



Ambérieu-en-Bugey

Entreprise

Les Maisons et Résidences Corbioli misent sur la Maison Abordable pour se développer

Les Maisons et Résidences Corbioli sont devenues début mai le concessionnaire exclusif de la Maison Abordable pour le département de l'Ain. Un concept qui vise à rendre plus accessible la propriété immobilière.

C'est à Nantes que le concept de la Maison Abordable est né dans l'esprit de Pascal Navaud, président du réseau national Maison Abordable, concept désormais présent dans une cinquantaine de départements dont l'Ain où il sera développé par les Maisons et Résidences Corbioli. L'objectif est de faciliter l'accession à la propriété et l'investissement locatif à loyers modérés en s'appuyant sur l'optimisation des coûts. Le réseau de constructeurs permet de négocier les coûts des fournitures, l'implantation des maisons sur le terrain est optimisée, le déroulement du chantier est lui aussi optimisé et sa durée est beaucoup moins longue que les constructions traditionnelles avec des éléments du gros œuvre construits en atelier. L'objectif est de répondre aux besoins des collectivités locales en termes de logement, en travaillant également sur la mixité sociale et générationnelle, la qualité esthétique et en allant au-delà des normes environnementales actuelles. Par abordable, le concept entend

notamment un accompagnement des acquéreurs dans leurs démarches financières, afin de fluidifier un parcours administratif particulièrement complexe. Le projet de construction est également pensé pour coller aux capacités financières du futur acquéreur qui profite également d'une TVA réduite et d'une exonération de taxe foncière pendant plusieurs années pour les primo-accédants. Il faut compter dans les 140.000€ pour une maison neuve de 80m² environ aux normes énergétiques en vigueur avec un petit terrain, voire moins. Un prix plutôt compétitif sur le marché de l'immobilier d'Ambérieu, mais qui dépend surtout du prix du terrain qui ne doit pas être trop élevé pour tenir ces prix. Pour développer le concept dans l'Ain, les collectivités locales et les bailleurs sociaux sont donc appelés à être partenaires de la Maison Abordable. Le contrat de vente prévoira cependant une clause anti-spéculative pour empêcher les propriétaires de réaliser une grosse plus-value à la revente, afin de laisser le champ libre à d'autres primo-accédants. L'autre possibilité est de signer un bail emphytéotique pour la mise à disposition du terrain, ce qui fait baisser le prix de vente, mais dans ce cas, l'acheteur ne pourra en devenir propriétaire.

Une belle opportunité de développement pour les Maisons et Résidences Corbioli

Après avoir pris le temps d'un round d'observation, Fabrice Corbioli, président de la société Maisons et Résidences Corbioli qui fête cette année ses 50 ans, a finalement été séduit par le concept de la Maison Abordable. *«La difficulté des constructeurs a toujours été de faire des maisons abordables et d'élargir la clientèle, notamment envers les primo-accédants qui se lancent dans la vie mais qui n'ont pas les finances qui vont avec. Le fait de réfléchir sur ce point m'a séduit dès le départ. La démarche était intéressante pour trouver des solutions, il ne faut pas rester à attendre les bras croisés. Ça m'a semblé intéressant d'avoir cette corde supplémentaire à mon arc. Il y a quelques années, je faisais 100 % de maisons individuelles pour les particuliers. Aujourd'hui c'est 25 à 30 % pas plus, le reste c'est de la promotion verticale ou horizontale et des collectivités et des bailleurs sociaux m'appellent à présent. Il faut s'élargir»*. Fabrice Corbioli compte réaliser une vingtaine de logements Maison Abordable la première année pour arriver à 100 logements à terme dans tout le département de l'Ain. Soit un CA de 15 millions d'euros environ envisagé



Pascal Navaud et Fabrice Corbioli

rien qu'avec ce nouveau concept qui devrait entraîner la création de nouveaux emplois pour le

suivi des chantiers, la vente et le bureau d'études. ■

D. Cambet