



OFFRE PROPRIÉTÉ

Devenez propriétaire d'un  
studio de 72000€ pour 0€

Leovat+

# Le concept

## Leova+

Chez Leova+, nous croyons que devenir propriétaire ne devrait pas dépendre de la qualité de votre dossier financier, mais de votre propre volonté.

La propriété reste un rêve pour de nombreux Français, et nous sommes là pour le rendre accessible. Si vous avez un jardin, il peut financer votre maison.

Le principe est simple : en acceptant qu'un locataire occupe une maison neuve de 20 m<sup>2</sup> installée dans votre jardin, vous contribuez à répondre à la crise du logement tout en réalisant votre projet immobilier.

La contrepartie est claire et non financière : votre maison est louée pendant une période définie de douze années, après quoi elle devient entièrement à vous.

Devenez propriétaire gratuitement, sans déboursier un euro et sans effort, tout cela grâce à votre jardin.

Plus besoin de passer par une banque pour financer votre maison : laissez votre jardin s'en charger !



## Le mot du président

*« L'accès à la propriété est essentielle pour nous. Depuis trop longtemps c'est le parcours du combattant pour acheter une maison neuve. C'est trop cher et les banques sont souvent trop restrictives.*

*Il est primordial que l'accès à la propriété soit démocratisé et c'est ce qui nous anime. Nous aspirons à un monde où les maisons seront toutes gratuites et ce monde nous le bâtissons dès à présent. Nous ne sommes qu'au début de cette révolution que nous créons.*

*Nous sommes convaincu par ce que nous faisons et sommes passionnés par cette vocation qui nous porte.*

*Ensemble, construisons un avenir plus prospère et plus juste.*

*Merci de votre confiance. »*

**Benjamin Lellouche**



# Une approche simple en **quatre étapes**

## 1

### Dépôt de dossier

Nous analysons la tension locative de votre adresse et vérifions la faisabilité d'installer une maison de 20 m<sup>2</sup> dans votre jardin, en prenant en compte l'accessibilité, la pose et les démarches administratives.

- **Validation par la mairie** : Leova+ prend en charge l'ensemble du dossier administratif avec la mairie. Vous n'avez aucune démarche à effectuer.
- **Validation technique par nos experts** : nos techniciens réalisent une visite sur place pour étudier l'accessibilité, les raccordements nécessaires (électricité et eau) ainsi que les caractéristiques du sol afin d'assurer la faisabilité du projet.

## 2

### Installation du studio

Transformez 20 m<sup>2</sup> de votre jardin en un espace éco-responsable avec l'installation d'une maison durable et respectueuse de l'environnement. Nos studios sont conçus pour allier performance et faible impact écologique.

- **Conception des plans techniques** : nous élaborons des plans personnalisés répondant à vos besoins et à la configuration de votre jardin.
- **Fabrication, installation et mise en place** : la maison, conforme aux dernières normes, notamment la RE2020, offre une isolation thermique et acoustique optimale tout en minimisant son impact environnemental.
- **Équipement et ameublement** : nous prenons en charge l'ameublement complet, avec l'expertise d'un décorateur d'intérieur pour garantir un espace fonctionnel et esthétique.

## 3

### Location du studio

Le studio installé dans votre jardin est loué à l'année, avec une gestion locative clé en main assurée par nos équipes.

- **Mise en location** : la maison neuve dans votre jardin est proposée à la location annuelle sous bail meublé, renouvelable chaque année.
- **Choix du locataire** : vous validez le locataire sélectionné, garantissant votre accord à chaque étape.
- **Gestion locative complète** : nos équipes prennent en charge l'ensemble des aspects locatifs, incluant la gestion de l'électricité, la perception des loyers pour notre compte, et le suivi administratif. La location est gérée sur une période de 12 ans, vous offrant tranquillité et simplicité.

## 4

### Les clés sont à vous !

**Au bout de 12 années de location, le studio vous appartient entièrement.**

Sans avoir déboursé un centime, vous recevez les clés du studio d'une valeur de 72 000 €, que vous pouvez utiliser comme bon vous semble. Il peut servir à vous loger, à accueillir vos enfants ou vos parents. Vous avez également la possibilité de le louer pour générer des revenus supplémentaires. Ce modèle innovant vous permet non seulement de réaliser votre rêve de propriété, mais aussi de valoriser votre patrimoine et de préparer sereinement votre retraite.

