



MAISON DE MAÎTRE XIXÈME SIÈCLE, CAMBES

OPPORTUNITÉ
D'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER

3, rue du petit port
33880 CAMBES
France



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
AVANT MISE EN VENTE

AUTOFINANCEMENT POSSIBLE
SUR DEUX ANS (RÉNOVATIONS)

PUIS EXPLOITATION EN ERP
(COMMERCIAL / MIXTE)



**POUR PLUS D'INFORMATIONS
CONTACTER:**

OLIVIER SOUAN
"LA MAISON DES FLEURS"

+33.6.48.38.89.79

olivier.souan@lamaisondesfleurs.house

"LA MAISON DES FLEURS"

3, rue du petit port

33880 Cambes

+33.5.24.09.15.80

www.maisondesfleurs.house

UNE OPÉRATION DE SORTIE D'INDIVISION ET DE VALORISATION IMMOBILIÈRE

CONTEXTE

Le bien immobilier est détenu en indivision par trois indivisaires depuis avril 2026. Deux des trois indivisaires souhaitent mettre le bien en vente en octobre 2026, mais l'indivisaire occupant, Olivier Souan, souhaite y développer ses activités et valoriser le bien avec d'autres investisseurs, au sein d'une SCI à laquelle il apporterait sa part en nature.

LE BIEN IMMOBILIER

Le coût total de l'acquisition, comprenant le rachat des droits des deux autres indivisaires, le règlement d'une créance et les frais de notaire, est estimé à 310 000 €.

Le bien est situé dans l'Entre-deux-Mers, en Gironde (France), dans la commune de Cambes (33880), au bord de la Garonne. Il s'agit d'une région traditionnellement viticole, devenue un pôle d'attraction touristique en pleine croissance démographique et économique.

Le bien est globalement en bon état. Indépendamment du coût de son acquisition, sa valorisation nécessitera des investissements progressifs comprenant notamment des diagnostics, des travaux de sauvegarde et de valorisation du bâtiment, des aménagements techniques, des adaptations en vue de l'accueil du public (ERP) ainsi que des équipements et du mobilier selon les activités développées. Ces investissements font l'objet d'une brochure financière distincte.

RECHERCHE D'INVESTISSEURS ET STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

La présente brochure constitue un appel à manifestation d'intérêt auprès d'investisseurs susceptibles de participer à la reprise, à la restructuration et à la valorisation progressive du bien en éventuellement deux étapes :

I. Octobre 2026 – octobre 2028 : première phase d'exploitation résidentielle, touristique et professionnelle. Une montée en gamme progressive et l'ajout de différentes activités annexes sont envisagés au cours de cette période. Les diagnostics, les travaux de consolidation et les premiers aménagements pourraient être réalisés progressivement sur les revenus d'exploitation.

II. À partir de 2028 : poursuite de la valorisation et aménagement progressif du bien. Continuation possible de l'activité hébergement. Transition possible vers un ERP, comme une auberge de jeunesse premium à vocation internationale. D'autres scénarios de valorisation demeurent envisageables et pourront être étudiés avec les investisseurs intéressés.

Le projet pourra s'appuyer, selon les opportunités, sur les acteurs publics et privés du territoire afin de favoriser son intégration dans le développement local.

TABLE DES MATIÈRES

3, rue du petit port 33880 CAMBES (FRANCE)

4

SOMMAIRE DE GESTION

Un plan d'activité en deux étapes.

5

CHIFFRES CLEFS & POINTS FORTS

Présentation de la maison des Fleurs.

9

PLANS

Plans du bien immobilier.

10

VUE AÉRIENNE

Cambes et ses services

11

L'ENTRE-DEUX-MERS

Services & commerces à proximité de Cambes.

12

PRÉSENTATION

L'Entre-deux-Mers, une région viticole en plein développement.

13

STATISTIQUES

L'économie des portes de l'Entre-deux-Mers en chiffres.

