



MAISONS À DIVISER

176 m² | 7 Pièces | Terrain

DIVISION FONCIÈRE

- 2 LOTS BÂTIS

466 CHEMIN DE FÉLIBRE
13530 TRET

PACA | Bouches du Rhône



Opération MDB
Mars 2026

SOMMAIRE

<u>1. Parcours, vision et sens du porteur de projet</u>	.....	p.03
<u>2. Le projet en détails</u>	.....	p.04
<u>3. Contexte et enjeux communaux</u>	.....	p.05
<u>4. Détails des lots</u>	.....	p.06
<u>5. Budget travaux et rénovation</u>	.....	p.08
<u>6. Synthèse de l'emplacement</u>	.....	p.09
<u>7. Galerie des photos des biens AV/AP</u>	.....	p.10
<u>8. Étude de marché</u>	.....	p.14
<u>9. Bilan Prévisionnel</u>	.....	p.15
<u>10. Planning prévisionnel</u>	.....	p.16
<u>11. Stratégie de pré-commercialisation</u>	.....	P.17
<u>12. Financement & Timeline</u>	.....	P.18
<u>13. Approche pédagogique</u>	.....	P.19
<u>14. Contacts et informations complémentaires</u>	.....	P.20

PARCOURS

VISION ET SENS DU PORTEUR PROJET

Je suis **Nicolas Cesari**, sapeur-pompier professionnel et chef d'entreprise dans le domaine du numérique depuis plus de 16 ans.

Au fil de mon parcours entrepreneurial, j'ai développé différentes activités qui m'ont permis d'acquérir une solide expérience en gestion de projets, pilotage financier et développement d'entreprise.

En juin dernier, j'ai fait le choix d'intégrer l'incubateur marchand de biens de Greenbull. L'idée de travailler au sein d'un réseau structuré, entouré d'entrepreneurs partageant la même vision de l'investissement immobilier, m'a immédiatement convaincu. Depuis cette intégration, je consacre mon énergie au développement d'opérations immobilières structurées et maîtrisées.

L'opération présentée ici, située à Trets, constitue ma première opération de marchand de biens. Elle a été pensée comme un projet volontairement simple et lisible, avec une stratégie claire : valoriser un actif existant tout en limitant les risques techniques et financiers.

Le bien comprend déjà deux habitations distinctes implantées sur une même parcelle, ce qui permet d'envisager une division foncière en deux lots indépendants sans transformation lourde du bâti. Cette configuration réduit fortement les aléas techniques et permet d'inscrire l'opération dans un calendrier maîtrisé.

Ma démarche est avant tout pragmatique et orientée création de valeur : identifier des opportunités cohérentes, structurer les opérations avec rigueur et sécuriser la sortie grâce à une stratégie de commercialisation anticipée.

Cette première opération à Trets représente une étape structurante. Elle a vocation à démontrer ma capacité à mener une opération simple, maîtrisée et reproductible, avec l'ambition de développer à terme plusieurs projets immobiliers en partenariat avec des investisseurs et associés partageant cette même approche.



- 38 ans
- Sapeur-pompier professionnel
- Entrepreneur dans le numérique depuis plus de 15 ans
- Expérience en gestion de projets et pilotage d'activité

Marié et père d'un enfant, je bénéficie d'une situation personnelle et professionnelle stable.

J'ai choisi de développer une activité de marchand de biens avec une approche structurée et prudente.

Ma démarche : des projets simples, des risques maîtrisés et une stratégie de sortie clairement identifiée.

LE PROJET

EN DÉTAILS

Configuration foncière :

L'opération concerne la parcelle cadastrée AI n°270 située 466 chemin de Félibre à Trets, sur laquelle sont déjà implantées deux habitations distinctes.

Le projet consiste à formaliser la division du terrain en deux lots indépendants, chacun correspondant à l'une des maisons existantes, afin de permettre leur valorisation et leur commercialisation séparée.

Logique technique retenue :

La stratégie repose sur la valorisation d'un bâti existant déjà fonctionnel, sans transformation lourde de la structure.







L'intervention porte principalement sur la structuration administrative et foncière de l'ensemble, incluant la clarification des limites parcellaires, l'ajustement éventuel des accès et réseaux, ainsi que la mise en cohérence des documents cadastraux.

Cohérence opérationnelle :

Cette approche permet de conduire une opération simple, lisible et maîtrisée, en s'appuyant sur une configuration existante déjà adaptée à une division.

Elle limite fortement les interventions techniques et permet de sécuriser le calendrier, les coûts et la stratégie de sortie.



-  **Projet sécurisé et structuré** : division foncière simple de deux maisons existantes, limitant les risques techniques et financiers.
-  **Placement court** : durée de portage estimée courte, permettant une rotation rapide du capital investi.
-  **Secteur recherché** : bien situé à Trets (Pays d'Aix) dans un environnement résidentiel attractif et dynamique.
-  **Projet déjà avancé** : compromis signé et pré-commercialisation engagée via le réseau d'agences partenaires.
-  **Investissement passif** : l'investisseur apporte les fonds, l'opérateur gère l'intégralité de l'opération.
-  **Rénovation second œuvre uniquement** : structure saine

466 CHEMIN DE FÉLIBRE - 13530 TRETTS



DIVISION EN 2
LOTS
PORTAIL
PARKING

MAISON TYPE T3
86 M2
TERRAIN
R+1

MAISON TYPE T4
90 M2
TERRAIN
PLEIN PIED

CONTEXTE

& ENJEUX COMMUNAUX



466 chemin de Félibre – 13110 Trets
Parcelle AI n°270 – 547 m²

- Commune dynamique du Pays d'Aix
- Accès rapide A8 / A52
- Commerces, écoles et services à proximité
- Secteur résidentiel calme et recherché



- ✓ **Secteur résidentiel établi et recherché**
Le bien est situé sur la commune de Trets, dans un environnement pavillonnaire calme, à proximité des commodités, des écoles et des axes routiers structurants du Pays d'Aix.
- ✓ **Densification douce et maîtrisée**
L'opération s'inscrit dans une logique de densification raisonnée, par division foncière d'un terrain déjà bâti, sans extension excessive ni modification lourde du bâti existant.
- ✓ **Conformité au cadre urbanistique**
La division projetée respecte les règles du PLU en vigueur et s'inscrit dans une trame urbaine cohérente avec le tissu résidentiel existant.
- ✓ **Valorisation du foncier existant**
La configuration actuelle du bien, comprenant déjà deux maisons distinctes, permet une valorisation foncière pertinente tout en préservant l'équilibre du quartier.

DÉTAILS DES LOTS

MAISON T4 & T3



466 chemin de Félibre – 13110 Trets
Parcelle AI n°270 – 547 m²

- Lot 1 : Maison de type T4
- Lot 2 : Maison de type T3 en RDC / R+1
- Total de 2 lots
- Secteur résidentiel calme et recherché

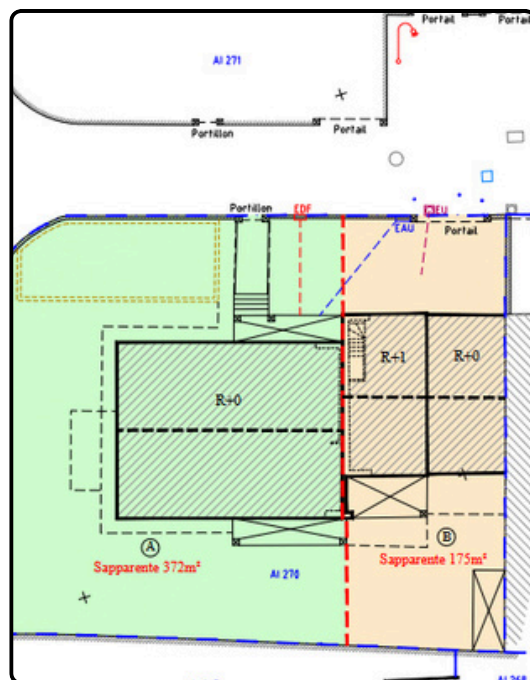
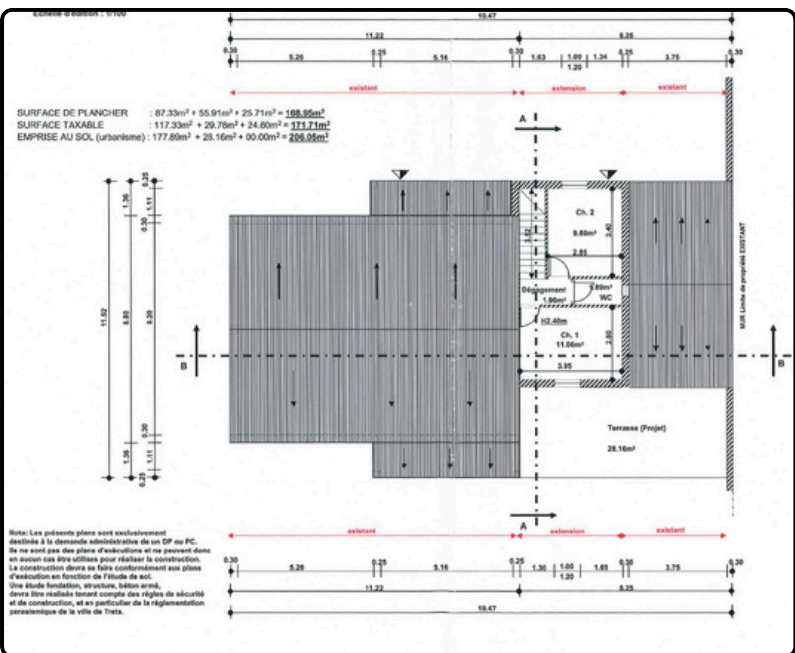
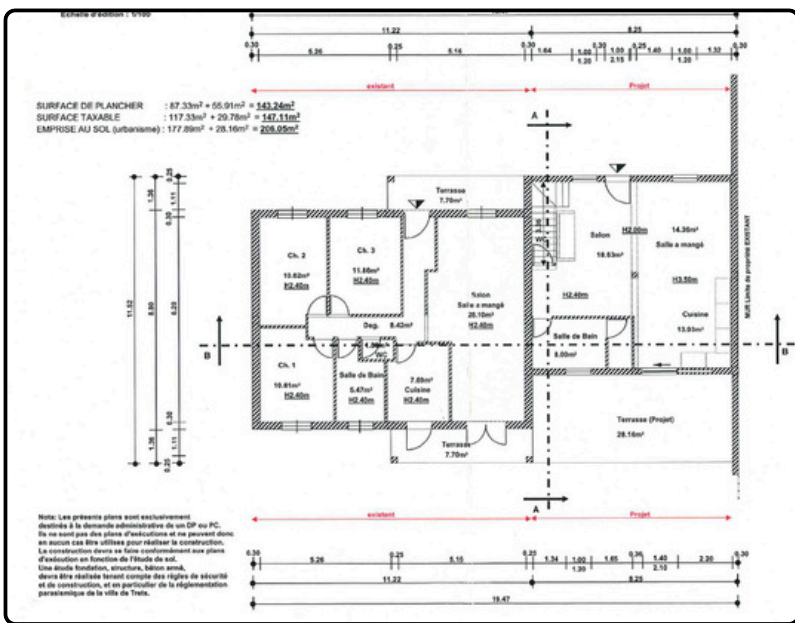


LOT	TYPE	SURFACE	PRIX NET VENDEUR	PRIX FAI
Lot 1	Maison T4	90 m ²	380 000 €	399 000 €
Lot 2	Maison T3	86 m ²	342 500 €	359 000 €

CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL : 758 000 €

DÉTAILS DES LOTS

PLAN DE DIVISION ET SITUATION



BUDGET

TRAVAUX - RÉNOVATION



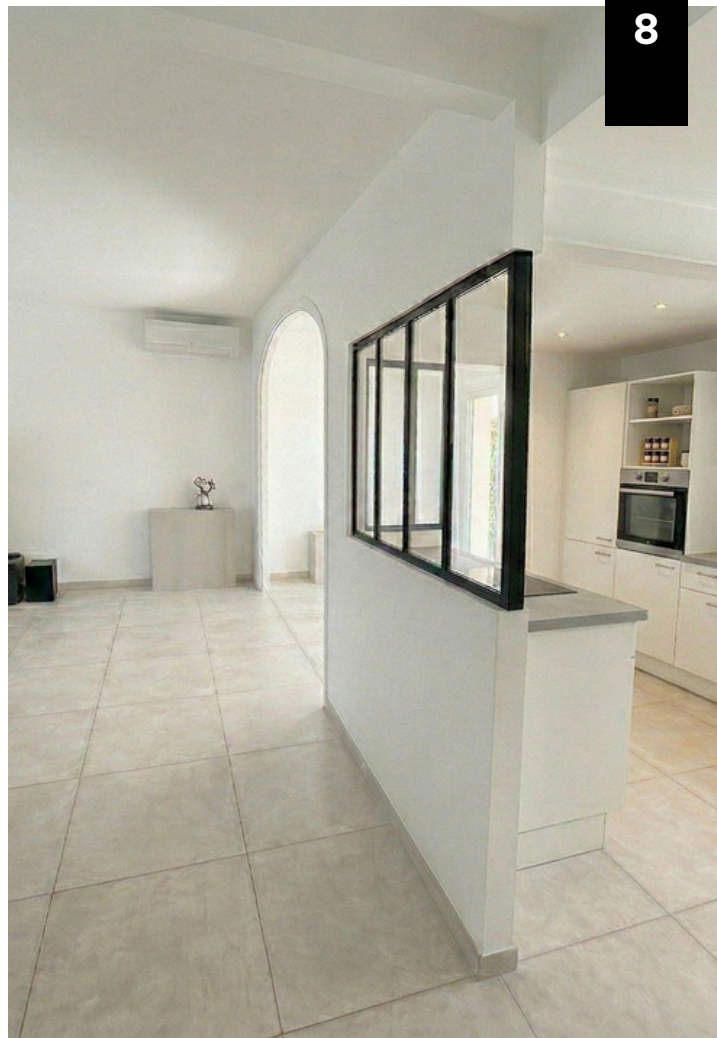
L'opération repose sur une stratégie de valorisation foncière et non sur une rénovation lourde.

Les deux maisons étant déjà existantes et fonctionnelles, les travaux envisagés se limitent à des ajustements ciblés et à la mise en cohérence des deux lots.

Le budget prévoit principalement :

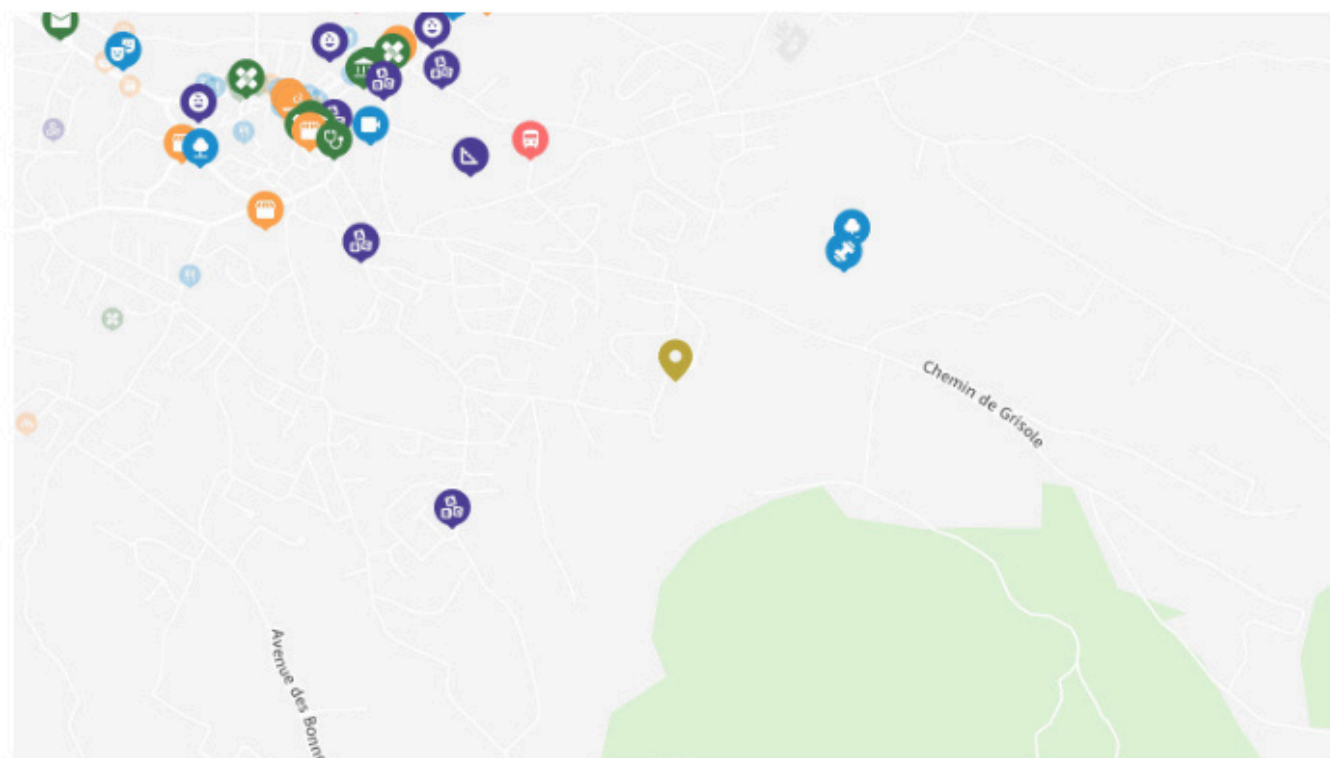
- les travaux de rafraîchissement intérieur (peinture et remise en état),
- certains ajustements techniques liés à la division (réseaux, compteur, façade, accès ou équipements si nécessaire),
- les frais de géomètre et démarches administratives pour la création des deux lots.

Cette approche volontairement prudente permet de maîtriser les coûts, limiter les aléas techniques et réduire la durée de portage de l'opération.



SYNTHÈSE

DE L'EMPLACEMENT



Il est possible que certains points cités ci-dessous ne soient pas affichés sur la carte

Commerces

- Picard
- La Bouffarde
- La marée tretsoise
- Casino Supermarché
- Lou Cantalou
- Le Moulin de Mont Aurélien

Transports

- Collège Haut De L'Arc - Trets
- Trets

Education

- Crèche La Coccinelle
- assistante maternelle
- Groupe Scolaire Jean Moulin
- Collège Les Hauts de L'Arc
- Lycée Maurice Janetti