**Parce que la propriété reste un rêve pour de nombreux Français, nous sommes là pour le rendre accessible.**



## Découvrez tous les avantages de l'offre



### Aucun frais

L'étude du dossier, l'installation et la location de votre studio de jardin sont sans frais



### Un studio à votre image

Nous vous accompagnons sur la validation des plans, de la menuiserie et de l'ameublement de votre studio.



### Location clé en main

Nous choisissons ensemble le locataire mais nous vous déchargeons entièrement de la gestion locative



### Devenez propriétaire sans dépenser un euro

Au terme des 12 années de location, le studio vous appartient entièrement, libre à vous d'en disposer comme bon vous semble.

# Les studios de jardin **Leova+**

Avec ses 20 m<sup>2</sup>, le studio de jardin Leova+ ne nécessite pas de permis de construire et se distingue comme la solution idéale pour optimiser votre espace extérieur. Entièrement équipée et meublée, cette maison est pensée pour offrir un cadre de vie confortable et fonctionnel, **parfaitement adaptée à une ou deux personnes**.

Conçue selon les dernières normes en vigueur, notamment la RE2020, elle garantit une **isolation thermique et acoustique performante** tout en réduisant son impact environnemental.

Grâce à notre service sur mesure, **vous pouvez choisir et personnaliser** votre studio de jardin ainsi que ses options, le tout depuis chez vous, sans vous déplacer.

**20m<sup>2</sup>**

ENTIÈREMENT  
**ÉQUIPÉE**

NORME  
**RE2020**







## Séjour

Canapé

Lit encastré

Table à manger

Table basse

Télévision

Pompe à chaleur air/air

## Raccordement

Électricité

Eau

Tout à l'égout

## Cuisine

Évier

Plaques de cuisson à induction

Mitigeur

Meubles haut x 2

Meubles bas x 2

Plan de travail avec extension rabattable

Hotte

Micro-ondes grill

Réfrigérateur congélateur

## Salle de bain

Douche & robinetterie

Vasque et placard de rangement

Miroir LED

Receveur en 80×80 cm et vitre de douche

WC. suspendu

Ballon d'eau 65L

Sèche serviette électrique

Lave-linge

Revêtement mur et sol en option



**Murs de 200 mm d'épaisseur**, avec un bardage en bois ou composite. La structure comprend des liteaux pour la lame d'air, un pare-pluie Tyvek façade noir, un pare-vapeur Tyvek AirGuard Réflective, et des panneaux OSB 3 de 12 mm. L'ossature est en sapin du Nord certifié C24 (120 mm x 45 mm) avec une isolation en laine de verre URSA 32 de 120 mm ( $\lambda = 0,032 \text{ W/m}\cdot\text{K}$ ), offrant une résistance thermique (R) de 3,75. La finition intérieure est en Placo BA13 peint en blanc (Unikalo). La résistance thermique globale dépasse  $3,62 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$ , conforme à la norme RE2020.

---



**Plancher de 300 mm d'épaisseur**, avec un revêtement en parquet contrecollé, stratifié ou bois massif. Une sous-couche est ajoutée si le parquet est flottant. La structure comprend des panneaux OSB 3 de 22 mm, une ossature en sapin du Nord certifié C24 (220 mm x 45 mm) et une isolation en laine de verre URSA de 200 mm ( $\lambda = 0,040 \text{ W/m}\cdot\text{K}$ ), offrant une résistance thermique (R) de 5. La résistance thermique globale dépasse  $3,62 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$ , conforme à la norme RE2020.

---



**Toit de 300 mm d'épaisseur**, équipé d'une membrane EPDM pour l'étanchéité. La structure comprend des panneaux OSB 3 de 22 mm, une ossature en sapin du Nord certifié C24 (220 mm x 45 mm) et une isolation en laine de verre URSA de 200 mm ( $\lambda = 0,040 \text{ W/m}\cdot\text{K}$ ), offrant une résistance thermique (R) de 5. Une pente de 3 % est prévue pour l'évacuation des eaux de pluie. Le toit intègre également un pare-vapeur Tyvek AirGuard Réflective et une finition intérieure en Placo BA13 peint en blanc (Unikalo). La résistance thermique globale dépasse  $4,42 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$ , conforme à la norme RE2020.

