Projet Les Acacias

Optimisation d'une parcelle existante pour accueillir une micro-maison senior

Cette étude démontre comment un propriétaire peut valoriser l'espace constructible inutilisé de sa parcelle déjà détenue en y implantant une micro-maison confortable et indépendante pour un proche senior, tout en préservant la qualité du jardin et en créant de la valeur patrimoniale.



INFORMATIONS CLÉS DU PROJET

Adresse du projet
18 allée des Acacias, 33160 Saint-Aubin-de-Médoc

Commune
Saint-Aubin-de-Médoc

Quartier
Résidentiel pavillonnaire

Population
8 372 habitants

Intercommunalité
Bordeaux Métropole

Surface terrain	Maison existante	Surface résiduelle mobilisable	Micro-maison	Valeur patrimoniale créée estimée
920 m²	126 m² SHAB	245 m²	43,89 m² SHAB	145 000 €

Valorisation intelligente

Exploitez le potentiel constructible restant de votre parcelle sans acheter de terrain supplémentaire.

Habitat senior indépendant

Offrez à votre proche une espace à proximité, autonome et confortable, respectant son rythme de vie.

Projet évolutif

Un aménagement pensé aujourd'hui pour de multiples usages demain : famille, location, télétravail ou hébergement.

Le terrain et son environnement

Lecture du terrain et identification du potentiel constructible restant sur une parcelle déjà bâtie.

Informations générales

Adresse du projet :	18 allée des Acacias, 33160 Saint-Aubin-de-Médoc
Commune :	Saint-Aubin-de-Médoc
Quartier :	Résidentiel pavillonnaire
Population :	8 372 habitants
Surface cadastrale :	920 m²
Périmètre :	128 m





Lecture du site

- Parcelle déjà bâtie avec une maison principale implantée en partie avant.
- Grand jardin arrière encore disponible et exploitable.
- Accès latéral existant permettant une implantation indépendante possible.
- Orientation favorable et environnement calme, propice à un habitat senior de qualité.

Cadastres & zonage

- Zone résidentielle pavillonnaire (UC).
- Densification douce compatible dans l'esprit du quartier.
- Réseaux (eau, électricité, assainissement) et accès existants favorables au projet.

Contraintes intégrées à l'étude

- Préserver l'intimité entre la maison existante et la micro-maison.
- Maintenir une forte proportion d'espaces verts et de pleine terre.
- Optimiser les accès et les raccordements techniques.
- Favoriser une conception de plain-pied adaptée à un public senior.

Atouts du site

- Grand jardin préservé
- Exposition favorable
- Secteur calme et recherché
- Accès et réseaux en place

Le terrain offre une opportunité réaliste d'optimisation patrimoniale en valorisant l'espace constructible restant, tout en respectant la qualité du cadre de vie existant.

Un plan d'implantation optimisé pour 1 micro-maison senior

L'implantation proposée préserve la maison existante, la qualité du jardin, l'accessibilité et l'intimité de chacun, tout en valorisant le potentiel de la parcelle.

1 Programme retenu

- 1 maison M2
- 43,89 m² SHAB / environ 48 m² d'emprise
- 1 chambre + séjour/cuisine
- 1 terrasse privative
- Habitat de plain-pied

2 Stationnements & accès

- Accès principal conservé
- Accès latéral optimisé
- Cheminement piéton indépendant
- 1 place dédiée



3 Répartition du terrain

Emprise bâtie existante	110 m²
Emprise ajoutée	48 m²
Espaces verts conservés	610 m²
Circulations / terrasses	152 m²

4 Règles intégrées

- Implantation discrète et intégrée au jardin
- Respect des vues et de l'intimité de chacun
- Raccordements simples aux réseaux existants
- Adaptation pour un usage senior confortable

5 Contraintes techniques prises en compte

- Faible terrassement, terrain naturellement favorable
- Réseaux existants proches pour une desserte facilitée
- Accès chantier simple sans gêne pour l'existant
- Aucune acquisition foncière nécessaire

Une implantation équilibrée qui concilie constructibilité, qualité de vie et valorisation patrimoniale sur le long terme.

