



MAISON DE MAÎTRE XIXÈME SIÈCLE, CAMBES

II NOTICE D'OFFRE

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

La présente notice d'offre constitue un appel à manifestation d'intérêt destiné à des investisseurs souhaitant participer à la reprise, à la détention et à la valorisation d'un actif immobilier situé à Cambes (Gironde). Le bien est détenu en indivision par trois héritiers depuis avril 2026. Deux des indivisaires souhaitent procéder à sa vente à compter d'octobre 2026, tandis que le troisième, Olivier Souan, propose d'apporter sa quote-part à une Société Civile Immobilière (SCI) afin d'en assurer la conservation, le développement et la valorisation avec de nouveaux associés.

L'OPÉRATION D'INVESTISSEMENT

Le montant total recherché est estimé à 310 000 €. Il comprend le rachat des droits des deux autres indivisaires, le règlement d'une créance, les frais d'acquisition ainsi qu'une première trésorerie destinée au lancement du projet.

L'actif est situé dans l'Entre-deux-Mers, en Gironde, sur la commune de Cambes (33880), au bord de la Garonne. Son potentiel repose sur la qualité du bâtiment, son implantation géographique et la possibilité d'y développer progressivement différentes activités résidentielles, touristiques, professionnelles ou médico-sociales. Les caractéristiques du bien, les diagnostics techniques et le programme prévisionnel de travaux sont présentés dans des brochures complémentaires.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

La stratégie proposée consiste à valoriser progressivement l'actif tout en limitant les investissements initiaux et en recherchant un équilibre entre création de revenus et amélioration du patrimoine.

I. 2026-2028 : exploitation résidentielle, touristique et professionnelle afin de générer les premiers revenus et de financer progressivement les diagnostics, travaux et aménagements., en complément des revenus générés par les activités d'Olivier Souan (informatique, formation). Le prévisionnel correspondant est présenté dans cette brochure.

II. À partir de 2028 : poursuite de la valorisation avec l'activité d'hébergement ou un scénario privilégié d'auberge de jeunesse premium, sans exclure d'autres projets développés avec les investisseurs en fonction des opportunités. Les différents scénarios de valorisation seront présentés dans une brochure distincte, de même que les études techniques.

La date de 2028 est indicative, la date de 2029 pourrait être également être retenue, avec en ce cas un objectif de maintien de la rentabilité.

TABLE DES MATIÈRES

3, rue du petit port 33880 CAMBES (FRANCE)

4-5

L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

Sommaire de gestion et
présentation du bien

6-7

OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Présentation de la
maison des Fleurs.

8-9

GOVERNANCE & INVESTISSEMENT

Création de valeur :
une stratégie en deux phases.

10-11

THÈSE D'INVESTISSEMENT

Une stratégie
en deux phases

12-13

PRÉSENTATION DE LA PHASE I

Stratégie de valorisation
et fiche d'investissement.

14

TABLEAU COMPTABLE

L'essentiel de la phase I
en chiffres

15-16

PHASE I : RÉSULTATS ATTENDUS

Création de valeur patrimoniale
Création de valeur économique

17

FICHE D'INVESTISSEMENT

Evaluation de la phase I
Modalités de rémunération

18-19

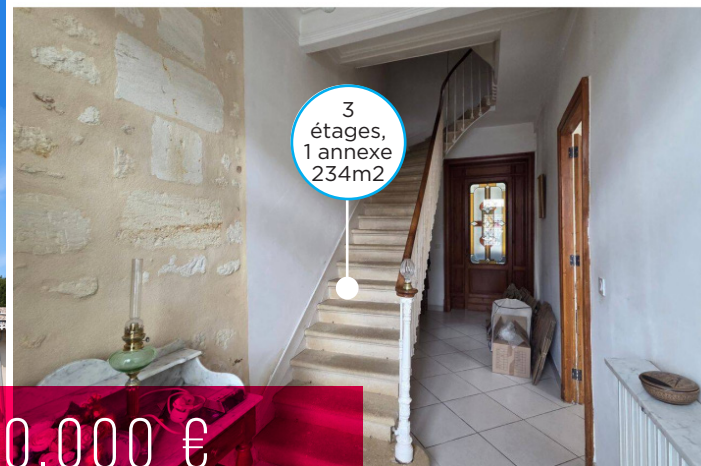
LE GÉRANT

Présence opérationnelle
Activités au service du projet





Maison de maître datant du XIXe



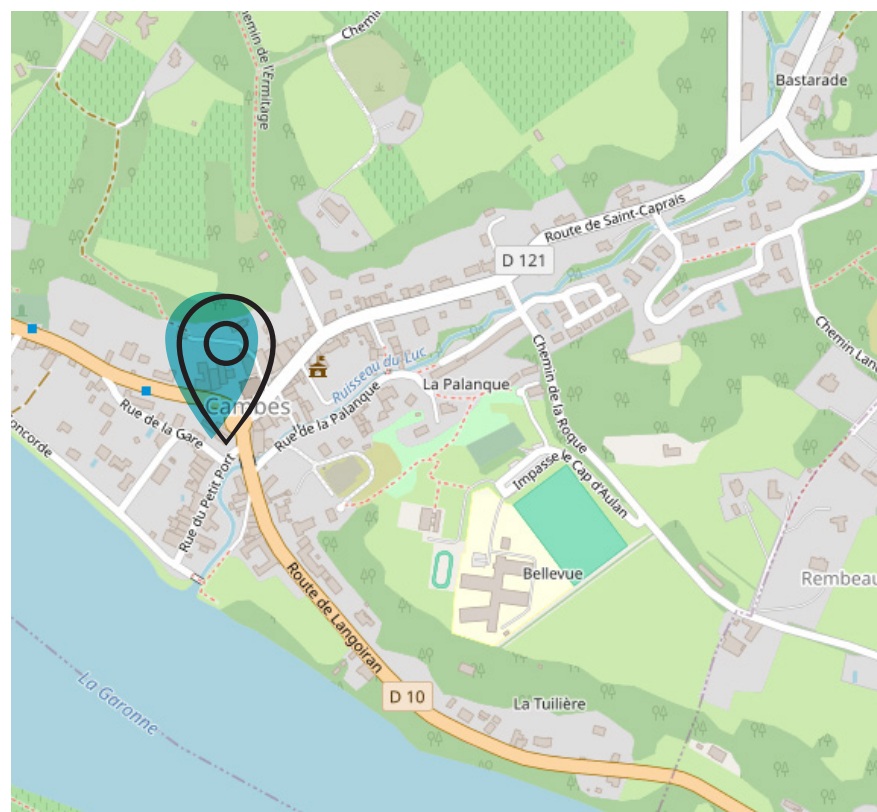
3 étages, 1 annexe 234m2



Un jardin de 500 m2

Deux portails et un garage

INVESTISSEMENT | 310.000 €



SOMMAIRE DE GESTION

Opportunité d'investissement

Participation à la reprise et à la valorisation d'une maison de maître en indivision au moyen d'une SCI.

Une maison de maître XIXème siècle à Cambes, près de Bordeaux

267 m² habitables, 3 niveaux, jardin de 500 m², garage.

Potentiel de développement résidentiel, touristique ou ERP.

Montant du financement

310 000€ pour acquisition, frais d'acquisition et trésorerie initiale.

Le gérant, un des indivisaires, apporte sa quote-part en nature.

Investisseurs recherchés

Investisseurs privés, sociétés, partenaires stratégiques, établissements financiers et partenaires publics.

Types de rémunération

valorisation des parts sociales ; dividendes selon les résultats de la SCI ; intérêts éventuels sur comptes courants d'associés ; rachat des parts lors d'une sortie. Horizon indicatif : 5 à 10 ans.

Stratégie

Phase I (2026-2028/29): exploitation légère générant des revenus

Valorisation progressive de l'actif en autofinancement

Différé d'amortissement pendant la phase I

Phase II : développement de projets à plus forte valeur ajoutée.

Transition en ERP, plusieurs scénarios d'exploitation



NOTICE D'OFFRE | MAISON DE MAÎTRE - PROJET D'INVESTISSEMENT

L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

3, rue du petit port 33880 CAMBES

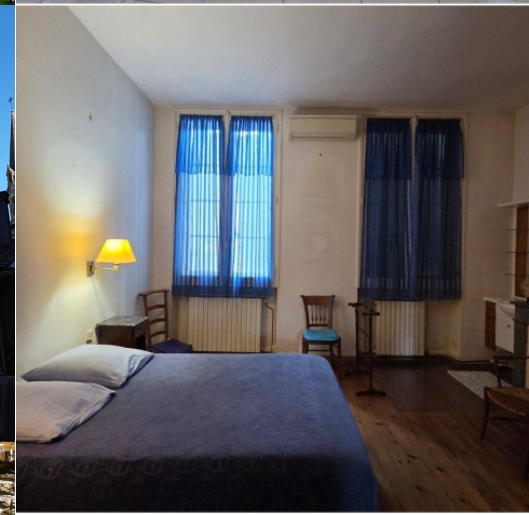
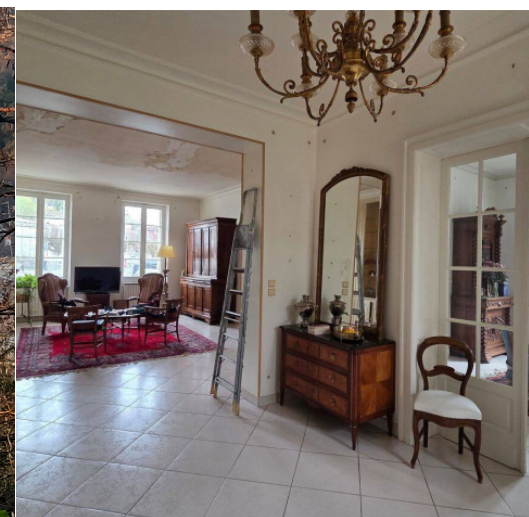
UNE MAISON DE MAÎTRE AVEC POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Située au cœur de Cambes, à seulement quinze kilomètres de Bordeaux, La Maison des Fleurs est une maison de maître du XIX^e siècle offrant environ 267 m² habitables sur trois niveaux, complétés par un jardin d'environ 500 m², un garage et des espaces annexes. Son architecture, ses volumes et son caractère patrimonial en font un bien rare dans l'Entre-deux-Mers.

Implantée sur les bords de la Garonne, à proximité des vignobles, des sites touristiques et de Bordeaux Métropole, la propriété bénéficie d'un environnement favorable au développement d'activités résidentielles, touristiques ou professionnelles.

Le bien présente aujourd'hui plusieurs décotes techniques identifiées, qui constituent autant d'opportunités de création de valeur grâce à des travaux ciblés et à une remise en exploitation progressive. La stratégie retenue consiste à générer des revenus dès la première phase afin de financer une partie des améliorations du bâtiment et d'en accroître progressivement la valeur.

Au-delà de sa qualité patrimoniale, cette opération offre une grande flexibilité. Hébergement touristique, activités professionnelles, pôle médical, tiers-lieu ou projet mixte : la configuration du bâtiment autorise plusieurs scénarios de développement, permettant à la SCI d'adapter sa stratégie aux opportunités et aux attentes des investisseurs.



OBJECTIF DE L'OPÉRATION

3, rue du petit port 33880 CAMBES

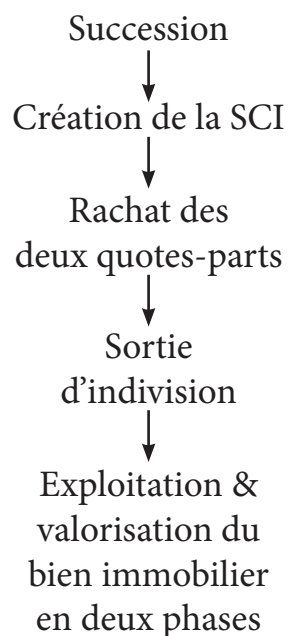
ACQUISITION AVANT MISE SUR LE MARCHÉ

Cette opération a pour objet d'acquérir une maison de maître du XIX^e siècle avant sa mise sur le marché dans le cadre d'une sortie d'indivision. L'indivisaire occupant, Olivier Souan, au contraire des deux autres, souhaite au contraire conserver le bien pour le valoriser et apportera sa quote-part à une SCI constituée avec de nouveaux investisseurs. Les investisseurs interviennent ainsi dès la première étape de la création de valeur, avant toute commercialisation publique du bien

Les fonds recherchés permettront principalement : le rachat des deux autres quotes-parts ; le règlement d'une créance existante et les frais liés à l'acquisition.

L'immeuble sera valorisé à travers une SCI qui, conjointement avec la société d'Olivier Souan (Gironde Data) et une SARL exploitant le lieu en chambre d'hôtes et en locations commerciales, supprimera progressivement les principales décotes affectant ce bien.

Dans une seconde phase, des projets plus ambitieux et générateurs de valeurs seront réalisés.



UN PORTEUR DE PROJET IMPLIQUÉ DANS L'ACTIF

La présence du gérant présomptif sur les lieux permettra d'assurer la gestion courante de la première phase d'exploitation, la coordination des diagnostics et des travaux ainsi que la préparation de la montée en valeur du bien. Le projet bénéficie déjà d'une bonne connaissance des diagnostics réalisés, des désordres techniques identifiés (humidité, façade, réseaux, etc.), des artisans, entreprises et prestataires locaux susceptibles d'intervenir ainsi que des contraintes administratives et réglementaires applicables.

Implanté à Bordeaux et connaissant particulièrement Bordeaux Métropole, l'Entre-deux-Mers, ses communes voisines, ses circuits touristiques, les acteurs économiques locaux et les normes techniques, le gérant pourra développer des partenariats de proximité. Couramment anglophone, et pouvant également communiquer en allemand et en espagnol, il facilitera les échanges avec une clientèle internationale et d'éventuels investisseurs étrangers. Il dirigera la société exploitant l'activité de chambre d'hôtes.

Le projet bénéficiera également de compétences en informatique, réseaux et infrastructures numériques, développement de sites internet, automatisation et outils numériques, permettant d'internaliser une partie des fonctions digitales et d'en réduire les coûts. Ces prestations pourront être assurées par sa société Gironde Data.

Enfin, l'apport par le gérant de sa propre quote-part au capital de la SCI garantit un alignement durable de ses intérêts avec ceux des autres associés.



OBJECTIF DE L'OPÉRATION

3, rue du petit port 33880 CAMBES

RÉMUNÉRATION DES INVESTISSEURS (PHASE I)

Pendant la Phase I

Les investisseurs peuvent être rémunérés de plusieurs façons, sous réserve des résultats de la SCI et des décisions de l'assemblée des associés :

- Versement de dividendes, si l'exploitation dégage un bénéfice distribuable.
- Valorisation progressive de leurs parts sociales grâce aux travaux. et à l'activité génératrice de revenus.
- Augmentation de la valeur patrimoniale de la SCI.

Les dividendes ne sont donc pas garantis ; ils dépendent des résultats de la société et de la politique de distribution adoptée par les associés.

À l'issue de la Phase I

À l'issue de cette première phase, les investisseurs disposeront d'une faculté de sortie, pouvant notamment prendre les formes suivantes :

- rachat de leurs parts par la SCI (dans les conditions prévues par les statuts et sous réserve de la réglementation applicable) ;
- rachat par un ou plusieurs nouveaux investisseurs ou les anciens associés ;
- ou maintien de leur investissement afin de participer aux phases ultérieures du projet.

En cas de cession de leurs parts, les investisseurs pourront bénéficier, le cas échéant, de la plus-value résultant de la valorisation de la SCI intervenue pendant la Phase I.

RÉMUNÉRATION DES INVESTISSEURS (PHASE II)

Pendant la phase II

La Phase II correspond à la réalisation de projets d'exploitations plus ambitieux et plus rémunérateur. La rémunération des investisseurs se fera comme suit :

- versement de dividendes, issus des bénéfices distribuables ;
- revalorisation de leurs parts sociales, liée à l'augmentation de la valeur du patrimoine et des revenus de la SCI ;
- plus-value de cession, en cas de vente de leurs parts.

RÉMUNÉRATION DES INVESTISSEURS

Phase I	Phase II
dividendes éventuels	dividendes
revalorisation des parts	revalorisation
sortie possible	sortie possible

Modalités de sortie

Les investisseurs peuvent conserver leurs parts ou demander leur sortie, selon les modalités prévues par les statuts et le pacte d'associés.

Cette sortie pourra notamment intervenir par :

- le rachat des parts par de nouveaux investisseurs ;
- le rachat par la SCI, dans les limites prévues par la réglementation ;
- le rachat par les associés existants ; ou, en cas de décision collective, lors de la cession de l'immeuble ou d'un autre événement de liquidité.

L'objectif de la Phase II est de favoriser la liquidité des parts en s'appuyant sur un actif valorisé, une exploitation pérenne et une gouvernance stabilisée.



FICHE D'INVESTISSEMENT

3, rue du petit port 33880 CAMBES

SCÉNARIO D'INVESTISSEMENT SUR 5 ANS

Hypothèse	Prudente	Centrale	Dynamique
Valeur de l'immeuble à l'entrée	425 000 €	425 000 €	425 000 €
Valeur de l'immeuble à 5 ans	455 000 €	480 000 €	510 000 €
Revenus nets cumulés sur 5 ans	95 000 €	165 000 €	260 000 €
Dette restante de la SCI à 5 ans	0 €	0 €	0 €
Valeur nette d'actif de la SCI à 5 ans	550 000 €	645 000 €	770 000 €
Plus-value / moins-value sur l'immeuble	+30 000 €	+55 000 €	+85 000 €
Rendements distribués aux associés	30 000 €	70 000 €	120 000 €
Gain total pour l'investisseur	+60 000 €	+125 000 €	+205 000 €
Multiple de mise	×1,16	×1,33	×1,55
TRI indicatif sur 5 ans	3,0 %	6,0 %	9,0 %

Les hypothèses ci-dessus correspondent à un scénario "mixte" mélangeant différentes activités dans le bien immobilier.

