



MAISON DE MAÎTRE XIXÈME SIÈCLE, CAMBES

IV HYPOTHÈSES D'EXPLOITATION

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

HYPOTHÈSES D'EXPLOITATION

CONTEXTE

Les documents précédents ont présenté le bien immobilier de la Maison des Fleurs, son exploitation prioritaire en chambres d'hôtes et un programme de rénovation et de montée en gamme autofinancé pendant une première phase d'exploitation.

La première brochure a présenté la Maison des Fleurs : une maison de maître de 267 m² habitables, avec un jardin de 500 m² et un garage de 65 m², située à Cambes, dans l'Entre-deux-Mers, territoire économiquement et démographiquement dynamique à proximité de Bordeaux.

La seconde brochure a présenté les conditions d'acquisition de la Maison des Fleurs (310 000 €) dans le cadre d'une sortie d'indivision. Deux phases sont prévues : une première phase d'exploitation en chambres d'hôtes, puis une seconde phase consacrée à différents scénarios de valorisation.

La troisième brochure présente les diagnostics, travaux et aménagements destinés à améliorer progressivement le bien et sa valeur patrimoniale, grâce notamment aux revenus de la première phase.

LA PHASE II

À partir de 2028, la Phase II aura pour objectif de poursuivre la valorisation de l'actif et d'étudier des projets nécessitant des investissements plus importants. Pour les scénarios impliquant l'accueil du public, une première étape consistera à adapter le bâtiment aux exigences applicables aux ERP.

Le scénario actuellement étudié est celui d'une auberge de jeunesse premium à vocation internationale, sans exclure d'autres modèles, notamment des usages professionnels, de santé, touristiques ou mixtes. Le choix définitif dépendra de la faisabilité technique et économique, des besoins du territoire et des opportunités identifiées avec les investisseurs.

La présente brochure expose les hypothèses d'exploitation et les principaux scénarios de valorisation. Les études techniques et les business plans détaillés feront l'objet de documents distincts.

TABLE DES MATIÈRES

3, rue du petit port 33880 CAMBES (FRANCE)

4

SOMMAIRE DE GESTION - PHASE II

Continuation de la valorisation

6

DROITS D'USAGE

Ce que la législation permet de faire

8

AMÉNAGEMENTS EN ERP

Transition vers un établissement recevant du public

10

SCÉNARIOS PHASE II

Une stratégie en deux phases

12

SCÉNARIO RETENU: MAISON MÉDICALE

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

14

STATISTIQUES

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

8

L'ENTRE-DEUX-MERS

Services & commerces à proximité de Cambes.

9

PRÉSENTATION DE LA RÉGION

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

10

STATISTIQUES

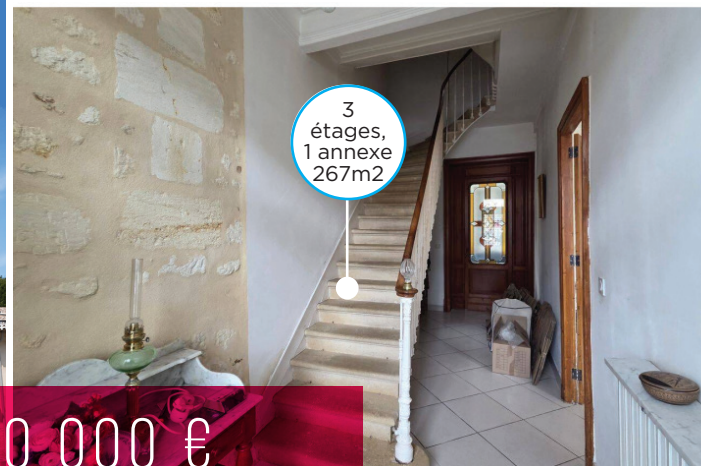
L'économie des portes de l'Entre-deux-Mers en chiffres.



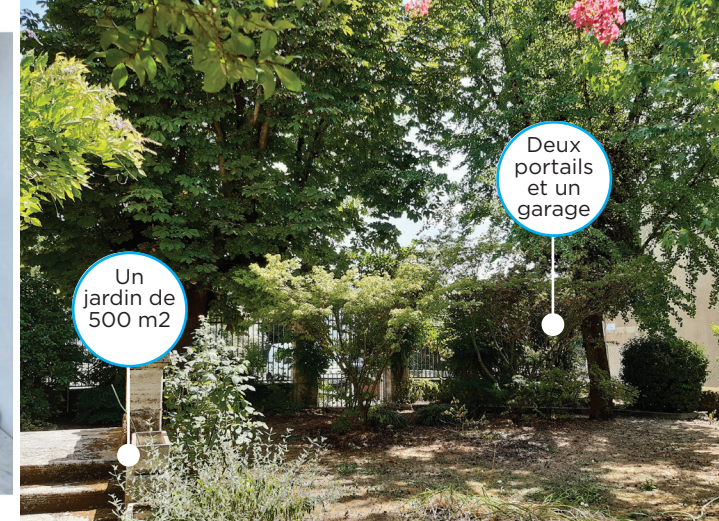
HYPOTHÈSES D'EXPLOITATION | MAISON DE MAÎTRE, CAMBES (33880)



