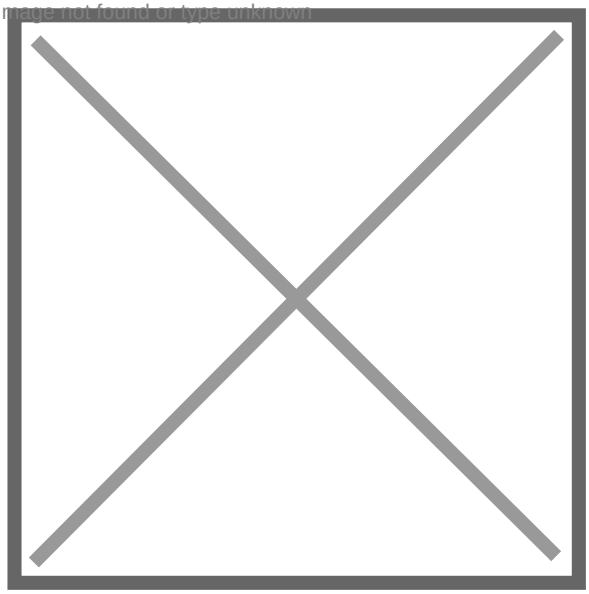
Image not found or type unknown



Construction de 2 maisons sur 1 terrain, pour en louer 1 et reven

Par **marcj**, le **15/05/2015** à **19:23**

Bonjour,

Souhaitant faire construire (via un constructeur de maison individuelle) une petite maison en zone b1 dans l'objectif de la louer en Pinel, je suis parti à la recherche d'un terrain peu cher (donc petit) pour mon projet. Voici en gros mon budget : 100k€ de terrain, 110k€ de maison, 20k€ de taxes diverses et 10k€ de finitions. Dans taxese diverses, j'inclus: notaires, taxe aménagement, PFAC, viabilisation, étude sol et géometre. Et dans finitions: sols chambre, peintures, placards, exterieurs. Soit un total de 240k€. Cependant sur mon secteur on trouve très peu de petits terrains, ou alors ils sont très chers au mètre carré. Donc j'ai du mal à trouver un terrain à moins de 100k€ pour faire une petite maison et qui soit bien placé. J'envisage donc de faire les choses autrement, mais je me demande si je n'oublie pas de tenir compte de certains aspects...

Étant plus facile de trouver de plus grands terrains et plus onéreux (vers 160k€), j'avais envie de faire l'opération suivante:

Trouver un grand terrain de 160k€, et faire 2 maisons de 110k€ + 40k€ de taxes divers + 20k€ de finitions pour les 2 maisons. Total opération: 440k€. Mais de revendeur immédiatement (dès la fin de la construction) la seconde maison avec son terrain. Comme mon objectif principal n'est pas de faire de plus value sur cette 2eme maison, je pourrais la revendre à son prix coutant : 160k€/2+110+20+10=220k€ ce qui est très honnête pour le secteur et ne devrait donc poser aucun pb de revente. Du coup mon opération me couterait un peu moins chère : 440-220=220 k€.

Ma question: excepté l'éventuelle plus value (si j'en profite pour vendre la deuxième maison

légèrement plus chère) qui sera taxée, et les frais de géomètre pour la découpe après construction (env. 2k€), dois-je envisager d'autres frais et/ou des blocages auxquels je n'ai pas pensés sur ce type d'opération ?

Merci d'avance pour vos points de vue et retours.
Marcj

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés