Projet Oléron

Sommaire

Quelques mots d'introduction...

Résumé du projet

Frise chronologique

ASPECTS COMMERCIAUX

- ❑ **Lot 1 : terrain à bâtir**
  - **Descriptif**
  - **Étude de marché**
- ❑ **Lot 2 : maison à rénover**
  - **Descriptif**
  - **Étude de marché**
  - **Book de commercialisation**

Frise chronologique : lot 1 et lot 2

Tableaux prévisionnels

Situation financière

Bilan

Annexes (documents)



Santino Pesa

FONDATEUR & ASSOCIÉ



Maxime Franceschini

ASSOCIÉ

Quelques mots d'introduction...

En tant que fondateurs et associés, nous tenions personnellement à vous présenter notre société Pesa Immobilier. Vous trouverez au sein de ces pages, une présentation complète de notre projet en cours ainsi que nos projets déjà réalisés, réels témoins de notre savoir-faire et gage de réussite de nos opérations à venir.

Passionnés par l'immobilier, unis par une vision long terme commune et dotés d'une solide expérience dans le bâtiment, nous avons décidé de réunir nos forces (réseau, compétences, temps) afin de développer une société de marchands de biens pérenne et reconnue.

PROJET OLÉRON



RÉSUMÉ DU PROJET

Il s'agit d'un projet d'achat-revente dans la commune de Saint-Georges d'Oléron en Charente-maritime, au 331 allée du pirate Lazor.

Promesse de vente signée **pour une maison de 130 m² sur une parcelle d'environ 1500 m². Un lot de 855 m² est en cours de détachement**. Une rénovation de qualité sera réalisée sur le second lot, la maison.
La société Pesa Immobilier se substituera à la promesse de vente signée en nom propre par monsieur Franceschini Maxime.

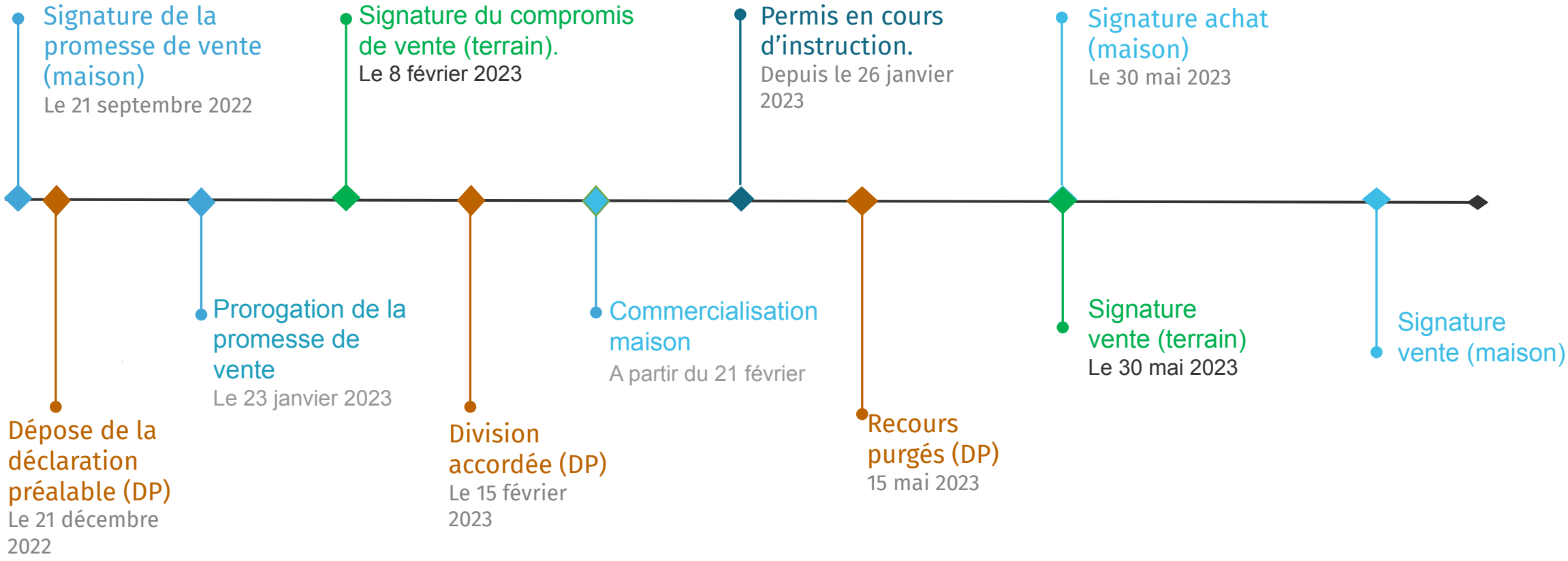
Le terrain est pré-commercialisé, un compromis a été signé avec un acquéreur qui deviendra propriétaire sans condition de permis de construire ni condition de financement (achat comptant).

