

Grande propriété atypique récente à 9 km du Mont Saint Michel.
« Une grande maison, un bel outil de travail et une réserve foncière conséquente. »

Document non contractuel (dernière mise à jour 14/07/2019).

Contact propriétaire : jmhericher@aol.com, 06 75 61 78 37 / 09 50 48 01 38.

Site internet : lacledeforges.fr

- | | |
|---|--------------|
| - Description de la propriété | pages 1 à 3. |
| - Eléments pris en références pour l'estimation | pages 4 à 6. |
| - Chiffrage du prix brut avant négociation | page 7. |
| - Prix net vendeur après négociation | page 8. |
| - Préfinancement du projet | page 9. |
| - L'activité Chambres d'hôtes | page 10. |
| - Conclusion | page 11. |
| - Annexes | page 12. |



1. Description de la propriété :

Maison de construction traditionnelle achevée en mai 2007 pour le RDC et au début 2009 pour l'étage, sur un terrain de 26 027 M2 (dont 18080 M2 constructibles).

331 M2 habitables, 12 pièces principales dont 7 chambres. 5 salles d'eau, 1 salle de bain, 2 pièces annexes et 246 M2 de dépendances, soit au total **454 M2 utiles bruts (*1)**.

Forme de la construction : en forme de U, un bâtiment central et deux ailes symétriques s'y rattachant.

Sur vide sanitaire. Planchers béton RDC et R+1.

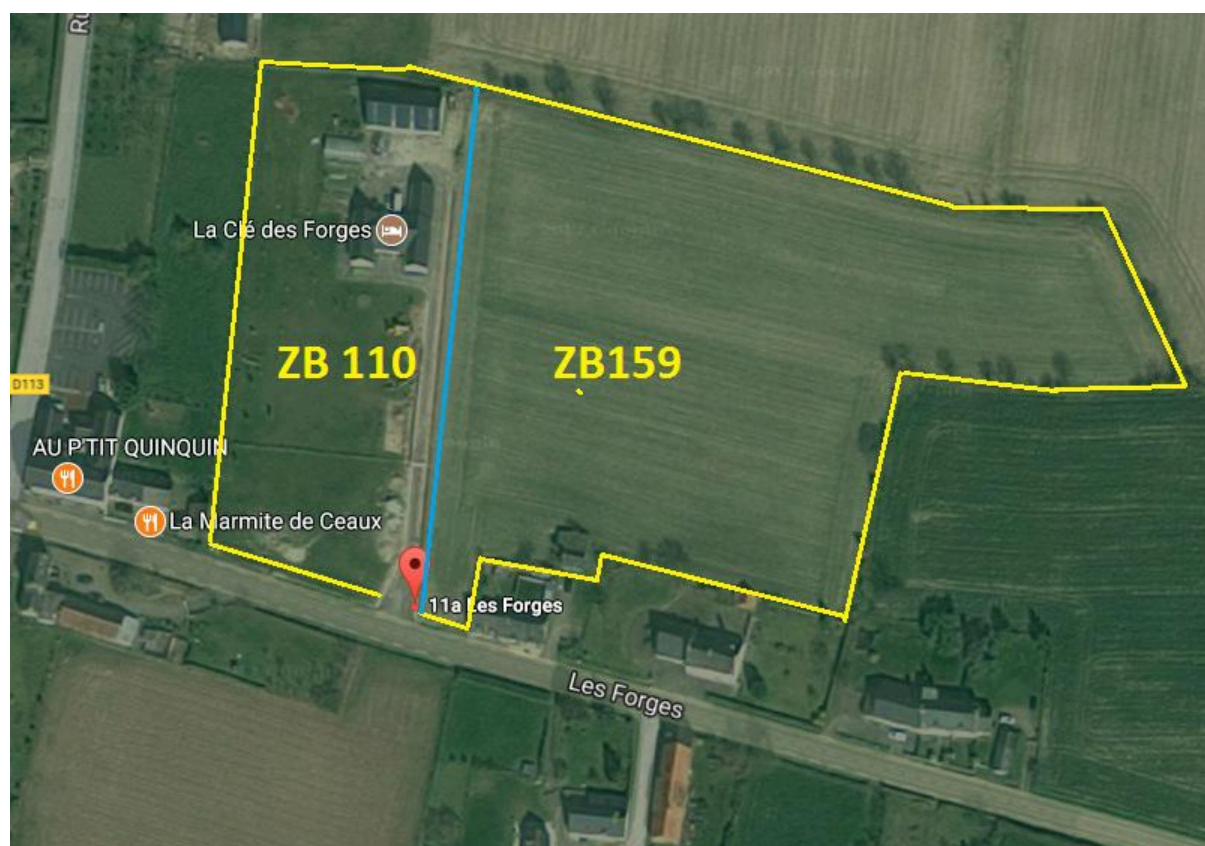
Charpente traditionnelle, fermes en 8x24 boulonnées, pannes sablières et faîtières en 6.5x17.5, chevronnage tous les 35.4 cm, sous toiture, crochets inox agrafe, ardoises 33x23 bords épaufrés pureau 13 cm.
Menuiseries extérieures en PVC blanc double vitrage, volets roulants électriques.

Exposition plein SUD, très lumineuse.

Très calme car implantée à 120 mètres en retrait de la route principale départementale RD43 menant les hordes de touristes au Mont Saint Michel.

Voisins très éloignés.

Sur un terrain plat à 32 mètres au-dessus du niveau de la mer, accessible par la RD 43, d'une superficie totale 26027 M2 sous la forme d'une unité foncière indivisible constituée de deux parcelles accolées.



- Parcelle ZB110 en zone U de **8080 M2 entièrement constructible** sur laquelle est édifée 'la petite maison' et ses dépendances, clos et planté (haies, arbres d'essences diverses et une dizaine de fruitiers).
- Parcelle contiguë ZB159 de 17947 M2 dont **5000 M2 en AU1 immédiatement** constructibles et 5000 autres ultérieurement en AU2. Cette parcelle actuellement en nature de labour est mise gracieusement à disposition d'un agriculteur par une convention d'occupation précaire. Ce terrain est donc libre à la vente après les récoltes de cannabis des prés salés.

Le PLU est consultable sur le site de la commune CEAUX.FR, rubrique mairie virtuelle .Un PLUI (intercommunal) est en cours de rédaction mais n'influe pas sur les deux parcelles.

Situation : sur la route départementale 43 à 9km du Mont St Michel (visible depuis l'entrée de la propriété), à 4 km de l'A84 Caen-Rennes (parkings de co-voiturage), 7 km d'Avranches et à moins d'une heure de Rennes ou de Saint Malo.

Excellente visibilité pour l'activité chambres d'hôtes ou autres commerces.

Raccordement EDF triphasé 18KVA, Eau, Téléphone et tout à l'égout (tous réseaux en bord de route RD43).

RDC 193.50 M2 habitables : Entrée réception (17 M2), Bureau (16 M2), Salle à manger salon (62 M2), cuisine fermée équipée (11 M2), local chaufferie buanderie (11 M2), 2 chambres (23 et 15 M2), 2 WC avec lave mains (2.5 M2 et 4 M2 pour accès en fauteuil roulant), couloir partie centrale 9.90 M2, salle d'eau douche, lavabo, baignoire placards (11 M2). Couloir aile droite 20 M2 avec placards. Portes intérieures RDC en 204x83. Entrée de service à l'arrière de la maison (Le rez de chaussée est adapté pour une personne à mobilité réduite).

R+1 138 M2 habitables (sous hauteur \geq à 1.80 M et \leq à 2.51 M) dédiés aux 5 chambres d'hôtes : Palier salon de détente avec kitchenette (18 M2), 5 chambres (2 de 15 M2, 2 de 19 M2, 1 de 8.70 M2) dont 4 disposant d'une entrée menant séparément à la chambre et à la salle d'eau, 5 salles d'eau privatives (4.8 M2, douche 90x90 faïencée, lavabo, wc suspendu), lingerie/local technique. Doubles cloisons isophoniques. Circulateur eau chaude sanitaire. Aspiration centralisée. Détecteurs de fumée. Extracteurs temporisés dans les salles d'eau.

Revêtements muraux en toile de verre peinte dans toute la maison.

Carrelage sur tout le rez de chaussée.

A l'étage parquet flottant avec isolant en dessous posé sur dalles de novopan elles-mêmes sur un isolant incompressible de 2 cm d'épaisseur.

Parking clients 5 places + aire de retournement pour véhicules de secours à l'arrière de la maison 25 M x 25 M

Portail électrique CAME à télécommande, éclairage extérieur à télécommande et détecteurs temporisés.

Volets roulants électriques y compris pour les grands 'Vélux' 114 x 118 à l'étage.

Chauffage et production eau chaude sanitaire à l'étage (500L à 55°) par pompe à chaleur eau/eau Budérus Bosch 14 KW COP de 4.9 (plancher chauffant au RDC sur isolant TMS 80mm, rupture de ponts thermiques en périphérie, chape liquide de 75 MM, isolation sous plancher haut du RDC de 50 mm en laine de roche, radiateurs à l'étage équipés de robinets thermostatiques.

