



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

SURFACE

75 m²

PRIX D'ACHAT

6 467 €/m²

REVENTE VISÉE

10 000 €/m²

Exposition Sud / Est · 3e étage avec ascenseur

Appartement de 75 m² 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.

EMPLACEMENT

Situation & accessibilité

TRANSPORTS À PROXIMITÉ

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

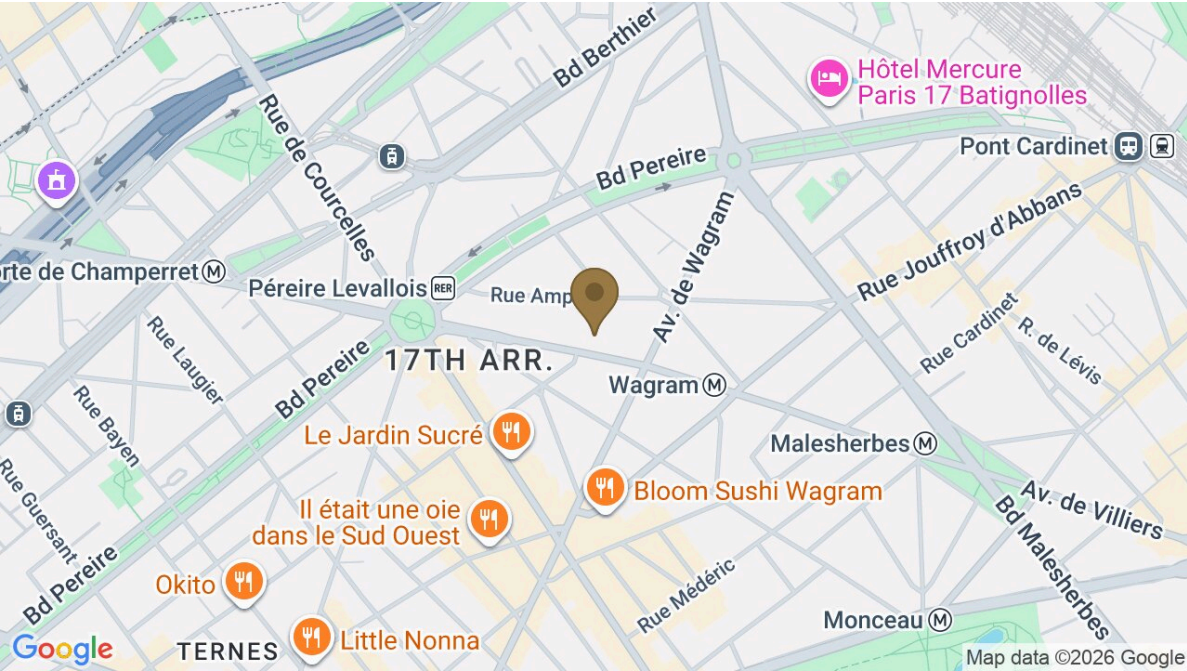
ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

PUBLIC	École élémentaire Pereire	190 m
PUBLIC	Collège Stéphane Mallarmé	420 m
PRIVÉ	Cours Saint-Louis	360 m
PUBLIC	Lycée Carnot	650 m
PRIVÉ	Lycée Sainte-Ursule Louise de Bettignies	700 m

ZONE A BIS · TENSION EXTRÊME

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

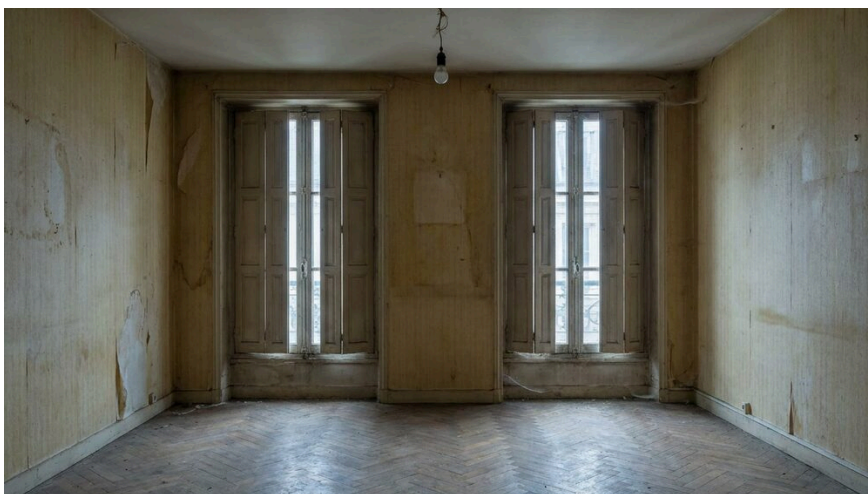
ÉCOLE DE COMMERCE	ISC Paris	950 m
UNIVERSITÉ	Université Paris-Dauphine – PSL	2,4 km
ÉCOLE D'INGÉNIEURS	ESILV (La Défense)	2,9 km