Le bien se situe sur la côte Ouest de l'île, le secteur le plus prisé, dans un environnement calme. Il bénéficie d'une proximité mer directe : 600 mètres.
Toutes les commodités (boulangerie, pizzeria, bar) sont à moins de 500m.

COÛT ACQUISITION : 430 000 euros FAI

FRISE CHRONOLOGIQUE de commercialisation

Projet Oléron





ASPECTS COMMERCIAUX



LOT 1

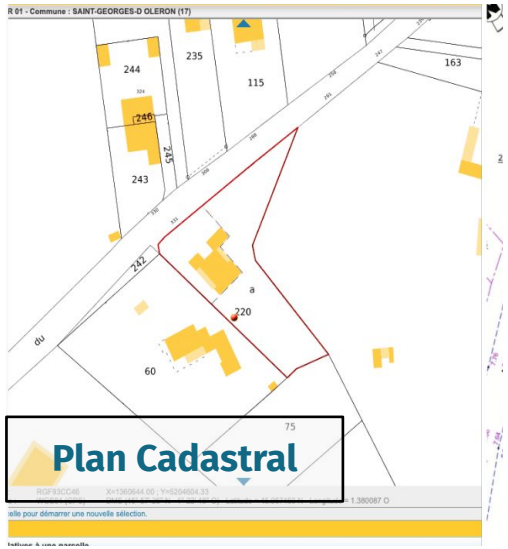
TERRAIN À BÂTIR

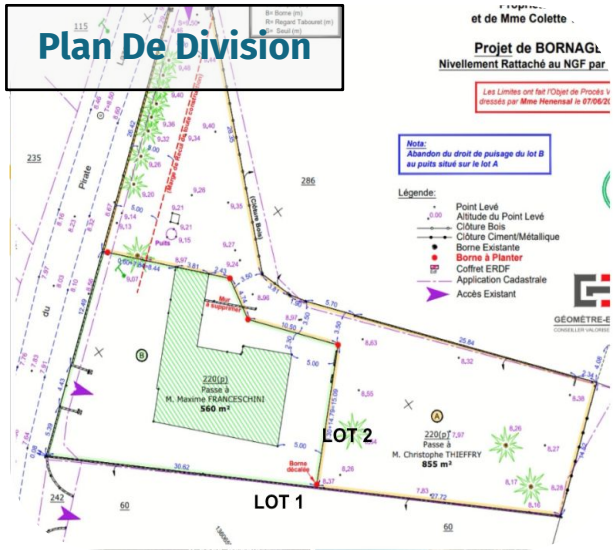
lot 1 : terrain à bâtir

DESCRIPTIF

- ✔ Parcelle de 855 m²
- ✔ 50% d'emprise au sol
- ✔ Hors zone submersible
- ✔ Non argileux (zone blanche)
- ✔ Pré-commercialisation validée
  (Compromis signé avec acheteur terrain)
- ✔ Division (DP) accordée
- ✔ Permis de construire en cours d'instruction

Prix vendu : 190 000 euros









Cliquez pour voir les différents documents

ÉTUDE DE MARCHÉ

lot 1 : terrain à bâtir

Prix moyens dans le secteur

250 euros/m2

Prix moyens terrains sur l'Île d'Oléron

225 euros/m2

Prix de revenue au mètre carré

222 euros/m² *(Soit 190 000 euros)*

Emplacement prisé
Proximité mer (600m)

Bien hors zone submersible
zone blanche

TYPE « TERRAIN DE 600 À 1000 m2 »

