

CONSTRUCTION

Maisons modulaires: ce que vous devez savoir

Elles seraient moins chères, vite installées, mais pas forcément plus esthétiques. Réponses.

Nous avons planché sur ces différentes idées reçues. Il en ressort que si ce n'est pas toujours la panacée, les maisons modulaires (à structure bois, aluminium ou béton), préfabriquées en usine et assemblées sur le chantier, représentent souvent une solution satisfaisante.

Faire construire une maison de type "modulaire" coûte moins cher, en général, de 10 à 25% que le bâti massif traditionnel. On peut même trouver des maisons modulaires pour un prix de base de 45.000 €, contre 100.000 € pour un traditionnel clé sur porte. Pour comparaison: une maison traditionnelle coûte (hors terrain) en moyenne de 1200 à 1300 € le m². Pour du modulaire, c'est souvent un peu moins de 1.000 € le m². C'est la standardisation de la fabrication en usine qui réduit en effet les coûts. De même, le salaire de l'architecte, fourni par l'entrepreneur, est compris dans le prix. Et vous ne devez pas payer un coordinateur de chantier.

28 JOURS DE SECHAGE

Autre avantage: la durée du chantier. Mis à part les fondations, qui imposent un séchage de 28 jours, le gros est réalisé en usine à l'avance. Dès que c'est sec, la maison peut être assemblée sur place. Les intempéries n'ont aucune influence. Il n'y a pas de complications, d'accidents, d'impondérables. Les parachèvements sont également standardisés, éprouvés et réalisés dans des conditions idéales, en usine. Il ne faut pas "courir" après les corps de métier comme dans certains cas, ni les surveiller.

ISOLATION MOINS BONNE ?

Bien sûr il y a également des inconvénients. Les maisons modulaires sont un peu moins étanches. Il y a ainsi un jeu fin entre les parois car les murs travaillent toujours. Ce qui peut éventuellement entraîner des petites fissures et courants d'air, mais aussi des infiltrations ou de l'humidité si les joints sont mal faits. Les murs étant moins épais, l'isolation thermique est moins grande, sauf pour le bois. Un aspect souvent oublié: vu que tout arrive déjà prêt, il est compliqué de changer d'avis sur certains aspects comme les châssis, la couleur, etc...



Le prix des maisons modulaires - dès 45.000€ - est imbattable, de même que la durée du chantier.

Enfin, la maison modulaire est un peu moins solide et stable dans le temps qu'une maison traditionnelle. Surtout les maisons à ossature bois, plus sensibles aux météos extrêmes ou aux tremblements de terre...

CONTRAINTES

Il y a des contraintes techniques. Comme souvent la nécessité de rassembler les pièces d'eau. Et vu qu'il s'agit d'un assemblage de modules de taille définie, la portée est limitée. Aménager très une grande pièce salon-salle à manger n'est possible qu'en utilisant des colonnes de soutien. Il faut également savoir qu'utilisant des éléments standards, ce type de construction convient mieux pour une villa que pour une maison mitoyenne où quelques centimètres font la différence. Concernant l'aspect esthétique, c'est aussi une question de goût. La standardisation, qui limite les prix, limite aussi la possibilité de customization. D'un autre côté, l'augmentation du nombre d'entreprises augmente améiore aussi le choix. Et certaines font preuve d'une belle originalité. «

TÉMOIGNAGE:

Eric Di Giosia
PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON MODULAIRE À GEMBOUX

"Moins cher et plus rapide"

Pourquoi avoir préféré une maison modulaire?

C'est minimum 10 % moins cher. Et, dans mon cas, deux mois de chantier au total. Comme il faut continuer à louer l'ancien logement, on a économisé un an de loyer! Et je me suis dit, durée réduite, problèmes réduits. C'est plutôt vrai. **Il y avait des contraintes techniques?**

L'entreprise choisie ne réalise pas des fondations "traditionnelles", mais installe des plots à différents endroits, sur lesquels la maison est posée. Et comme le terrain était un peu trop meuble, on a dû faire un radier (NDLR: une plateforme) sous les plots pour accroître la stabilité.

Êtes-vous content du résultat?

Moyennement. Le positif: le prix et la vitesse. Les finitions sont très belles. Vu que tout est fait à l'usine, pas de risque d'intempéries ou de mauvaises conditions de travail! **Et le négatif?**

L'isolation acoustique intérieure est moyenne car les murs non-porteurs sont en gyproc. Les briquettes sont moins belles que des briques traditionnelles. Et le joint entre les modules se voit. Et puis il y a un problème potentiel d'étanchéité.

Lequel?

Les murs extérieurs sont couverts de briquettes d'1 cm: j'ai donc fait hydrofuger la façade. Et en l'absence de

fondations "standard", l'eau peut, à long terme, s'infiltrer en-dessous de la maison et provoquer de l'humidité ascensionnelle. Je vais faire poser un plastique d'étanchéité à certains endroits... Enfin, si les raccords en joint souples entre les modules ne sont pas nickel, il y a un risque d'infiltration.



L'AVIS DE L'EXPERTE

"C'est parfait pour un jeune ménage"

Il y a pas mal d'éléments en faveur de l'achat d'une maison modulaire, selon Evelyne Gielen (la photo), économiste et agent immobilier. "Je conseille toujours d'acheter, car c'est investir, mais c'est aussi la sécurité d'être chez soi. Quand on loue, c'est à fonds perdus, avec cette épée de Damoclès du propriétaire qui peut vous mettre dehors. De plus, la construction modulaire est très abordable pour les jeunes ménages. Même si sa durée de vie est plus faible, et son prix à la revente potentiellement moins intéressant, on est chez soi. Et on n'est pas obligé d'y habiter toute sa vie."

Au niveau de l'esthétique: "Vu que c'est standardisé, il n'y a

pas une infinité de possibilités, c'est un frein. Mais ça évolue dans le bon sens. J'ai vu certaines constructions magnifiques qui m'ont donné envie, au détriment du traditionnel. Et les finitions sont en général très réussies."

Un autre argument massue est la durée du chantier. "Un ou deux mois... Rien en comparaison avec une construction traditionnelle, la succession des corps de métier, les intempéries, les soucis techniques, les malfaçons, les retards... tout ça peut porter sur les nerfs. Vous ne vous rendez pas compte du nombre de ménages qui se séparent une fois la maison terminée!" «

C.L.