Le prévisionnel correspondant est présenté dans une brochure distincte.

LA VALORISATION PROGRESSIVE D'UN ACTIF FLEXIBLE

Deux phases d'exploitation

- une première phase d'exploitation centrée sur l'hébergement et la location, Premiers diagnostics et travaux de valorisation en autofinancement.
- une seconde phase d'exploitation centrée sur la réalisation de travaux ERP et la mise en exploitation

Types d'investisseurs

- Investisseurs financiers : attirés par un rendement moyen ou long terme, avec possibilité de sortie.
- Investisseurs partenaires : souhaitant développer ou exploiter un projet au sein de la maison lors de la Phase II (activité médicale, tertiaire, etc.)
- Petits investisseurs : participant au capital avec un ticket plus accessible
- Établissements bancaires : susceptibles de financer une partie de l'acquisition par emprunt, avec un différé d'amortissement pendant la Phase I

Les sociétés concernées

- La SCI gérant l'immeuble
- La SARL assurant son exploitation

Sources de revenus de la SCI

- le loyer versé par la SARL exploitante et Gironde Data à la SCI
- appels de fonds / avances à la SCI par Gironde Data et la SARL
- subventions ou aides selon le projet retenu



GOUVERNANCE ET FONCTIONNEMENT DE LA SCI

3, rue du petit port 33880 CAMBES

FICHE D'INVESTISSEMENT

Actif sous-jacent	"La Maison des Fleurs" (Cambes)
Valeur de marché du bien	427 500 €
Montant total recherché	310 000 €
Ticket d'investisseur	500€ minimum
Participation au capital	Au prorata de l'apport
Droits économiques	Au prorata de la participation au capital
Droits de vote	Selon les dispositions statutaires de la SCI
Objet de la SCI	Acquisition, gestion, valorisation du bien
Valeur nette d'actif de la SCI	Valeur de marché de l'immeuble et des autres actifs, augmentée de la trésorerie disponible et diminuée des passifs de la SCI.r.
Valorisation des parts	Valeur nette d'actif de la SCI $\times$ pourcentage de participation au capital.
Horizon d'investissement	Horizon cible : 5 ans
Modalités de sortie après 5 ans	- rachat de parts par les associés ou par un nouvel investisseur ; refinancement - cession de l'immeuble et distribution du produit net de cession entre les associés.
Endettement	En fonction du montage financier et des conditions des établissements prêteurs
Frais de gestion (voir business plan financier)	Frais administratifs, comptables, d'assurance, d'entretien et d'exploitation de l'immeuble, frais bancaires, taxes & impôts, rémunération du gérant.



LES FONCTIONS DU GÉRANT

Gérant présomptif de la SCI : Olivier Souan, né le 27/03/1973

Le gérant présomptif sera chargé de la gestion courante de la SCI, de la mise en œuvre de la stratégie approuvée par les associés et de la représentation de la société auprès des tiers.

Avec l'accord des associés, il fera faire les diagnostics et les travaux.

Pour plus d'informations, des projets de statuts de SCI ont été rédigés, ainsi que d'autres documents et peuvent être communiqués sur demande.



THÈSE D'INVESTISSEMENT

3, rue du petit port 33880 CAMBES

FACTEURS DE CRÉATION DE VALEUR

Une acquisition avant commercialisation

Le bien est proposé avant son exposition au marché immobilier, ce qui peut permettre une acquisition dans des conditions plus favorables.

Des intérêts alignés

Le porteur du projet apporte sa propre quote-part à la SCI. Son patrimoine évoluera donc dans le même sens que celui des autres associés.

Une création de valeur progressive

La première phase vise essentiellement à supprimer les principales décotes techniques affectant le bien l'immeuble (humidité, façade, équipements).

Une stratégie prudente

Les premiers revenus d'exploitation financeront une partie des améliorations du bien, limitant ainsi le recours à de nouveaux financements.

Une forte flexibilité

Le bâtiment peut accueillir différents modèles économiques.

Création de valeur patrimoniale

La première phase du projet vise à supprimer, après acquisition, les principales décotes qui affectent actuellement le bien.

CRÉATION DE VALEUR PATRIMONIALE

- traitement des désordres d'humidité ;
- rénovation de la façade ;
- amélioration du confort thermique et acoustique ;
- installation d'une VMC ;
- amélioration des infrastructures numériques ;
- ameublement résidentiel ;
- constitution d'un historique d'exploitation.

CRÉATION DE VALEUR ÉCONOMIQUE

La première phase vise à transformer progressivement un patrimoine immobilier peu exploité en un actif productif de revenus grâce à :

- la mise en exploitation du bien ;
- la création de revenus récurrents ;
- la constitution d'un historique d'exploitation ;
- l'amélioration de la rentabilité de la SCI ;
- la progression de la valeur économique des parts sociales



UNE STRATÉGIE EN DEUX PHASES

3, rue du petit port 33880 CAMBES

Le bien immobilier, idéalement situé au centre de Cambes, nécessite certains aménagements en vue d'une exploitation commerciale ou en ERP, ou tout simplement pour améliorer sa valeur globale et son confort résidentiel. En outre, les deux autres indivisaires ont exprimé le désir de s'en séparer rapidement, ce qui réduit le temps de préparation de projets d'exploitation de grande envergure.

D'où l'idée de distinguer deux phases dans l'exploitation du bien.

PHASE I : EXPLOITATION EN CHAMBRE D'HOTES

La première phase consistera dans l'acquisition du bien et son exploitation comme chambre d'hôtes, location saisonnière ou location commerciale (location ponctuelle de salle. Les pièces les plus grandes et le jardin pourront servir à des événements ponctuels. La SCI fera l'acquisition du bien et le louera à une SARL exploitante.