Bien constatés à la vente sur les 12 derniers mois

Stock
21 biens dont 21 exploitables pour la statistique

Prix maximum
270 000 €

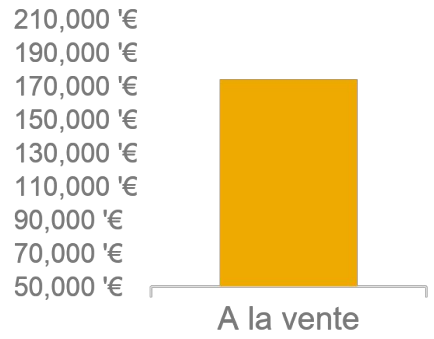
Prix minimum
78 000 €

Prix moyen
173 780 €

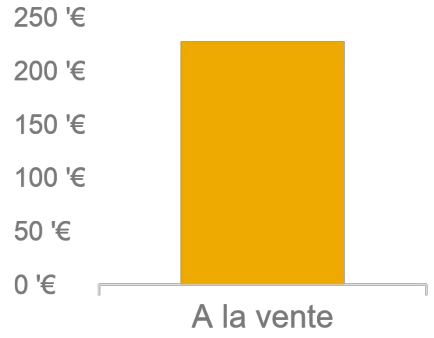
Prix moyen m2
227 €

Surface moyenne
776 m²

Prix Moyen



Prix Moyen /m²



lot 1 : terrain à bâtir

Étude comparative

Saint-Georges d'Oléron

Prix Terrain : 190 000 € Surface du bien : 0 m² Surface du terrain : 885 m²

15,09 %
du prix moyen constaté

Prix moyen **211 700 €**

Prix moyen/m² **261 €**

Typologie	S. Bien	S. Terrain	Ville	Origine	Prix	Activité
Terrain	0	803	Saint-Georges d'Oléron	Terrain	239 900 €	actif
Terrain	0	813	Saint-Georges d'Oléron	Terrain	210 000€	actif
Terrain	0	803	Saint-Georges d'Oléron	Terrain	239 900 €	actif
Terrain	0	695	Saint-Georges d'Oléron	Terrain	189 000 €	actif
Terrain	0	695	Saint-Georges d'Oléron	Terrain	180 000 €	actif
Terrain	0	803	Saint-Georges d'Oléron	Terrain	260 900 €	actif
Terrain	0	813	Saint-Georges d'Oléron	Terrain	210 000 €	actif
Terrain	0	850	Saint-Georges d'Oléron	Terrain	200 000 €	actif



LOT 2

MAISON À RÉNOVER

Lot 2 : Maison à rénover

DESCRIPTIF

- ✔ Maison de plain-pied
- ✔ T3 de 100 m² habitables
- ✔ Transformation possible en T4 de 120 m²
- ✔ Parcelle de 560 m²
- ✔ Potentiel constructible restant (environ 100 m²)
- ✔ Maison structurellement saine, car zone non argileuse (zone blanche)
- ✔ Environnement calme et agréable
- ✔ Secteur très recherché



Prix maison (terrain déduit) : 240 000 euros

Lot 2 : Maison à rénover

ÉTUDE DE MARCHÉ

Bien dans l'état

- Prix moyens dans le secteur

3 900 euros/m2

- Prix moyens maison sur l'Île d'Oléron

3 500 euros/m²

- Prix d'achat au mètre carré **Voir l'avis de valeur**

2 000 euros/m² *(Soit 240 000 euros)*

Emplacement prisé
Proximité mer (600m)

Bien hors zone submersible
zone blanche

Type « maison F5 »

*Bien anciens constatés à la vente sur les 12 derniers mois	*Bien anciens vendus sur les 18 derniers mois (DVF)
Stock : 103 biens dont 101 exploitables pour la statistique	**Stock** : 21 biens dont 21 exploitables pour la statistique
Prix maximum : 787 500 €	**Prix maximum** : 730 000 €
Prix minimum : 191 700 €	**Prix minimum** : 150 000 €
Prix moyen : 494 280 €	**Prix moyen** : 413 444 €
Prix moyen m2 : 4 119 €	**Prix moyen m2** : 3 220 €
Surface moyenne : 120 m²	**Surface moyenne** : 131 m²

*Source: **Prospec-immo**
(logiciel payant d'analyse professionnel)

Lot 2 : Maison à rénover

Étude comparative

Saint-Georges d'Oléron

Maison T4 : 240 000 € Surface du bien : 120 m² Surface du terrain : 550 m²

- 45,16 %
du prix moyen constaté

Prix moyen **429 183 €**

Prix moyen/m² **3 366 €**

Typologie	S.bien	S.terrain	Ville	Origine	Prix	Activité
Maison	129	530	Saint-Georges d'Oléron	LI	523 000 €	actif
Maison	129	1270	Saint-Georges d'Oléron	AVL	431 000 €	actif
Maison	128	1318	Saint-Georges d'Oléron	LBC	498 750 €	actif
Maison	129	1270	Saint-Georges d'Oléron	LI	450 000 €	actif
Maison	128	480	Saint-Georges d'Oléron	LBC	390 350 €	actif
Maison	119	700	Saint-Georges d'Oléron	AVL	282 000 €	actif