Loisirs

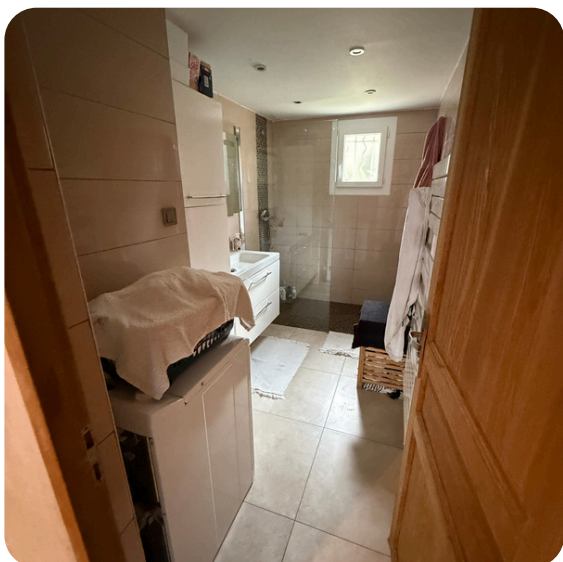
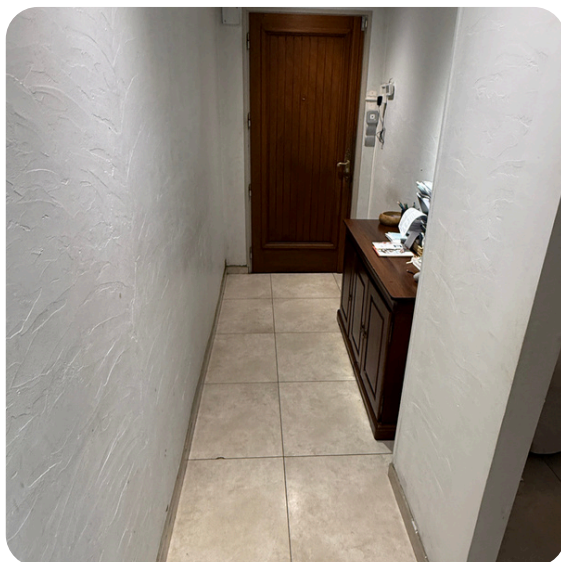
- Pizza Céline Dii
- La Bouffarde
- Skatepark de trets
- Gymnase La Gardi
- Le Casino Cinéma - Trets
- Médiathèque

Services et santé

- Pharmacie de la gare
- La Poste
- Casino Carburant
- Marchese Danielle
- Clinique Mediazur
- CIC