Maison
de maître
datant du
XIXe



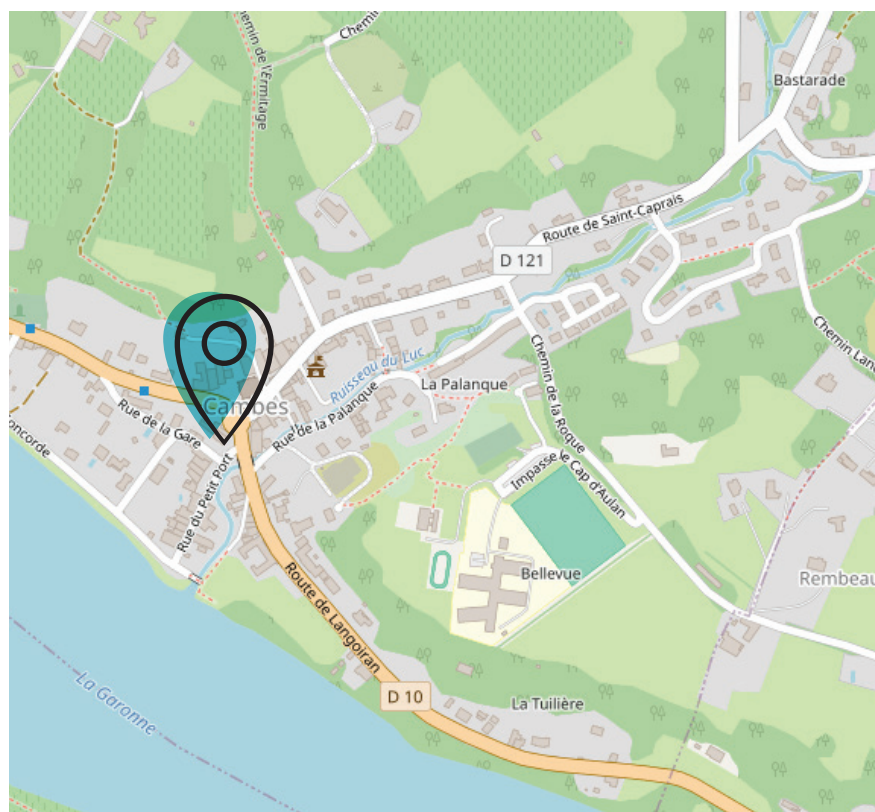
3
étages,
1 annexe
267m2



Un
jardin de
500 m2

Deux
portails
et un
garage

INVESTISSEMENT | 310 000 €



SOMMAIRE DE GESTION - PHASE II

Poursuite de la valorisation et développement de nouveaux usages.

Maison de maître du XIXe siècle à Cambes, à proximité de Bordeaux.

Un actif présentant un potentiel résidentiel, touristique, professionnel et ERP.

À partir de 2028

Première étape : adaptation progressive du bâtiment aux exigences ERP.

Scénario privilégie : auberge de jeunesse premium à vocation internationale.

Scénarios alternatifs : centre médical ou professionnel, hébergement touristique ou modèle mixte.

Chaque scénario sera étudié selon sa faisabilité technique et économique.

La SCI conservera la maîtrise de l'actif et de ses orientations stratégiques.

investisseursetpartenairespourrontparticiperaufinancementdudéveloppement.
La stratégie privilégiera les investissements utiles à plusieurs scénarios d'exploitation.

L'objectif est de préserver et d'accroître la valeur patrimoniale de l'immeuble.

L'exploitation recherchera également des revenus récurrents et diversifiés.

Le projet pourra associer opérateurs privés, professionnels et partenaires institutionnels.

Les scénarios détaillés feront l'objet d'hypothèses d'exploitation et de business plans distincts.

La Phase II doit ainsi permettre de transformer progressivement l'actif en une propriété exploitée, valorisée et adaptable.