TABLEAUX
PRÉVISIONNELS

Prévisionnel

durée de l'opération : 3 à 5 mois

Projet Oléron

Frais acquisition	
Prix d'acquisition FAI (frais d'agence inclus)	430 000 € (15 050 €)
Frais de notaire	12 900 €
Honoraires techniques TTC : - Déclaration préalable - Huissier (constat d'affichage) - Etude géotechnicien - Honoraires commercialisation	XXXXXXXX 2393,40 € 397,04 € 250.00 € 0 €
Frais hypothèque/cautionnement	En attente
TOTAL FRAIS ACQUISITION	445 940 €

Charges annuelles	
Assurance habitation/PNO (estimé)	250 €
Assurance dommage ouvrage	
Prorata taxe foncière	400 €
Charges courantes	400 €
TOTAL CHARGES ANNUELLES	1050 €

Intérêts / an 185 940 € (incluse pré-commercialisation et apport)	
Intérêts financiers (3%) prévisionnel	5578€
Intérêts société de levée de fond	
Commission d'engagement (1%) prévisionnel	1859€
Frais de dossier	3000€
TOTAL CHARGES ANNUELLES	10 437 €

BILAN	
Prix de revient (Hors intérêts)	445 940 €
Apport 15%	70 000 €
BESOIN DE FINANCEMENT	375 940 €
Pré-commercialisation terrain à bâtir TTC	190 000 €
BESOIN DE FINANCEMENT RÉEL	**185 940 €**

RECETTE OPÉRATION	
Chiffre d'affaires	565 000 €
Chiffre d'affaires ventilé	190 000 € + 375000 €
Prix de revient TTC	445 940 €
Charges annuelles	1 050 €
Intérêts /an	8 033 €
TVA sur marge /terrain	5 471 €
Marge nette (hors TVA)	109 977 €
Marge nette (TVA incluse)	104 506 €
Rentabilité Net/ Chiffres d'affaires	**18.5 %**
Rentabilité Net/Prix de revient	**23 %**

Calcul TVA/marge

Projet Oléron

Information:

Ayant divisé la parcelle avant acquisition nous sommes assujettis à la TVA/marge sur la vente du terrain à bâtir.

Nous avons opté pour de l'exonération de TVA sur la vente de la maison.

430 000 € FAI + 12 900 € Frais de mutation = 442 900 €

La ventilation lors de la signature finale de l'acte authentique sera de :

- 154 130 € pour le TAB (frais de notaire inclus)
- 288 770 € pour la maison (frais de notaire inclus)

(répartition : environ 35% pour le TAB et 65 % pour la maison)

Terrain vendu : 190 000 € TTC
190 000 € - 154 130 = 35 870 €

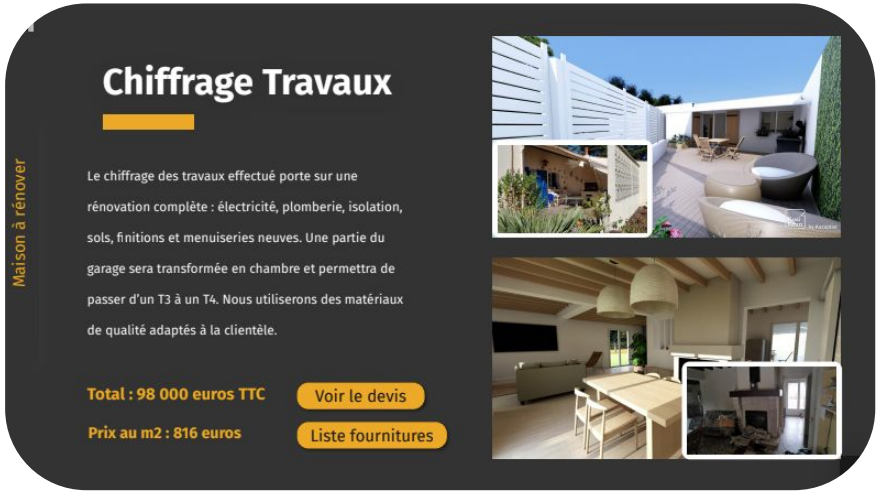
Calcul de la TVA/MARGE : 35 870 € /1.2*0.2 = **5978,3 €**
TVA Fournisseur récupérable : 507.23 €