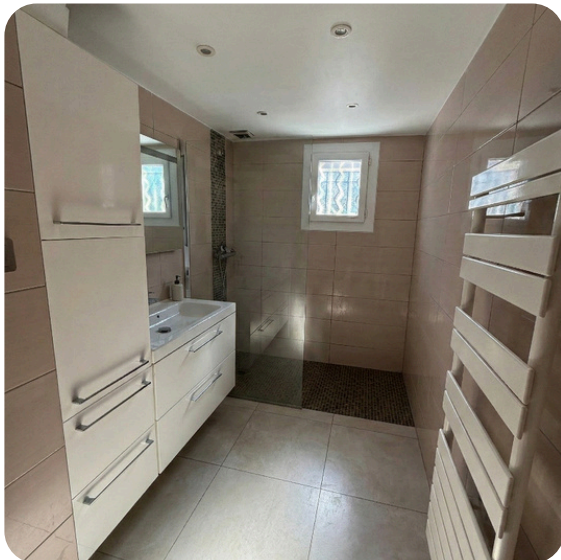
GALERIE PHOTO DU BIEN

MAISON TYPE T4 AVANT



GALERIE PHOTO DU BIEN

MAISON TYPE T4 APRÈS



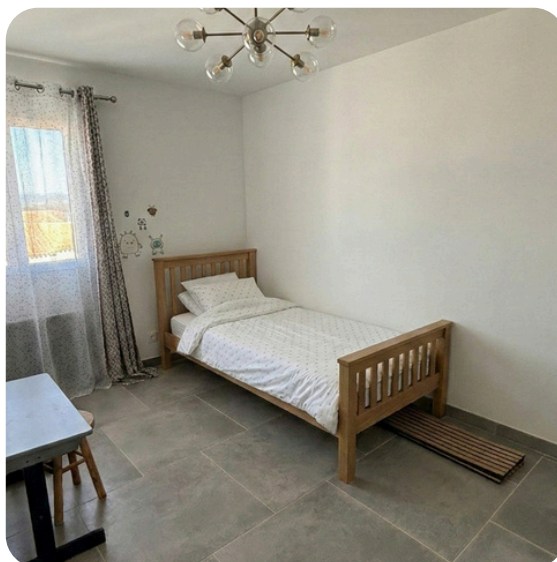
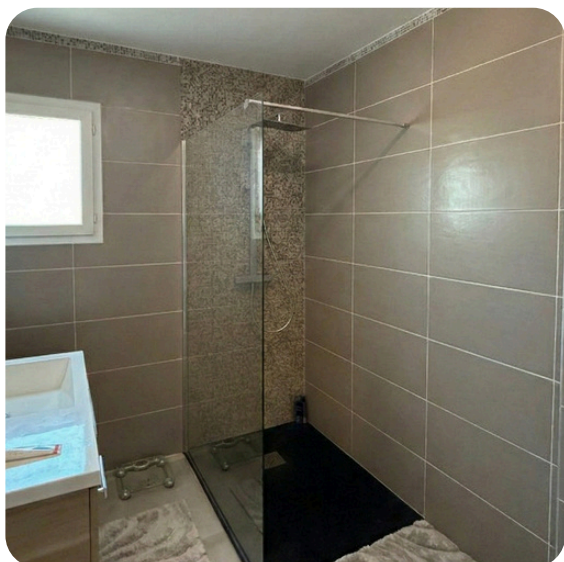
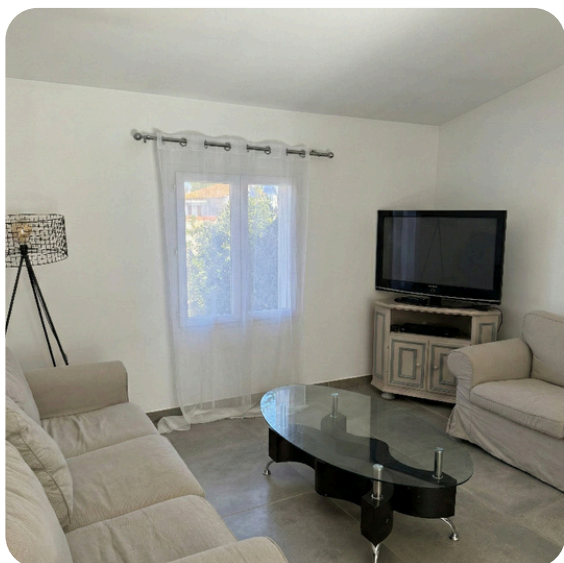
GALERIE PHOTO DU BIEN

MAISON TYPE T3 AVANT



GALERIE PHOTO DU BIEN

MAISON TYPE T3 **APRÈS**



ÉTUDE DE MARCHÉ

466 CHEMIN DE FÉLIBRE (DVF)

DATE	SURFACE	Prix	€/m2	Type
05/05/2025	88	380 000	4 318	T3
30/10/2024	90	410 000	4 556	T4
01/08/2024	88	359 000	4 079	T3
07/12/2023	85	400 000	4 706	T3
29/09/2023	90	416 050	4 623	T4
19/04/2022	89	280 000	3 146	T4
07/04/2022	88	356 086	4 046	T3
22/02/2022	89	315 000	3 539	T4
08/02/2022	89	350 000	3 933	T4
08/02/2022	89	347 200	3 901	T4

4 106 € / m²

MOYENNE DVF

3 977 € / m²

MOYENNE PRIX DE VENTE

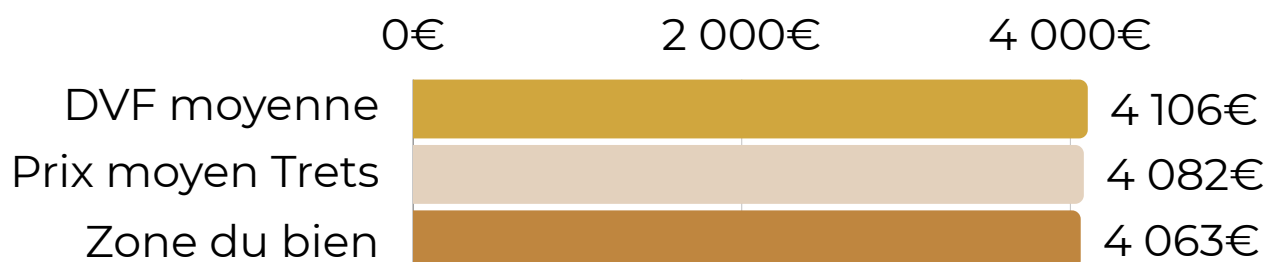


Cible acquéreurs

Primo-accédants
 Famille monoparentale
 Famille
 Retraités



MAISONS - PRIX AU M² MOYEN - CHEMIN DE FÉLIBRE VS MARCHÉ TRETS



BILAN PRÉVISIONNEL

DE L'OPÉRATION

STRUCTURE DE COÛTS

Acquisition du bien (FAI)	485 000 €
Frais de notaire	14 550 €
Budget Travaux TTC	70 000 €
Honoraires de vente	35 500 €
Honoraire technique	6 000 €

COÛT TOTAL 573 000 €

RÉSULTATS PRÉVISIONNELS

Chiffre d'affaire net vendeur	748 500 €
Coût total opération	573 000 €
Marge brute	149 085 €