Les revenus générés par ces activités permettront de financer les travaux nécessaires et une montée en gamme progressive des services offerts. Dans la mesure du possible, les revenus générés par les activités d'Olivier Souan (informatique, formation) offriront une seconde source de financement.

L'acquisition du bien s'effectuera avec l'entrée d'investisseurs dans une SCI détentrice du lieu, éventuellement assortie d'un prêt bancaire en différé d'amortissement équivalent à la durée de la première phase.

Certains investisseurs prépareront, de conserve avec le gérant, la deuxième phase en privilégiant certains scénarios d'exploitation et en examinant leur faisabilité et rentabilité.

PHASE II : ERP COMMERCIAL OU TIERS-LIEU

La seconde phase consistera dans l'exploitation du bien immobilier selon les décisions prises par les investisseurs pendant la phase précédente. Il est également possible que l'activité de chambres d'hôte / location saisonnière génère suffisamment de revenus pour être prolongée, ou encore que la société d'Olivier Souan puisse reprendre totalement les lieux. Ce scénario n'est toutefois pas envisagé.

Dans le cas de figure le plus probable, à la SARL de la phase précédente, qui sera dissoute, succèdera une SARL qui préparera les travaux d'aménagement en ERP et la mise aux normes selon des contraintes beaucoup plus strictes. Les travaux seront cofinancés par la SCI, la société d'Olivier Souan et la nouvelle SARL qui contractera éventuellement un prêt bancaire de façon séparée.

Le scénario privilégié est celui d'un hôtel premium pour familles et enfants; les autres scénarios étudiés, en partenariat avec la Commune de Cambes, la CDC des Portes de l'Entre-deux-Mers sont un centre médical, un tiers-lieu / espace de coworking, un centre de formation et un projet mixte.



PHASE I : EXPLOITATION 2026–2028

3, rue du petit port 33880 CAMBES

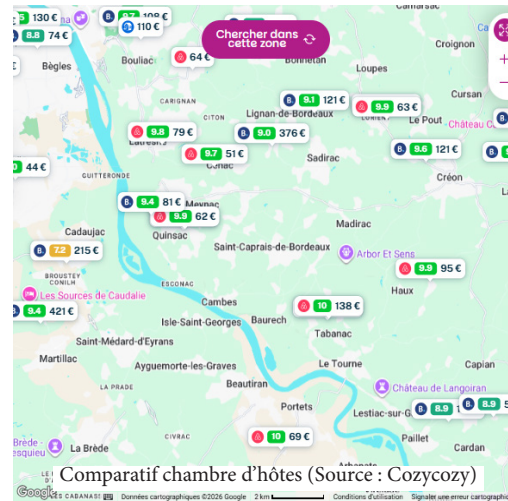
VALORISATION COMME CHAMBRE D'HÔTES

Le bien immobilier sera d'abord valorisé comme chambres d'hôtes et, subsidiairement, comme location saisonnière (au maximum 120 jours / an). Le gérant, en complément de ses activités professionnelles (informatique / formation), s'occupera de l'accueil, de la préparation du petit-déjeuner, de la gestion, des réservations, de l'entretien et de la conception d'un site internet plurilingue.

La clientèle consiste en des touristes intéressés par l'œnotourisme, en particulier la clientèle étrangère, M. Olivier Souan parlant couramment anglais, ainsi qu'allemand et espagnol. A mi-chemin entre Bordeaux et Langon, Cambes rend très accessibles les vignobles, les bâtiments historiques et les attractions touristiques du sud de l'Entre-deux-Mers. Le village comporte également une salle des fêtes très demandée.

Le mobilier girondin local utilisé (XIXème siècle, début du XXème), confère une atmosphère chaleureuse et authentique aux intérieurs. Les gastronomes pourront acquérir des produits de la gastronomie locale (foie gras, poisson, canard confit, vins de Gironde, etc). A moyen terme, une activité supplémentaire de table d'hôtes est envisagée, ainsi que des activités pour des enfants (stages familiaux de théâtre, cinéma, cuisine, etc).

Une montée en gamme progressive est prévue par autofinancement, avec l'installation progressive de TV dans les chambres ou encore l'aménagement d'une piscine démontable. Plus généralement, on s'inspirera des grands référentiels qualité de l'hôtellerie.

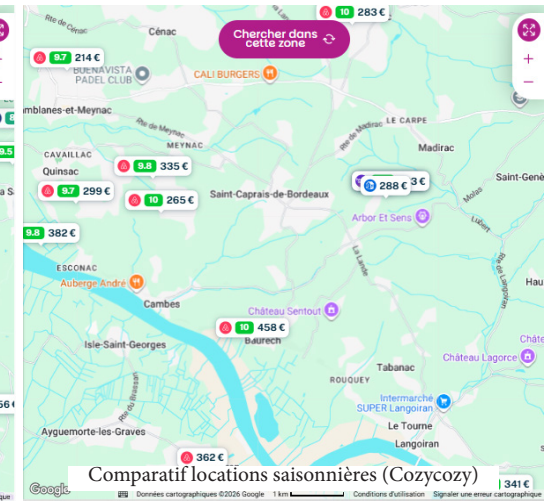


Services

- Quatre chambres avec armoires
- Deux salles de bain, linge, sèche-cheveux
- Cuisine avec machine à café, réfrigérateur, congélateur, micro-onde, plaque vitrocéramique, ustensiles de cuisine.
- TV à écran plat, lecteur DVD
- Connexion internet, espace de coworking
- Jardin, terrasse avec deux tables
- Garage privé

Revenus additionnels :

- Boutique de produits de l'Entre-deux-Mers
- Activités pour les familles
- Stages linguistiques
- Activités touristiques
- Table d'hôtes



Modèle économique

Chambres d'hôtes, éventuellement location saisonnière (120 j / an maximum).

Clientèle : touristes, œnotourisme, clientèle étrangère privilégiée, familles avec enfants

Prix des nuitées : environ 80€, puis montée en gamme progressive.