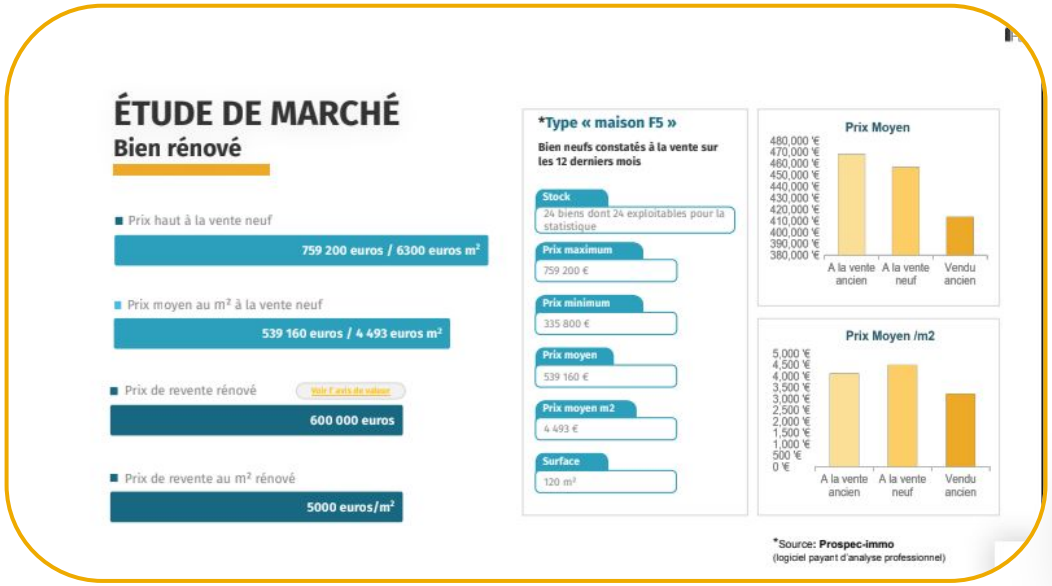
Solde de TVA : 5471 €

Book De Commercialisation

Lot 2 : Maison à rénover







Accéder au book de commercialisation

Dans ce book : Vidéo de la maison, devis travaux, visuels 3D avant/après, plans etc

Situation financière

Projet Oléron

Informations Personnelles		Emprunteur	Co-Emprunteur
État Civil	Nom	Pesa	Franceschini
	Prénom	Santino	Maxime
	Date de naissance	20/04/1989	10/12/1989
	Lieu de naissance	Forbach	Paris
	Nationalité	Française	Française
	Régime matrimonial	Concubinage	Célibataire
	Enfants	1	0
	CV	Lien vers CV	Lien vers CV

Projet Oléron

Patrimoine Immobilier Santino Pesa

TYPES D'APPARTEMENT	1 Appartement de 40 m² *(Location 2023 LMNP classique)*	1 Appartement de 58 m² *(Location 2023 LMNP classique)*	1 Appartement de 100 m² *(Résidence principale 8 mois/an et 4 mois/location courte durée)*
Lieu	HYÈRES, 83400	Hyères 83400	Hyères, 83400
Valeur appartement estimée	Entre 170 000 € / 180 000 €	Entre 200 000 € / 210 000 €	Entre 530 000 € / 550 000 €
Crédit en cours (capital restant dû)	135 278 €.	PAS DE CRÉDIT	272 211€
Mensualité crédit	692 € à confirmer.	PAS DE CRÉDIT	1 162 €
Loyers perçus	770 €/Mois Soit 9 240 €/an	700 €/Mois Soit 10 200 €/an	▪ Période de 4 mois *(saison estivale)* : taux de remplissage, 70 % entre 20 000 € / 25 000 € ▪ Au 14/02/2023, près de 13 000 € de nuitée déjà réservée. ▪ Le temps de la location, logé à titre gratuit, patrimoine familial libre.
Cash-flow	78 €/Mois Soit 936 € /an	700 € /Mois Soit 8400€ /an	Entre 20 000€ / 25 000 €/an.
Durée restante	20 ans.	PAS DE CRÉDIT	23 ans
Patrimoine net	40 000 €	200 000 €	258 000 €
Différents liens à consulter	**Voir avis de valeur**	**Voir avis de valeur**	**Voir avis de valeur**, **Voir calendrier de réservation**
TOTAL PATRIMOINE NET	**498 000 €**		

Projet Oléron

BILAN

Avantages du projet :

- Bien largement en dessous du prix du marché
- Top secteur. Bien liquide.
- Pré-commercialisation
- Bonne rentabilité

Nos points forts

- Apport
- Expérience
- Réseau
- Garanties

Projet Oléron

ANNEXES
(DOCUMENTS)

- Book projets réalisés
- Book commercialisation
- Avis de valeur maison avant & après
- Avis de valeurs appartements Santino
- Déclaration préalable de division
- Arrêté de déclaration préalable
- Permis acheteur terrain
- Compromis acheteur terrain
- Promesse de vente maison
- Prorogation
- DPE
- Bilan comptable 2022
- Documents personnels (cv, pièces d'identité, justificatifs de domicile, avis d'impôt etc)
- Documents Société (statuts, Kbis etc)