

Publié le 27 février 2013

Un écovillage « abordable » pour Le Mans

Un partenariat original entre la SEM (Société d'équipement du Mans) et un groupement de constructeurs a permis d'optimiser le rapport qualité-prix d'une quinzaine de maisons labellisées BBC de la Zac Banjan au Mans.



« Dans une période économique délicate, où l'accèsion à la propriété est devenue plus difficile, nous avons choisi pour ce projet un mode opératoire original », explique Isabelle Carron, directrice de la SEM ([Société d'équipement du Mans](#)), chargée de l'aménagement d'une Zac de 260 logements pour le compte du Mans Métropole. La SEM est restée propriétaire du foncier tandis qu'un opérateur spécialisé dans la construction de maisons abordables s'est chargée de la construction et de la commercialisation ». La Société d'économie mixte a en effet passé un contrat de réservation avec le groupement de constructeurs « Maison Abordable » dont l'ambition est de faciliter l'accèsion abordable.

Le concept s'appuie sur une optimisation des coûts, tant au niveau de la conception du projet (avec une architecture et des plans étudiés, et des matériaux négociés) que de la réalisation, « grâce à des équipes habituées à travailler ensemble et qui maîtrisent elles aussi, parfaitement, coût et temps passé sur le chantier ». Conséquence : une quinzaine de maisons de type T4 labellisées BBC, situées à l'Est du Mans au pied du Parc Banjan, proposées à environ 150 000 euros à des primo accédants.

Un mode opératoire renouvelable

Le besoin était important. Mise en vente en novembre 2011, la quasi totalité des logements a été vendue en 9 mois seulement. « Ce mode de fonctionnement a permis non seulement aux

acquéreurs d'acheter une maison au meilleur rapport qualité-prix, mais aussi de ne pas payer la marge du constructeur sur la parcelle », commente Isabelle Carron. Ce montage innovant a également permis à la Sem de partager les risques. Pour Isabelle Carron, « il offre une double force de vente » représentée par la SEM et par le constructeur. « Tout le monde s'y retrouve : l'aménageur, tout comme le constructeur qui mutualisent les moyens de commercialisation, et le particulier qui peut acheter pour un prix raisonnable un terrain et une maison », précise la directrice de la SEM qui envisage de renouveler ce mode opératoire sur d'autres projets.

Créée en 1961 pour deux aménagements phare du Mans - la Zup des Sablons et de Gazonfier et la restauration du « Vieux Mans » - la SEM a multiplié depuis ses interventions sur plus de 50 % du territoire de la Communauté urbaine. Elle compte à son actif des opérations de rénovation (Opah), d'aménagement, et de construction d'équipements publics et tertiaire (loisirs, accueil spécialisé, ...). Depuis 2009, la Sem assure également la gestion de dix parkings publics du Mans représentant près de 3 000 places de stationnement et assure la réalisation des deux lignes de tramway.

Par Marie-Anne RAMAZZINA