

Synthèse Complète – Projet de Crowdfunding Immobilier

Plateforme Upstone | Opération : Pontenx-les-Forges 2

1. Présentation du projet

Le projet « Pontenx-les-Forges 2 » consiste en la **rénovation complète d'une maison d'habitation** de 220 m² (7 pièces) et la division du terrain en deux lots : une maison rénovée et un terrain à bâtir de 450 m². Située à Pontenx-les-Forges, entre Biscarrosse et Mimizan (Landes), l'opération vise la **revente à court terme** des deux lots après valorisation.

2. Structure et données financières

Montant recherché	250 000 €
Durée contractuelle	12 mois + 8 mois de prorogation
Durée cible	9 mois
Taux cible (TRI)	12 % / an
Amortissement	In fine
Garanties	Fiducie sur actions + Garantie personnelle (couple Duport)
Fonds propres engagés	160 000 € + 40 000 € de trésorerie
Chiffre d'affaires prévisionnel	650 000 €
Marge nette estimée	≈ 193 000 € (29,75 %)
Couverture de dette	232 %

3. Ratios financiers et viabilité

Les indicateurs financiers démontrent une **structure saine** : faible endettement, bonne couverture des coûts et marge solide.

LTV (Loan to Value)	38,4 % – endettement faible
LTC (Loan to Cost)	58,6 % – couverture par fonds propres
LTA (Loan to Asset)	78,1 % – ratio global maîtrisé

Même en scénario stressé (durée doublée ou baisse de 10 % des prix), l'opération demeure bénéficiaire, avec une **marge comprise entre 16 % et 25 %**. La rentabilité est donc jugée robuste.

4. L'opérateur – DUPORT MDB SAS

Jean-Paul Duport, ancien banquier en gestion patrimoniale, dirige aujourd'hui deux agences immobilières et une société de promotion active depuis 2011. Il dispose d'un solide historique local dans la rénovation, la division foncière et la promotion de villas et petites résidences. Parmi ses réalisations : **Villas Clos de Jeanne**, **Résidence Santa Marina**, **Bay View** et **Jardins de Nicholas** à Mimizan et Pontenx.

5. Marché immobilier local

Pontenx-les-Forges bénéficie d'une **croissance démographique de +30 %** sur 15 ans et d'une proximité appréciée avec l'océan (15 km). Les valeurs immobilières locales oscillent entre **1 700 € et 3 500 €/m²**. Le projet retient un prix moyen de 2 500 €/m², soit une hypothèse **prudente et compétitive** au regard du marché.

6. Risques identifiés

Administratif	Division parcellaire obtenue et purgée – risque faible
Opérationnel	Travaux déjà engagés – risque limité
Commercial	Pas de précommercialisation mais prix de vente compétitifs
Financier	Durée courte, dépend de la revente rapide

7. Points forts

- Rendement attractif : **12 %/an** sur 9–12 mois
- Double garantie : **fiducie + garantie personnelle**
- Opérateur expérimenté et implanté localement
- MARGE confortable (>29 % nette)
- Prix prudents par rapport au marché
- Scénarios stressés positifs

8. Points de vigilance

- Absence de précommercialisation avant travaux terminés
- Taille modeste du projet (dépend d'une seule revente)
- Risque de prorogation jusqu'à 20 mois
- Marché local moins liquide que les grandes villes

9. Synthèse et conclusion

Le projet **Pontenx-les-Forges 2** présente un **excellent équilibre rendement/risque** pour une opération courte. La rentabilité prévue (12 %/an) s'appuie sur une marge solide et un opérateur expérimenté, avec des garanties sérieuses. Même en scénario prudent, le projet demeure bénéficiaire. Il convient à un investisseur recherchant un **rendement élevé à court terme** et acceptant un risque modéré lié au calendrier de revente.