

Bastide Invest

DOSSIER D'INVESTISSEMENT · MANDELIEU-LA-NAPOULE · 06

Villa Mandelieu

Domaine du Grand Duc

PRIX DE VENTE

490 000 €

MARGE NETTE

+8,84%

APPORT

84 250 €

PORTAGE

12 mois

Les porteurs du projet

Deux porteurs aux profils complémentaires : pilotage technologique et ancrage local commercial.

DL

Dylan Letierce

MARCHAND DE BIENS · FONDATEUR BASTIDE

« Je sélectionne des biens de caractère à fort potentiel de division, sur un secteur que je connais mètre par mètre. Chaque dossier est présenté avec la même exigence de transparence : vous voyez exactement où va votre apport, et ce qu'il produit. »

PB

Pierre Bovis

CO-PORTEUR · CHEF D'ENTREPRISE (BOUCHERIE)

28 ans, chef d'entreprise boucherie à Mandelieu. Apporte son ancrage local et sa connaissance du tissu commercial.

Expérience dans l'immobilier

Immeuble de rapport 5 appartements + 2 commerces

Valeur locative +100 k€

16 %

Studio à Cannes en location courte durée

15,7 %

RP : appartement à Cannes refait à neuf

Travaux réalisés en propre

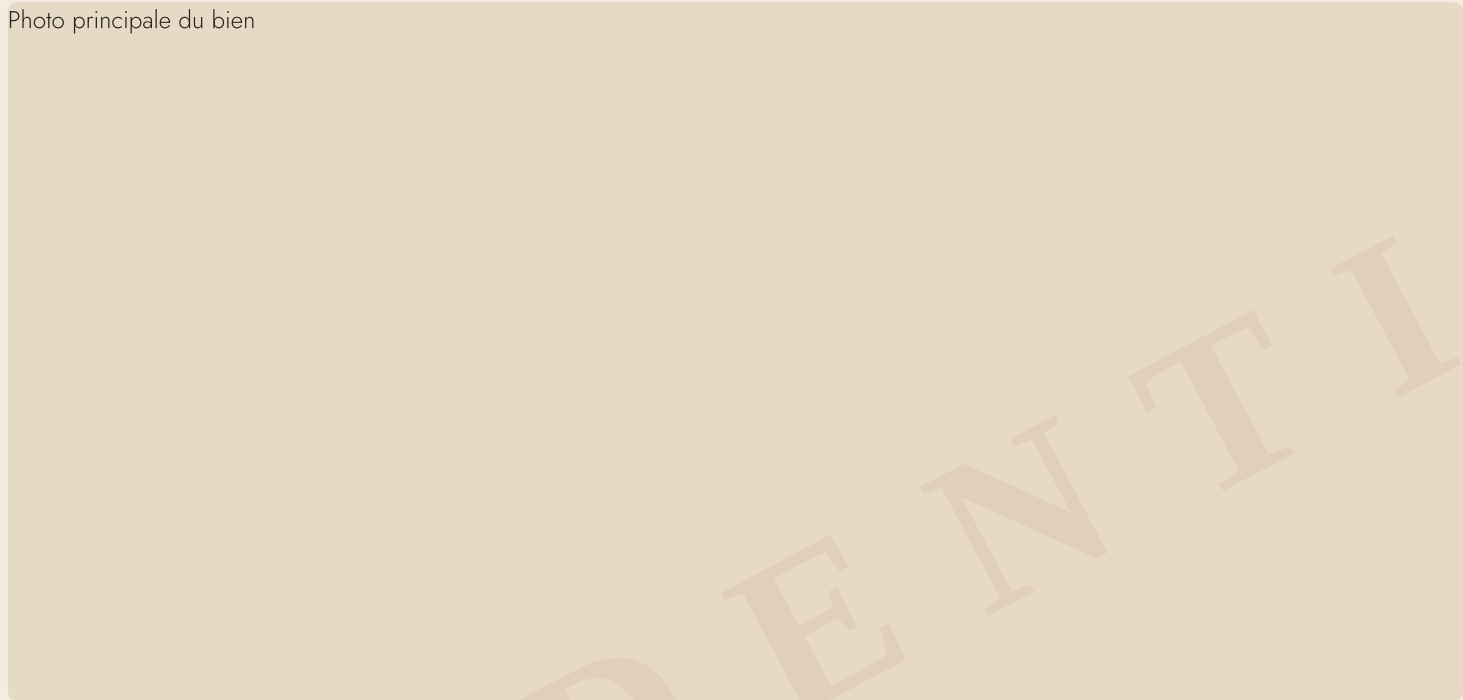
Plusieurs biens en gestion LCD

Pour propriétaires investisseurs

Caractéristiques actuelles

Villa de 296 m² sur 3 étages, dépendance (garage) de 59 m² au RDJ, terrain de 1 682 m² divisible.

Photo principale du bien



SURFACE PRINCIPALE

296 m²

ÉTAGES

RDC, RDJ, 1er

DÉPENDANCE (GARAGE)

59,13 m²

TERRAIN

1 682 m² (divisible)

Pourquoi ce bien est en vente

CONTEXTE VENDEUR

Séparation puis retraite. La femme du vendeur vit toujours dans le bien.

LOCATIONS ACTUELLES

2 locations au RDJ (au black, non déclarées).

CONCURRENCE

Un promoteur avait proposé un prix proche du nôtre mais avec un compromis de 12 mois — refusé par le vendeur.

Notre offre

PRIX OFFERT

875 000 €

6 mois de compromis