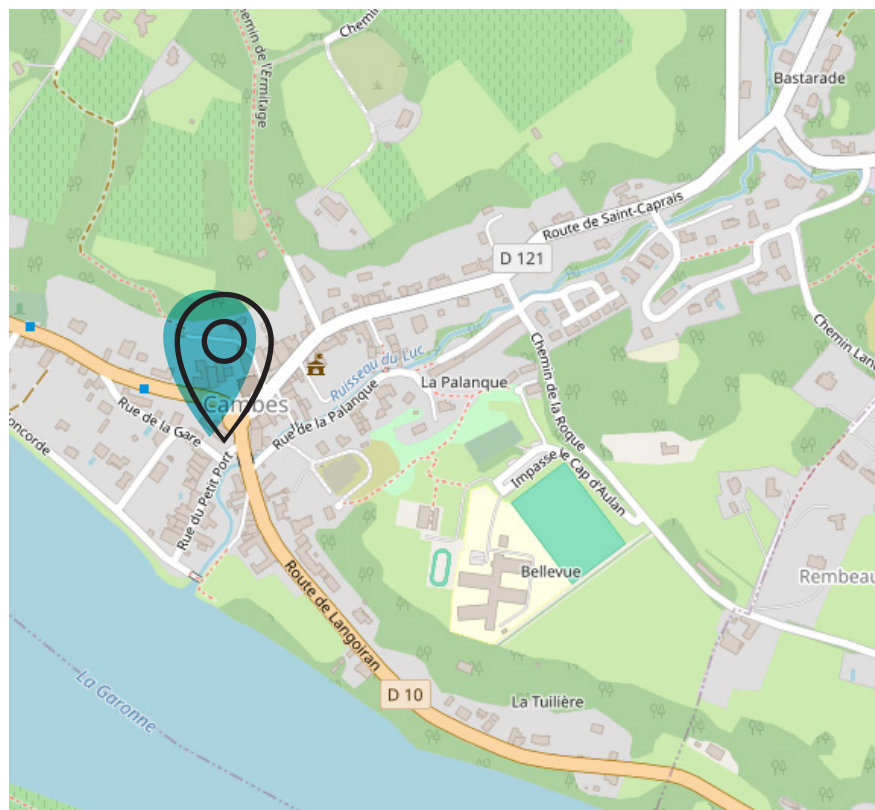
Cette brochure constitue une présentation du projet et un appel à manifestation d'intérêt.

Elle est complétée par différents documents : une brochure d'introduction, une notice d'offre, un récapitulatif des diagnostics et travaux à effectuer et un business plan.





INVESTISSEMENT | 310.000 € + 20K€



SOMMAIRE DE GESTION

LE GÉRANT- Olivier Souan, docteur en philosophie, enseignant et informaticien, né en 1973, porte le projet de développement de la propriété de Cambes.

POURQUOI MAINTENANT ? - Deux des trois indivisaires souhaitent mettre le bien en vente en octobre 2026. Cette échéance ouvre une opportunité de sortie d'indivision et d'entrée de nouveaux investisseurs. Une première phase d'exploitation permettra de financer les diagnostics et les travaux.

POURQUOI INVESTIR ? - Entrée au capital d'une SCI destinée à détenir et exploiter une propriété située à Cambes (Gironde), d'abord pour l'hébergement touristique et la location d'espaces professionnels, avec possibilité d'activités complémentaires.

THÈSE D'INVESTISSEMENT -

1. Détention d'un actif immobilier
2. Génération de revenus par l'exploitation touristique et professionnelle
3. Autofinancement des travaux
4. Diversification des activités et des revenus
5. Auberge de jeunesse premium comme scénario privilégié à partir de 2028

BESOIN D'INVESTISSEMENT - 310 000 €, comprenant 285 000 € d'acquisition des droits des deux autres indivisaires et environ 25 000 € de frais de notaire. Un appel CCA de 20 k€ est en même temps effectué pour constituer la trésorerie initial.