Bilan énergétique réel d'exploitation incluant ECS de l'étage (compteur spécifique pompe à chaleur (*2) bien inférieur à la limite de la classe A 50KW/AN/M2) avec une température ambiante de 21°C pour **18 à 21 KW/an et par M2**. (828 €/An 69€/Mois pour 5718 Kw/An).

Taxes foncières et OM 2100€/an, 1900€ pour la Taxe d'habitation (dépend des revenus, suppression totale en 2020 ?).

2 garages « en dur » et une cave/cellier accolés à l'arrière de la maison mais non communicants pour 46 M2 au sol avec grenier au-dessus.

1 hangar/atelier/garage clos de 200 M2 sol en béton, alimentation électrique en triphasé et eau (voitures, camping-car, bateau, tracteur, atelier, stockage...).

Un Puits non exploité (Alimentation 220V pour pompe et canalisation en plymouth 19x25 jusqu'à la maison).

2. Références retenues pour le prix de vente :

Il est toujours difficile d'estimer le prix d'un bien, les professionnels sont tantôt optimistes, tantôt pessimistes, les vendeurs ont aussi tendance à surestimer et les acheteurs pensent à juste titre qu'il est par principe toujours possible d'offrir moins.

Les estimations que j'ai pu obtenir de quelques professionnels (hors parcelle ZB159), allaient du simple au triple en fonction de quelques ventes prises en référence n'ayant rien de comparable avec le bien à la vente.

Dans cette fourchette de prix aussi farfelue il est impossible de savoir qui dit vrai, bien sûr il y a aussi les annonces immobilières, mais ce ne sont que des prix avant négociation, la description est souvent trop succincte et les surfaces annoncées peu fiables pour comparer.

Etant un peu perdu devant tant de disparité, j'ai eu recours à notre bienveillante Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) qui met en ligne les transactions immobilières enregistrées à la publicité foncière.

Cela permet de comparer un peu plus objectivement et sérieusement ce qui peut l'être, pondère les prétentions souvent excessives du vendeur et démontre à l'acquéreur la réalité des prix du marché immobilier.

J'ai appliqué les filtres proposés, à savoir :

- Maisons dans un rayon de 10 kms autour de la mienne.
- Construites entre 2002 et 2012 supposant des normes de construction comparables.
- Ventes enregistrées à la Conservation des Hypothèques entre 07/2016 et 12/2018.

La méthode d'évaluation est dite du bâti incluant l'assise foncière dont il n'est pas tenu directement compte. Il est cependant possible d'en savoir plus sur chaque maison en consultant les fiches individuelles (nature et nombre de pièces, surface utile, dépendances, superficie du terrain...).

Résultat : Un panel assez large et cohérent de **28 ventes enregistrées à la Publicité Foncière**. Les prix indiqués sont ceux des actes de vente notariés après les habituelles négociations.

Avec l'accord de la DGFIP, j'ai compilé toutes les fiches individuelles dans un tableau reproduit ci-dessous pour en tirer des moyennes significatives et mesurer les écarts.

SYNTHESE DES FICHES INDIVIDUELLES 1 A 28 SOURCE DGPTR PATRIM CONTRUCTIONS ENTRE 2002 ET 2012 VENTES ENTRE 07/2016 ET 12/2018 (LA MAISON N°17 N'est pas prise en compte car elle a une piscine)

COMPTEUR	NUMERO FICHE	ADRESSE	ANNEE DE CONSTRUCTION	DATE DE LA VENTE	PRIX DE VENTE	PRIX AU M2 DE SURFACE UTILE	SURFACE UTILE	PRIX PAR M2 DE SURFACE BABITABLE	SURFACE HABITABLE	SURFACE TERRAIN	PIECES PRINCIPALES	CUISINE	SALLE A MANGER	CHAMBRES	SALLES D'EAU	PIECES ANNEXES	GRENIER M2	CAVE M2	GARAGE M2	PISCINE	SH/SU %
1	1	CEAUX 6 LES FORGES	2011	01/02/2017	155000	1409,09	110	1409,09	110	796	5	1	2	3	1	0	0	0	0	NON	100,0%
2	2	18 LOT LES VIGNES BACILLY	2009	11/12/2017	195000	1598,96	122	1598,36	122	897	5	0	1	4	2	2	0	0	0	NON	100,0%
3	3	2 RUE DES CHARMILLES DUCEY	2002	27/09/2016	223700	1669,40	134	3106,94	72	1642	4	1	1	3	1	0	10	0	114	NON	53,7%
4	4	38 B RUE EMILE DEHOUSSE DUCEY	2008	06/03/2017	234000	1759,40	133	2502,67	94	1436	6	1	2	4	2	0	0	5	74	NON	70,3%
5	5	7 A RTE DEFOUGERES JUILLEY	2011	15/12/2017	227300	2104,63	108	2511,60	91	2919	3	1	1	2	1	1	0	10	25	NON	83,8%
6	6	1 C RTE DE LA LUNERIE JUILLEY	2006	13/05/2017	190000	1301,37	146	1347,52	141	1202	5	1	1	4	4	1	0	10	0	NON	96,6%
7	7	3A RTE DU ROCHER JUILLEY	2007	27/03/2017	249600	1697,96	147	1934,88	129	2678	5	1	1	4	1	0	0	0	36	NON	87,8%
8	8	6 RUE BUISSONNET POILLEY	2009	24/04/2017	205900	1583,85	130	1979,81	104	869	5	1	1	4	2	1	0	21	31	NON	80,0%
9	9	11 RUE DELA SOURCE PONTS	2005	30/12/2017	243350	1655,44	147	1986,53	123	1596	5	0	1	4	2	0	0	0	49	NON	83,3%
10	10	14 LA MARECHALLERIE PONTS	2011	27/07/2016	192000	1846,15	104	2109,89	91	1101	5	1	1	4	2	1	0	7	19	NON	87,5%
11	11	40 LA MARECHALLERIE PONTS	2003	16/11/2016	168000	1435,90	117	1846,15	91	1255	4	0	1	3	1	0	0	10	42	NON	77,8%
12	12	5059 VILLAGE DE SAINT BRICE SAINT-BRICE	2006	26/04/2017	178600	1313,24	136	1709,09	105	2011	5	1	1	4	1	0	0	0	63	NON	76,8%
13	13	6 RUE BUISSONNET POILLEY	2007	01/12/2017	214000	1562,04	137	2404,49	89	814	6	1	1	5	2	2	0	46	50	NON	65,0%
14	14	12 D LA MALLERIE SAINT-LOUP	2007	01/02/2017	226000	1430,38	158	1674,07	135	1000	5	0	1	4	2	1	0	8	38	NON	85,4%
15	15	14D LES BROUSSES SAINT-LOUP	2009	03/05/2017	242000	1624,16	149	2372,55	102	1064	6	0	1	5	2	4	0	5	89	NON	68,5%
16	16	16 LES HORTENSIA ST MARTIN DES CHAMPS	2012	31/01/2017	250000	1785,71	140	2083,33	120	2854	5	1	1	4	1	0	0	0	40	NON	85,7%
0	17	14 LA VALLEE ST MARTIN DES CHAMPS AVEC PISCINE																		OUI	
17	18	RUE DU LOGIS ST QUENTIN SUR LE HOMME	2004	07/02/2018	157000	1467,29	107	1577,89	100	554	6	0	1	5	1	2	0	0	15	NON	93,0%
18	19	11 RTE DELA QUINTINE ST QUENTIN SUR LE HOMME	2010	24/05/2017	265000	2208,33	120	3732,39	71	1003	6	0	2	4	1	2	0	19	79	NON	59,2%
19	20	22 RUE DES MAGNOLIAS SAINT-SENIER	2006	28/09/2017	246000	1906,98	129	2911,24	85	671	6	1	1	5	2	1	0	14	75	NON	65,5%
20	21	22 RUE DES SEQUIOIAS SAINT-SENIER	2003	29/05/2017	193000	1429,63	135	1608,33	120	787	6	0	1	5	2	0	0	0	30	NON	88,9%
21	22	9 LA PILASSERIE LE VAL SAINT PÈRE	2002	30/06/2017	265000	1615,85	164	1790,54	148	1083	6	0	1	5	2	0	0	4	28	NON	90,2%
22	23	4 RES LES POMMIERS LE VAL ST PÈRE	2006	13/07/2016	215000	1628,79	131	2018,78	107	717	5	1	1	4	1	2	0	14	35	NON	81,3%
23	24	47B BOUILLE LE VAL ST PÈRE	2006	26/09/2016	380200	3168,33	120	5069,33	75	1206	4	0	1	3	1	2	0	0	90	NON	62,5%
24	25	20B LA BASSE GUETTE LE VAL ST PÈRE	2010	02/06/2017	260000	1870,50	139	2765,96	94	1553	5	0	1	4	2	1	40	0	50	NON	67,6%
25	26	1b LA BASSE GUETTE LE VAL ST PÈRE	2003	25/05/2017	245000	1689,66	145	2067,51	119	1893	6	1	2	4	2	1	0	7	46	NON	81,7%
26	27	5 LA PROVOTIERE LE VAL ST PÈRE	2007	25/07/2016	320000	1748,63	183	1865,89	172	2759	6	0	1	5	2	3	0	0	23	NON	93,7%
27	28	6B LE COURT CHEMIN LE VAL ST PÈRE	2007	28/11/2016	349000	1917,58	182	2475,18	141	1000	6	1	1	5	2	1	0	7	75	NON	77,5%
TOTALS 27 MAISONS			54187		6289650		3673		2947	37360	141	15	31	110	45	28	50	187	1216		80,2%
27		MOYENNES	2007		232950	1712	136	2135	109	1384	5,2	0,6	1,1	4,1	1,7	1,0	1,9	6,9	45,0	0	80,2%
		CEAUX 11A LES FORGES	2007		706558	1996	354	2135	331	3601	12	1	2	7	6	2	0	14	32	0	93,5%

