



MAISON DE MAÎTRE XIXÈME SIÈCLE, CAMBES

III PLAN DE VALORISATION

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

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT ET DE VALORISATION

UN PROGRAMME DE VALORISATION EN SIX ÉTAPES

L'acquisition de la propriété par une SCI s'inscrit dans un programme de valorisation progressive conciliant préservation du patrimoine et développement d'activités génératrices de revenus. Une première phase d'exploitation résidentielle, touristique et professionnelle financera progressivement les investissements prioritaires : études techniques, travaux de sauvegarde, remise en exploitation du bien, puis adaptation à une exploitation en établissement recevant du public (ERP).

I. AMEUBLEMENT ET REMISE EN EXPLOITATION RÉSIDENTIELLE (en cours)

Le départ de l'ancien propriétaire a rendu nécessaire le rééquipement de la maison afin de permettre son occupation et son exploitation. Cette phase comprend notamment le mobilier, la literie, les luminaires, l'électroménager et le matériel d'entretien.

II. ÉTUDES TECHNIQUES PRÉALABLES

Des diagnostics et études seront réalisés afin de définir un programme de travaux priorisé. Ils porteront notamment sur les performances énergétiques, l'amiante, la charpente, les réseaux, l'évacuation des eaux, le sous-sol et les phénomènes d'humidité.

III. TRAVAUX DE SAUVEGARDE ET DE REMISE EN ÉTAT

Les travaux viseront à préserver durablement le patrimoine, à traiter les désordres identifiés et à préparer les étapes suivantes. Ils concerneront notamment l'humidité, les réparations structurelles, les réseaux et les rénovations indispensables.

IV. INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Cette phase comprendra les équipements techniques nécessaires à une exploitation moderne : réseau informatique câblé (RJ45), couverture Wi-Fi, amélioration de la réception mobile, vidéosurveillance et autres infrastructures.

V. DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENT

La propriété sera progressivement aménagée pour une exploitation en chambres d'hôtes, meublés de tourisme et locations saisonnières. Les investissements viseront à améliorer les équipements et le niveau de prestations afin de renforcer l'attractivité du site.

VI. ADAPTATION À UNE EXPLOITATION ERP

Les investissements précédents seront conçus pour être compatibles avec une future exploitation en établissement recevant du public (ERP). Les aménagements complémentaires viendront compléter les installations existantes sans remettre en cause les travaux déjà réalisés.

TABLE DES MATIÈRES

3, rue du petit port 33880 CAMBES (FRANCE)

4

AMENAGEMENTS RÉSIDENTIELS

Investissements pour remise
en exploitation résidentielle

6

ETUDES TECHNIQUES PRÉALABLES

Diagnostics concernant les
fondations, la toiture, etc.

8

TRAVAUX DE SAUVEGARDE

Valorisation structurelle
du bien immobilier

10

TRAVAUX TECHNIQUES

WIFI, réseau mobile,
vidéosurveillance

12

TRAVAUX D'HÉBERGEMENT

Préparation de l'activité de
chambre d'hôte

14

TRAVAUX ERP

Travaux en vue de la
transformation en ERP

16

CONCLUSION

Programme de travaux et de
développement des activités.

Cette brochure est la troisième brochure de la présentation des biens immobiliers. Elle précise les dépenses prévues sur les deux ou trois prochaines années, en différentes étapes qui correspondent à différents types de travaux.



AMÉNAGEMENTS RÉSIDENTIELS

3, rue du petit port 33880 CAMBES

À la suite du déménagement de l'usufruitière de la propriété en avril 2026, une partie importante du mobilier et des équipements a quitté les lieux. Bien que le bâtiment soit demeuré en bon état général, plusieurs pièces se sont retrouvées insuffisamment équipées pour permettre une occupation quotidienne. La première étape du programme de valorisation consiste donc à remettre progressivement la maison en état d'usage.