Une micro-maison pensée pour le confort d'un proche senior

Le modèle M2 sélectionné allie confort, accessibilité et compacité pour s'insérer harmonieusement sur une parcelle contrainte.

Conçue en plain-pied, cette micro-maison de 43,89 m² offre un cadre de vie pratique et chaleureux, parfaitement adapté à un senior souhaitant conserver son indépendance. Chaque espace a été optimisé pour faciliter le quotidien, avec des circulations fluides, des équipements accessibles et une belle ouverture sur le jardin.



LE PARTENAIRE / LE MODÈLE

IZIHOUSE

- Typologie **M2**
- Surface habitable **43,89 m²**
- Plain-pied **Oui**
- Chambre **1**
- Usage **Habitat senior**

1 Un plain-pied pensé pour le confort et l'accessibilité

Intégration paysagère



Plan intérieur



2 Les atouts d'une maison adaptée

- Plain-pied facile d'usage
- Salle d'eau accessible (PMR)
- Séjour lumineux avec ouverture sur le jardin
- Chambre indépendante et au calme
- Faible entretien au quotidien
- Bonne isolation thermique et confort en toutes saisons

3 Pourquoi IZIHOUSE pour ce projet ?

- Fabrication française
- Qualité de réalisation et matériaux durables
- Délai maîtrisé
- Solution clé en main
- Adaptation simple aux besoins du senior

4 Vue intérieure 3D / ambiance de vie



- Circulation fluide et sans obstacle
- Séjour lumineux et ouvert sur le jardin
- Cuisine ouverte et fonctionnelle
- Ambiance chaleureuse et apaisante

Compacte, élégante et durable, cette micro-maison offre à votre proche senior un quotidien serein, dans un espace à la fois fonctionnel, chaleureux et parfaitement intégré à son environnement.

UNE OPÉRATION CHIFFRÉE ET MAÎTRISÉE

L'enveloppe projet intègre la construction de la micro-maison, les frais annexes, le mobilier, le transport et la valeur foncière retenue.

107 937,50 €

Valeur totale de projet hors financement bancaire

RATIOS CLÉS DU PROJET

1 600 €/m² SHAB
Coût de construction

2 460 €/m² SHAB
Coût global

7 403 €
Mobilier

3 500 €
Transport / grutage

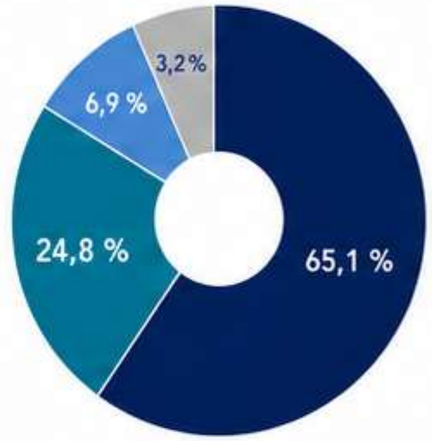
COÛTS DU PROJET

Construction micro-maison	70 224,00 €
Frais annexes	26 810,00 €
Mobilier	7 403,50 €
Transport / livraison / grutage	3 500,00 €
Foncier	0,00 €
VALEUR TOTALE DU PROJET HORS FINANCEMENT BANCAIRE	**107 937,50 €**

DÉTAIL – FRAIS ANNEXES

Études et conception	5 000,00 €
Démarches administratives	6 000,00 €
Raccordement et réseaux	6 500,00 €
Préparation du terrain	1 900,00 €
VRD et aménagement technique de base	3 420,00 €
Frais de chantier indirects	1 330,00 €
Assurances et garanties	2 660,00 €
TOTAL FRAIS ANNEXES	**26 810,00 €**

RÉPARTITION PAR POSTE DE DÉPENSE



- Construction micro-maison 65,1 %
- Frais annexes 24,8 %
- Mobilier 6,9 %
- Transport / grutage 3,2 %

Arrondis à un chiffre décimal.

Pas de coût foncier : terrain déjà détenu par le propriétaire.
La valeur foncière intégrée au projet est de 0,00 €.