UTILISATION DES FONDS - Acquisition des droits immobiliers nécessaires à la sortie de l'indivision, frais liés à l'opération.



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT | MAISON DE MAÎTRE

CHIFFRES CLEFS & POINTS FORTS

3, rue du petit port 33880 CAMBES

ADRESSE: 3, rue du petit port

VILLE: Cambes, France

SUPERFICIE: 267 m² habitables

JARDIN: env. 500 m²

ÉTAGES: 3

CHAMBRES: 4

ANNEXES: Garage, volière, cave à vin, local à outils



AU CENTRE D'UN VILLAGE EN BORD DE GARONNE

Le village de Cambes, entre Bordeaux et Langon, a vu sa population doubler en moins de 30 ans, en témoignage de l'attractivité du territoire.



EMPLACEMENT ET ACCESSIBILITÉ

A moins d'une heure en voiture de Langon, de Bordeaux (gare Saint Jean, aéroport Bordeaux-Mérignac). A 1H30 de l'océan.



DESCRIPTIF

Le bien immobilier est composé de trois étages, de deux salles de bain, d'un salon, d'une salle à manger, d'une salle de jeux, d'une cuisine et de quatre chambres. A l'extérieur, une terrasse, une cave à vin, un local à outils et un garage.



ESTIMATIONS

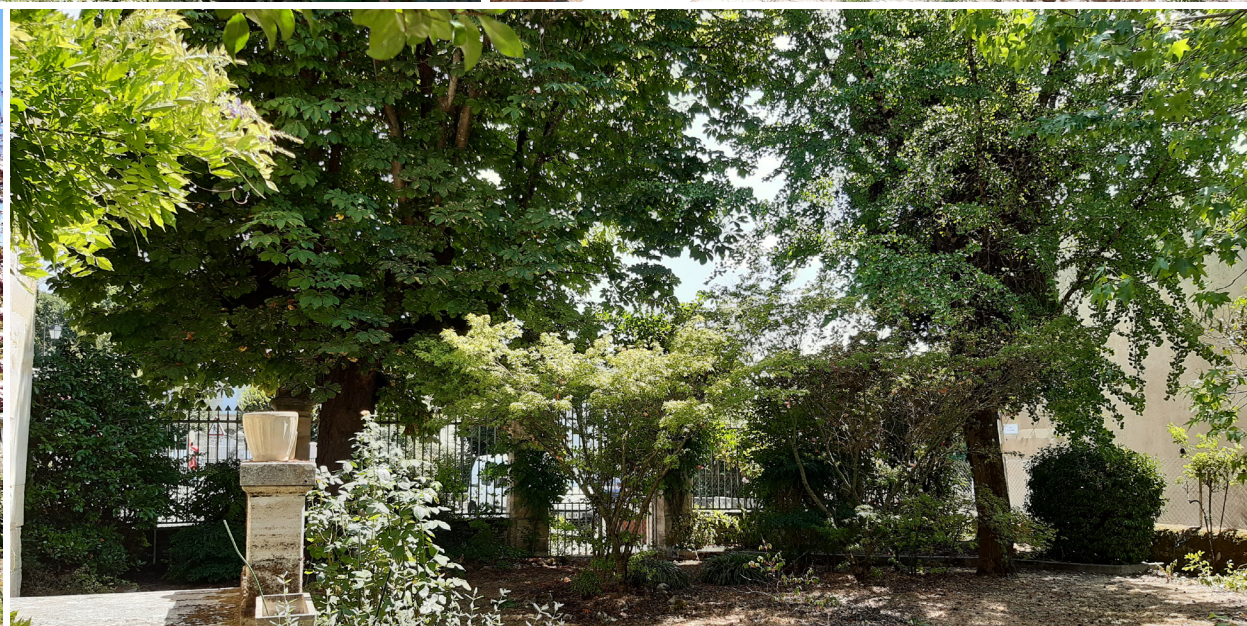
Les estimations immobilières ont fluctué entre 580.000€ (2025) et 427.500€ (avril 2026, dernière estimation en date). Il y a trois indivisaires occupants, dont l'un d'eux entend apporter sa part en nature.