Cet investissement ne constitue pas une simple dépense de confort. Il conditionne la possibilité même d'occuper la propriété, d'y accueillir des visiteurs et d'y développer les premières activités génératrices de revenus. Ces aménagements permettront d'obtenir un niveau minimal d'équipement et de fonctionnalité.

Les investissements portent principalement sur le mobilier, la literie, les luminaires, les rideaux, l'électroménager, la vaisselle ainsi que le matériel d'entretien. Certaines pièces nécessitent également de petites réparations ou des travaux légers de remise en état. L'objectif est de rendre l'ensemble de la propriété immédiatement habitable tout en maintenant un niveau de qualité cohérent avec le standing de la maison.

Cette phase s'appuie autant que possible sur une politique d'achats raisonnée (occasions ou réemplois) afin de limiter les dépenses sans compromettre la qualité des prestations. Plusieurs équipements ont déjà été installés selon cette logique, comme certains luminaires, éléments de mobilier ou objets de décoration.



Le programme est volontairement progressif. Les dépenses indispensables à l'occupation de la maison sont réalisées en priorité, tandis que les équipements destinés aux futures chambres d'hôtes ou aux espaces communs pourront être complétés au rythme du développement de l'exploitation. Cette approche permet de limiter les besoins de trésorerie initiaux tout en conservant une cohérence d'ensemble.

L'ameublement constitue également une étape préparatoire aux phases suivantes du projet. Les investissements réalisés sont sélectionnés dans une perspective de long terme afin de pouvoir être conservés lors du développement de l'activité touristique. Ils participent ainsi à la valorisation durable du bien immobilier et limitent les dépenses redondantes.

Le tableau ci-contre présente le budget prévisionnel de cette première phase, qui constitue le socle matériel sur lequel reposera l'ensemble du programme de valorisation de la propriété.

Coût total : 8000€ environ, dont environ 1000€ déjà payés par M.Souan



AMÉNAGEMENTS RÉSIDENTIELS

3, rue du petit port 33880 CAMBES

Aménagement résidentiels					
Pièce(s)	Poste	Coût	Pièce(s)	Poste	Coût
RDC - Entrée	Luminaire	50,00 €	R+1 Chambre Toit	Luminaire	50,00 €
RDC - Salon	TV	300,00 €		Chevet	80,00 €
	Table basse	150,00 €		Applique	50,00 €
	Canapé	800,00 €	R+1 Chambre rue	Applique	100,00 €
	Deux fauteuils	200,00 €		Meuble de chevet	80,00 €
	Tringle	80,00 €		Médaillon à réparer	200,00 €
	Rideaux	60,00 €		Luminaire	- €
	Voiles	24,00 €	R+1 couloir	Peinture	
RDC - Salle à manger	Kiddle	20,00 €		Kiddle	20,00 €
	Table 6p	200,00 €		Luminaire	50,00 €
	6 chaises	80,00 €		Peinture	300,00 €
	Vaisselle	100,00 €		Matériel peinture	30,00 €
RDC - bureau	Tringle	80,00 €	Jardin	Aspirateur 1	349,00 €
	Rideaux	60,00 €		Aspirateur 2	203,66 €
	Voiles	24,00 €		Tondeuse	300,00 €
Annexe - cuisine	Luminaire	50,00 €	Garage	Cabane jardinage	2 500,00 €
Annexe - Sdb	Machine à laver	450,00 €		Ampoule	20,00 €
	Sèche-linge	500,00 €	Total		3 818,00 €
	Douche (réparer)	200,00 €			
R+1 Chambre du jardin	Meuble de chevet	160,00 €			
	Lit 2 places en bois (structure + sommier)	200,00 €			
	Lampe de chevet	30,00 €			



ÉTUDES TECHNIQUES PRÉALABLES

3, rue du petit port 33880 CAMBES

DIAGNOSTICS & PRÉCONISATIONS

La remise en état approfondie d'un bien immobilier comme celui qui est présenté ici est obligatoirement précédée de différents types de diagnostics permettant d'évaluer son état général et de préconiser en conséquence d'éventuels travaux. Le premier diagnostic à effectuer sera évidemment le DPE, suivi d'un diagnostic amiante, de l'examen de la charpente, de la toiture et des évacuations d'eau.

Un point mérite une attention toute particulière : la présence récurrente de problèmes d'humidité affectant le rez-de-chaussée, plus particulièrement le bureau et le couloir. Même s'il n'affecte pas directement l'exploitation en chambre d'hôtes ou location saisonnière, ce problème d'humidité, qui abîme les murs et empêche leur réhabilitation durable, doit être obligatoirement réglé avant toute exploitation commerciale ou en ERP.

Des artisans venus faire des devis et un expert mandaté par les assurances ont attribué l'origine de l'humidité à la façade nord-ouest, exposée aux intempéries et présentant des fissures. L'humidité s'infiltrerait à travers le mur et toucherait tout le rez-de-chaussée.

Ces premiers avis techniques ont également affirmé que le traitement de la façade extérieure et l'installation d'une VMC permettraient de régler définitivement ce problème d'humidité. Ces artisans, à l'emploi du temps très chargé, ne pourront cependant intervenir que dans plusieurs mois; après ce traitement, un suivi régulier est prévu pour surveiller l'état des murs avec des capteurs d'humidité et les traiter lorsqu'ils seront suffisamment asséchés.



Une VMC ou tout autre mécanisme permettant d'assécher le premier étage sera installé. Ces diagnostics et ces traitements peuvent prendre entre six mois et an.

Cependant, il est bien possible l'humidité ait d'autres causes que des infiltrations venant de la façade; mais du sous-sol. Des investigations supplémentaires pourront être réalisées (expertise structurelle, étude hydrogéologique, étude géotechnique G5, remontées capillaires, etc.); des traitements plus approfondis (injection de résine, etc) seraient alors éventuellement nécessaires.

C'est précisément ce problème d'humidité, réclamant des mois de diagnostics et de traitements, qui motive l'insertion d'une première phase d'exploitation, permettant de financer diagnostics et travaux en chambre d'hôtes / location saisonnière ou professionnelles. L'exploitation en ERP ou en commercial viendra après?



ÉTUDES TECHNIQUES PRÉALABLES

3, rue du petit port 33880 CAMBES

Etudes techniques préalables					
Diagnostic / étude	Objectif	Coût estimatif (min)	Coût estimatif (max)	Moyenne	Statut
Diagnostics prioritaires					
Actualisation du DPE	Obligatoire pour recommandations, commercialisation et financements.	180,00 €	300,00 €	240,00 €	À réaliser
Expertise technique globale	Évaluer l'état structurel général, analyser les fissures, les désordres liés à l'humidité, l'ancien vide sanitaire et déterminer les investigations complémentaires nécessaires. (AULEA ?)	1 200,00 €	2 000,00 €	1 600,00 €	À réaliser
Diagnostic façade	Nécessité d'imperméabiliser la façade (DMS)	- €	- €	- €	Realisé (juin 2026)
Sous-total		1 380,00 €		690,00 €	
Diagnostics complémentaires					
Audit énergétique approfondi	Identifier les scénarios de rénovation énergétique.	900,00 €	1 800,00 €	1 350,00 €	À réaliser
(Relevés & DAO)	Hierarchiser les investissements.				
	Relevé et mise à jour des plans de l'existant (base des futurs projets & demandes d'autorisation).	800,00 €	1 800,00 €	1 300,00 €	À réaliser
Diagnostic toiture & charpente	Inspection complète de la couverture, de la charpente et des ouvrages de zinguerie.	500,00 €	1 200,00 €	850,00 €	A réaliser
Conseil notarial & urbanistique	Étude juridique et urbanistique (PPRI, ERP, changement de destination, contraintes réglementaires)	300,00 €	800,00 €	550,00 €	A réaliser
Diagnostic amiante avant travaux	Repérage amiante avant travaux (RAT). Anticiper les coûts de désamiantage éventuels.	600,00 €	1 500,00 €	1 050,00 €	A réaliser
Sous-total		3 500,00 €	5 100,00 €	4 300,00 €	
Total		4 880,00 €	5 100,00 €	4 990,00 €	
Investigations complémentaires (dépendantes de l'expertise technique globale)					
Étude géotechnique G5	À réaliser uniquement si l'expertise bâtiment révèle un risque lié au sol ou aux fondations	2 500,00 €	6 000,00 €	4 250,00 €	Conditionnelle
Étude hydrogéologique	Évaluer le rôle éventuel de la nappe dans les problèmes d'humidité	2 500,00 €	6 000,00 €	4 250,00 €	Conditionnelle
Sous-total		5 000,00 €	12 000,00 €	8 500,00 €	
Total		9 880,00 €	17 100,00 €	13 490,00 €	
Total des études techniques		14 760,00 €	22 200,00 €	18 480,00 €	