HYPOTHESES D'EXPLOITATION | MAISON DE MAÎTRE, CAMBES (33880)

USAGES DE L'ACTIF

3, rue du petit port 33880 CAMBES

L'ACTIVITÉ DE CHAMBRES D'HÔTES

Située au cœur de Cambes, à une quinzaine de kilomètres de Bordeaux, La Maison des Fleurs est une maison de maître du XIX^e siècle développant environ 267 m² habitables sur trois niveaux, complétés par un jardin d'environ 500 m², un garage indépendant et des espaces annexes. Ses volumes, son architecture et son caractère patrimonial constituent les principaux atouts de cet actif dans l'Entre-deux-Mers.

La propriété bénéficie d'un emplacement privilégié dans la région bordelaise, entre Garonne et vignobles, à proximité de Bordeaux Métropole des grands sites touristiques de l'Entre-deux-Mers. Cette situation permet de cibler une clientèle recherchant à la fois l'accès rapide à Bordeaux et un environnement plus calme et résidentiel.

La configuration de la maison se prête particulièrement à une activité de chambres d'hôtes ou de locations saisonnières, en attendant sa transformation complète. Les différents niveaux permettent d'organiser les espaces d'hébergement et les espaces communs, tandis que le jardin et les dépendances constituent des éléments complémentaires d'attractivité.

La première phase aura ainsi permis de tester le marché, de constituer une clientèle et d'améliorer le bien en autofinancement. La Phase II pourra éventuellement prolonger cette orientation par une montée en gamme, l'accueil de petits groupes ou la création de prestations touristiques complémentaires..

PERSPECTIVES D'USAGES EN PHASE II

Au-delà de l'hébergement touristique, la *Maison des Fleurs* présente une configuration permettant d'étudier plusieurs scénarios d'exploitation :

- **Centre de loisirs / ALSH.** Le bâtiment et son jardin pourraient accueillir des activités destinées aux enfants et aux familles, notamment dans le cadre d'un accueil de loisirs sans hébergement.
- **Auberge de jeunesse premium.** La maison pourrait également évoluer vers un hébergement collectif qualitatif à vocation internationale, associant chambres, espaces communs et services. Ce scénario impliquerait une adaptation plus importante du bâtiment et un investissement spécifique.
- **Coworking et locaux professionnels.** Les différents espaces pourraient être aménagés espaces de coworking ou locaux professionnels, offrant un cadre de travail différenciant à proximité de Bordeaux.
- **Centre médical.** La configuration des niveaux pourrait permettre la création de cabinets destinés à plusieurs professionnels de santé, avec éventuellement des espaces communs et des services partagés.
- Enfin, un **usage mixte** pourrait combiner hébergement, activités professionnelles, santé, loisirs ou espaces collectifs. Cette modularité permettrait à la SCI d'adapter progressivement l'exploitation du bien aux opportunités identifiées.



DROITS D'USAGE & FAISABILITÉ RÉGLEMENTAIRE

3, rue du petit port 33880 CAMBES

DES DROITS D'USAGE QUI CONDITIONNENT LA VALORISATION

La valorisation de *La Maison des Fleurs* dépend également du suivi de la réglementation. La Phase I ne nécessitait aucun agrément spécifique, la valorisation comme chambre d'hôtes concernant moins de 15 personnes et moins de 5 chambres. De même, un local commercial, déjà déclaré, permet déjà l'exploitation en commercial, par l'entreprise *Gironde Data* par exemple.

Les scénarios de la phase II, cependant, sont d'une tout autre ampleur et nécessitent des requalifications conditionnant la poursuite des opérations :

- La requalification en local commercial (changement de destination) de certaines pièces de certains étages ou de l'intégralité des étages dépend du PLU (voir ci-contre). La Mairie de Cambes nous a assuré de la faisabilité de cette procédure.
- Le PPRI (voir ci-contre), plan directeur déterminant la constructibilité en zone inondable, régit les aménagements au rez-de-chaussée.
- À l'aménagement en ERP (Établissements accueillant du public) correspondent des réglementations supplémentaires : accessibilité, sécurité incendie, installation électrique, évacuation sanitaire, etc.
- Enfin, certains scénarios (cabinets médicaux, bureaux, espaces de coworking) ont leur propres obligations accessibilité, sécurité incendie, installations électriques, évacuation, sanitaires, voire prescriptions particulières liées au PPRI.

Ces différentes réglementations ont un coût juridique, technique et assurantiel, mais contribuent à fortement valoriser le bien.

PLU, ERP & PPRI : CONTRAINTES À INTÉGRER

PLU — Plan local d'urbanisme : quels usages sont autorisés ?

Le PLU fixe les règles d'utilisation et d'aménagement du sol à l'échelle communale ou intercommunale. Il détermine notamment les usages et destinations autorisés, ainsi que les règles applicables aux constructions, extensions et aménagements. Il constitue donc le premier niveau de vérification de la faisabilité urbanistique d'un projet.