# Les détails **techniques**



## **Panneaux Leova RE 2020**

Les studios de jardin Leova+ sont construits à partir de panneaux en ossature bois spécialement conçus pour allier robustesse, durabilité et performance énergétique. Ces panneaux, utilisés pour les murs, le plancher et la toiture, intègrent des isolants de haute qualité pour garantir un confort optimal toute l'année.

L'isolation des murs est assurée par de la laine de verre URSA de 120 mm, offrant une résistance thermique de  $R = 3,75$ . Pour le toit et le plancher, une isolation renforcée est mise en place avec de la laine de verre de 200 mm, atteignant une résistance thermique de  $R = 5$ .

Cette conception avancée respecte pleinement la norme RE2020, qui impose des exigences strictes en matière de performance énergétique et d'impact environnemental. Nos studios de jardin ne se contentent pas d'être esthétiques et fonctionnels, ils s'inscrivent également dans une démarche éco-responsable, contribuant à réduire les dépenses énergétiques et l'empreinte carbone.



## **Menuiseries**

Les studios de jardin Leova sont équipés de menuiseries en aluminium à double vitrage, avec une option en PVC disponible sur demande. Conformément aux normes RE 2020, ces menuiseries offrent une combinaison idéale d'isolation thermique, de sécurité et d'esthétique, garantissant un confort optimal pour l'habitation. Les différents types de menuiseries disponibles incluent baies vitrées, portes-fenêtres à un ou deux vantaux, fenêtres coulissantes ou fixes, ainsi que des châssis abattants, répondant à divers besoins en matière de style et de fonctionnalité.

Conçues pour durer, ces menuiseries sont résistantes à la corrosion et faciles à entretenir. Le double vitrage assure une excellente isolation thermique en limitant la déperdition de chaleur, tout en offrant une sécurité renforcée grâce à sa résistance accrue aux bris comparée au simple vitrage.

Les finitions sont personnalisables pour s'harmoniser avec votre espace, avec des options comme blanc neutre, bicolore anthracite/blanc ou gris anthracite. Pour encore plus de performance, un triple vitrage est également disponible sur demande, avec un supplément à prévoir.





## Fondations

La solution Leova s'appuie sur une fondation mécanique composée de platines en acier galvanisé, de pieux d'ancrage et de vis de fondation enfoncées à 1,5 mètre dans le sol. Ce système offre une excellente stabilité, même sur des terrains difficiles, tout en étant durable grâce à l'acier galvanisé, dont la longévité dépasse 50 ans.

Ce type de fondation présente plusieurs avantages. Il ne nécessite ni terrassement ni dalle de béton, ce qui réduit les travaux préparatoires. De plus, il préserve la perméabilité naturelle du sol, évitant l'impact environnemental d'une dalle de béton classique.

Selon les caractéristiques du terrain établies lors de l'étude des sols, d'autres solutions de fondation peuvent être envisagées, comme une dalle en béton ou des plots béton, afin de garantir la meilleure adaptation possible aux spécificités du site.

---



## Bardage

Les studios de jardin Leova se démarquent par la qualité et la diversité de leurs bardages, alliant esthétique et résistance. Vous avez le choix entre le Douglas CL3 ou le Sapin du Nord autoclave CL3, des essences de bois nobles et chaleureuses, disponibles en plusieurs couleurs, traitées classe 3 pour garantir leur longévité. En alternative, les bardages en composite de génération 1 ou 2 offrent une solution moderne, écologique et nécessitant peu d'entretien, également disponibles en plusieurs teintes.

Les bardages des studios Leova allient une esthétique naturelle et chaleureuse, parfaite pour une intégration harmonieuse dans votre jardin, à une grande résistance mécanique, capable de faire face aux aléas climatiques. Leur durabilité et leur adaptabilité en font une solution fiable, à la fois pratique et élégante, pour sublimer votre espace extérieur.

---



## Étanchéité

Les studios de jardin Leova sont dotés d'une membrane d'étanchéité en EPDM, un matériau réputé pour ses performances et sa longévité. Conçue pour durer plus de 40 ans, cette membrane conserve ses qualités d'étanchéité face aux intempéries, qu'il s'agisse de pluie, de gel ou de vent. En plus de sa durabilité exceptionnelle, l'EPDM offre une grande résistance aux UV, à l'ozone et aux pluies acides, tout en étant ignifugé pour assurer une protection contre les incendies. Avec cette technologie, les toitures des studios Leova garantissent une fiabilité et une protection optimales, pour un confort durable.