Scénario retenu : 45% de taux de remplissage



FINANCEMENT & INVESTISSEMENT (PHASE I)

3, rue du petit port 33880 CAMBES

FINANCEMENT & INVESTISSEMENT (SCI)

Quelques chiffres

Maison estimée à 427 500 € en avril 2026

Quote-parts respectives des trois indivisaires : 141 667 €

310 000 € recherchés

Utilisation des fonds levés : environ 310 000 €

- Rachat des droits des deux autres indivisaires : 285 000 €
- Frais de notaire pour la transaction & trésorerie : environ 20.000 €
- Constitution SCI : 2000 €

Frais supplémentaires immédiats: environ 8 000 €

Avec apport d'Olivier Souan et en autofinancement après acquisition :

- Ameublement résidentiel : 7 000 €
- Diagnostics urgents : 700 €

Travaux structurels de valorisation (phase I) : environ 30 000 €

- Travaux prioritaires (VMC, ravalement de la façade) : 17 300 €
- Travaux (Travaux double vitrage, ravalement) : 12 000 €

Travaux d'infrastructure (phase I) : environ 2200 €

- (WIFI, signal mobile, caméras)

Subventions possibles (CDC des Portes de l'Entre-deux-Mers)

- De 6 000 à 20 000 €. Chiffre de 10 000 € retenu.

OBJECTIF DE CRÉATION DE VALEUR (SCI) - PHASE I

Les chiffres ci-contre ne prennent pas en compte les aménagements supplémentaires en chambre d'hôtes, qui relèvent de la SARL exploitante, mais des investissements structurels et techniques d'amélioration du lieu.

La Phase I a pour objectif de réduire les principales décotes affectant actuellement le bien :

- traitement des désordres d'humidité ;
- remise en état de la façade nord-ouest ;
- ameublement
- pose d'une VMC ;
- amélioration des équipements numériques ;
- amélioration de l'isolation phonique et thermique
- installation d'un dispositif de vidéosurveillance ;
- constitution d'un historique d'exploitation.

Sous réserve des conditions du marché immobilier, ces améliorations pourraient conduire à une revalorisation de l'actif comprise entre 455 k€ et 510 k€, contre une valeur d'expertise actuelle de 427,5 k€.

C'est ainsi que des dépenses correspondant à 9,4% de la valeur du bien peuvent le valoriser de 50 à 80 k€ sur deux ans.



PHASE I : EXPLOITATION 2026–2028

3, rue du petit port 33880 CAMBES

Chambre d'hôtes			Données hors compte de résultat	
Compte prévisionnel de résultat				
REVENUS			Taxe de séjour	
Nombre de chambres	4	Tarif affiché	Taxe de séjour collectée	636,25 €
Prix chambre HS (4 mois)	90,00 €		Taxe de séjour reversée	- 636,25 €
Prix chambre BS / MS (8 mois)	80,00 €		Total	- €
Prix perçu HS	88,96 €		Taux des impôts & taxes	
Prix perçu BS/MS	79,08 €		Taxe de séjour	1,16%
Taux d'occupation BS/MS	35%		Taux IS	15%
Taux d'occupation HS	65%			
Nuitées HS disponibles	488,00			
Nuitées BS/MS disponibles	972,00			
Nombre moyen de personnes / chambres	1,60			
Coût petit-déjeuner	5,00 €			
Nombre de nuitées vendues	657,00			
dont nuitées HS	317,00			
dont nuitées BS/MS	340,00			
Total HS	28 200,48 €			
Total BS/MS	26 885,84 €			
Total	55 086,32 €			
CHARGES D'EXPLOITATION				
Charges fixes fondamentales				
Type de charge	Estimation (€)	Description	Déductibilité	Remarques
Assurance	1 502,04 €		1	1: déductible
Surcoût énergétique	4 000,00 €	Eau, électricité, chauffage	1	0 non déductible
Renouvellement linge	200,00 €		1	
Site internet, plateformes	50,00 €	Self-hosted (Gironde Data)	1	
Total	5 752,04 €		5 752,04 €	

Charges variables			
Petit-déjeuner	5 256,00 €		1
Ménage régulier (/5j)	5 518,80 €	Quotidien : OS	1
Grand nettoyage	600 €	300€ * 2	1
Produits de ménage	200 €		1
Loyer à la SCI	19 200 €	1600€ / mois	1
CFE	- €	Exonération à confirmer	0
Cotisations sociales	- €	Gérant non rémunéré	0
Total	30 774,80 €	Ménage: env. 6500€	30 774,80 €
Total des charges		dont charges déductibles	36 526,84 €
Total des charges	36 526,84 €	dont charges non déd.	- €
RESULTATS		Tableau de trésorerie	
Résultat d'exploitation avant amortissement		Chiffre d'affaires	55 086,32 €
Résultat d'exploitation	18 559,48 €	Charges payées	- 36 526,84 €
En % du CA	33,69%	Intérêts des emprunts	
Dotation aux amortissements		Investissements	
Dotation aux amortissements	5 000 €	IS	- 2 033,92 €
Résultat d'exploitation après amortissements		CAF indicative	16 525,56 €
Résultat d'exploitation	13 559,48 €		
Résultat comptable avant IS			
Résultat financier	0	(Intérêts d'emprunts, etc)	
Résultat comptable avant IS	13 559,48 €		
Résultat fiscal			
Réintégrations fiscales	- €		
Corrections fiscales	- €		
Résultat fiscal	13 559,48 €		
Résultat net après IS		Résultat après IS	11 525,56 €
IS théorique à 15%	- 2 033,92 €	En % du CA	20,92%



RÉSULTATS ATTENDUS DE LA PHASE I

3, rue du petit port 33880 CAMBES

CRÉATION DE VALEUR PATRIMONIALE

La première phase du projet vise à supprimer, après acquisition et sortie de l'indivision, les principales décotes qui affectent actuellement le bien :

- traitement des désordres d'humidité ;
- rénovation de la façade ;
- amélioration du confort thermique et acoustique ;
- installation d'une VMC ;
- amélioration des infrastructures numériques ;
- ameublement résidentiel ;
- constitution d'un historique d'exploitation.