Changement de destination : quelle procédure pour modifier l'usage du bâtiment ? Procédure d'urbanisme auprès de la Mairie de Cambes.



PPRI — Plan de prévention du risque d'inondation : compatibilité avec le risque d'inondation ?

Le PPRI est un document réglementaire de l'État qui identifie les zones exposées aux inondations et fixe les constructions, travaux et usages interdits, autorisés ou soumis à conditions. Une fois approuvé, il constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU et s'impose aux projets d'urbanisme.



ERP — Établissement recevant du public : quelles obligations supplémentaires si le public est accueilli ?

Un ERP est un bâtiment ou local accessible à des personnes extérieures, librement ou sous certaines conditions. Son exploitation est soumise à des règles de sécurité incendie, évacuation et accessibilité, variables selon l'activité. Un projet peut donc être compatible avec le PLU tout en nécessitant des travaux supplémentaires pour être exploité comme ERP.



DROITS D'USAGE & FAISABILITÉ RÉGLEMENTAIRE

3, rue du petit port 33880 CAMBES

PLU — PLAN LOCAL D'URBANISME (2025)

Le PLU est le document qui fixe les règles d'urbanisme applicables à une commune : destinations et usages des bâtiments, constructions, extensions, implantation et aménagement des terrains. Il détermine ainsi le cadre dans lequel un bien peut être transformé et valorisé.

Zone UA dense

Ce classement est compatible avec les principaux scénarios de valorisation : hébergement touristique, locaux professionnels, professions libérales et cabinets médicaux, commerces et services, restauration, équipements de santé. Le PLU autorise également une mixité des usages.

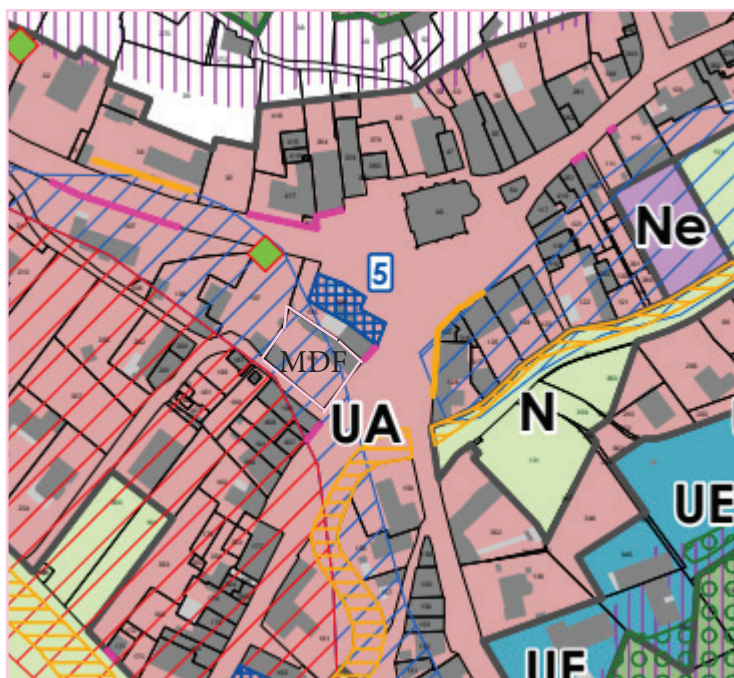
Changement de destination

Malgré le PPRI, le règlement prévoit notamment au rez-de-chaussée le changement de destination d'urbanisme vers les services précités (par exemple, habitation vers bureaux).

Prescriptions architecturales

Enfin, les travaux doivent respecter les prescriptions architecturales de la zone UA, particulièrement importantes pour une maison ancienne.

PLAN DE ZONAGE (RÈGLEMENT GRAPHIQUE)



ERP : ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Bâtiment, local ou enceinte dans lequel des personnes extérieures sont admises, gratuitement ou moyennant paiement, en plus du personnel. La réglementation ERP encadre l'accessibilité et la sécurité des personnes (règles de sécurité incendie, d'évacuation et d'accessibilité).

PPRI — PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION

Le PPRI est un document réglementaire cartographiant les zones exposées aux inondations et fixant les travaux, constructions et usages interdits, autorisés ou soumis à prescriptions. Servitude d'utilité publique, il s'impose aux projets d'urbanisme.