Une structure de coûts claire et maîtrisée, optimisée par l'absence d'acquisition foncière, au service d'un projet rentable, serein et durable.

HYPOTHÈSE DE FINANCEMENT — EMPRUNT, RECETTES & CHARGES

Ce scénario illustre comment le propriétaire peut financer la micro-maison avec un apport personnel modéré et un effort mensuel maîtrisé, grâce aux revenus locatifs générés.

1 MICRO-MAISON
M2
de plain-pied

43,89 m²
SHAB
surface habitable

APPORT INITIAL
10 000,00 €
apport personnel

EMPRUNT BANCAIRE
97 937,50 €
sur 15 ans

LOYER MEUBLÉ
746,13 € / mois
17 €/m² SHAB

1. PLAN DE FINANCEMENT

Coût total du projet	107 937,50 €
Apport initial	10 000,00 €
Dette bancaire	97 937,50 €
Durée d'emprunt	15 ans
Taux fixe	3,60 %
Assurance emprunteur	0,30 %
Mensualité crédit hors assurance	704,96 €
Mensualité totale assurance incluse	**729,44 €**

2. RECETTE LOCATIVE

Loyer meublé	17 €/m² SHAB
Surface SHAB	43,89 m²
Loyer mensuel brut	**746,13 €**
Loyer annuel brut	**8 953,56 €**
Hypothèse de vacance prudente	5 %
Loyer annuel corrigé	**8 505,88 €**

3. CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION

Taxe foncière annuelle	523,68 €
Assurance PNO annuelle	122,86 €
Entretien annuel	349,12 €
Frais de gestion	573,32 €
GLI	204,76 €
Autres charges annuelles	150,00 €
Charges annuelles	**1 923,74 €**
Charges mensuelles	**160,31 €**

4. LECTURE ÉCONOMIQUE

Rendement brut *(loyer annuel brut / coût total)*	8,30 %
Effort d'épargne net *après vacance et charges*	environ 181 € / mois
Effort d'épargne annuel	environ 2 171 € / an
Création d'un actif patrimonial	Oui
Prêt remboursé en	15 ans

Effort d'épargne net mensuel
181 € / mois

Effort d'épargne net annuel
2 171 € / an

Mensualité totale assurance incluse
729,44 € / mois

Charges mensuelles d'exploitation
160,31 € / mois

Prêt remboursé en
15 ans

Même en intégrant l'ensemble des charges d'exploitation et de gestion, l'effort mensuel net d'environ **181 €** reste très inférieur au budget d'une résidence senior ou d'un EHPAD.

CHOIX DU RÉGIME FISCAL — POURQUOI LE LMNP AU RÉEL EST RETENU

Cette page compare les principaux modèles fiscaux et explique clairement l'impact des recettes locatives sur l'imposition et, *in fine*, sur l'effort d'épargne mensuel de M. Julien DESPUJOL.

Comparatif des 4 modèles fiscaux — Effort d'épargne mensuel indicatif



Équivalent annuel	≈ 3 816 € / an	≈ 2 964 € / an	≈ 3 371 € / an	≈ 2 171 € / an

Lecture de la situation client

- Les recettes locatives constituent, par principe, un revenu imposable qui peut augmenter le revenu global du foyer.
- Avec le régime micro-BIC, 50 % des loyers sont imposés, ce qui accroît la base taxable et augmente l'impôt à payer.
- Avec le régime réel (LMNP au réel), les charges, les intérêts d'emprunt et les amortissements déductibles absorbent la quasi-totalité des recettes durant les premières années, rendant le résultat imposable nul ou très faible.
- Ainsi, dans ce dossier, *le régime réel neutralise ou réduit fortement l'impact fiscal des recettes et limite l'effet sur l'effort d'épargne mensuel.*

Pour la situation de M. Julien DESPUJOL, le LMNP au réel est le régime le plus pertinent.