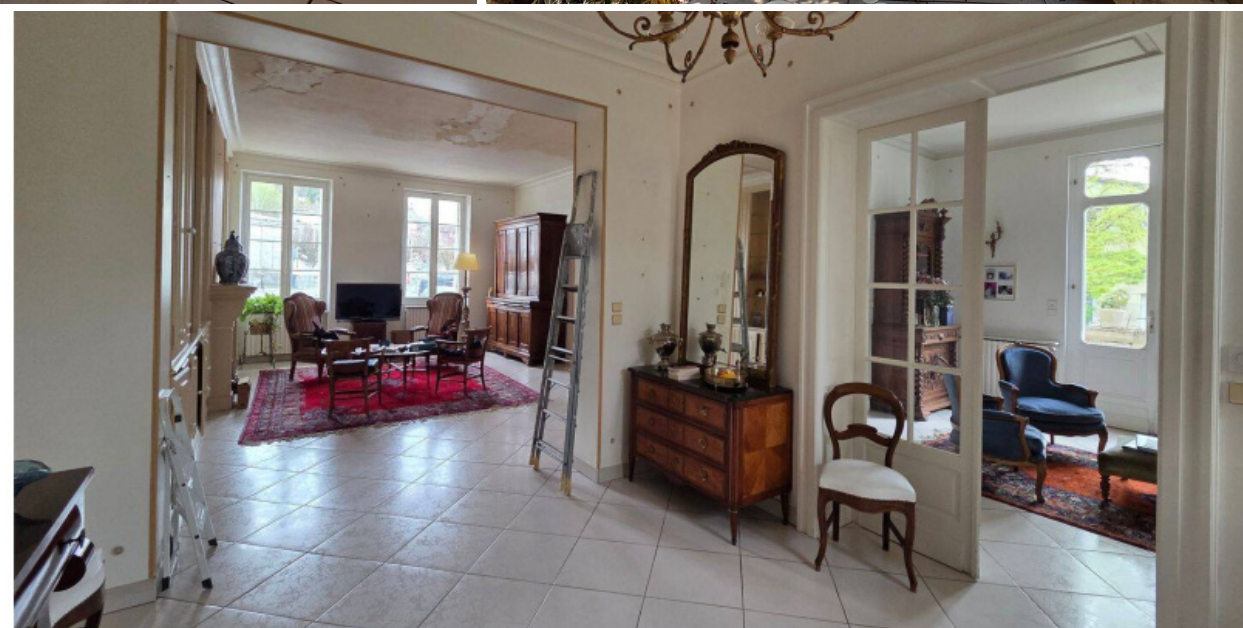


CAMBES EN PERSPECTIVE

Lieu de passage depuis l'âge du bronze, emplacement d'une villa romaine, théâtre d'une bataille pendant les guerres de religion, Cambes fut au XIXème siècle la villégiature de Nicolas Brémontier et des peintres Caumont & Collasson.