ECARTS 303% 117% 260% 100% 303% 260% 230% 180% 174% 172% 360% 193% 0% 202% 71% 13,3%

La maison fiche N° 17 qui est la seule à disposer d'une piscine est exclue de l'analyse.

Pour les 27 maisons restantes le **prix moyen du M2 utile est de 1712 €** pour une surface utile moyenne de 136 M2 , la surface moyenne habitable est de 109 M2 et la superficie du **terrain de 1384 M2**.

L'année moyenne de construction des 27 maisons est 2007 en vétusté égale avec le bien qui vous est proposé.

Déduction faite pour moitié de la surface des greniers, caves et garages, la surface habitable moyenne représente 80,20 % de la surface utile amenant le **prix du M2 habitable à 2135 €**.

Pour le bien que je vous propose la surface habitable représente 93.50 % de la surface utile (hors hangar) soit 13.30 % de plus qui équivalent à **47 M2 habitables supplémentaires**.

Vous conviendrez tout naturellement qu'entre deux M2 de cave, de grenier, de remise ou de garage retenus pour moitié en surface utile et un M2 habitable, les coûts de construction, d'aménagement et surtout l'usage en résultant peuvent être différents.

J'apporte donc un correctif au prix moyen du M2 utile : $1712 \text{ €} / 80.2\% \times 93.50\% = 1996 \text{ €}$.

Par ailleurs il aurait été totalement malhonnête de considérer selon l'Art. R.353-16 du code de la construction, 100 M2 de surface utile concernant le hangar/atelier/garage de 200 M2 au sol.

C'est certes une solide construction charpente bois en 8x23, poteaux en double 8x23, bardage et couverture en bac acier, sol bétonné qui m'a coûté aux environs de 20000 € en matériaux, c'est cette valeur que je vais retenir séparément pour le calcul de mon prix de vente brut. (Voir à titre comparatif fichier HANGAR 170M2 SUR TERRAIN 1000M2 A CEAUX). Dès lors **la surface utile retenue passe bien plus raisonnablement de 454 M2 à 354 M2**.

Dans un autre sens, tout aussi équitable, la méthode d'évaluation du bâti faisant abstraction de l'assise foncière doit avoir des limites dans son application.

Au prorata, une surface utile de 354 M2 implique une assise foncière de 3601 M2 (L'administration Fiscale a d'ailleurs retenu pour la taxe foncière 2500 M2 d'assise et le reste en propriété non-bâtie). 3601 M2 sont totalement disproportionnés avec les 26027 M2 de toute la propriété dont 18080 M2 sont constructibles.

En conséquence, il doit être tenu compte de cet écart considérable, mais cela sera fait par un chiffrage extrêmement généreux.

Pour la définition du prix au M2 du terrain constructible **non viabilisé**, j'ai consulté les offres détaillées des 4 notaires les plus proches (2 à Ducey et 2 à Avranches) en excluant les terrains viabilisés en lotissement et ceux non raccordables au tout à l'égout devant s'équiper d'un dispositif individuel de traitement des eaux usées.

Cette analyse se trouve dans le fichier PRIX DES TERRAINS A BATIR, pour 21 terrains le prix moyen du M2 non viabilisé qui en ressort est de 33.11 € pour des parcelles de 1100 M2, et à titre isolé de 19.20 €/M2 pour une belle parcelle à viabiliser de 15900 M2 à Pontaubault.

Je retiens dans mon estimation brute, 15 € le M2 constructible, contre 33.11 € c'est déjà **55 % de moins**, et contre 19.20 € c'est aussi **22 % de moins** !

Ce qui vous laisse dès l'acquisition une marge potentielle certaine.