Comparatif — micro-BIC vs LMNP au réel

Critères	micro-BIC	LMNP au réel
Fonctionnement	Abattement forfaitaire de 50 % sur les loyers	Déduction des charges réelles + amortissements
Charges réelles	Non prises en compte au réel	Oui : taxe foncière, PNO, entretien, gestion, GL, autres charges
Intérêts d'emprunt	Non	Oui, déductibles
Amortissements	Non	Oui, très favorable en meublé
Résultat imposable	≈ 50 % des loyers imposables	Souvent nul ou très faible au démarrage
Impact fiscal estimatif	≈ 1 262 € / an *(voir tableau ci-contre)*	Faible à nul au démarrage
Effort d'épargne mensuel	≈ 105 € d'impôt en plus → effort accru	Reste proche de 181 € / mois
Pertinence pour ce projet	Secondaire	Solution retenue

Impact fiscal des recettes locatives

Hypothèse pédagogique retenue : TMI du client = 11 %.

Tant qu'un résultat imposable subsiste, le revenu locatif supporte une pression fiscale marginale composée de la TMI *(11 %)* et des prélèvements sociaux *(17,2 %)*, soit *28,2 %*.

Hypothèse de lecture : le revenu locatif supplémentaire ne modifie pas la tranche marginale du client dans cet exemple ; la TMI est donc maintenue à 11 % pour la simulation.

LMNP micro-BIC

Base taxable	= 50 % des loyers annuels
Loyers annuels	8 953,56 €
Base imposable estimée	4 476,78 €
Impact fiscal estimatif (28,2 %)	≈ 1 262 € / an

Soit ≈ 105 € / mois

Cet impôt vient augmenter l'effort d'épargne mensuel.

LMNP au réel

Charges réelles	1 923,74 € / an
Intérêts d'emprunt + amortissements déductibles	
Résultat imposable	Souvent nul ou très faible durant les premières années
Impact fiscal estimatif	Faible à nul au démarrage

L'effort d'épargne mensuel reste donc proche de 181 € / mois.

Effort d'épargne mensuel	Effort d'épargne annuel	Prêt remboursé en	Mensualité totale	Charges de gestion et d'exploitation	Modèle fiscal retenu
181 € / mois	2 171 € / an	15 ans	729,44 € / mois	160,31 € / mois	LMNP au réel

Conclusion : *Dans ce dossier, le LMNP au réel est retenu car les recettes locatives n'alourdissent pas significativement l'effort mensuel : la fiscalité est neutralisée ou fortement réduite pendant les premières années grâce aux charges, aux intérêts d'emprunt et aux amortissements.*

COMPARATIF DES SOLUTIONS POUR ACCUEILLIR UN PROCHE SENIOR

Au-delà du coût, ce comparatif intègre la valeur patrimoniale, l'autonomie, la proximité familiale et la flexibilité future.

	1. MICRO-MAISON SUR TERRAIN FAMILIAL — SOLUTION RECOMMANDÉE	2. RÉSIDENCE SENIOR SERVICES	3. EHPAD	4. APPARTEMENT ADAPTÉ EN LOCATION
Budget mensuel (indicatif)	729 € / mois brut effort net indicatif ≈ 181 € / mois	1 600 à 2 200 € / mois	2 400 à 3 500 € / mois	900 à 1 300 € / mois
Patrimoine créé	Oui	Non	Non	Non
Proximité familiale	Excellente	Variable	Variable	Variable
Services / Accompagnement	Services à la carte (proximité familiale + aides possibles)	Oui (restauration, animations, entretien, veilles, services)	Oui (accompagnement médicalisé 24h/24)	Services variables (selon bailleur et options)
Intimité / Autonomie	Élevée	Moyenne	Faible à moyenne	Moyenne
Usages futurs / Flexibilité	Très forte (habitat senior, location, accueil proche, télétravail, logement d'appoint)	Moyenne (revente limitée, peu de flexibilité d'usage)	Limitée (engagement long terme, peu de réversibilité)	Limitées (usage locatif uniquement)
Appréciation globale	★★★★☆ Solution la plus équilibrée	★★★☆ Confort avec services mais sans création de patrimoine	★★☆☆ Nécessaire si perte d'autonomie importante	★★☆☆ Solution souple mais sans ancrage patrimonial

COMPARAISON BUDGÉTAIRE MENSUELLE (INDICATIVE)

Coût mensuel moyen pour le senior



Comparatif indicatif – hors prestations très spécifiques selon établissements.