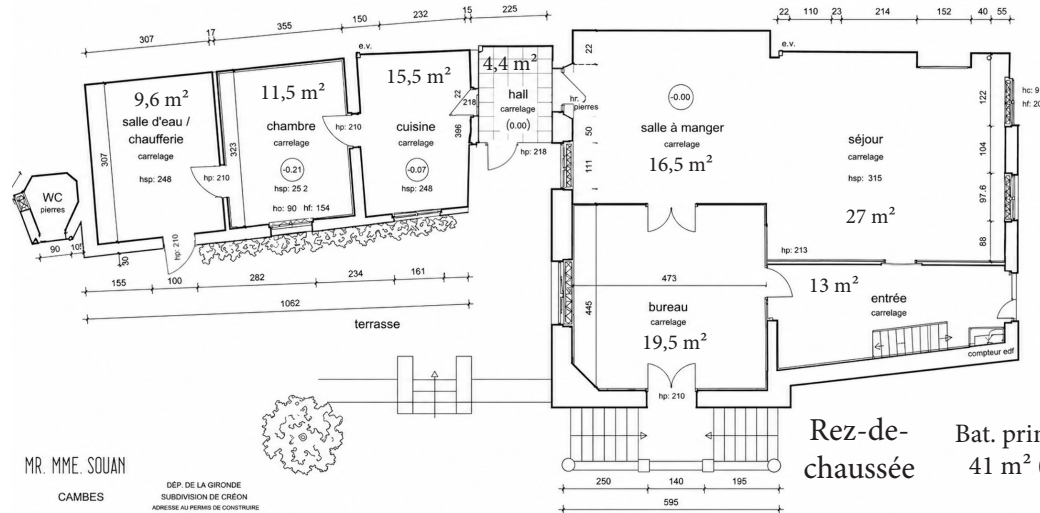
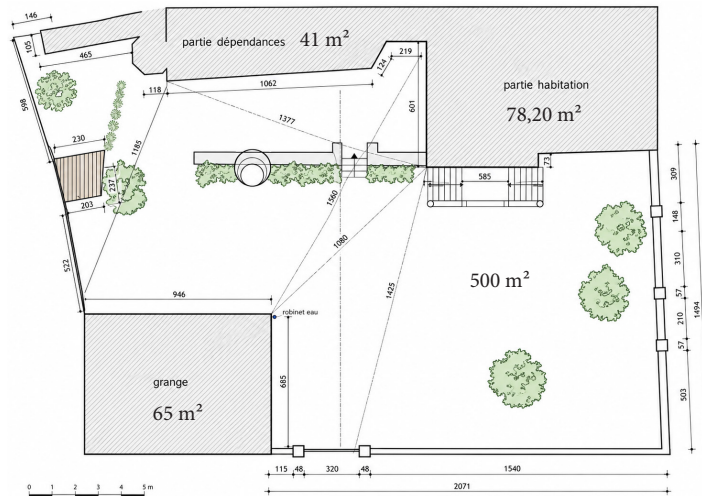




PLANS

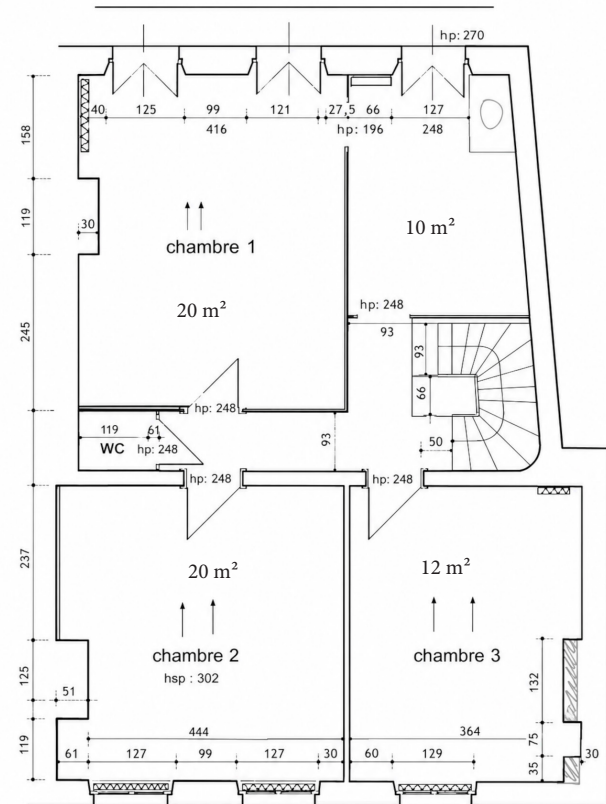
3, rue du petit port, 33880 CAMBES

Rez-de-
chaussée
et
jardin



Rez-de-
chaussée

Bat. princ. : 76 m²
41 m² (annexe)



R+1
78 m²



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT | MAISON DE MAÎTRE

VUE AÉRIENNE

3, rue du petit port, 33880 CAMBES

LOCALISATION

Le bien immobilier est situé au coeur du bourg de Cambes, un village d'environ 2000 habitants au bord de la Garonne, entre Langon et Bordeaux, dans l'Entre-deux-Mers.

