

# PROJET DE DIVISION ACHAT-REVENTE

## IMMEUBLE 50 RUE PIERRE BROSSOLETTE À BERCK PLAGE



I	PRESENTATION DU PROJET	3
II	SITUATION DANS LA VILLE	5
III	VUE AÉRIENNE DU QUARTIER	6
IV	PHOTOS DU BIEN	7
V	PLANS DE L'IMMEUBLE	8
VI	CADASRE ET MATRICE CADASTRALE	10
VII	ÉTUDE DE PRIX DE VENTE AU M2 SECTEUR	11
VIII	STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION	12
IX	BILAN ÉCONOMIQUE	14
X	DEMANDE DE FINANCEMENT	15
XI	PORTEUR DE PROJET	16
XII	PLANNING PRÉVISIONNEL	17
XIII	LISTE DES ANNEXES	18

Un immeuble idéalement situé à Berck plage, la rue Pierre Brossolette est située à 370 mètres de la plage.

Grâce à sa proximité de la mer, de ses différents services et commerces, Berck plage possède une attractivité pour l'ensemble de la population: résidents comme les touristes.

La parcelle numéro 232 de la section CN est constituée d'un immeuble ainsi qu'un hangar. Le bâtiment est réparti en 4 logements. Deux appartements, un duplex et une maison mitoyenne par le hangar.

Des baux sont en cours:

Logements	Surfaces	Montant des loyers en Euros Charges comprises
Maison	55m <sup>2</sup>	550
Appartement 1	53m <sup>2</sup>	460
Appartement 2	72m <sup>2</sup>	520
duplex	96m <sup>2</sup>	650
Total	276 m <sup>2</sup>	2180 euros/mois 26 160 euros/an

Il est prévu un montant de 6 mois de loyers pour l'éviction des locataires dans le but de vendre plus cher les logements.

Chaque logement possède son compteur. Le passage du géomètre permettra d'officialiser cette division. La création d'une copropriété est également prévue.

L'opération ne nécessite pas de déclaration administrative.

Le CERCLE MDB est un club privé de Marchands De Biens.

Actuellement composé de 100 Membres, le CERCLE MDB combine:

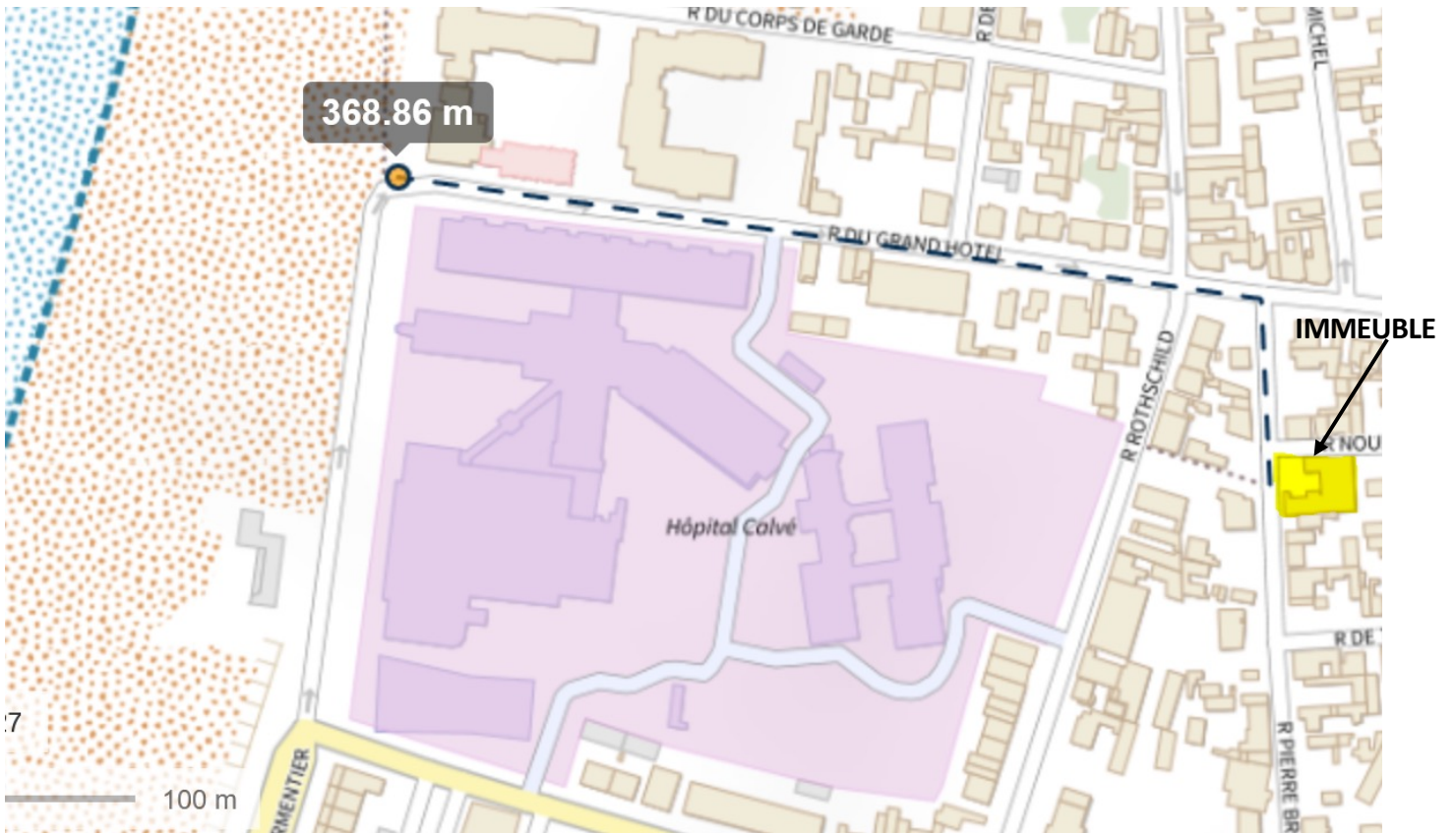
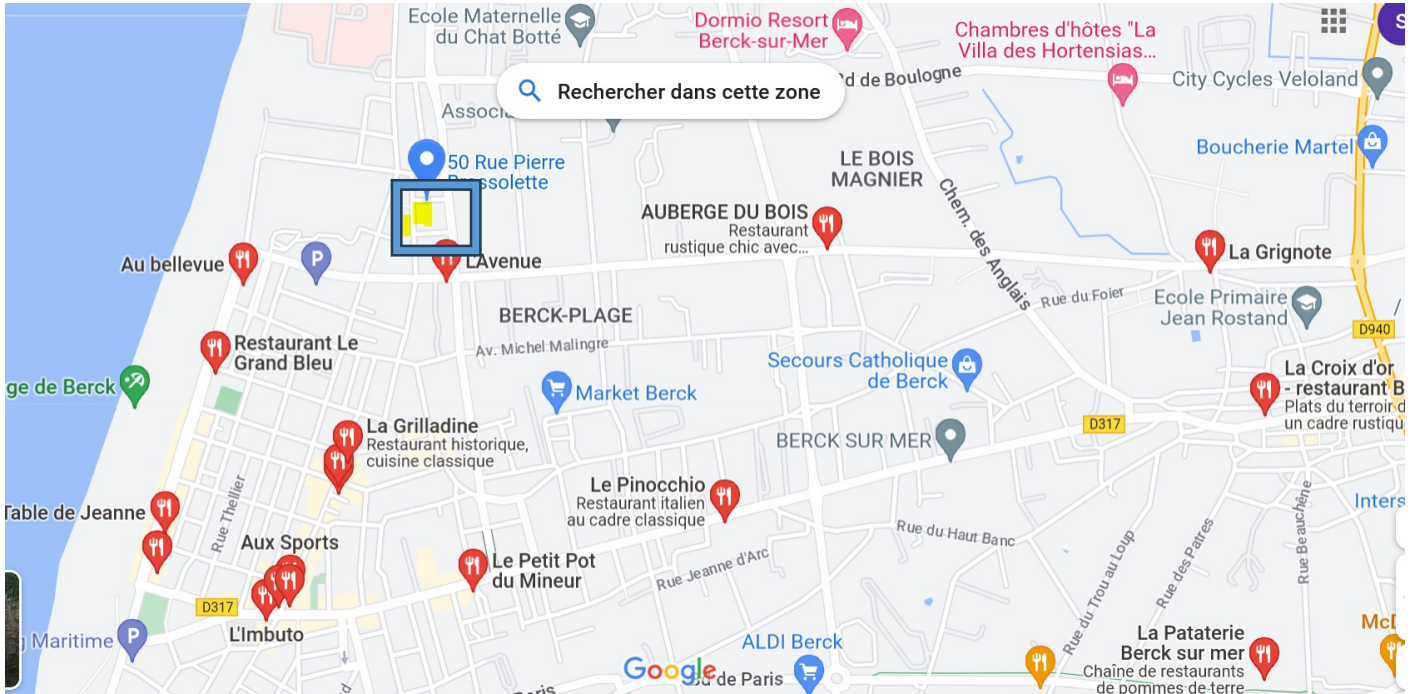
- ✓ Des stratégies et outils
- ✓ Des accompagnements et Ateliers
- ✓ Des évènements en présentiel
- ✓ Un réseau de partenaires
- ✓ De l'Aide au financement via une analyse en CLUD DEAL

