

Enquête

Trois idées pour faire construire moins cher

Pour séduire les primo-accédants, le plus simple reste de réduire les coûts de construction. Solutions industrialisées, opération maison + terrain, location-accession... découvrez comment faire construire une maison en gagnant du pouvoir d'achat.

Disparition des aides individuelles, respect des normes écologiques ou encore progression des prix du foncier... Faire construire semble coûter de plus en plus cher. Mais rassurez-vous, il existe aujourd'hui des solutions pour réduire votre enveloppe globale.

Opération : terrain + maison

L'offre terrain + maison est née d'un constat. Avec l'augmentation constante du prix du foncier, les ménages les plus modestes sont souvent obligés de s'éloigner des centres-villes pour trouver un terrain plus accessible. Afin d'éviter cet exode et pour aider à solvabiliser les primo-accédants,

certains constructeurs ont décidé d'agir. Concrètement, ces professionnels travaillent en collaboration avec les communautés de communes ainsi qu'avec l'ensemble des acteurs locaux du territoire. Ils répondent à des appels d'offre pour acquérir des terrains dans des lotissements, dans des Zac (Zone d'aménagement concerté) ou des dents creuses dans les villages. Les îlots ainsi réservés sont proposés avec des maisons déjà pensées pour répondre aux problématiques d'une famille moderne.

Cette méthode permet de gagner de l'argent sur les frais financiers. La TVA ne sera versée que sur la construction, le terrain restant soumis au régime des droits de mutation. Ensuite en travaillant sur le découpage parcellaire, il suffira de jouer avec les dimensions du terrain et avec l'architecture de la maison, pour faire baisser les prix. Choix des équipements, aménagement intérieur, emplacement du parking... tout est optimisé pour permettre de gagner du temps et de réduire les coûts. Même s'il existe des différences entre les régions, en moyenne le client devrait réaliser une économie comprise entre 10 et 15 % par rapport à une formule classique.

Une construction collaborative

Saviez-vous que les maisons se construisent désormais comme les voitures : en série ! Certains constructeurs se sont inspirés des méthodes industrielles pour construire des demeures plus rapidement tout en réduisant les coûts. Ce qui n'empêche pas ces réalisations d'être modernes, personnalisables et respectueuses de l'environnement. [Bati-FabLab](#) n'est pas un constructeur mais plutôt une sorte de micro-usine high tech. « Nous mutualisons les technologies et coordonnons l'ensemble des partenaires autour de la construction de la maison », résume Lionel Lucide, coordinateur du groupe [CIOA](#) à l'origine du concept. Comment ça fonctionne ?



Maisons Abordable

En optant pour une opération maison + terrain, vous ferez des économies. www.lamaisonabordable.fr



Bati-FabLab



2

Un architecte crée d'abord le plan virtuel en 3D du projet. Une fois validé, le robot Titan Factory réalisera l'ossature métallique en pièces détachées. Elles seront ensuite assemblées simplement à la façon d'un meuble Ikea, puis habillées d'un bardage.

Les particuliers, donneur d'ordre, peuvent choisir soit de faire les travaux d'assemblage eux-mêmes, soit de les faire réaliser par des professionnels. Ce procédé souple et efficace permet de réduire les coûts entre 20 et 25 % par rapport aux prix actuels du marché. Comment ? En réduisant le nombre d'intermédiaires et le prix de la matière première. Le processus industrialisé réduit les marges d'erreur évitant de recommencer les pièces. Il réduit également les délais de chantier autour de deux mois et demi, trois mois. Enfin, dernier avantage le **Bati-FabLab** autorise des constructions modulaires et évolutives, un concept parfaitement adapté à notre époque.

La location-accession

Avez-vous pensé à la location-accession ? Ce dispositif répandu dans le parc locatif neuf est également envisageable en maison individuelle. La marque Prim'Access s'est spéciali-

Maisons Prim Access



3

1. Avec la **Bati-FabLab**, un robot fabrique l'ossature métallique de votre maison. Elle correspond exactement aux configurations que vous avez choisies. www.bati-fablab.com

2. Grâce à cette plateforme, vous pourrez sélectionner l'ensemble des détails de votre maison. www.bati-fablab.com

3. Les maisons sont pensées pour correspondre aux besoins d'une famille de primo-accédants. maisons-prim-access.fr

sée dans ce service qui permet à des particuliers de louer leur maison avant de l'acheter. Ils disposent d'une période comprise entre 6 mois et 2 ans pour tester leur capacité d'emprunt et vérifier que la maison correspond bien à leur besoin. Au bout de cette période de location, ils décideront soit de devenir propriétaires de la maison, sinon ils seront relogés dans le parc locatif social. Le montant du loyer dépendra du secteur, mais en moyenne il est compris entre 650 et 800 € par mois. Le prix de la maison et du terrain varie lui entre 150 000 et 200 000 €. Les villas sont conçues de manière moderne et adaptées aux désirs du client comme n'importe quelle maison individuelle.

« En dehors du prix très avantageux, le système permet une exonération d'impôt foncier pendant 15 ans et de profiter d'une TVA réduite à 5,5 %. Et comme le client paye à la livraison, il ne devra pas supporter les frais intercalaires », détaille Philippe Hubault, directeur de la Coopérative vendéenne du logement. En plus, les demeures de la marque Prim'Access bénéficient de la garantie de rachat ou de relogement en cas d'incident de parcours. La location-accession est accessible sous conditions de ressources, renseignez-vous auprès de l'administration pour vérifier si vous êtes éligible.