Zone bleue inondable

Le bien immobilier est en "zone bleue inondable." En l'espèce, les projets sont admis sous réserve de ne pas accroître la vulnérabilité au risque d'inondation et de respecter les prescriptions constructives du PPRI :

- hébergement touristique : examen de la capacité d'accueil.
- bureaux et professions libérales : travaux de réduction de vulnérabilité le cas échéant
- centre médical : analyse de la vulnérabilité
- coworking / services : vigilance sur l'augmentation de fréquentation
- accueil de mineurs : contraintes renforcées



L'AMÉNAGEMENT EN ERP

3, rue du petit port 33880 CAMBES

DES AMÉNAGEMENTS POUR RECEVOIR DU PUBLIC

La valorisation de *La Maison des Fleurs* ne repose pas uniquement sur sa qualité patrimoniale et son emplacement. La capacité à accueillir du public dans de bonnes conditions réglementaires constitue un levier majeur de transformation de l'actif et élargit sensiblement le nombre d'usages envisageables.

Un socle d'aménagements ERP peut être réalisé en première étape : sécurisation de l'accès, cheminements, accessibilité du rez-de-chaussée, signalétique, sécurité incendie, installations électriques et ventilation adaptées. Ce socle permet d'envisager des activités recevant du public sans engager immédiatement une transformation lourde de l'ensemble de la propriété.

Des investissements complémentaires peuvent ensuite être déclenchés en fonction du scénario de valorisation retenu. L'accueil touristique ou de loisirs peut nécessiter des sanitaires supplémentaires et des circulations sécurisées ; des locaux professionnels ou un centre médical peuvent imposer une accessibilité et des équipements spécifiques ; l'ouverture des étages au public peut conduire à créer un dispositif de circulation verticale répondant aux exigences ERP.

L'objectif est donc de modulariser l'investissement : engager d'abord les travaux indispensables, puis concentrer les dépenses supplémentaires sur les usages présentant le meilleur potentiel économique et patrimonial.

CHIFFRAGE DES AMÉNAGEMENTS ET INCIDENCE SUR LA VALORISATION

Les montants ci-dessous constituent une enveloppe prévisionnelle de programmation, destinée à comparer les scénarios. Ils devront être confirmés par les études techniques, architecturales et réglementaires.

Type d'aménagement	Enveloppe indicative	Conséquence possible sur la valorisation
Socle ERP accessibilité	11-39 k€	+22,5 à +37,5 k€
Sécurité incendie & installations techniques	26-70 k€	+32,5 à +47,5 k€
Extension sanitaire ERP	60-138 k€	+47,5 à +82,5 k€
Programme ERP complet	117-301 k€	+72,5 à +122,5 k€

Enveloppe globale indicative : 117-301 k€, hors éventuels travaux spécifiques liés à l'accessibilité verticale ou à des prescriptions particulières.

Les montants ci-dessous constituent une enveloppe prévisionnelle de programmation, destinée à comparer les scénarios. Ils devront être confirmés par les études techniques, architecturales et réglementaires.



L'AMÉNAGEMENT EN ERP

3, rue du petit port 33880 CAMBES

DETAIL DES AMÉNAGEMENTS COMMUNS

Accessibilité et accueil ERP

Cheminements extérieurs, adaptation de l'entrée principale, portes et circulations intérieures, seuils, espaces de manœuvre, accueil accessible, signalétique et dispositifs de vigilance

Sécurité incendie et évacuation

BAES, éclairage et balisage de sécurité, alarme incendie, extincteurs, plans et consignes d'évacuation, dispositifs coupe-feu, sécurisation des dégagements et adaptations de l'escalier extérieur

Mise à niveau technique du bâtiment

Installation électrique, protections et circuits dédiés, ventilation/extraction, réservations techniques, passages de réseaux et adaptations nécessaires à l'exploitation en ERP

Études, contrôles et provision pour aléas

Diagnostic accessibilité, étude sécurité incendie, conception et maîtrise d'œuvre, étude structure, études techniques, bureau de contrôle, dossiers administratifs, adaptations en cours de chantier et imprévus.

AMÉNAGEMENTS SELON LES SCÉNARIOS

Annexe sanitaire (Maison de Santé, Coworking, hébergement).

Percement du mur du couloir (entrée) vers le jardin, linteau et renforcement structurel, terrassement, fondations, dalle, construction du clos-couvert, toiture, menuiseries, plomberie, eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, éclairage, ventilation, cloisons, revêtements, WC accessibles, lavabos, miroirs, accessoires et douches éventuelles.

Mobilier et équipements professionnels (Maison de Santé)

Mobilier d'accueil et de salle d'attente, bureaux, sièges, rangements et équipements nécessaires aux cabinets et espaces professionnels.

Construction d'un escalier de sécurité depuis le balcon (Hôtellerie)

Création d'un accès extérieur sécurisé depuis le balcon, comprenant ouverture et renforcement de la façade, escalier métallique extérieur, paliers, garde-corps, mains courantes, ancrages, fondations, éclairage et signalétique de sécurité.



