

UNE OPÉRATION MIXTE SUR BALMA

Nous avons identifié une parcelle d'environ 1300m² dans la commune de Balma, en 1^{ère} couronne de Toulouse. La ville est considérée comme le "Neuilly Toulousain", donc l'emplacement ne fait pas débat.

La parcelle se trouve le long de l'avenue de Lagarde, dans un quartier cossu, calme et résidentiel. A gauche de la parcelle, un grand terrain de 600 m². A droite, une maison des années 70 en R+1. Les deux ont un accès direct sur l'avenue.

DIFFICULTÉS & SOLUTIONS

► Promotion ou marchand de biens ?

Les terrains nus étant particulièrement recherchés sur cette commune résidentielle, nous avons estimé que l'opération la plus rapide et sécurisante serait une revente à la découpe du bien (marchand de biens) plutôt qu'une construction ex-nihilo (promotion immobilière).

► Quel est le découpage optimal ?

Une fois le terrain détaché, il nous est apparu que la maison pouvait assez bien se diviser horizontalement, sans nécessité de travaux complémentaires fastidieux. Nous avons donc isolé le rez-de-chaussée du premier étage, et vendu le tout à une psychothérapeute qui disposait ainsi de son cabinet au RDC et de son logement au 1^{er} étage.

LE PLAN DE MASSE



LA MAISON EN IMAGE



Nous avons retravaillé le visuel de la maison pour faciliter la revente. A noter : sur cette opération, 59 investisseurs ont investi 180 000€ et on touché une rentabilité de 10% par an. Le récit sur blog.lymo.fr