3. Prix de vente brut avant les inévitables palabres :

Ma proposition fondée sur ce qui précède est la suivante, mais surtout ne partez pas en courant à la lecture de la seule première ligne car une bonne surprise vous attend sur la page suivante.

Prenez le temps de bien lire jusqu'au bout, il y va de votre intérêt.

454 M2 ramenés à 354 M2 utiles à 1996 € le M2 <i>(Ce qui est tout aussi cohérent que 331 M2 habitables à 2135€ soit 706 685 €)</i>	706 584.00 €
Sur 3601 M2 de terrain rattachés à la construction selon la méthode d'évaluation du bâti incluant l'assise foncière (1384 M2/ 136 M2 utiles x 354 M2 utiles = 3601 M2)	0.00 €
+ 4479 M2 de terrain supplémentaire constructible à <u>15€ le M2</u> sur parcelle ZB110 (8080 M2 – 3601 M2= 4479 M2)	67 185.00 €
+ Hangar/atelier clos couvert sol béton de 200 M2.	20 000.00 €

Sous total brut Maison + dépendances sur ZB110 de 8080 M2	793 769.00 €
+ Parcelle contiguë ZB159 de 17947 M2 dont 5000 M2 Immédiatement constructibles et 5000 ultérieurement à 15€ le M2.	150 000.00 €
+ 7947 M2 en terrain agricole à 8540 € l'hectare	6 787.00 €

Total brut	950 556.00 €

4. Prix de vente net afin d'éviter les palabres :

Total brut 950 556.00 €

Abattement de **-31.62 %** pour marge de négociation **-300 556.00 €**

Prix Net vendeur **non négociable** pour le tout indivisible. **650 000.00 €**
 (+ 'Frais de Notaire' à la charge de l'acquéreur).

Enfinement combien ça coute ?

Bilan par poste après application de la minoration du prix de Vente								
Désignation	Unité	Prix Brut	Remise %	Prix Net	Quantité	Montant Brut	Remise	Montant Net
M2 Utile	M2	1 996,00 €	31,62%	1 364,86 €	354	706 584 €	223 422 €	483 162 €
M2 constructible supplémentaire ZB 110	M2	15,00 €	31,62%	10,26 €	4479	67 185 €	21 244 €	45 941 €
Hangar	UNITE	20 000,00 €	31,62%	13 676,00 €	1	20 000 €	6 324 €	13 676 €
<i>Sous Total Constructions + terrain supplémentaire sur parcelle ZB110</i>						793 769 €	250 990 €	542 779 €
M2 constructible ZB 159	M2	15,00 €	31,62%	10,26 €	10000	150 000 €	47 430 €	102 570 €
HA agricole ZB159	HECTARE	8 540,00 €	31,62%	5 839,65 €	0,7947	6 787 €	2 146 €	4 641 €
<i>Sous Total parcelle ZB 159</i>						156 787 €	49 576 €	107 211 €
TOTAUX						950 556 €	300 566 €	649 990 €

Vous en déduisez que le vieil adage 'plus c'est grand, moins c'est cher' se vérifie encore une fois.

Je n'irai pas plus loin dans la négociation compte tenu de l'effort très significatif fait dès le départ et du risque d'un redressement fiscal aux dépens du vendeur et de l'acquéreur au motif d'un prix insuffisant laissant suspecter une dissimulation frauduleuse.

Le prix moyen du M2 habitable étant de 2135 €, ce qui fait pour 331 M2 : 706 685 €.

Déjà par rapport à 650000 € c'est **56 685 € de moins** (-8 %) et vous avez en plus en cadeau :

- 14 479 M2 constructibles supplémentaires,
- deux garages et un cellier en 'dur' (46 M2 au sol), grenier au-dessus.
- un hangar clos de 200 M2.
- presque 8000 M2 de terre agricole.
- La majeure partie des meubles et accessoires vous permettant de démarrer votre activité sans dépenses d'équipement.

La remise de négociation de 300 000€ est à minima le potentiel de plus-value réalisable à la revente sachant par ailleurs que le prix net retenu du M2 de terrain constructible à 10.26 € est bien en dessous de la réalité (-50 à -70 %).

.....

5. Monter un 'Business Plan' complet et réaliste (Plan d'Affaires en français) :

Comme beaucoup de ceux qui se sont montrés d'abord très intéressés par cette propriété, le prix facialement élevé et **pourtant annoncé** a été un repoussoir par un manque évident d'analyse.

Certains ont tenté stupidement de m'en proposer moins, c'est normal et je cite Michel Audiard : « Les cons ça ose tout et c'est même à ça qu'on les reconnaît ! ».

