

GUIDE DU TERRAIN

Container Habitat

Tout ce qu'il faut savoir avant d'acheter

ILLIKO-IMMO · Villenave-d'Ornon (33140) · illiko-immo.fr

Bienvenue dans votre guide

Ce document vous accompagne étape par étape dans la sélection, l'achat et la préparation de votre terrain pour accueillir un container aménagé ILLIKO-IMMO. Suivez chaque section avant de prendre votre décision.

01 Choisir le bon terrain

02 Vérifier la réglementation PLU

03 Raccordements & viabilisation

04 Permis de construire et démarches

05 Estimation du budget complet

06 Checklist finale avant achat

01 — Choisir le bon terrain

La réussite de votre projet dépend en grande partie du terrain choisi. Voici les critères essentiels à évaluer avant toute offre d'achat.

Superficie minimale recommandée

- Studio 14 m² : terrain minimum 200 m² (confort) — 80 m² légal minimum selon PLU
- Maison 35 m² : terrain minimum 350 m² recommandé
- Vérifier le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) dans votre PLU local

Topographie et accessibilité

- Terrain plat ou en légère pente (< 5%) : idéal, coût de fondations réduit
- Pente > 10% : prévoir terrassement supplémentaire (1 500 à 4 000 €)
- Accès voie carrossable indispensable pour la livraison du container (camion grue)
- Largeur d'accès minimum : 3,5 m pour le passage du transport exceptionnel

■ Vérifiez que le terrain est accessible pour un semi-remorque ou camion avec grue. Un accès trop étroit peut bloquer la livraison ou engendrer des surcoûts importants.

Exposition et environnement

- Privilégier une exposition sud/sud-ouest pour maximiser les apports solaires passifs
- Éloignement des nuisances sonores (routes, zones industrielles)
- Risques naturels : vérifier le PPR (Plan de Prévention des Risques) — inondations, feux

■ Consultez le portail Géorisques (georisques.gouv.fr) avant tout achat : certaines zones sont inconstructibles malgré un PLU favorable.

02 — Vérifier la réglementation PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de référence qui détermine si votre terrain est constructible et sous quelles conditions.

Où consulter le PLU ?

- Mairie de la commune (service urbanisme) — gratuit
- Portail national : geoportail-urbanisme.gouv.fr
- Géoportail : geoportail.gouv.fr (onglet urbanisme)

Zones constructibles pour un container

Zone	Type	Container admis ?
U	Urbaine	Oui — sous conditions esthétiques
AU	À urbaniser	Parfois — vérifier le règlement
A	Agricole	Non en général — sauf usage agricole
N	Naturelle	Interdit sauf exceptions rares

Règles d'aspect extérieur

- Certaines communes imposent un bardage bois ou enduit — le container "brut" peut être refusé
- Hauteur maximale souvent fixée à 3,5 m en zone résidentielle
- Recul obligatoire par rapport aux limites séparatives (souvent 3 m minimum)
- Emprise au sol : vérifier le CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

■ Avant d'acheter, déposez un certificat d'urbanisme opérationnel (CUo) en mairie. Gratuit, répond en 2 mois, et vous indique précisément si votre projet est faisable.

03 — Raccordements & viabilisation

Un terrain non viabilisé peut faire doubler le coût total de votre projet. Vérifiez systématiquement la distance aux réseaux existants.

Réseau	Coût moyen	Délai
Eau potable	1 500 — 4 000 €	2 — 4 semaines
Électricité (ENEDIS)	1 000 — 6 000 €	2 — 6 semaines
Assainissement (réseau)	3 000 — 8 000 €	4 — 8 semaines
Assainissement (fosse)	5 000 — 12 000 €	4 — 10 semaines
Gaz (optionnel)	1 500 — 5 000 €	4 — 8 semaines
Télécom/Fibre	0 — 2 000 €	2 — 8 semaines

■ Un terrain en zone blanche (sans fibre ni réseau eau/électricité) peut générer 15 000 à 25 000 € de surcoût. À intégrer dès la négociation du prix foncier.

Questions à poser au vendeur

- Le terrain est-il déjà viabilisé ? (eau, électricité, assainissement)
- Y a-t-il un réseau d'assainissement collectif en bordure de parcelle ?
- Des servitudes d'utilité publique affectent-elles la parcelle ?
- Y a-t-il un puits, une cuve, ou une citerne existante ?

04 — Permis de construire et démarches

Le statut administratif de votre container dépend de son mode d'installation et de sa durée d'implantation.

Quelle autorisation selon le cas ?

Situation	Démarche requise
Container < 20 m ² , sur roues (mobile)	Déclaration préalable
Container < 20 m ² , posé au sol, fixe	Déclaration préalable
Container > 20 m ² ou fixé sur fondations	Permis de construire
Zone protégée (ABF, UNESCO...)	Avis Architecte des Bâtiments de France

Délais à prévoir

- Déclaration préalable : 1 mois (2 mois en zone protégée)
- Permis de construire : 2 mois (3 mois en zone protégée)
- Validité du permis : 3 ans (renouvelable 1 an)
- Affichage obligatoire sur le terrain pendant toute la durée des travaux

■ ILLIKO-IMMO vous fournit les plans et documents techniques nécessaires au dépôt de votre dossier de permis. Demandez notre pack "dossier permis" avec votre commande.

05 — Estimation du budget complet

Voici une vision réaliste de l'ensemble des postes de dépenses pour un projet complet, hors prix du terrain.

Poste	Fourchette basse	Fourchette haute
Container ILLIKO (Studio 14 m²)	29 900 €	29 900 €
Fondations (plots béton ou dalle)	1 500 €	5 000 €
Raccordements (eau + élec + assainissement)	4 000 €	15 000 €
Terrassement / voirie	500 €	4 000 €
Déclaration préalable / Permis	0 €	1 500 €
Frais notariés (terrain)	7 % du prix terrain	—
Divers & imprévus (10%)	3 600 €	5 500 €
TOTAL estimé (hors terrain)	39 500 €	60 900 €

■ Utilisez notre simulateur en ligne sur illiko-immo.fr pour calculer votre rentabilité locative en temps réel avec vos paramètres personnels.

06 — Checklist finale avant achat

Avant de signer un compromis de vente, validez chaque point de cette liste.

Urbanisme

- Consulté le PLU : zone U ou AU constructible confirmée
- Vérifié le CES et le COS applicables à ma parcelle
- Obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel (CUo)
- Vérifié l'absence de zone de risque (Géorisques)
- Vérifié la proximité d'un ABF ou site classé

Terrain

- Superficie suffisante pour le produit choisi
- Accès vérifié pour camion grue (largeur > 3,5 m)
- Topographie vérifiée (pente, nature du sol)
- Exposition vérifiée (ensoleillement)
- Absence de servitudes bloquantes sur le titre de propriété

Raccordements

- Réseau eau potable en bordure de parcelle confirmé
- Réseau électrique ENEDIS accessible
- Assainissement collectif ou fosse possible
- Distance aux réseaux mesurée et devis demandé

Financier

- Budget total calculé (container + terrain + raccordements + imprévus)
- Plan de financement validé (apport + crédit si besoin)
- Rentabilité locative estimée > 5% brut
- Cash-flow mensuel net positif ou neutre

Prêt à lancer votre projet ?

Demandez un devis personnalisé illiko-immo.fr ·
06 27 15 34 96