SERVICES

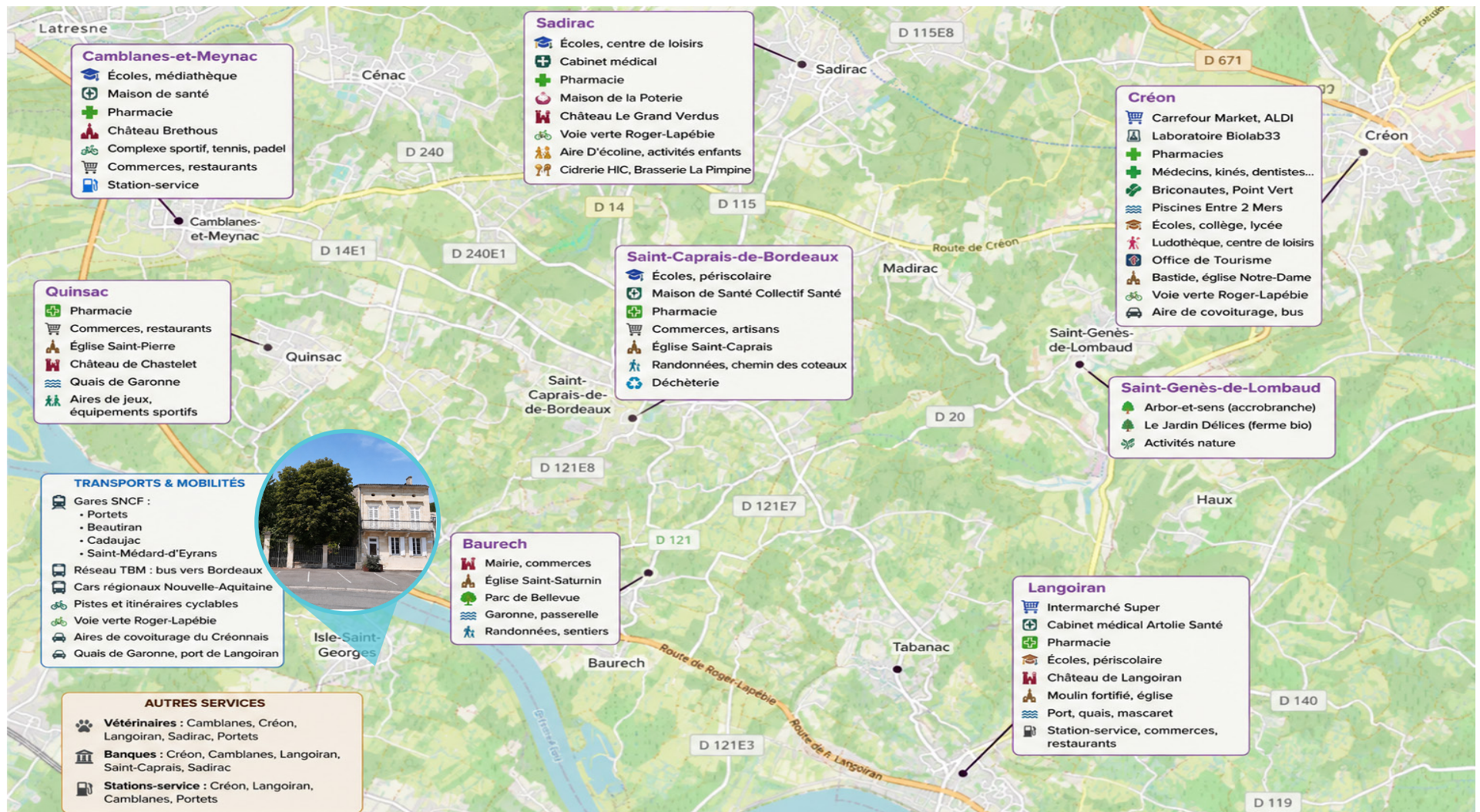
- 1 Garderie
- 2 Traiteur
- 3 Café
- 4 Fleuriste
- 5 Coiffeur
- 6 Salle des fêtes
- 7 Salle des sports
- 8 Boulangerie
- 9 Pizzeria
- 10 Restaurant