Offre encore non signée, compromis envisagé sous 30 jours.

Le vendeur a accepté la durée de 6 mois (au lieu des 12 du promoteur) en échange d'un prix proche.

Le secteur — Mandelieu Domaine du Grand Duc

Mandelieu-la-Napoule, station balnéaire de la Côte d'Azur entre Cannes et l'Estérel. Domaine résidentiel sur les hauteurs, population âgée et aisée. Marché tendu, forte demande secondaire et primaire.

PRIX AU M² MOYEN5 800 €/m²

MARCHÉ GÉNÉRAL MANDELIEU

5 000 €/m²

DOMAINE DU GRAND DUC

5 800 €/m²

Le PLU appliqué au projet

01 Copropriété 3 appartements

6 parkings nécessaires (2 par lot). Pas de mention d'aire de retournement.

02 Terrain à bâtir

5 m de la clôture, 15 % d'emprise au sol max, hauteur max R+1, 60 % d'espace vert obligatoire.

03 Lotissement

Vieux cahier des charges, zone résidentielle ancienne.

Pourquoi 2 duplex et non 3 appartements

Le RDJ ne peut pas devenir un appartement indépendant : cela ferait passer la villa en R+2, interdit par le PLU. Notre solution : diviser la maison en 2 duplex RDJ+RDC, et garder un appartement indépendant au 1er.

O1 Contrainte

Le RDJ ne peut pas être un logement indépendant (limite R+1 du PLU).

O2 Solution

2 duplex (RDJ + RDC raccordés), vendus en l'état sans modification administrative.

O3 Vente du RDJ

Espace technique : les acheteurs en font ce qui leur plaît.

10 — CHIFFRAGE

Estimation des travaux

Estimation simplifiée pour l'étude financière. Devis détaillés en cours auprès des artisans du réseau.

TOTAL BRUT	+20 % MARGE
152 000 €	183 000 €

O1 Extérieur

20 000 € — tranchées, terrassement, portails.

O2 Division intérieure 3 lots

40 000 € — électricité, plomberie, cloisons.

O3 Rénovation R+1

$92 \text{ m}^2 \times 1\,000 \text{ €/m}^2 = 92\,000 \text{ €}$.

O4 Total brut

152 000 €.