19 %
Marge / CA

26 %
ROI

FINANCEMENT : LEVÉE OBLIGATAIRE

BUSINESS PLAN

CHIFFRE D'AFFAIRES	OPTIMISTE	MOYEN	PESSIMISTE
Prix de vente	758 000 €	748 500 €	745 000 €

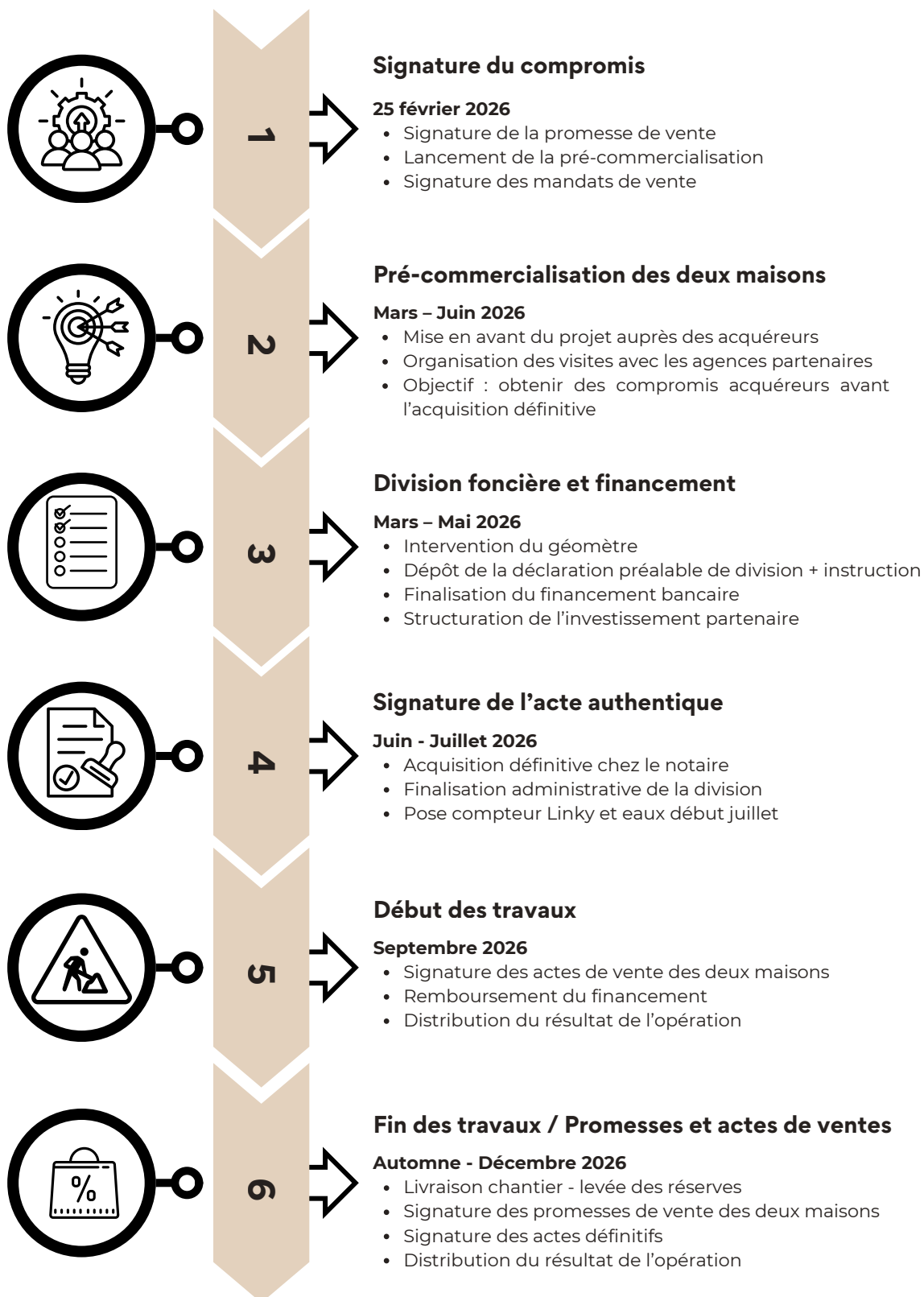
MARGE BRUTE	OPTIMISTE	MOYEN	PESSIMISTE
Marge avec FAI (sans frais financier)	149 085 €	139 585 €	136 085 €
% avec FAI (sans frais financier)	19%	18%	18%
Marge avec FAI déduits	107 256 €	97 756 €	94 256 €
% (FAI + frais financier)	14%	13%	12,65 %

PLANNING

PRÉVISIONNEL

TOUTES LES ÉTAPES

Grâce à la pré-commercialisation anticipée, l'objectif est de limiter la durée de portage et d'envisager une sortie entre 6 et 8 mois maximum



STRATÉGIE

DE PRÉ-COMMERCIALISATION



Afin de favoriser une cession rapide et performante, nous avons mis en place une stratégie de commercialisation anticipée reposant sur deux axes principaux :

✓ **Partenariat avec le réseau immobilier Nestern et ses agences partenaires locales :**

La commercialisation du bien s'appuie sur le réseau Nestern Immobilier, qui regroupe plusieurs agences partenaires implantées sur le secteur. Grâce à leur connaissance approfondie du marché local et à leur portefeuille d'acquéreurs qualifiés, ces professionnels sont en mesure de présenter le projet en avant-première à des acheteurs sérieux et réactifs, avant même une diffusion plus large sur le marché.