MODALITÉS DE SORTIE PENDANT LA PHASE I

Un associé peut demander la cession de tout ou partie de ses parts à tout moment. La SCI et les autres associés s'efforceront de faciliter cette sortie, sans que celle-ci puisse être exigée si elle est susceptible de compromettre l'équilibre financier de la société. Modalités possibles :

- Cession à un nouvel investisseur
- Exercice du droit de préemption par les autres associés.
- Rachat par la SCI, si la trésorerie le permet et après décision des associés, dans le respect des règles applicables.
- À défaut, maintien des parts jusqu'à la réalisation de l'une des solutions précédentes.

La Phase I a vocation à réduire le risque du projet, favorisant ainsi l'entrée de nouveaux investisseurs et la liquidité des parts sociales.

CRÉATION DE VALEUR PATRIMONIALE

Sous réserve des conditions du marché immobilier, ces améliorations pourraient porter la valeur du bien de 427 500 € à une fourchette comprise entre 455 000 € et 510 000 €.

	Valeur estimée en 2029	Création de valeur	Appréciation patrimoniale
Scenario prudent	455 000 €	+27 500 €	6,43 %
Scenario médian	480 000 €	+52 500 €	12,28 %
Scénario favorable	510 000 €	+82 500 €	19,30 %

Ces pourcentages correspondent à une création de valeur patrimoniale et non à un rendement annuel distribué.

À titre indicatif, si cette revalorisation était obtenue en deux ans, elle représenterait un rendement annualisé d'environ :

Type de scénario	Rendement
Scénario prudent	3,17 %
Scénario médian	5,97 %
Scénario favorable	9,22 %

C'est évidemment le scénario favorable qui sera l'objectif à atteindre.



RÉSULTATS ATTENDUS DE LA PHASE I

3, rue du petit port 33880 CAMBES

CRÉATION DE VALEUR ÉCONOMIQUE

Indicateur	Valeur prévisionnelle
Chambre exploitées	4
Nuitées vendues	657
Taux d'occupation annuel moyen	45 %
Prix moyen par nuit (perçu)	environ 84 €
CA annuel hébergement	55 086 €
CA annuel activités complémentaires	19 200 €
CA total	74 286 €
Charges d'exploitation	44 027 €
Résultat d'exploitation avant amortissement	30 259 €
Marge d'exploitation	40,7 %
Résultat net après IS	21 320 €
Trésorerie annuelle générée	26 320 €

Chaque année, l'activité génère environ 75 k€ de chiffre d'affaires, dont près de 31 k€ de résultat d'exploitation. Une part significative de cette richesse est transférée à la SCI sous forme de loyer (19,2 k€ par an). La trésorerie de la SCI permettra de financer la valorisation, contribuera au rachat progressif des parts ou être distribuée sous forme de dividendes.

La trésorerie de la chambre d'hôtes permettra de financer l'entretien quotidien et la montée en niveau progressive. Ce mécanisme réduit les besoins de financement complémentaires et contribue à la valorisation durable de l'actif immobilier.

ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES

Activité	Hypothèses	CA	Charges	Résultat brut
Table d'hôtes	80 tablées /an 140 €	10 200€	4 800 €	6 400 €
Boutique	Produits locaux	3000 €	2100 €	900 €
Familles	Ateliers, stages, etc	3500 €	300 €	3200 €
Tourisme	Visites guidées etc	2500 €	300 €	2200 €
Total		19 200€	7500 €	12 700 €

Dans la mesure où cela n'entrave pas trop le rôle du gérant dans la SARL et dans Gironde Data, certaines activités, ponctuelles ou régulières seront organisées en complément. Par exemple, la maison dispose de vaisselle se rapprochant de l'hôtellerie de luxe, ce qui permettrait d'emblée un positionnement premium d'une activité de table d'hôtes.

PARTENAIRES & SUBVENTIONS (HORS SCÉNARIO DE BASE)

Des partenariats seront mis en place avec des producteurs de l'Entre-deux-Mers et de la Gironde afin de valoriser les productions locales auprès des visiteurs.

Des subventions seront sollicitées auprès de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers, de la Région Nouvelle-Aquitaine, du Département de la Gironde et des dispositifs européens LEADER, notamment pour la rénovation énergétique, la valorisation touristique et le développement territorial.

Ce prévisionnel n'intègre pas des subventions qui peuvent représenter de 2 000 € à 20 000 €. Le chiffre de 10 000 € est retenu dans cette modélisation.



FICHE D'INVESTISSEMENT

3, rue du petit port 33880 CAMBES

ÉVALUATION DE LA PHASE I (2 ANS) ET PHASE I PROLONGÉE (5 ANS)

	Sur 2 ans	Sur 5 ans
Valeur de l'immeuble à l'entrée	427 500 €	427 500 €
Valeur de l'immeuble	480 000 €	510 000 €
Revenus nets cumulés après IS	42 940 €	57 628 €
CAF cumulée avant investissements	52 940 €	82 628 €
Travaux phase I	-40 000 €	- 24 000 €
Subventions	+10 000 €	-
Trésorerie après travaux	22 940 €	58 628 €
Plus-value immobilière	+52 500 €	+82 500 €
Apport investisseurs	310 000 €	310 000 €
dont capital	100 000 €	100 000 €
dont CCA	210 000 €	210 000 €
Intérêt CCA indicatif	4,33 % / an	4,33 % / an
TRI investisseur indicatif	5,1	6,4

Chiffres phase II ERP : présentés dans une brochure distincte.

TRI hors potentiel de valorisation lié à la phase II (ERP)

MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION

- Intérêts du CCA — rémunération indicative de 4,33 %/an
- Distributions — versements effectués uniquement sur la trésorerie disponible, en autofinancement.
- Valorisation des parts à la sortie — participation à la relavorisation

LES GRANDES LIGNES DU PROJET

Déroulement

Phase I (2 ans minimum)

Acquisition, exploitation légère et travaux de valorisation autofinancés.

Phase I (2 ans + 3 ans = 5 ans)

Valorisation et montée en gamme en autofinancement.