TRAVAUX DE SAUVEGARDE

3, rue du petit port 33880 CAMBES

UNE ÉTAPE DE SÉCURISATION

Les diagnostics présentés dans le chapitre précédent permettront de définir un programme de travaux destiné à préserver durablement le patrimoine immobilier et à accompagner sa montée en valeur. Ces interventions ne constituent pas uniquement des dépenses d'entretien : elles représentent des investissements visant à sécuriser le bâtiment, à prolonger sa durée de vie et à préparer les futures phases d'exploitation.

Selon les conclusions des diagnostics, les premiers travaux pourront concerner la charpente, la toiture et les systèmes d'évacuation des eaux pluviales. Leur objectif est de garantir l'étanchéité générale de l'ouvrage, de prévenir les infiltrations et de limiter les risques de dégradation structurelle. Les interventions effectivement réalisées dépendront des conclusions des études techniques.

La question de l'humidité constitue un second axe majeur du programme. Les premières expertises ont privilégié l'hypothèse d'infiltrations provenant de la façade nord-ouest, tandis que d'autres indices laissent envisager une origine plus complexe, pouvant impliquer le sous-sol ou des remontées capillaires. Les diagnostics complémentaires permettront d'identifier précisément les causes du phénomène avant toute intervention définitive.

Selon leurs conclusions, différentes solutions pourront être mises en œuvre : réparation des façades, amélioration de la ventilation par l'installation d'une VMC ou d'une VMI, traitement des remontées capillaires par injection de résine, amélioration de la gestion des eaux ou toute autre solution recommandée par les bureaux d'études. Les investissements seront engagés progressivement afin de privilégier les interventions réellement justifiées par les diagnostics.



Le programme prévoit également plusieurs travaux destinés à améliorer le confort, la performance énergétique et la qualité d'exploitation du bâtiment. Le remplacement progressif des vitrages améliorera l'attractivité de la propriété auprès des occupants, des partenaires et des investisseurs, tout en préparant les aménagements nécessaires aux activités touristiques et, à plus long terme, à une éventuelle exploitation en établissement recevant du public (ERP).

Le tableau ci-contre présente les principaux postes de dépenses susceptibles d'être engagés au cours de cette phase. Les montants indiqués constituent des estimations prévisionnelles qui seront ajustées en fonction des conclusions des diagnostics et des devis obtenus. Cette approche permet d'adapter les investissements aux besoins réels du bâtiment, de maîtriser les coûts et de concentrer les ressources disponibles sur les interventions offrant le meilleur effet en matière de sécurisation et de création de valeur.