# Les clés pour tout comprendre

## Comment la maison peut-elle être gratuite ?

Le studio de 20 M2 à une valeur de 72 000 €. En acceptant de l'installer dans votre jardin afin qu'un locataire l'occupe, le prix du studio est compensé pendant une durée de location de douze ans.

## Dois-je payer ou faire quelque chose ?

Vous ne déboursez rien, ni au moment de la signature, ni durant toute la durée du contrat. Quelque soit l'offre que vous choisissiez vous n'aurez rien à faire. Nous gérons l'administratif et l'ensemble des étapes du projet.

## Est-ce que je peux résilier le contrat avec Leova+ et quels sont les frais ?

La résiliation est possible sans frais après une période minimale de 4 ans.

## Le locataire aura-t-il accès à mon jardin ?

Non, le locataire n'a pas accès à l'usage de votre jardin. Il ne peut y entrer que pour accéder au studio.

## Puis-je exiger le départ du locataire ?

Rassurez vous, aucun contrat n'est signé entre vous et le locataire. C'est Leova+ qui signe le contrat avec le locataire après l'avoir sélectionné avec votre accord. Le contrat de bail meublé peut être résilié notamment pour motif légitime et sérieux. Par exemple, si le locataire cause des nuisances de voisinage, ou s'il ne fournit pas d'attestation d'assurance habitation.

## Est-il possible d'acheter la maison ?

Si vous désirez pendant la durée du contrat, acquérir le bien, vous en avez la possibilité en nous contactant afin que nous vous transmettions le tarif qui oscille en fonction de la durée contractuelle restante.

## Quels sont les délais de livraison et d'installation du studio Leova+ ?

Le délai de livraison et d'installation de votre studio de jardin Leova+ dépend de plusieurs facteurs, notamment la personnalisation, la préparation du site et les conditions météorologiques. En moyenne, le processus prend quelques mois.

## Quelle est la durabilité d'un studio Leova+ ?

Chaque studio est construit avec des matériaux de haute qualité et selon des normes strictes, garantissant ainsi une durée de vie prolongée. En général, nos studios sont conçus pour durer plusieurs décennies, avec une garantie de 10 ans pour vous offrir une tranquillité d'esprit supplémentaire.

Les techniques de construction avancées et les matériaux résistants aux intempéries contribuent à la durabilité de nos studios.

# Ils parlent de nous dans la presse

## LE FIGARO

### Immobilier : Leova, la startup de l'investissement locatif clé en main

« On ne pensait pas qu'avec peu de moyens et d'argent de côté, nous puissions devenir propriétaires avec ma femme et qui plus est, obtenir un bon rendement [...] additionné au fait de laisser un seul acteur gérer l'ensemble du projet : les travaux, l'ameublement, la gestion des locataires et de ne pas avoir à ajouter trop d'argent tous les mois... ça nous a convaincus.. »

## Capital

### L'univers des studios de jardin clés en main

Leova propose des studios de jardin sur-mesure en s'appuyant sur un modèle innovant et intelligent.

## Le Point

### Réussir son investissement

Créer sa propre gamme de studios de jardins en vue de répondre à un manque de solutions immobilières sur le marché, c'est le challenge que s'est lancé Leova. Cette entreprise innovante française a décelé le potentiel de ce marché porteur en développant la fabrication et la pose d'annexes habitables de jardins.

## LA TRIBUNE

### Les studios de jardin clés en main Leova : une innovation intelligente

La start-up parisienne Leova a développé une technologie remarquable pour fabriquer et installer en un temps record des studios et maisons de jardin chaleureux et prêts à vivre.







**Notre entreprise est**  
**100% made in France**

Notre usine et showroom se situe à Cernay-les-Reims (51420)



**01 89 71 29 98**



**[contact@leovaplus.com](mailto:contact@leovaplus.com)**



**95 bvd Berthier  
75017 Paris**



**[www.leovaplus.com](http://www.leovaplus.com)**

**Leovat**

SASU au capital de 1 000 000 € - R.C.S: 810 323 352 Paris