OU

Phase II (2028-2031)

Développement d'un projet à plus forte valeur ajoutée (ERP ou tout autre activité retenue par les associés).

Investisseurs recherchés

Investisseurs financiers, partenaires stratégiques, établissements financiers

Structure du projet

SCI => Détention et valorisation du bien immobilier.

SARL exploitante => Exploitation commerciale du site.

Revenus de la SCI

- Loyers versés par la SARL exploitante

Les brochures de présentation, les projets de statuts et les documents complémentaires sont disponibles sur demande.

Pourquoi investir maintenant ?

- Bien idéalement situé (centre du village)
- Marché de l'immobilier girondin actuellement déprimé
- Attentisme du marché en attendant les élections de 2027
- Dynamisme économique et démographique de l'Entre-deux-Mers
- Aménagement d'une piste cyclable Langon - Bordeaux passant par Cambes
- Le projet pourrait répondre à différents besoins (maison de santé, hôtel, etc.)



LE GÉRANT ET SES ACTIVITÉS

3, rue du petit port 33880 CAMES

UNE PRÉSENCE OPÉRATIONNELLE AU SERVICE DU PROJET

La présence sur site du gérant présumé constitue un atout pour la conservation, la gestion et la valorisation de la Maison des Fleurs. Résidant dans le bien, il pourra assurer une surveillance régulière de l'immeuble, coordonner les premières années de l'enseignement supérieur, EEL a été créée comme les interventions, suivre les travaux et entretenir les relations avec les artisans, une structure de cours en ligne dans plusieurs disciplines : mathématiques, prestataires, locataires et partenaires. Cette présence contribue à limiter les risques liés à une grande maison ancienne et à assurer une réaction rapide en cas d'incident.

Le gérant dispose par ailleurs d'une connaissance directe du bâtiment, de son environnement, ainsi que de compétences en informatique et en gestion de projets. Ses activités professionnelles pourront également être développées sur place : EEL (enseignement et soutien scolaire) et Gi-

ronde Data (services informatiques et développement logiciel). Ces activités, cours particuliers, stages et formations thématiques, activités pédagogiques indépendantes de l'exploitation touristique ou locative, pourront notamment en petits groupes, centre de formation professionnelle ou de formation contribuer à l'animation du site, à son occupation régulière et, lorsque cela est pertinent, au versement de loyers à la SCI.

Cette organisation vise ainsi à faire de la présence du gérant un facteur de sécurisation de l'actif et non une simple occupation personnelle, tout en maintenant une séparation claire entre ses activités professionnelles et celles de la SCI.

EEL (GIRONDE.ONLINE-EEL.CH)

EEL est l'auto-entreprise de soutien scolaire d'Olivier Souan. Prolongeant une activité d'enseignement exercée précédemment au collège, au lycée et dans les universités, EEL a été créée comme une structure de cours en ligne dans plusieurs disciplines : mathématiques, français, philosophie et histoire, à différents niveaux.

En raison de la mise au point du projet de La Maison des Fleurs et du développement des activités informatiques, cette structure n'a jusqu'à présent pas été exploitée.

Dans le cadre de la Phase II, EEL pourrait contribuer au développement d'activités d'enseignement et de formation au sein du bien, soutien scolaire et Data (services informatiques et développement logiciel). Ces activités, cours particuliers, stages et formations thématiques, activités pédagogiques indépendantes de l'exploitation touristique ou locative, pourront notamment en petits groupes, centre de formation professionnelle ou de formation contribuer à l'animation du site, à son occupation régulière et, lorsque cela est pertinent, au versement de loyers à la SCI.

Ces différents scénarios ne sont pas mutuellement exclusifs et pourraient être développés progressivement, en fonction de la demande et des investissements nécessaires. Même en phase I, les activités d'enseignement et de formation offrent des possibilités d'occupation régulière des locaux, notamment en semaine et hors saison touristique. Elles pourraient ainsi compléter les activités d'hébergement, accroître le taux d'utilisation des espaces et, plus tard, contribuer à la rentabilité globale du bien en Phase II.



GIRONDE DATA

3, rue du petit port 33880 CAMBES

GIRONDE DATA

Gironde Data est l'entreprise de maintenance informatique d'Olivier Souan.

- Maintenance informatique
- Réparation de portables et de smartphones
- Numérisation de supports vidéos et audio
- Reconditionnement d'ordinateurs
- Récupération de données
- Impression et reprographie
- Vidéosurveillance

→ Maintenance informatique, assistance informatique réalisée en interne, assistance aux locataires, assistance aux sociétés locatrices, configuration WIFI ou LAN, plan réseau, infrastructure réseau, accompagnement numérique, sauvegarde, téléphonie IP.

PRÉSENTATION

Gironde Data est l'auto-entreprise d'Olivier Souan, spécialisée dans la maintenance informatique. Ses deux branches, Swann Labs et Swann Design, permettront d'internaliser une partie des besoins numériques du projet : infrastructure réseau, site Internet multilingue de La Maison des Fleurs, supports numériques et brochures touristiques multilingues consacrés à Cambes et à l'Entre-deux-Mers, etc.

Installée dans des locaux dédiés au sein de La Maison des Fleurs, Gironde Data n'accueillera pas de public sur place.

SWANN LABS (NOM PROVISOIRE)

Swann Labs est la branche de Gironde Data consacrée au développement informatique. et à la création de sites webs

- Développement logiciel (ASM, C/C++, Python)
- Développement d'applications mobiles (C#, Kotlin)
- Développement d'applications mobiles customisées B2B
- Configuration et intégration de pipelines AI
- Intégration AI dans la conception de sites internet
- Aide à la traduction, MTPE
- Numérisation d'archives et OCR AI

→ Brochures multilingues, chatbot AI, répondeur automatisé, etc.

SWANN DESIGN (NOM PROVISOIRE)

- Création graphique & design
- Création de brochures touristiques
- Création de brochures professionnelles
- Création de sites internet
- Création de livrets
- Numérisation et reconstruction de livrets

→ Site internet de la Maison des Fleurs, hébergement local du site web, paiement en ligne, système de réservation, etc.





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