TRAVAUX DE SAUVEGARDE

3, rue du petit port 33880 CAMBES

Estimations de travaux de remise en état précédant toute valorisation			
Travaux prioritaires (humidité, ventilation, confort thermique)			
Poste	Hypothèse	Estimation basse	Estimation haute
Façade : rejointoiement pierres + agrafage fissure	Reprise localisée de façade ancienne + traitement fissure structurelle	6 000 €	12 000 €
VMC / VMI	Installation complète maison 234 m²	3 000 €	8 000 €
Climatisation réversible	Plusieurs pièces (ex. système multi-split 5 à 7 unités)	8 000 €	18 000 €
Capteurs humidité	5 à 10 capteurs + suivi quelques mois	300 €	1 000 €
Sous-total		17 300 €	39 000 €
Travaux complémentaire (évacuation d'eau & double vitrage)			
Réfection des ouvrages des évacuations des eaux pluviales	Gouttières, descentes, raccordements, drains périphériques éventuels	2 000 €	10 000 €
Menuiserie	Remplacement partiel des menuiseries extérieures : 7 ouvertures (portes-fenêtres + fenêtres)	10 000 €	25 000 €
Sous-total		12 000 €	35 000 €
Travaux supplémentaires (dépendant des diagnostics supplémentaires)			
Injection de résine	Traitement remontées capillaires si nécessaire	3 000 €	10 000 €
Travaux de drainage du vide sanitaire / sous-sol	Reprise drainage, évacuation eaux, accès difficile	15 000 €	50 000 €
Sous-total		18 000 €	60 000 €
Total		35 300 €	99 000 €



TRAVAUX TECHNIQUES

3, rue du petit port 33880 CAMBES

CONNECTIVITÉ ET SÉCURISATION

Bien que le bien soit raccordé à la fibre optique depuis 2024, il présente depuis plusieurs années des difficultés récurrentes en matière de couverture réseau et de connectivité. Ces limitations ne concernent pas le débit de la connexion Internet lui-même, mais essentiellement la qualité de sa distribution à l'intérieur du bâtiment ainsi que la couverture du réseau mobile, deux éléments devenus essentiels pour la valorisation d'un bien immobilier destiné à accueillir aussi bien des résidents que des activités professionnelles.

En premier lieu, il apparaît nécessaire d'améliorer la couverture Wi-Fi sur l'ensemble de la propriété, tant à l'intérieur du bâtiment principal que dans le jardin, le garage et les espaces extérieurs. À l'heure actuelle, la qualité du signal est inégale, notamment en raison de l'emplacement peu central du point d'arrivée de la fibre, situé dans l'entrée de la maison, ainsi que de l'épaisseur des murs en pierre, qui atténuent fortement les ondes radio.

Plusieurs solutions pourront être étudiées, notamment le déploiement d'un réseau Ethernet (RJ45) reliant les différents niveaux de la maison, l'installation de plusieurs points d'accès Wi-Fi, la mise en place d'un réseau maillé (mesh) ou, selon les besoins, de répéteurs Wi-Fi. Cette architecture permettra d'offrir une connexion Internet stable, rapide et homogène dans chaque pièce du bâtiment ainsi que dans les principaux espaces extérieurs. Elle constituera également une infrastructure évolutive, capable d'accueillir de futurs équipements connectés sans nécessiter de travaux complémentaires importants.

Cette amélioration répond aussi bien aux besoins d'un usage résidentiel (location saisonnière, chambres d'hôtes, résidence principale ou secondaire) qu'à ceux d'activités professionnelles (bureaux, télétravail, activités du gérant, espace de coworking, séminaires ou formations)..



La couverture du réseau mobile (4G/5G) restant insuffisante dans une grande partie de la maison, en raison de l'épaisseur des murs en pierre, l'installation d'un répéteur GSM pourra être envisagée afin d'améliorer les communications.

Le renforcement du réseau permettra également l'installation d'un système de vidéosurveillance et d'une alarme connectée couvrant les principaux accès de la propriété. Ces équipements contribueront à sécuriser le bâtiment, à protéger les investissements réalisés et à accroître l'attractivité du bien pour ses futurs occupants ou exploitants.