O5 Avec marge d'erreur 20 %

≈ 183 000 €.

Une opération maîtrisée, à forte valeur ajoutée.

Une maison de caractère du Domaine du Grand Duc, divisée en trois appartements et augmentée d’une extension. Un emplacement rare sur les hauteurs de Mandelieu, à dix minutes des plages.

PRIX D'ACQUISITION 350 000 € Net vendeur	PRIX DE VENTE FAI (3 LOTS) 490 000 € Total des 3 lots commercialisés	MARGE BRUTE PROJET 405 750 € +82,81 % du prix de vente
APPORT DEMANDÉ 84 250 € 100 % cash · pas de banque · sans conditions de financement	RÉMUNÉRATION VERSÉE À L'INVESTISSEUR 0 € Fixe 0,00 % + bonus participatif	RENDEMENT ANNUALISÉ INVESTISSEUR 0,00 % Sur 12 mois · garanti hypothèque 1er rang

Du prix de revient à la marge.

L'opération est structurée en SAS dédiée, soumise au régime fiscal MDB (article 1115 CGI pour les droits réduits, article 268 CGI pour la TVA sur marge). Aucun crédit bancaire — 100 % de l'apport est porté par les investisseurs Bastide Invest.

ENTRÉES — APPORT INVESTISSEURS	
Prix d'acquisition	350 000 €
Net vendeur, signature 2026	
Frais notaire MDB (3,5 %)	12 250 €
Régime art. 1115 CGI	
Géomètre EDD	0 €
Travaux TTC	30 000 €
Contingence travaux (0 %)	0 €
Provision pour aléas	
Frais annexes (assurances, comptable, marketing)	29 924 €
Apport total investisseurs	84 250 €
100 % cash — pas de financement bancaire	
SORTIES — VENTES DES 3 LOTS	
Lot 1 — Villas 36+38 (0 m² × 0 €/m²)	0 €
Lot 2 — Villa 34 (0 m² × 0 €/m²)	0 €
Lot 3 — Villa 32 (0 m² × 0 €/m²)	0 €
Ventes FAI total	490 000 €
Commission agent (5 %)	-24 500 €
Net vendeur	465 500 €
FISCALITÉ MDB	
TVA sur marge (art. 268 CGI) — franchise	-0 €
Aucune TVA due dans ce montage	
IS — barème progressif (15 % jusqu'à 42 500 €, 25 % au-delà)	-0 €
Base : marge brute fiscale	

MARGE NETTE DU PROJET	
0 €	
après TVA sur marge et IS	
ROI sur apport	
	0,00 %
Multiple de capital	
	× 0,00
Durée portage	
	12 mois
Financement	
	100 % cash investisseurs

Trois scénarios financiers

Marge basse, moyenne et haute selon les hypothèses de prix de vente et de coûts travaux.
La marge basse reste positive même dans le scénario dégradé.

MARGE BASSE

376 000 €

+21,31 %

Prix vente : 1 000 000 €
Travaux : ×1.5
Portage : 18 mois

MARGE MOYENNE

450 000 €

+26,87 %

Prix vente : 1 100 000 €
Travaux : ×1.2
Portage : 12 mois

MARGE HAUTE

532 000 €

+33,29 %

Prix vente : 1 200 000 €
Travaux : ×1.0
Portage : 6 mois

Sensibilité — Temps de portage × Prix de vente

PORTAGE \ PRIX	70 %	80 %	90 %	95 %	100 %	105 %	110 %
0 mois	-21,2	-6,6	4,7	9,4	13,7	17,6	21,1
3 mois	-22,7	-8,0	3,4	8,3	12,6	16,5	20,1
6 mois	-24,3	-9,4	2,2	7,1	11,5	15,5	19,1
9 mois	-25,9	-10,8	1,0	5,9	10,4	14,4	18,1
12 mois	-27,4	-12,1	-0,2	4,8	9,3	13,4	17,1
18 mois	-30,6	-14,9	-2,7	2,5	7,1	11,3	15,1
24 mois	-33,7	-17,6	-5,1	0,1	4,9	9,2	13,1