D'autre part dans la quasi-totalité des cas aucune étude de préfinancement n'avait été réalisée auparavant, c'est ce qui s'appelle « Mettre la charrue avant les bœufs ».

N'oubliez pas qu'en qualité de futur chef d'entreprise, aussi petite fut elle, que votre approche doit être précise et probante pour emporter l'adhésion d'un prêteur à votre projet. Un banquier vend de l'argent s'il a la certitude d'être remboursé, il ne prête qu'aux riches ou à ceux qui ont le potentiel avéré pour le devenir.

Les nombreuses visites et re-visites se sont soldées par la même litanie « Désolé, notre banquier ne suit pas ! », bien sûr si vous allez le voir les mains dans les poches vous ne risquez pas de le convaincre avec une carte postale du Mont Saint Michel et votre horoscope comme uniques pièces au dossier.

Devant le nombre conséquent de refus successifs de financement je me suis amusé à construire sous Excel un outil dont l'objectif premier est d'apprécier la faisabilité ou l'irréalisme de votre projet et destiné s'il est viable à convaincre le prêteur de vous suivre.

Libre à vous de l'utiliser ou non, ou de vous en inspirer, mais sans accord de préfinancement il n'y a pas de visite possible et encore moins de contrat de vente sous condition suspensive d'obtention d'un prêt.

Cet outil est téléchargeable sur le site, il est accompagné d'un document modifiable intitulé PROJET PRESENTE AUX PRETEURS.doc (alimenté par du copier-coller en tant qu'image issu de la feuille de calcul).

Vous pourrez personnaliser votre budget initial afin d'envisager différentes situations en vous projetant dans le temps avec l'option 'Tout recalculer'.

(Modification à votre gré du contenu des cellules sur fond jaune ainsi que celles en noir gras italique sur fond blanc dans le corps du budget).

Avec la fonction 'Tout recalculer' Excel vous donnera automatiquement votre tableau de trésorerie avec les commentaires avisés de l'Oncle PICSOU, le tableau d'endettement en pourcentage des revenus, une fiche de synthèse personnalisable ainsi qu'un prévisionnel de chiffre d'affaire.

6. L'activité chambres d'hôtes :

Cette maison confortable, très bien située au cœur de la baie du Mont Saint Michel, a pour vocation principale d'y recevoir des hôtes et d'en vivre agréablement (*3).

Ce bien s'adresse principalement à un couple dont l'un des conjoints souhaite mener une douce activité jusqu'à l'ouverture de ses droits à la retraite ou postérieurement. La charge de travail ne justifie pas un équivalent temps plein et ne risque pas de provoquer un 'burn out'.

Sous le statut d'auto-entrepreneur le régime social et fiscal est simple : 13.50 % de charges sur le chiffre d'affaires déclaré incluant 1% d'impôt sur le revenu, 71 % d'abattement au régime du micro-bic. Comptabilité simplifiée se résumant aux factures et un journal des ventes. Pas de TVA selon l'Art. 293Bis du CGI.

Ainsi un chiffre d'affaires déclaré de 35000 € par an implique 4725 € de charges sociales et fiscales au RSI, valide largement 4 trimestres cotisés et dégage un revenu fiscal de référence de 10150 €.

Depuis 2015 il suffit de 150 heures au smic pour valider un trimestre cotisé.

Pour être encore plus précis, il convient d'ajouter aux charges sociales environ 2800 € (5 % du CA) au titre des frais liés aux petits déjeuners, blanchisserie, produits d'hygiène et d'entretien, consommation eau froide, chauffage et ECS, taxes de séjour et supplément d'assurance professionnelle multirisques habitation.

Ce qui fait un revenu net d'activité de 27 475 € par an pour 7 mois d'activité soutenue, soit 2 289 € nets d'impôt par mois sur 12 mois, c'est mieux qu'un Smic et le patron c'est vous !

Je précise ici que mon épouse étant décédée en février 2011, la motivation m'a dès lors fait grandement défaut et j'ai fait que ce qui était à minima indispensable pour assurer ma protection sociale jusqu'à ma retraite en septembre 2014. L'activité est à relancer sans exclure comme je l'ai souvent fait les séjours d'une seule nuit.

Le Mont Saint Michel, Cancale, Saint Malo, Dinan, Dinard, Granville par la côte, Villedieu les Poêles, les plages du débarquement, la citée de la Mer à Cherbourg, le château de Combourg, celui de Fougères, les traversées à pied de la Baie (avec un guide) sont autant de points d'intérêt qui retiennent pour deux ou trois nuitées une clientèle avide de découvertes.