TRAVAUX TECHNIQUES

3, rue du petit port 33880 CAMBES

Investissements techniques résidentiels				
Pièce(s)	Poste	Quantité	Prix unitaire estimé	Coût
	Réseau Ethernet (câblage RJ45, prises)	1	600,00 €	600,00 €
	Dispositif d'amélioration couverture réseau mobile (répéteur GSM / 4G / 5G avec antenne extérieure)	1	800,00 €	800,00 €
	Caméras surveillance	8	100,00 €	800,00 €
	Total			2 200,00 €



TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

3, rue du petit port 33880 CAMBES

AMÉLIORER PROGRESSIVEMENT L'USAGE RÉSIDENTIEL

Après la remise en exploitation résidentielle de la propriété, une seconde phase d'investissements permettra d'adapter progressivement le bâtiment à une activité d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, meublées de tourisme ou autres formes d'accueil). Ces aménagements ont pour objectif d'améliorer le confort des occupants, la qualité des prestations et l'attractivité générale de la propriété, tout en préservant son caractère résidentiel.

Les premiers investissements concernent les équipements indispensables à une ouverture rapide de l'activité : linge de lit, serviettes, oreillers, couettes, protections de literie, produits d'accueil, vaisselle et petits équipements de cuisine. Ils permettront de rendre les chambres rapidement exploitables tout en améliorant le confort quotidien des occupants.

Une seconde catégorie d'investissements vise à renforcer la sécurité et la fonctionnalité du bâtiment. Elle comprend notamment l'installation de serrures individuelles sur les chambres, de détecteurs de fumée, d'extincteurs, d'une couverture anti-feu, d'un plan d'évacuation ainsi que la sécurisation de l'escalier par l'ajout d'une seconde main courante, le renforcement de la rampe et l'amélioration de l'éclairage. Ces équipements répondent aux besoins d'une activité d'hébergement tout en améliorant la sécurité de toute utilisation résidentielle ou professionnelle.

Le programme prévoit également différents travaux de remise en état : réparation de la salle de bains du rez-de-chaussée, remplacement de certains équipements de cuisine, amélioration du réseau électrique, travaux de peinture,

décoration et acquisition de mobilier complémentaire. Ces interventions contribuent à améliorer le confort, l'image du bien et sa valeur patrimoniale.

À plus long terme, plusieurs investissements permettront de renforcer durablement l'attractivité de la propriété : modernisation des salles de bains, double vitrage, isolation acoustique, aménagement paysager, clôture et, selon les besoins de l'exploitation, installation d'une piscine démontable.

L'ensemble de ces investissements est conçu selon un principe de valorisation durable : les travaux réalisés bénéficieront à un futur usage résidentiel, des locations professionnelles ou de futures exploitations en établissement recevant du public (ERP). Ils améliorent simultanément le confort, la sécurité, les performances du bâtiment et sa valeur économique.

Le tableau ci-contre distingue plusieurs tranches d'investissement, progressivement réalisés en fonction des revenus générés par l'activité. Cette démarche permet d'échelonner les dépenses tout en poursuivant un objectif constant de valorisation du patrimoine.



TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

3, rue du petit port 33880 CAMBES

I - Investissement minimaux		
Poste	Estimation min (€)	Estimation max (€)
Serrures individuelles des chambres	100,00 €	200,00 €
Détecteurs de fumée (2)	20,00 €	40,00 €
Extincteur(s)	50,00 €	100,00 €
Couverture anti-feu	20,00 €	50,00 €
Plan d'évacuation / affichage	20,00 €	100,00 €
Salle de bain RDC : carrelage	100,00 €	500,00 €
Salle de bain RDC : porte de douche	150,00 €	500,00 €
Deux jeux de linge de lit (4 chambres)	400,00 €	1 000,00 €
Deux jeux de serviettes par chambre	150,00 €	400,00 €
Oreillers, couettes et protège-matelas	400,00 €	1 100,00 €
Produits d'accueil	100,00 €	200,00 €
Cuisine : vaisselle et petits équipements	200,00 €	800,00 €
Total	1 710,00 €	4 990,00 €