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT | MAISON DE MAÎTRE

L'ENTRE-DEUX-MERS (GIRONDE)

3, rue du petit port 33880 CAMBES



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT | MAISON DE MAÎTRE

PRÉSENTATION DE LA RÉGION

ENTRE-DEUX-MERS (GIRONDE, FRANCE)

L'ARRIÈRE-PAYS BORDELAIS

La région de l'Entre-deux-Mers, appelée ainsi en raison des deux cours d'eau qui la bornent, la Garonne au sud et la Dordogne au nord, est une région chargée d'histoire: terre de rencontre des celtes et des ancêtres des basques à l'âge de bronze, elle devient terre viticole à la conquête romaine, puis terre gasconne avant de se couvrir de châteaux et d'abbayes au Moyen-Âge.

Une des cinq grandes régions du vignoble bordelais, y prédominent les vins blancs liquoreux et le claret, alors que les gastronomes apprécient l'aloise et la lamproie.

Comportant aujourd'hui 145 communes, 1 300 km² et environ 136 000 habitants, la région bénéficie du dynamisme bordelais :

- +13 % de population,
- +30% de salariés,
- +20 % d'établissements employeurs.

(Source : CC Bordeaux Gironde, données 2010-2023).

L'ENTRE-DEUX-MERS EN QUELQUES CHIFFRES

1ER

VIGNOBLE AOC
DE GIRONDE

200

MONUMENTS
HISTORIQUES
PROTEGES

3 FOIS

LA CROISSANCE
DEMOGRAPHIQUE
NATIONALE



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT | MAISON DE MAÎTRE

STATISTIQUES

3, rue du petit port 33880 CAMES

Distance en voiture (minutes)

2023	5 MIN	10 MIN	20 MIN
Population	2 804	12 057	55 714
Ménages (2022)	1.077	4 982	23 355
Taille moyenne des ménages	2,41	2,42	2,39
Propriétaires occupants	78,4%	77,6%	77,5%
Locataires	19,1%	20%	20,0%
Âge médian	42	44,3	44
Niveau de vie médian	28 800€	29 700€	29 000€
Actifs occupés (15-64 ans)	73%	75,3%	74,5%
Diplômés du supérieur	43,2%	43,4%	44,5%

2012	5 MIN	10 MIN	20 MIN
Population	2.123	10 073	46 465
Ménages	856	3 985	18 584
Taille moyenne des ménages	2,48	2,53	2,50
Propriétaires occupants	71,9%	76,9%	75,5 %
Locataires	25,2%	20,5%	21,5 %
Âge médian	44	43	44
Niveau de vie médian	23 000€	29 700€	25 500€
Actifs occupés (15-64 ans)	68,1%	67,2%	69,5 %
Diplômés du supérieur	38,8%	38,7%	39,5 %

Sources : Insee, "dossier complet" des communes."



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT | MAISON DE MAÎTRE



POUR PLUS D'INFORMATIONS CONTACTEZ

OLIVIER SOUAN

"La Maison des Fleurs"

+33.6.48.38.89.79

olivier.souan@lamaisondesfleurs.house

"La Maison des Fleurs"

3, rue du petit port

33880 CAMES

+33.5.24.09.15.80

www.lamaisondesfleurs.house