



Vue de façade

BUSINESS PLAN & DOSSIER DE FINANCEMENT

# Opération Wagram

Quartier Pereire, 75017 Paris

COÛT TOTAL DE  
L'OPÉRATION

**633 500 €**

FINANCEMENT  
SOLLICITÉ

**500 000 €**

MARGE NETTE VISÉE

**90 250 €**

22 juin 2026

PRÉSENTATION

# Le bien

Exposition Sud / Est · 3e étage avec ascenseur

Appartement de 75 m<sup>2</sup> loi Carrez au 3e étage avec ascenseur d'un bel immeuble ancien du quartier Pereire (Paris 17e), au calme et proche des commerces.

À rénover entièrement, il offre de beaux volumes, une double exposition et de la hauteur sous plafond. Après une rénovation complète (cuisine ouverte, salle d'eau, électricité, parquet remis à neuf), le bien retrouvera tout son cachet pour une revente dans un secteur très demandé.

SURFACE

**75** m<sup>2</sup>

PRIX D'ACHAT

**6 467** €/m<sup>2</sup>

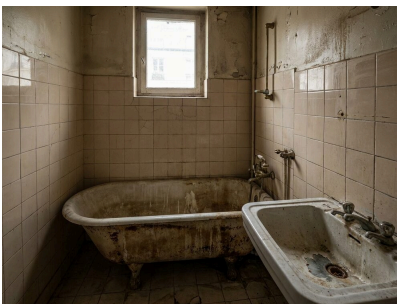
REVENTE VISÉE

**10 000** €/m<sup>2</sup>

LE BIEN EN IMAGES

# Visuels de l'opération

## ÉTAT ACTUEL



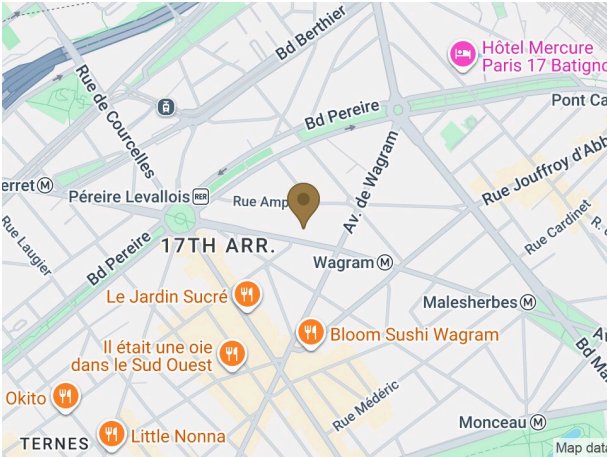
## AMBIANCE RECHERCHÉE APRÈS TRAVAUX





EMPLACEMENT

# Situation & accessibilité



Plan de situation

ZONE A BIS · TENSION EXTRÊME

TRANSPORTS À PROXIMITÉ

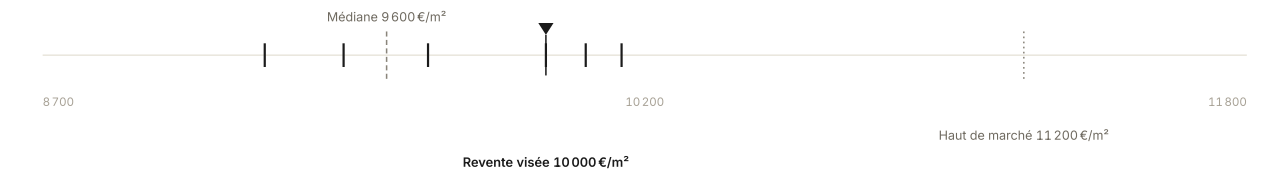
|       |                        |       |
|-------|------------------------|-------|
| MÉTRO | Pereire                | 220 m |
| MÉTRO | Wagram                 | 380 m |
| RER   | Pereire — Levallois    | 300 m |
| BUS   | Place du Maréchal Juin | 120 m |

ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

|        |                           |       |
|--------|---------------------------|-------|
| PUBLIC | École élémentaire Pereire | 190 m |
| PUBLIC | Collège Stéphane Mallarmé | 420 m |
| PRIVÉ  | Cours Saint-Louis         | 360 m |

ANALYSE DE MARCHÉ

# Ventes comparables



| ADRESSE               | SURFACE | DATE    | PRIX      | €/M²   |
|-----------------------|---------|---------|-----------|--------|
| Rue de Tocqueville    | 68 m²   | 03/2024 | 632 000 € | 9 294  |
| Boulevard Pereire     | 81 m²   | 02/2024 | 786 000 € | 9 704  |
| Rue Jouffroy d'Abbans | 59 m²   | 12/2023 | 560 000 € | 9 492  |
| Avenue de Villiers    | 74 m²   | 01/2024 | 740 000 € | 10 000 |
| Rue de Prony          | 63 m²   | 11/2023 | 642 000 € | 10 190 |
| Rue Cardinet          | 70 m²   | 04/2024 | 707 000 € | 10 100 |

VENTES LES PLUS ÉLEVÉES AU M²

|                       |       |         |             |
|-----------------------|-------|---------|-------------|
| Boulevard Malesherbes | 92 m² | 01/2024 | 11 100 €/m² |
| Avenue de Wagram      | 64 m² | 10/2023 | 10 950 €/m² |

Exemple illustratif inspiré de la base DVF (data.gouv.fr). Dans l'outil, les comparables sont chargés automatiquement pour l'adresse réelle de votre opération.