SCÉNARIOS DE VALORISATION DE LA PHASE II

3, rue du petit port 33880 CAMBES

PRÉSENTATION DES SCÉNARIOS

Continuation de l'exploitation en chambre d'hôtes

La montée en gamme déjà en cours durant la phase précédente (Phase I) peut se poursuivre en phase II de différentes façons : tout d'abord, comme évoqué dans la brochure "Notrice d'offre", il est possible de prolonger indéfiniment la Phase I en une phase II étendue, fonctionnant de la même façon et sur les mêmes principes.

Exploitation hôtelière.

Alternativement, il est possible d'envisager une transition qualitative à des scénarios de valorisation différents. Il est notamment envisagé de basculer dans une exploitation hôtelière professionnelle (voir scénario I), mais la configuration des lieux ainsi que les contraintes de normativité administrative rendent ce projet plus difficilement réalisables que d'autres.

Auberge de jeunesse premium, ALSH

De même, l'aménagement en auberge de jeunesse premium est rendu difficile par les contraintes administratives, la configuration des lieux. La même remarque vaut pour l'exploitation en ALSH (accueil de jour pour mineur). En outre, lesdits scénarios risquent d'être en hiatus par rapport au standing atteint par le bien immobilier au cours de la phase I.

Centre médical

Le **scénario de référence** retenu est cependant celui d'un centre médical, conçu de façon souple comme la location par la SCI des locaux du bien immobilier à des professionnels de santé dont les moyens seront mutualisés grâce à Gironde Data.

HYPOTHESES

I. Phase I : 2026/27 → 2028/29

Valeur de l'immeuble à l'entrée	427 500 €
Valeur de l'immeuble à fin phase I	480 000 €
Revenus nets cumulés après IS	42 940 €
Travaux	- 69 900 €
Subventions	10 000 €
Trésorerie SCI fin phase I	26 992,51 €
CCA Investisseurs	- 20 000 €

II. Exemple de phase II : 2028/2029 (Scénario centre médical)

Valeur en début de phase II	480 k€
CAPEX	90 k €
Valeur créée par les travaux	env. 135 €
Hausse supplémentaire du marché	0%
CCA existant	70 k€
Financement complémentaire	20 k€ (aides)
Taux du CCA	4,33 %

IS calculé de façon simplifiée sur le résultat avant IS, hors amortissements, avec le taux PME 15 % jusqu'à 42 500 € puis 25 %, sous réserve d'éligibilité.



SCÉNARIOS DE VALORISATION DE LA PHASE II

3, rue du petit port 33880 CAMBES



SCÉNARIO RETENU - CENTRE MÉDICAL (HYPOTHÈSES)

3, rue du petit port 33880 CAMBES

PRÉSENTATION DU SCÉNARIO

L'emplacement de la maison des Fleurs, au centre du village (Cambes Bourg) en face d'un parking et près de deux autres laisse suggérer un usage commercial à fort potentiel, sous réserve de cibler précisément l'activité.

Un diagnostic territorial fondé sur les données de *CartoSanté* permet de cibler les professions de santé les plus en demande sur Cambes : généralistes, orthoptistes, orthophoniste, pédiatres, masseur-kinésithérapeute et chirurgien dentiste.

FONCTIONNEMENT

D'abord, la SCI loue directement les locaux à des professionnels de santé (voir ci-contre). Plus tard, une SARL peut être constituée pour ensuite devenir une SISA lorsque le projet devient maison de santé.

Gironde Data sert de prestataire pour l'équipement numérique, l'infrastructure IT, les logiciels médicaux, la maintenance, l'intégration AI, les bases de données médicales, l'accompagnement administratif, etc.

CONFIGURATION

6 cabinets médicaux, accueil dans l'entrée avec orientation correspondante

Locaux disponibles : Rdc : 20 m², 27 m², 16 m² ; WC : annexe sanitaire
R+1 : 20 m² (avec point d'eau), 20 m², 12 m²
WC, Salle de bains.

Circulations : Rdc : un couloir de 13 m²
R+1 : un couloir de 16 m²
Un escalier de pierre Rdc <=> R+1 (92 cm de large)

MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT

Déploiement progressif possible sur la base d'un scénario minimal:

- Location d'espaces à des professionnels de santé
- Location d'espaces à des professionnels de santé avec mutualisation des moyens.
- Maison de Santé (ERP de catégorie 5) : centre médical avec exercice coordonné.

AMÉNAGEMENTS ERP

- accessibilité: aménagement de l'entrée
- sanitaires: construction nécessaire d'une annexe sanitaire en RdC
- sécurité : changement de certaines portes, plan d'évacuation

AMÉNAGEMENTS ERP SPÉCIFIQUES

Le matériel est à la charge des professionnels de santé (aides éventuelles).

