

Créez votre patrimoine par autofinancement

La Londe les maures

- Maison Californienne de 300m2
- 5 dépendances + 1 Appartement VIP

900 mètres de la plage
de l'Argentière.

- Norme RE 2020
- Environnement calme et paysagé



Le produit

Maison Californienne de 300m2

Le projet immobilier présenté ici est situé à La Londe Les Maures, une magnifique station balnéaire de la Côte d'Azur. À seulement 900 mètres de la plage de l'Argentière, la tranquillité de la zone offre un environnement propice pour un séjour de relaxation et de confort.

Le permis de construire, en cours d'instruction, porte sur une superbe bâtisse contemporaine de 300 m² de surface de plancher. Son architecture moderne respecte la norme RE 2020, une garantie de confort thermique, d'économie d'énergie et de respect de l'environnement.

Au rez-de-jardin, vous trouverez cinq dépendances avec salle d'eau et terrasse et une salle commune, parfaites pour accueillir les hôtes. Le bâtiment dispose de quatre places de parking abritées par une pergola en fer forgé. L'aménagement paysager du jardin est conçu pour être en harmonie avec la nature environnante, avec de nombreux arbres plantés et du gazon.

Le bijou de la couronne est un appartement VIP de luxe, situé à l'étage avec une piscine privée. Ce dernier offre trois chambres, dont une suite de plus de 20 m², et deux salles d'eau. De plus, l'appartement VIP jouit d'une exposition sud et d'une terrasse spacieuse sur laquelle se trouve la piscine.



Investissement et Rentabilité

Autofinancez la création de votre patrimoine

Le coût total du terrain, avec permis de construire et honoraires d'agence, est de 650 000€. Les coûts supplémentaires comprennent 900 000€ TTC pour la construction, 49 600€ pour les frais de notaire, et 100 000€ TTC pour la maîtrise d'œuvre.

Un des avantages majeurs de cet investissement est l'opportunité de récupérer la TVA. En effet, le dispositif de location de ces logements de standing vous permet de récupérer la TVA appliquée sur les coûts de construction et de maîtrise d'œuvre. Ce mécanisme est exclusivement réservé aux propriétaires mettant leur bien en location.

Pour ce projet, le coût total des travaux s'élève à 1 000 000€ TTC. En décomposant ce montant, nous constatons que la TVA représente un total de 166 667€ (150 000€ pour la construction et 16 667€ pour la maîtrise d'œuvre). Cette somme considérable peut être récupérée, ce qui permet de réduire significativement l'investissement initial et d'améliorer d'autant la rentabilité du projet.

En d'autres termes, cela signifie que la valeur de votre investissement augmentera dès le premier jour grâce à cette récupération de TVA.

Les chiffres

Avec un emprunt de 1 700 000 € sur 20 ans à un taux d'intérêt de 5%, la mensualité serait de 11 198,93 €. Les coûts annuels du prêt s'élèveraient à 134 387,16 €.

Le revenu mensuel total (TTC) serait donc de 11 199,98 € pour équilibrer les coûts, et de 15 836,58 € en se basant sur les prix moyens constatés. Ceci donne une marge nette mensuelle (TTC) de 1,05 € dans le premier cas (BEP), et de 4 637,65 € dans le second (rentabilité positive avant impôts).

BEP : Break Event Point (point mort ou l'équilibre).

	Taux d'occupation	5 Dép. (tarif BEP)	VIP (tarif BEP)	5 Dép. (Prix moyen)	VIP (Prix moyen)
Basse saison	10%	113	219	140	245
Moyenne saison	50%	128	251	160	290
Haute saison	90%	151	297	190	350
Charges par jour d'occ.	-	27,50	27,50	27,50	27,50
Rev. ann. / dép. (TTC - charges)	-	18 386,77	42 465,95	27 354,86	53 264,68
Total rev. annuel (TTC - charges)	-	91 933,85	42 465,95	136 774,30	53 264,68

	Équilibrer les coûts	Prix moyen constaté
Total rev. ann. combiné (TTC - charges)	134 399,80	190 038,98
Montant emprunté	1 700 000,00	1 700 000,00
Taux d'intérêt	5,00%	5,00%
Mensualité sur 20 ans	11 198,93	11 198,93
Coût annuel du prêt	134 387,16	134 387,16
Rev. mensuel total (TTC)	11 199,98	15 836,58
Marge nette mens. (TTC)	BEP	4 637,65

Dép. = Dépendances

BEP = Break Event Point (point mort ou équilibre)

Contactez-nous

Notre équipe est à votre disposition.

Contact commercial

Contact :
Madame Chloé Montier
Société : ERA AZUR IMMOBILIER
Email : chloe.montier@eraimmo.fr
Tel: 06 12 57 24 08
Adresse: 9 Pl. de la République, 83400 Hyères
Horaires : 09h/19h du lundi au vendredi

Contact commercial

Contact :
Monsieur Nicolas Dagorn
Société : PLAN CARRE
Email : nicolas@plancarre.com
Tel: 06 40 74 74 90
Adresse: 8 Rue DE CHABANNES, 83000 TOULON
Horaires : 09h/19h du lundi au vendredi

Bureau de vente

Contact :
Madame Romane Genest
Société : SNC BOSTON BARTER
Email : romanescourche@gmail.com
Tel: 06 73 72 93 61
Adresse: 18 impasse du Real Baye, 83400 Hyères
Horaires : Sur rendez-vous du lundi au vendredi