BUSINESS PLAN

# Coût de revient

|                                |                                   |           |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Prix d'achat                   | <div><div></div><div></div></div> | 485 000 € |
| Frais d'acquisition            | <div><div></div><div></div></div> | 10 100 €  |
| Travaux                        | <div><div></div><div></div></div> | 100 000 € |
| Frais de détention             | <div><div></div><div></div></div> | 9 200 €   |
| Taxe foncière (prorata)        |                                   | 2 800 €   |
| Assurance PNO                  |                                   | 700 €     |
| Charges de copropriété         |                                   | 3 500 €   |
| Assurance RC marchand de biens |                                   | 1 800 €   |
| Eau, électricité               |                                   | 400 €     |
| Portage financier              | <div><div></div><div></div></div> | 29 200 €  |
| Coût de revient total          | <div><div></div></div>            | 633 500 € |

RÉSULTAT

# Marge de l'opération

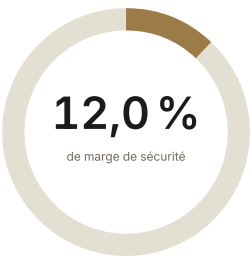
MARGE NETTE AVANT IMPÔT

90 250 €

TAUX DE MARGE

12 %

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Prix de revente FAI visé       | 750 000 €        |
| – Frais d'agence à la revente  | 26 250 €         |
| <b>Net vendeur</b>             | <b>723 750 €</b> |
| – Coût de revient (point mort) | 633 500 €        |
| <b>Marge nette avant impôt</b> | <b>90 250 €</b>  |



FINANCEMENT

# Plan de financement prévisionnel



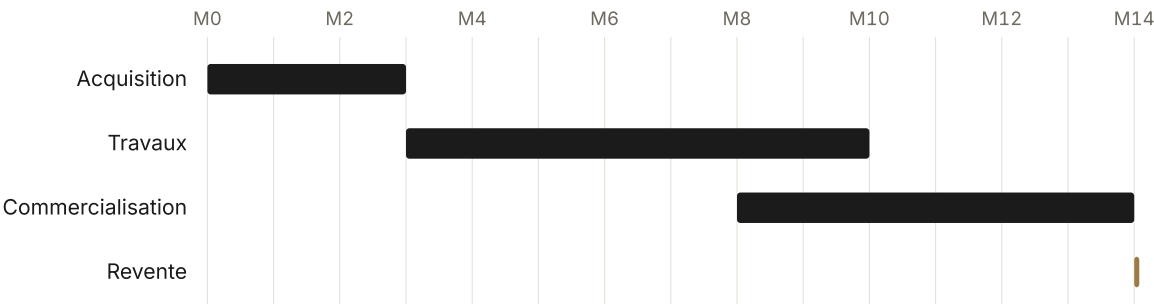
|                   |         |      |               |
|-------------------|---------|------|---------------|
| EMPRUNT SOLLICITÉ | DURÉE   | TAUX | APPORT / COÛT |
| 500 000 €         | 14 mois | 5 %  | 21 %          |

| EMPLOIS                      | MONTANT   | RESSOURCES                 | MONTANT   |
|------------------------------|-----------|----------------------------|-----------|
| Acquisition (prix + notaire) | 495 100 € | Apport en fonds propres    | 133 500 € |
| Travaux                      | 100 000 € | Emprunt bancaire sollicité | 500 000 € |
| Frais de détention           | 9 200 €   | Total ressources           | 633 500 € |
| Portage financier            | 29 200 €  |                            |           |
| Total emplois                | 633 500 € |                            |           |



CALENDRIER

# Échéancier prévisionnel



|                   |                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ACQUISITION       | Promesse de vente, purge des conditions suspensives et délais, réitération de l'acte authentique. |
| TRAVAUX           | Rénovation complète : cuisine, salle d'eau, électricité, peintures et remise en état du parquet.  |
| COMMERCIALISATION | Mise en vente, visites et négociation avec les acquéreurs.                                        |
| REVENTE           | Signature de la revente, remboursement de l'emprunt, réalisation de la marge.                     |

## LE PORTEUR

# Profil du marchand de biens

## Atelier Foncier Paris

6 ans d'activité

## E-MAIL

contact@exemple.fr

## TÉLÉPHONE

06 00 00 00 00

Marchand de biens indépendant spécialisé dans la rénovation d'appartements anciens à Paris et en proche couronne. Réseau d'artisans qualifiés et suivi de chantier rigoureux.

## OPÉRATIONS RÉALISÉES

**2024** Rue de Tocqueville, Paris 17e

APPARTEMENT

COÛT DE REVIENT

410 000 €

PRIX DE VENTE

520 000 €

MARGE NETTE

110 000 €

**2023** Rue Cardinet, Paris 17e

IMMEUBLE

COÛT DE REVIENT

1 250 000 €

PRIX DE VENTE

1 520 000 €

MARGE NETTE

270 000 €

**2023** Boulevard Bineau, Neuilly-sur-Seine

APPARTEMENT

COÛT DE REVIENT

690 000 €

PRIX DE VENTE

845 000 €

MARGE NETTE

155 000 €

**2022** Avenue de Villiers, Paris 17e

APPARTEMENT

COÛT DE REVIENT

380 000 €

PRIX DE VENTE

470 000 €

MARGE NETTE

90 000 €