Scénario de référence

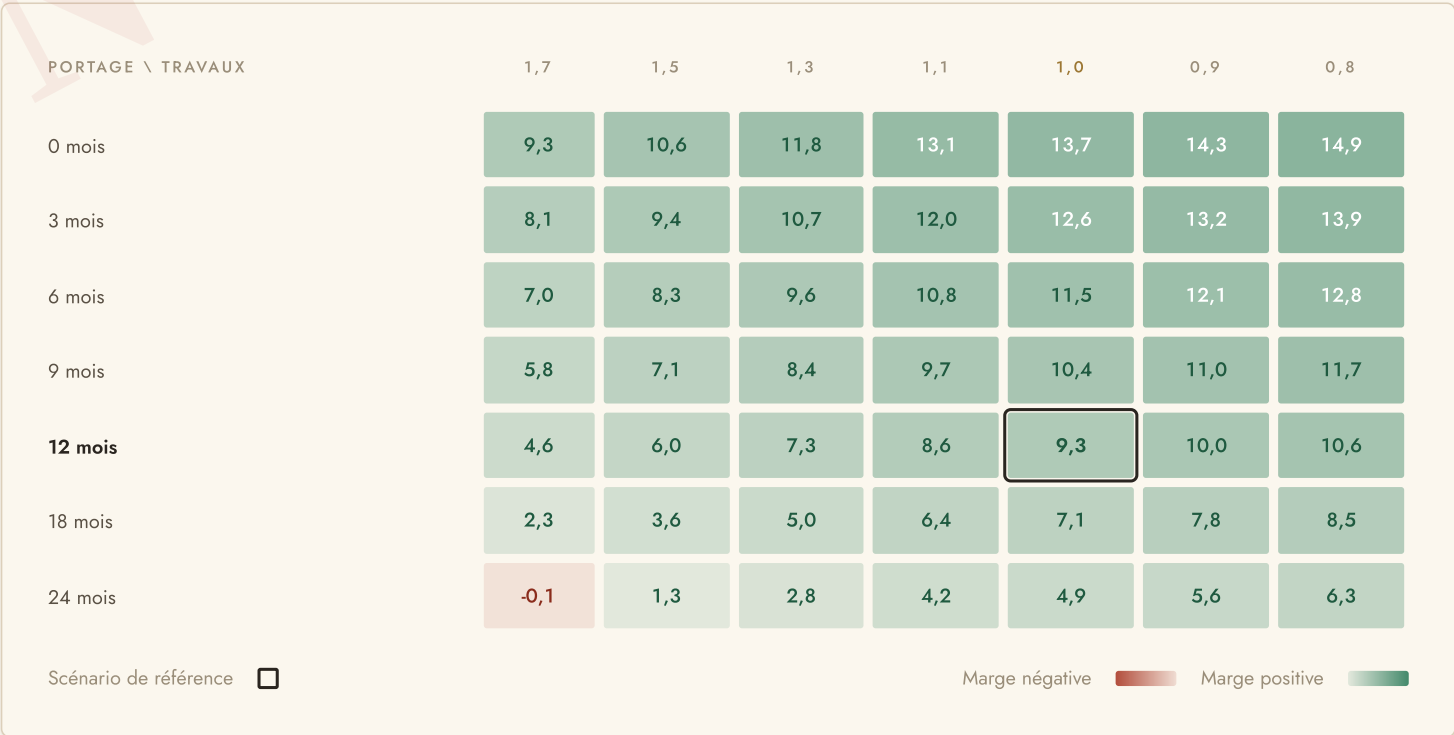
Marge négative

Marge positive

Sensibilité — Coût travaux × Prix de vente



Sensibilité — Temps de portage × Coût travaux



Prix du secteur

Estimation Meilleur Agent : 5 800 €/m² pour un appartement dans le Domaine du Grand Duc. Moyenne Mandelieu : 5 000 €/m².