✓ **Activation d'un réseau d'investisseurs immobiliers :**

Parallèlement, nous mobilisons un réseau d'investisseurs spécialisés dans l'immobilier locatif et la recherche d'opportunités à fort potentiel. Cette communauté, composée de profils actifs et expérimentés, constitue un vivier d'acquéreurs potentiels particulièrement sensible à ce type de projet, favorisant ainsi une mise en relation rapide et ciblée.

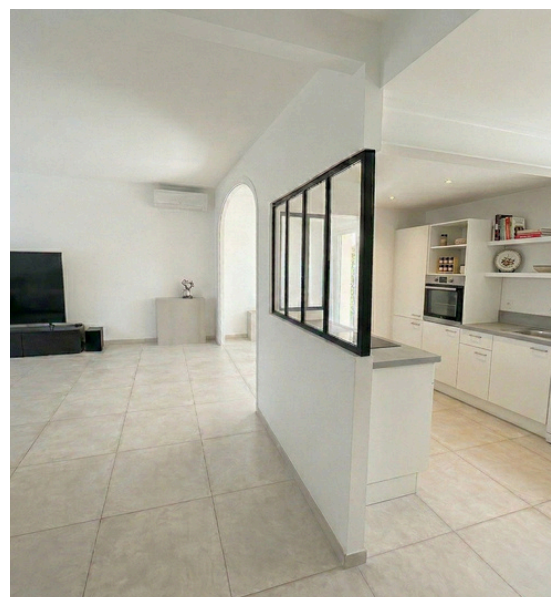
Les mandats de commercialisation ont été signés dès le lendemain de la signature du compromis, permettant d'engager immédiatement les premières démarches de pré-commercialisation.

Sécurisation du projet :

Plusieurs éléments permettent de réduire fortement le risque de l'opération :

- Durée courte visée (6-8 mois)
- Division sans construction
- Pas de rénovation lourde
- Mandats de commercialisation signés
- Réseaux anticipés
- Pré-commercialisation engagée
- Marché validé (DVF)

- **Objectif : sécuriser la sortie et réduire la durée de portage.**
- **Opération courte (6-8 mois), sécurisée, avec pré-commercialisation engagée et rendement cible de 1% par mois.**



FINANCEMENT & TIMELINE

BESOIN DE FINANCEMENT

L'OPÉRATION EST STRUCTURÉE AVEC UN FINANCEMENT INTÉGRAL VIA PARTENAIRES INVESTISSEURS, PERMETTANT D'OPTIMISER LA RENTABILITÉ ET LA SCALABILITÉ DES OPÉRATIONS.

634 000 €
BESOIN TOTAL

Prêt obligataire
audité par le comité projet

CONDITIONS D'INVESTISSEMENT



Rendement

12 % pour 12 mois de portage



Durée courte

12 mois maximum



Minimum garanti 10%

Même en cas de remboursement anticipé



Ticket d'entrée

à partir de 20 000 €



Remboursement in fine

Capital + intérêts versés à l'échéance



Sortie anticipée

Possible avec remboursement anticipé des investisseurs

TIMELINE LEVÉE DE FONDS

06/04/2026

10/05/2026

15/05/2026

17/05/2026

28/05/2026

16/05/2026

Début levée de
fonds

Clôture de la
levée de fonds

Rédaction du
contrat obligataire

Envoi du contrat
aux investisseurs

Réalisation des
virements

Émission
obligataires

APPROCHE PÉDAGOGIQUE

01

Présentation détaillée du projet

Dossier complet remis à chaque investisseur pour une compréhension totale de l'opération.

02

Groupe WhatsApp dédié au projet

Espace privé réservé aux investisseurs pour échanger en temps réel avec l'équipe projet.

03

Vidéo hebdomadaire sur site

Un point visuel chaque semaine pour suivre l'avancement concret des travaux.

04

Rapport de chantier hebdomadaire

Un compte-rendu détaillé transmis chaque semaine.

05

Visio mensuelle

Rendez-vous mensuel en visioconférence pour faire le point et répondre à toutes vos questions.

06

Visite de chantier possible ou rencontres

Les investisseurs qui le souhaitent peuvent visiter le chantier et constater l'avancement en direct.

CONTACTS & INFORMATIONS

Complémentaires



 **Nicolas CESARI**



06 81 75 40 65



contact@sudinvest.immo

Un projet maîtrisé, à fort potentiel, conçu pour créer de la valeur de manière sécurisée et responsable.

Cette opération pourra être ouverte à plusieurs partenaires via un montage structuré.

L'objectif est de proposer un cadre clair, transparent et sécurisé pour chacun.

Je suis disponible pour échanger et vous présenter le projet en détail.