Retrouvez-nous:



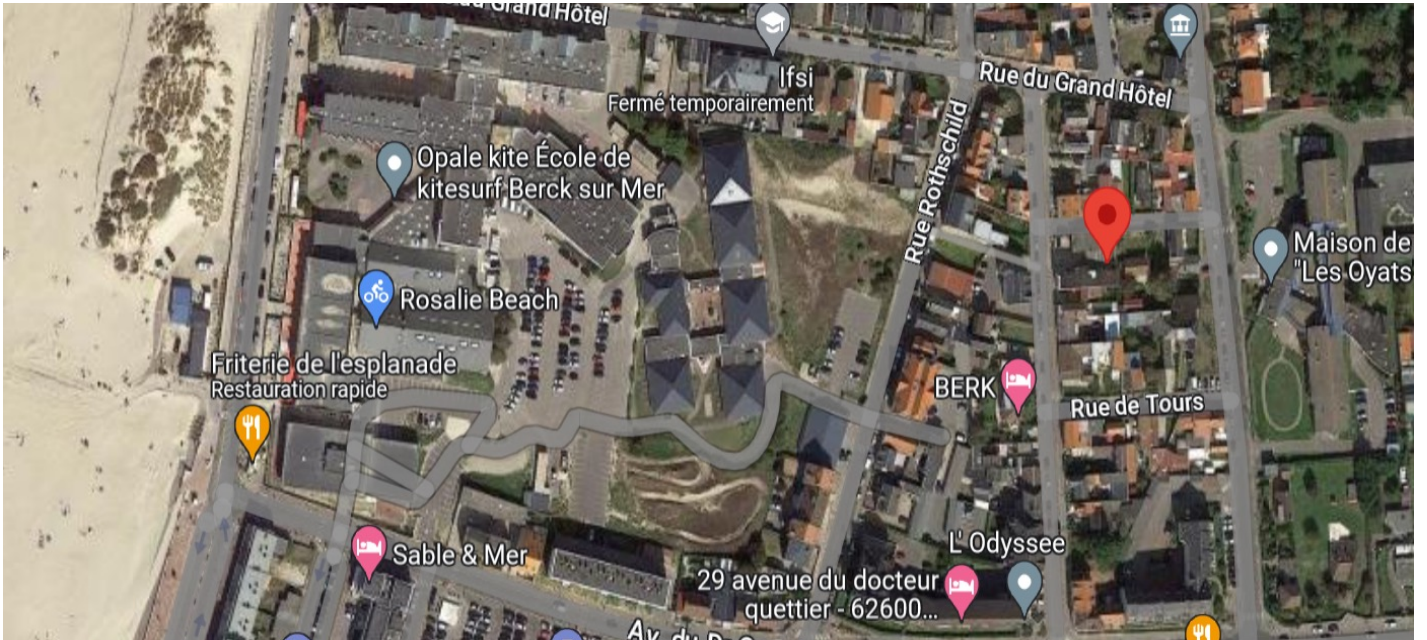
# SITUATION DANS LA VILLE

LE CERCLE MDB



# VUE QUARTIER AERIENNE ET PHOTO

LE CERCLE MDB





L'immeuble

Appart 1 et 2



Duplex



Hangar



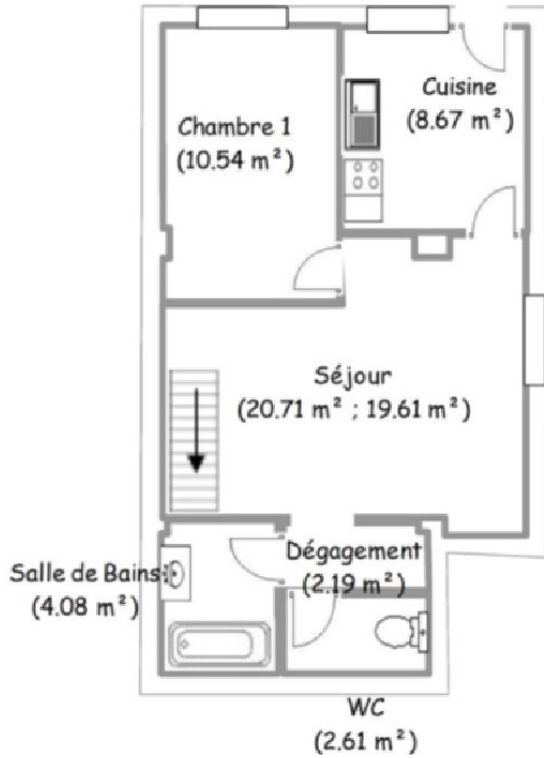
Maison



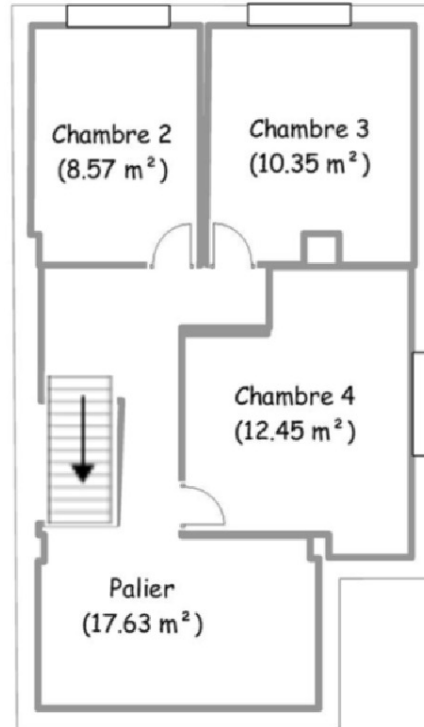
Entrée hangar

## Plan duplex

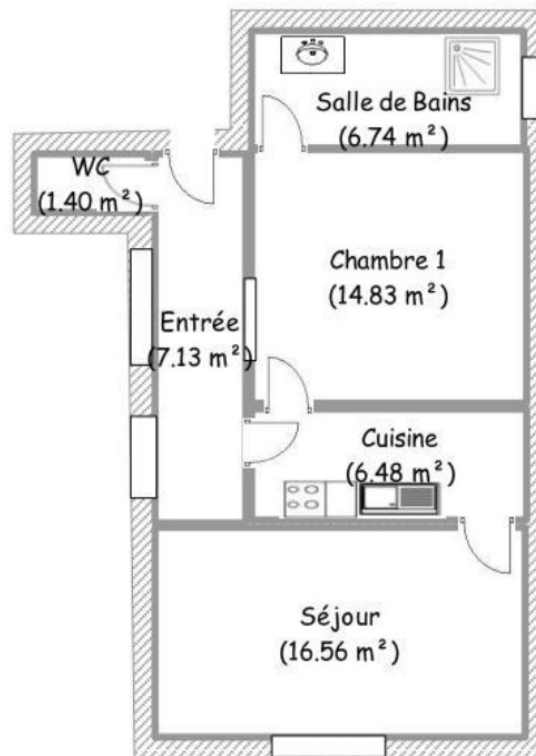
Croquis : - RDC



Croquis : - 1ER

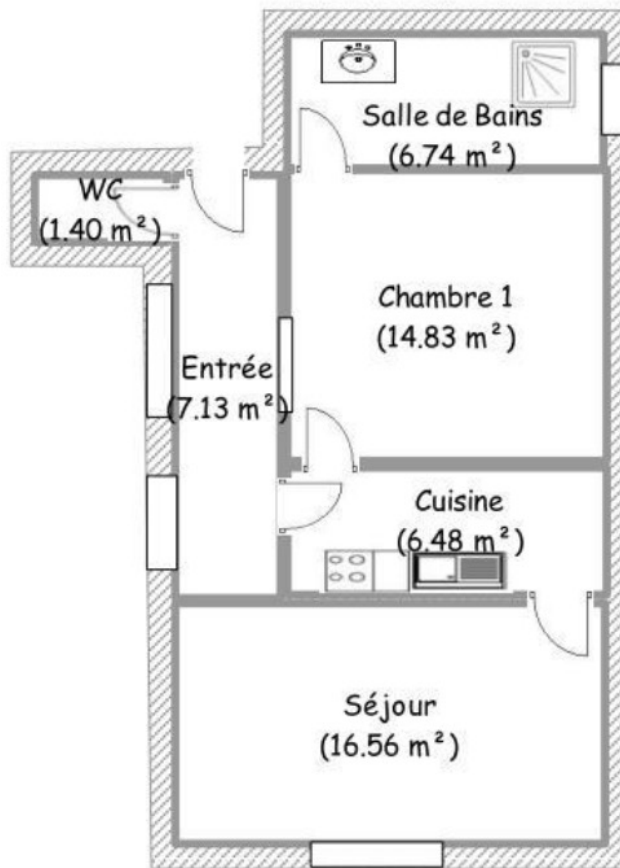


## Appartement situé en haut à droite

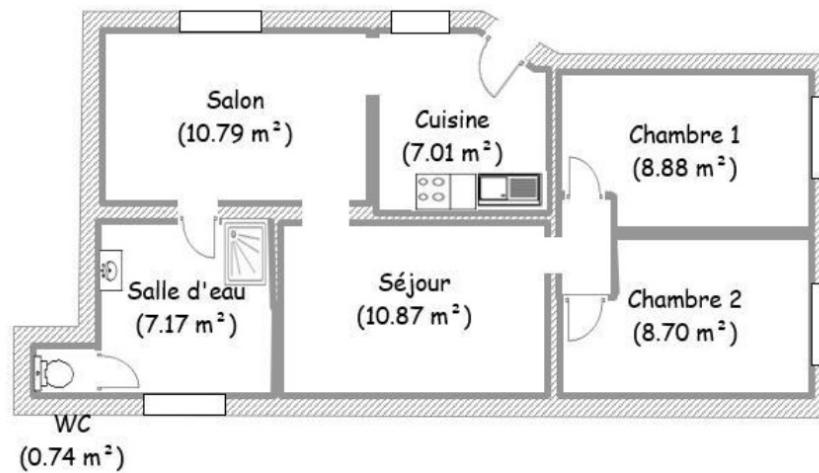




Appartement en haut  
à gauche



Plan maison



Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
BERCK

Section : CN  
Feuille : 000 CN 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 04/04/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
**PLAN DE SITUATION**  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
**BOULOGNE SUR MER**  
Pôle de Topographie et Gestion cadastrale 26 Rue d'Aumont 62321 BOULOGNE SUR MER  
tél. 03.21.10.29.02 -fax 03.21.10.29.42  
ptgc.620.boulogne-sur-mer@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



# ETUDE DU PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> SECTEUR **LE CERCLE** MDB

Vente des appartements de 50m<sup>2</sup> à 95m<sup>2</sup> en 2023.