Un éventuel chirurgien dentiste aura besoin d'un local aménagé spécifique-

Ces travaux seront progressivement effectués sur quelques mois en continuation de la phase I.

AIDES POTENTIELLES A L'ACQUISITION ET A LA CONSTRUCTION

- ARS / FMIS : environ 50-100 k€ de subvention potentielle.
 - Banque des Territoires : 50-200 k€ de financement FIR,
 - FEDER : potentiellement 50-150 k€, très dépendant de l'appel à projets
- A titre indicatif, on ajoute 20 000 € d'aides au provisionnel.



SCÉNARIO RETENU - CENTRE MÉDICAL (PRÉVISIONNEL)

3, rue du petit port 33880 CAMBES

Centre médical						
Ligne	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
HYPOTHÈSES D'EXPLOITATION						
Locaux exploités	6	6	6	6	6	6
Taux d'occupation	70,00%	80,00%	95,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Loyer / local	800,00 €	815,20 €	830,69 €	846,47 €	862,55 €	878,94 €
CHIFFRE D'AFFAIRES						
Loyers encaissés	40 320,00 €	46 955,52 €	56 819,11 €	60 945,98 €	62 103,95 €	63 283,92 €
Autres activités	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Autres recettes	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Chiffre d'affaires total	40 320,00 €	46 955,52 €	56 819,11 €	60 945,98 €	62 103,95 €	63 283,92 €
CHARGES D'EXPLOITATION ANNUELLES						
Achats / consommables	1 500,00 €	1 528,50 €	1 557,54 €	1 587,13 €	1 617,29 €	1 648,02 €
Personnel	3 000,00 €	3 057,00 €	3 115,08 €	3 174,27 €	3 234,58 €	3 296,04 €
Énergie / eau	8 000,00 €	8 152,00 €	8 306,89 €	8 464,72 €	8 625,55 €	8 789,43 €
Entretien / maintenance	500,00 €	509,50 €	519,18 €	529,04 €	539,10 €	549,34 €
Assurances	1 500,00 €	1 528,50 €	1 557,54 €	1 587,13 €	1 617,29 €	1 648,02 €
Marketing	400,00 €	407,60 €	415,34 €	423,24 €	431,28 €	439,47 €
Taxes (CFE, etc)	2 000,00 €	2 038,00 €	2 076,72 €	2 116,18 €	2 156,39 €	2 197,36 €
Autres charges	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total charges expl.	16 900,00 €	17 221,10 €	17 548,30 €	17 881,72 €	18 221,47 €	18 567,68 €
EBE	23 420,00 €	29 734,42 €	39 270,81 €	43 064,26 €	43 882,48 €	44 716,25 €

Centre médical						
Ligne	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
INVESTISSEMENTS						
Accessibilité 1 ERP	11 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
Incendie & évacuation	10 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
Mise à niveau technique	7 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
Annexe sanitaire	40 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
Mobilier	9 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
Études & provisions	13 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
CAPEX total	90 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
FINANCEMENT / SCI						
EBE	23 420,00 €	29 734,42 €	39 270,81 €	43 064,26 €	43 882,48 €	44 716,25 €
Intérêts CCA	3 987,00 €	3 987,00 €	3 987,00 €	3 987,00 €	3 987,00 €	3 987,00 €
Cash-flow avant impôt	19 433,00 €	25 747,42 €	35 283,81 €	39 077,26 €	39 895,48 €	40 729,25 €
Amortissements	9 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €
Réintégrations fiscales	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Résultat fiscal	10 433,00 €	16 747,42 €	26 283,81 €	30 077,26 €	30 895,48 €	31 729,25 €
Impôt société	2 608,25 €	4 186,86 €	6 570,95 €	7 519,31 €	7 723,87 €	7 932,31 €
Cash-flow net	16 824,75 €	21 560,57 €	28 712,86 €	31 557,94 €	32 171,61 €	32 796,93 €
INDICATEURS						
Marge d'exploitation	35,76%	44,16%	53,28%	55,89%	56,17%	56,44%
Cash-flow cumulé	16 824,75 €	38 385,32 €	67 098,17 €	98 656,12 €	130 827,73 €	163 624,66 €
ROI des investissements	18,69%	42,65%	74,55%	109,62%	145,36%	181,81%
Valeur terminale	- €					
Création de valeur	- 480 000,00 €					
Autres hypothèses						
Inflation annuelle moyenne	1,90%	Appel CCA	90 000,00 €	Intérêt CCA	4,43%	Val. travaux
IS	25%		9 000,00 €	Valeur initiale	480 000,00 €	1,3