III - Confort supérieur		
Poste	Estimation min (€)	Estimation max (€)
Modernisation des salles de bains	500,00 €	5 000,00 €
Isolation phonique entre deux chambres	800,00 €	2 500,00 €
Chauffage individuel ou réglable	2 000,00 €	6 000,00 €
Total	3 300,00 €	13 500,00 €

II - Amélioration du confort		
Poste	Estimation min (€)	Estimation max (€)
Escalier : 2ème rampe	200,00 €	500,00 €
Escalier : renforcement rampe	200,00 €	500,00 €
Escalier: éclairage	300,00 €	1 000,00 €
Réseau électrique	500,00 €	3 000,00 €
Cuisine : plaque à induction	150,00 €	300,00 €
Peinture intérieure	2 000,00 €	4 000,00 €
Clôture	3 000,00 €	8 000,00 €
Décoration	500,00 €	2 000,00 €
Mobilier complémentaire	1 000,00 €	3 000,00 €
Total	7 850,00 €	22 300,00 €

IV - Montée en gamme		
Poste	Estimation min (€)	Estimation max (€)
Double vitrages fenêtres	8 000,00 €	20 000,00 €
Clotûre	3 000,00 €	8 000,00 €
Piscine démontable	2 000,00 €	8 000,00 €
Aménagement paysager	2 000,00 €	10 000,00 €
Total	15 000,00 €	46 000,00 €



TRAVAUX ERP

3, rue du petit port 33880 CAMBES

UNE ÉTAPE DE SÉCURISATION

Les investissements présentés dans ce chapitre correspondent à une phase de développement ultérieure de la propriété en préparant une éventuelle exploitation en établissement recevant du public (ERP). Ils seront réalisés progressivement, totalement ou partiellement, et seront financés soit en autofinancement soit, plus probablement, avec des apports venant de la future société exploitant l'ERP. Ils sont cependant rattachés à la phase I du plan d'exploitation.

Une première catégorie d'investissements concerne l'amélioration de l'accessibilité et des circulations. Elle comprend notamment l'adaptation de l'entrée principale, l'aménagement des cheminements extérieurs ainsi que la réalisation de différentes réservations techniques (gainages, réseaux, alimentations électriques et plomberie) destinées à faciliter les travaux futurs sans remettre en cause les aménagements déjà réalisés. Le pré-équipement des installations de sécurité incendie s'inscrit dans la même logique de préparation progressive.

Le projet prévoit également la création d'un accès direct depuis le rez-de-chaussée vers une future extension sanitaire indépendante. Cette opération comprend le percement d'un mur, la création d'une nouvelle ouverture, les fondations, les raccordements aux différents réseaux ainsi que la construction d'un bâtiment indépendant. Celui-ci pourra accueillir des toilettes, des douches, des lavabos et les équipements techniques nécessaires à une exploitation recevant du public.

Le choix d'une extension sanitaire répond à plusieurs objectifs. Il permet de préserver le caractère architectural de la maison de maître en limitant

les transformations intérieures. Cela permettra d'accompagner le développement d'activités touristiques, culturelles, professionnelles ou événementielles sans modifier profondément les espaces historiques du bâtiment principal.

Le programme comprend également la création d'un escalier extérieur reliant le balcon au jardin, ainsi que les équipements de signalétique et d'éclairage des circulations nécessaires à une exploitation accueillant du public.

L'ensemble de ces investissements est conçu selon un principe de compatibilité avec les travaux réalisés au cours des phases précédentes. Ils viennent compléter les aménagements résidentiels et touristiques sans les remettre en cause et permettent d'accompagner, le moment venu, l'évolution de la propriété vers des activités recevant du public.