MANDELIEU (GÉNÉRAL)	DOMAINE DU GRAND DUC
5 000 €/m²	5 800 €/m²

Analyse DVF — 51 biens analysés (2020–2025)

Analyse des ventes DVF dans un rayon élargi pour valider notre estimation au m².

VENTES ANALYSÉES

Type	m²	Terrain	Prix
Maison dans lotissement	101		525 000 €
Maison dans lotissement	93		723 000 €
Maison dans lotissement	122		556 520 €
Maison dans lotissement	109		524 000 €
Maison dans lotissement	101		515 000 €
Appartement	76		415 000 €
Appartement	60		290 000 €
Appartement	74		334 000 €
Appartement	71		388 000 €
Appartement	100		736 600 €

MOYENNE GÉNÉRALE

SURFACE MOY.	PRIX MOY.	€/M²
83.5 m²	466 092 €	5 527 €

MOYENNE APPARTEMENTS

SURFACE MOY.	PRIX MOY.	€/M²
64.5 m²	349 272 €	5 450 €

MOYENNE 58-102 M²

SURFACE MOY.	PRIX MOY.	€/M²
79.4 m²	431 256 €	5 417 €

MOYENNE MAISON LOTISSEMENT

SURFACE MOY.	PRIX MOY.	€/M²
103.1 m²	538 149 €	5 294 €

Sortie échelonnée des lots

01

Appartement 1^{er} étage

70 m² Refait à neuf

490 000 €

VALORISÉ

02

Appartement RDC

76 m² À rénover

À VALORISER

03

Studio RDC

35 m² À rénover

À VALORISER

04

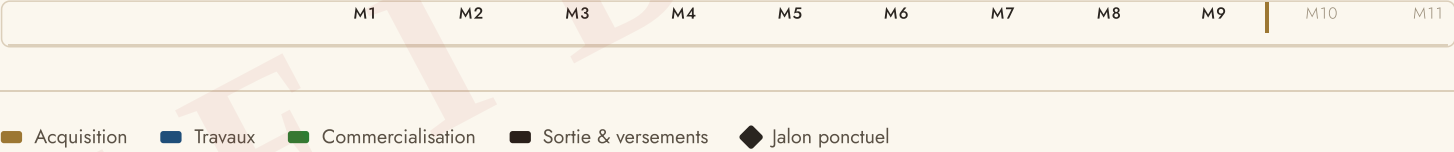
Terrain à bâtir

545 m² Constructible

À VALORISER

Planning de l'opération

Les chantiers démarrent en parallèle dès l'acte authentique. Les lots 2 et 3 sont mis en marché dès la signature du compromis, ce qui permet des sorties partielles avant la fin des travaux.



Nos demandes

- 01

Association d'investisseurs
Nous recherchons des associés pour le financement de l'apport et nous accompagner sur cette première opération.
- 02

Notre apport en gestion
Pilotage de l'opérationnel, des travaux, de la commercialisation, des relations administratives.
- 03

Accompagnement souhaité
Financement bancaire + accompagnement administratif (rédaction et dépôt des DP).

Documents téléchargeables

PDF

Dossier de présentation complet

PDF · téléchargement direct



XLSX

Balance financière prévisionnelle

Excel · généré depuis la centrale, à jour



INVESTIR DANS CE DOSSIER

Discutons de votre participation.

Apport à partir de 84 250 € · portage 12 mois. Réservé aux investisseurs qualifiés.

[PRENDRE RENDEZ-VOUS](#)[↓ TÉLÉCHARGER LE DOSSIER PDF](#)[↓ BALANCE EXCEL](#)

BASTIDE INVEST

Présenté par Dylan Letierce · Document confidentiel — ne pas diffuser