Source impot.gouv

Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pièces	Etage	Surface carrez	Surface utile	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup> surf. carrez	Prix/m <sup>2</sup> surf. utile
61 RUE DE L IMPERATRICE	22/03/2023	1999	3	03	56	56	142 210	2539,46	2539,46
24 ESP PARMENTIER	01/08/2023	1951	3	01	45	54	248 000	5541,90	4592,59
59 RUE DE LA PLAGE	09/05/2023	1997	3	03		57	181 000		3175,44
6 RUE ROTHSCHILD	04/03/2023	1900	3	00		54	151 500		2805,56
36 RUE SIMON DUBOIS	04/04/2023		3	02		64	100 000		1562,50
1 RES L ESPLANADE AV TATTEGRAIN	31/03/2023	1971	4	05		82	217 000		2646,34

Moyenne: **2886 €/m<sup>2</sup>**

Prix au m<sup>2</sup>   Loyer au m<sup>2</sup>

## Prix immobilier à Berck (62600)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 septembre 2023. [Comprendre nos prix](#)



APPARTEMENT

Prix m<sup>2</sup> moyen

**3 211 €**

de 1842 € à 4 397 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m<sup>2</sup> moyen

**2 842 €**

de 1630 € à 3 891 €

Indice de confiance ●●●●●

Achat à 900€/m<sup>2</sup> pour la surface habitable

665 €/m<sup>2</sup> avec le hangar

Après obtention du financement:

Intervention Géomètre pour préparation DTG et EDD.

Création de la copropriété dès la vente du 1er logement.

Prix de revient 293 675 €	Prix de revente			Estimation faite par l'agent immobilier Prix haut
	BASSE 1500 €/m2	Moyenne 1600 €/m2	Haute 1700 €/m2	Moyenne de 1690 €/m2
Appartement T3 72m2	108 000 €	115 000 €	122 400 €	120 000 €
Maison T2 55m2	88 000 €	93 500 €	99 000	100 000 €
Appartement T2 53 m2	79 500 €	84 800 €	90 000 €	95 000 €
Appartement duplex T3 96m2	1200 €/m2 115 200 €	1300 €/m2 124 800 €	1400 €/m2 134 400 €	150 000 €
Le hangar	50 €/m2 10 000 €	150 €/m2 30 000 €	250 €/m2 50 000 €	45 000 €
l'ensemble	406 200 €	453 600 €	501 2000 €	510 000 €

Nos prix de vente sont plus bas que le prix de vente secteur.

Cette décote prévoit 1500€ /m2 pour les travaux de rénovation de performances énergétiques pour un prix réel de 1000€ /m2.

Soit un prix final de 3200€ /m2. Il y a une décote supplémentaire pour les grandes surfaces (-300€ /m2) qui se vendent moins chères.

*En annexe 4: avis de valeur et comparaison des logements en vente actuellement*

L'achat et la revente à ces prix se justifient par la présence de locataires dont deux sont en difficultés financière avec des dossiers de surendettement en cours et leurs loyers payés par la CAF.

La commercialisation se fait par le biais d'une agence immobilière locale avec le même agent qu'à l'achat en exclusivité jusqu'au mois de décembre.

- Points forts:

- => le bien est nouveau sur le marché car acquis en off Market
- Aucune offre annonce n'a déjà été publiée.
- => aucun potentiel acheteur n'a pu apercevoir le prix d'achat.
- => l'agent connaît l'immeuble.

Si d'ici décembre 23, aucune offre n'a été faite, nous ouvrirons la vente à d'autres agences avec les mêmes prix de vente.