Bien entendu vous pourrez accueillir pour juste une nuit tout comme maintenir la maison ouverte hors saison car le nombre de visiteurs a tendance à se linéariser sur l'année.

Nombre de chambres d'hôtes sont fermées de la fin octobre au début mars de l'année suivante essentiellement à cause du coût du chauffage. La maison étant particulièrement bien isolée et disposant d'une pompe à chaleur performante et économique, il n'y a aucun inconvénient financier à rester ouvert toute l'année.

7. Conclusion :

Un autre point omis dans cet exposé est l'absence de commerces entre la sortie de l'A84 et le Mont St Michel.

Un investisseur avisé saura y bâtir une petite surface commerciale attrayante pour les trois millions de touristes qui se rendent au Mont chaque année (dossier permis de construire existant mais projet abandonné pour cause de santé).

Je suis tout naturellement à votre disposition pour répondre à toutes vos questions, vous remettre une clé USB (fournie par vos soins) avec photos et nombreux autres documents pour mieux vous éclairer, répondre à vos questions par tél ou mail et convenir éventuellement si vous le souhaitez d'une date de visite si accord de pré financement.

Si vous souhaitez utiliser l'outil proposé et s'il vous est nécessaire d'y apporter des modifications, je suis à votre disposition pour adapter la programmation à vos besoins particuliers (Modification des formules dans la feuille et programmation VBA de la macro produisant automatiquement les tableaux complémentaires.)

J'ajoute pour terminer que le compromis de vente synallagmatique sera passé devant Notaire et possible sous réserve d'une attestation de détention de fonds propres ou/et d'un pré accord de financement.

Que vous donniez suite ou non, je vous remercie par avance de me faire part de vos observations sur cette présentation car votre avis m'intéresse.

Au plaisir de vous lire ou/et de vous recevoir.

Cordialement,

Jean-Marcel HERICHER

11A Les Forges

50220 CEAUX

09 50 48 01 38

06 75 61 78 37

jmhericher@aol.com

www.lacledesforges.fr

Annexes :

(*1) « **La surface habitable** d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une **hauteur inférieure à 1,80 mètre**. ».

Par ailleurs Le Code de la construction et de l'habitation (art. R. 353-16) définit **la surface utile** comme étant égale à la surface habitable du logement à laquelle il faut ajouter la moitié de la surface des annexes suivantes :

- les caves ;
- les sous-sols ;
- les remises ;
- les ateliers ;
- les séchoirs et celliers extérieurs au logement ;
- les resserres ;
- les combles et greniers aménageables ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les vérandas ;
- les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré dans la limite de 9 m².

Voir fichier SURFACES 11A LES FORGES.xls (séparément sur clé USB, DVD ou en PJ par mail)

(*2) Voir fichier EDF.xls, en bleu depuis 2007 relevé annuel du compteur spécifique de la pompe à chaleur. (Séparément sur clé USB, DVD ou en PJ par mail)

(*3) Organisation de l'activité Chambres d'Hôtes :

- Sur une journée : A huit heures du matin aller à la boulangerie chercher des croissants au beurre et du pain frais. De 8h30 à 10h servir le petit déjeuner dans la salle à manger (la table a été dressée la veille au soir). Ceux qui partent se voient remettre la facture de leur séjour. Ceux qui restent prennent leur temps avant d'aller explorer un peu plus la région. Vers 11h la maison est vide, alors refaire soigneusement les chambres libérées. Répondre avec réactivité au téléphone et aux mails, donner envie de passer plusieurs jours dans la maison sans avoir à refaire ses bagages tous les matins. A partir de 16 h accueillir et surtout écouter les nouveaux arrivants et bien prendre le temps de leur expliquer les beaux endroits à voir autres que le Mont. A 19h tout le monde est arrivé (sauf les parisiens, à éviter.), et sait où il est bon d'aller diner ou déjeuner éventuellement à l'extérieur.

A une centaine de mètres de la maison il y a un restaurant de très bonne qualité pour des prix modérés (Le Petit Quinquin). Donc pas besoin de prendre la voiture pour aller au restaurant, autrement il est possible aux hôtes, s'ils le souhaitent, de prendre leurs repas dans leurs vastes chambres (table et chaises dans chaque chambre, vaisselle, frigo, micro-ondes, évier sur le palier) ou dans le jardin si la météo est favorable.

Pour résumer ce n'est pas une activité harassante sauf à répéter souvent le même discours, mais surtout l'occasion de rencontrer des gens très différents qui vous donnent une autre ouverture sur notre monde.

Félicitations si vous avez persévéré dans votre lecture attentive pour en arriver jusque-là !