RÉSULTATS ATTENDUS DE LA PHASE II

3, rue du petit port 33880 CAMBES

CRÉATION DE VALEUR PATRIMONIALE

Après la première phase visant à résoudre les problèmes structuraux les plus importants, la seconde phase du projet vise à effectuer des aménagements ERP permettant une éventuelle exploitation commerciale ou mixte :

- travaux d'accessibilité minimaux ;
- sécurité incendie, plan d'évacuation, portes ERP ;
- construction d'une annexe sanitaire au RdC ;

MODALITÉS DE SORTIE PENDANT LA PHASE II

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, sous réserve qu'elle ne compromette ni l'équilibre financier de la société ni les engagements pris pour financer la Phase II. Modalités :

- Cession à un nouvel investisseur
- Cession à un ou plusieurs associés existants
- Rachat des parts dans le cadre d'une opération sur le capital
- Refinancement ou distribution exceptionnelle
- Cession de l'immeuble, à terme. Le produit net de cession, après remboursement des dettes et autres engagements, serait alors réparti entre les associés selon leurs droits dans la société.

Les modalités seront précisés dans les statuts et le pacte d'associé.

ÉVALUATION DE LA VALEUR PATRIMONIALE CRÉÉE

Sous réserve des conditions du marché immobilier, ces améliorations pourraient porter la valeur du bien de 480 000 € à une fourchette comprise entre 550 000 € et 600 000 €.

La valorisation correspond à la création de valeur patrimoniale correspondant aux investissements de 90 000€ : annexe sanitaire, équipements ERP, capitalisation du revenu locatif.

Valeur estimée en 2032	Plus value (en €)	Plus value / 2029 (en %)	Rendement brut
550 000 €	70 000 €	14,6 %	14,6 %
575 000 €	95 000 €	19,8 %	19,8 %
600 000 €	120 000 €	25,0 %	25,0 %

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 trois ans, elle représenterait un rendement annualisé d'environ :

Type de scénario	Rendement
Scénario prudent	4,65 %
Scénario médian	6,21 %
Scénario favorable	7,72 %



RÉSULTATS CONSOLIDÉS

3, rue du petit port 33880 CAMBES

FICHE D'INVESTISSEMENT

Indicateur	Valeur prévisionnelle
Valeur initiale de l'actif	427 500 €
Valeur immobilière à T+2	480 000 €
CAPEX / travaux Phase I	69 900 €
CAPEX / travaux Phase II	90 000 €
Aides / subventions CAPEX	20 000 €
CA cumulé	396 000 €
EBE cumulé	280 000 €
Résultat net cumulé après IS	139 600 €
Cash-flow net SCI cumulé à T+5	84 800 €
Valeur immobilière à T+5	575 000 €
CCA P2 restant dû à T+5	14 000 €
NAV à T+5	645 800 €
Montant total investi	400 000 €
MOIC indicatif	x 1,61
Tri indicatif	18,1% / an

Horizon indicatif : 5 ans

Le scénario combine une première phase d'exploitation en chambres d'hôtes, suivie à partir de T+2 d'une transformation progressive en pôle médical (location de locaux à des professionnels de santé et mutualisation des ressources).. L'horizon T+5 constitue un point de référence financier et non une date de sortie obligatoire : l'exploitation est destinée à se poursuivre au-delà.

CONCLUSION

La Maison des Fleurs présente un profil d'investissement fondé sur la transformation d'un patrimoine existant en actif immobilier exploité et valorisé. Sa valeur ne repose pas uniquement sur la qualité de la maison : elle résulte également de sa localisation à Cambes, de sa proximité de Bordeaux, de ses volumes, de son potentiel d'aménagement et de la possibilité de faire évoluer progressivement son usage.

La Phase I permet de mettre le bien en exploitation, de générer des revenus et d'améliorer progressivement sa valeur. La Phase II ouvre une seconde étape de valorisation avec la création d'un pôle de cabinets médicaux et professionnels, susceptible d'apporter à l'immeuble des revenus locatifs plus récurrents et une nouvelle lecture patrimoniale.

À horizon T+5, le scénario présenté retient une valeur immobilière de 575 000 €, à laquelle s'ajoute une trésorerie projetée d'environ 84 800 €, soit une valeur patrimoniale indicative proche de 645 800 €, avant prise en compte des éventuels développements ultérieurs.

Pour l'investisseur, La Maison des Fleurs offre ainsi une combinaison peu courante entre patrimoine immobilier de caractère, revenus d'exploitation, création de valeur par transformation et potentiel de développement à long terme. L'horizon T+5 n'est évidemment pas une fin de projet : il correspond à un point de mesure, tandis que l'exploitation et la valorisation de l'actif peuvent se poursuivre au-delà.





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