Le tableau ci-contre présente les principaux postes de dépenses correspondants ainsi que leur estimation prévisionnelle, qui sera affinée au fur et à mesure de la définition du projet d'exploitation.



TRAVAUX ERP

3, rue du petit port 33880 CAMES

Aménagements ERP							
Bâtiment principal				Extension sanitaire du rez-de-chaussée (option de développement ERP)			
Poste d'investissement	Description	Estimation basse	Estimation haute	Poste d'investissement	Description	Estimation basse	Estimation haute
Adaptation de l'entrée principale	Suppression d'obstacles, seuil, rampe discrète.	2 000 €	8 000 €	Percement d'un mur et création d'un accès	Ouverture dans le couloir avec linteau, création d'une porte	2 500 €	8 000 €
Cheminements extérieurs	Stabilisation des circulations	3 000 €	10 000 €	Fondations de l'annexe sanitaire	Fondations et dalle béton le long du mur existant	6 000 €	15 000 €
Réservations techniques	Gaines électriques, réservations plomberie, etc	2 000 €	8 000 €	Raccordements réseaux	Eau potable, eaux usées, alimentation électrique	3 000 €	10 000 €
Pré-équipement sécurité incendie	Gaines, alimentations électriques, etc	2 500 €	8 000 €	Construction d'une annexe sanitaire (clos-couvert)	Maçonnerie, toiture, menuiseries extérieures	25 000 €	50 000 €
				Aménagement intérieur des sanitaires	Cloisons, carrelage, plomberie, éclairage, ventilation, lavabos, WC, douches, chauffage, etc	20 000 €	45 000 €
Total		36 500 €	83 000 €	Signalétique et éclairage des circulations	Éclairage extérieur, balisage, signalétique	1 000 €	4 000 €
Escalier ERP depuis balcon		12 000,00 €	18 000,00 €	Total		57 500 €	132 000 €



CONCLUSION

3, rue du petit port 33880 CAMBES

UN PLAN DE VALORISATION EN AUTOFINANCEMENT

La stratégie présentée dans cette brochure repose sur une valorisation progressive de la propriété. Avant d'envisager une exploitation en établissement recevant du public (ERP), plusieurs études techniques et opérations de sécurisation sont nécessaires, notamment afin d'identifier puis de traiter durablement les désordres d'humidité observés au rez-de-chaussée. Cette approche permet de limiter les risques techniques et d'engager les investissements de manière rationnelle, sur la base de diagnostics approfondis.

Afin de réduire les besoins de financement initial, le projet prévoit une première phase d'exploitation résidentielle et touristique (chambres d'hôtes, meublés de tourisme ou locations saisonnières). Les revenus générés contribueront progressivement au financement des études, des travaux prioritaires et des investissements de montée en gamme, tout en augmentant la valeur patrimoniale et économique du bien.

Dans l'hypothèse d'un financement bancaire, cette première phase pourrait correspondre à une période de différé d'amortissement total ou partiel, le remboursement du capital intervenant après la mise en exploitation et les premières opérations de valorisation.

Le programme d'investissement présenté dans cette brochure comprend notamment les postes suivants :



Phase	Calendrier	Budget prévisionnel
1. Aménagements résidentiels	Automne 2026	8000€
2. Études techniques préalables	Autome / Hiver 2026/2027	4900€
Études complémentaires	2027	5000€
Etudes complémentaires II	2027	4900€
Total	2026-2027	14800€
3. Travaux de sauvegarde	2027-2028	35000-99000€ (selon diagnostics)
4. Infrastructure technique	Automne 2027	2200€
5. Aménagement touristique	2026-2028	8000€-70000€ (selon niveau recherché)
6. Préparation ERP	2028	57000€-132000€ (financé par société exploitante)

Coût total minimal : environ 60000 €

Coût probable : environ 80000 €





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