# BILAN ECONOMIQUE



Prix de revient	293 675 €
Achat du bien	250 000 €
Frais de notaire	7 500 €
Assurances	2 080 €
géomètre	3 000 €
Architecte	2 500 €
Indemnité d'éviction	13 060 €
Création de copropriété	1500 €
comptable	1500 €
Taxe foncière	12 535 €

ANNEXE 2: tableau d'analyse décisionnel.

Tableau des marges:

	MARGE BASSE	MARGE MOYENNE	MARGE HAUTE	LOYERS ANNUELS
PRIX DE REVIENT	293 675 €	293 675 €	293 675 €	
PRIX DE REVENTE	406 000 €	453 600 €	501 200 €	
MARGE BRUTE (€)	112 325 €	159 925 €	207 525 €	
MARGE BRUTE (%)	38%	54%	71%	
MONTANT LOYERS ANNUELS				26 160 €
RENDEMENT ANNUEL (%)				8,91%

# DEMANDE DE FINANCEMENT



Montant de l'investissement: 293 675 €

Conditions de rémunération marge brute: 15%

Conditions rémunération loyers 90%

## Rendement total

### Loyers + marge brute

	DÉBOUCLAGE À 6 MOIS	DÉBOUCLAGE À 12 MOIS	DÉBOUCLAGE À 18 MOIS	DÉBOUCLAGE À 24 MOIS
<b>MARGE BASSE</b>				
Rendement €	<b>27 001 €</b>	<b>38 773 €</b>	<b>50 545 €</b>	<b>63 937 €</b>
Rendement %	18%	13%	12%	11%
<b>MARGE MOYENNE</b>				
Rendement €	<b>34 141€</b>	<b>45 913 €</b>	<b>57 685 €</b>	<b>71 077 €</b>
Rendement %	23%	16%	13%	12%
<b>MARGE HAUTE</b>				
Rendement €	<b>41 281 €</b>	<b>53 053 €</b>	<b>64 825 €</b>	<b>78 217 €</b>
Rendement %	28%	18%	14%	13%



Sébastien VELU  
Président



HOLDING HUGART



Stéphanie KHLOPOTINE  
Associée



KSH IMMO

## Sébastien VELU

### Scolarité est parcours professionnel:

- Diplôme Universitaire de Technologie en Génie Civil,
- Ingénieur en bâtiment
- Formation internes Bouygues Construction

### Aujourd'hui:

- Président de **HOLDING HUGART**
- En tant qu'entrepreneur:  
Dirigeant associé de plusieurs structures comme le **CERCLE MDB** ou **ICECS HDF** et **A3C concept** (sociétés de maîtrise d'œuvre)
- En tant que marchands de biens:  
**103** lots vendus avec **57%** de marge moyenne et **47** lots en vente
- En LMNP:  
20 locataires et **158k€** de loyers annuels
- En Structure à l'IS:  
90 locataires soit **1 092K€** de loyers annuels



- 25/09/2023: ouverture levée de fonds
- Du 06/10/2023 au 13/10/2023: récolte de la levée de fonds
- 10/11/2023: signature de l'acte authentique
- 15/11/2023: commercialisation des lots (CF prochain slide)
- 22/11/2023: intervention géomètre pour EDD et DTG.
- 22/11/2023: création de la copropriété

Vente sur 12 mois.

Associé majoritaire porteur du projet :

- Holding HUGART (en annexe 9: les 3 derniers bilans de la société)

Chaque fin de mois un reporting sera fait sur déroulement du projet:

- l'encaissement des loyers
- Avancement sur l'intervention du géomètre et la copropriété
- Commercialisation des lots
- Sortie des locataires
- Date de signature des ventes de lots

- ANNEXE N°1 : compromis de vente
- ANNEXE N°2 : Tableaux décisionnels (données et marchands)
- ANNEXE N°3 : Analyse secteur
- ANNEXE N°4 ; Avis de valeur agent immobilier + recherches comparatives
- ANNEXE N°5 : Documents logements: baux + DPE
- ANNEXE N°6 : Statuts société
- ANNEXE N°7 : Kbis société
- ANNEXE N°8 : CV associés
- ANNEXE N°9 : Bilans + organigramme société