POURQUOI LA MICRO-MAISON SE DISTINGUE ?

Coût maîtrisé
Un budget mensuel parmi les plus faibles, facilement optimisable grâce à la location meublée.

Confort et indépendance
Un espace privatif et autonome, tout en restant proche de ses repères familiaux et affectifs.

Valeur ajoutée au patrimoine
Vous créez un actif réel et durable qui valorise votre terrain et se transmet à vos héritiers.

Solution réversible et évolutive
Habitat senior aujourd'hui, location demain, accueil d'un proche ou espace professionnel : de multiples usages possibles.

La micro-maison sur terrain familial est la solution la plus équilibrée :
elle offre **confort, proximité et autonomie** à votre proche senior, tout en créant de la **valeur pour votre patrimoine.**

SYNTHÈSE DES BÉNÉFICES PATRIMONIAUX ET DES USAGES

Un projet qui transforme votre parcelle en un actif flexible, capable de répondre à vos besoins familiaux immédiats tout en générant de la valeur dans la durée.

Valeur créée estimée
145 000 €
gain de valeur patrimoniale

Investissement total
107 937,50 €
clé en main

Micro-maison
43,89 m² SHAB
sur terrain déjà détenu

TROIS ANGLES STRATÉGIQUES COMPLÉMENTAIRES

A. USAGE FAMILIAL IMMÉDIAT

- Loger un parent senior à proximité tout en préservant son indépendance.
- Confort, sécurité et lien familial au quotidien.
- Souplesse d'aménagement et de proximité.
- **Impact humain immédiat et durable.**

B. INVESTISSEMENT LOCATIF MEUBLÉ

- Revenu potentiel : **746,13 € / mois** (LMNP réel).
- Effort d'épargne maîtrisé, projet finançable.
- Fiscalité LMNP au réel : amortissements, déductibilité des charges, optimisation de la rentabilité nette.
- **Revenus réguliers et fiscalité attractive.**

C. ACTIF ÉVOLUTIF À LONG TERME

- Accueil d'un étudiant, d'un enfant devenu indépendant ou d'un aidant familial.
- Bureau / télétravail indépendent et au calme.
- Location saisonnière ponctuelle pour générer un revenu complémentaire.
- **Un actif qui s'adapte à chaque étape de la vie.**

LES BÉNÉFICES POUR LE PROPRIÉTAIRE

Aucun achat de terrain
Vous valorisez une parcelle déjà détenue.

Création de valeur sur le patrimoine existant
+ 145 000 € estimés.

Souplesse d'usage
selon vos besoins familiaux ou patrimoniaux.

Potentiel de revenu régulier et fiscalité avantageuse
en LMNP réel.

Meilleure exploitabilité de la parcelle
sans consommations foncières supplémentaires.

RECOMMANDATION IZIFONCIER – PROCHAINES ÉTAPES

1. **Validation réglementaire et implantation précise**
Dépôt des autorisations et étude technique d'implantation définitive.

2. **Avant-projet définitif et devis détaillé**
Affinage des plans, choix des équipements et chiffrage final.

3. **Montage financier et autorisations**
Finalisation du financement, obtention des autorisations et planification.

4. **Fabrication, installation et mise en service**
Réalisation clé en main par IZIHOUSE et mise à disposition rapide.

NOTRE LECTURE EXPERTE – POURQUOI CE SCÉNARIO EST PERTINENT

Une solution concrète
Elle répond à un besoin réel, aujourd'hui, sans achat de terrain ni lourdeur.

Un investissement lisible
Chiffré, finançable et générateur de valeur à court et long terme.

Faible complexité relative
Autorisations simplifiées, délais maîtrisés, construction rapide et encadrée.

Forte valeur d'usage
Un actif polyvalent, utile et transmissible, au service de votre projet de vie.

Le projet Les Acacias démontre qu'une parcelle déjà bâtie peut devenir un levier puissant pour le confort familial, la génération de revenus et la valorisation patrimoniale durable.