Plan de situation

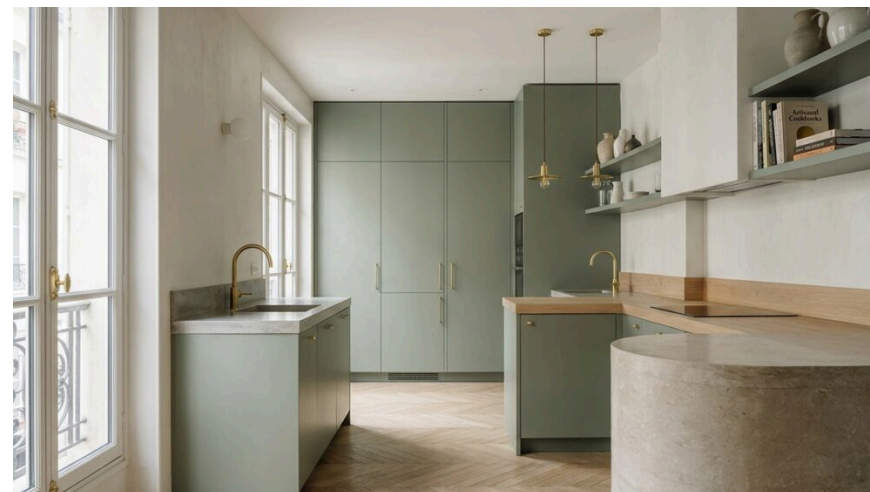
LE BIEN EN IMAGES

Avant — état actuel



LE BIEN EN IMAGES

Après travaux — ambiance recherchée



ANALYSE DE MARCHÉ

Ventes comparables (1/2)

26 ventes — autour du bien · source DVF (data.gouv.fr)

ADRESSE	PIÈCES	SURFACE	DATE	PRIX	€/M²
Rue de Tocqueville	3 p.	68 m²	03/2025	632 000 €	9 294
Boulevard Pereire	4 p.	81 m²	02/2025	786 000 €	9 704
Rue Jouffroy d'Abbans	3 p.	59 m²	12/2024	560 000 €	9 492
Avenue de Villiers	3 p.	74 m²	01/2025	740 000 €	10 000
Rue de Prony	3 p.	63 m²	11/2024	642 000 €	10 190
Rue Cardinet	3 p.	70 m²	04/2025	707 000 €	10 100
Rue Ampère	2 p.	46 m²	05/2025	453 000 €	9 850
Rue Laugier	4 p.	96 m²	05/2025	904 000 €	9 420
Avenue Niel	3 p.	72 m²	04/2025	745 000 €	10 350
Rue Bayen	2 p.	51 m²	03/2025	465 000 €	9 120
Boulevard Berthier	4 p.	104 m²	03/2025	926 000 €	8 900
Rue Rennequin	3 p.	66 m²	02/2025	634 000 €	9 600
Rue Torricelli	2 p.	44 m²	02/2025	407 000 €	9 250

ANALYSE DE MARCHÉ

Ventes comparables (2/2)

ADRESSE	PIÈCES	SURFACE	DATE	PRIX	€/M²
Rue Meissonier	3 p.	77 m²	01/2025	807 000 €	10 480
Rue Fortuny	5 p.	118 m²	12/2024	1 286 000 €	10 900
Rue de Phalsbourg	4 p.	92 m²	12/2024	943 000 €	10 250
Avenue de Wagram	3 p.	64 m²	11/2024	701 000 €	10 950
Boulevard Malesherbes	4 p.	92 m²	11/2024	1 021 000 €	11 100
Rue Brémontier	3 p.	69 m²	10/2024	662 000 €	9 600
Rue Jacques-Bingen	2 p.	48 m²	10/2024	450 000 €	9 380
Rue Alphonse-de-Neuville	3 p.	61 m²	09/2024	595 000 €	9 750
Rue Gounod	4 p.	88 m²	09/2024	810 000 €	9 200
Rue de Courcelles	3 p.	75 m²	08/2024	746 000 €	9 950
Rue Guersant	2 p.	39 m²	07/2024	349 000 €	8 950
Rue Legendre	3 p.	58 m²	06/2024	525 000 €	9 050
Rue Saussure	4 p.	85 m²	06/2024	790 000 €	9 300

ANALYSE DE MARCHÉ

Ventes les plus élevées au m²

autour du bien

ADRESSE	PIÈCES	SURFACE	DATE	PRIX	€/M²
Boulevard Malesherbes	4 p.	92 m²	11/2024	1 021 000 €	11 100
Avenue de Wagram	3 p.	64 m²	11/2024	701 000 €	10 950
Rue Fortuny	5 p.	118 m²	12/2024	1 286 000 €	10 900

ANALYSE DE MARCHÉ

Lecture du marché

MÉDIANE DU SECTEUR

9 600 €/m²

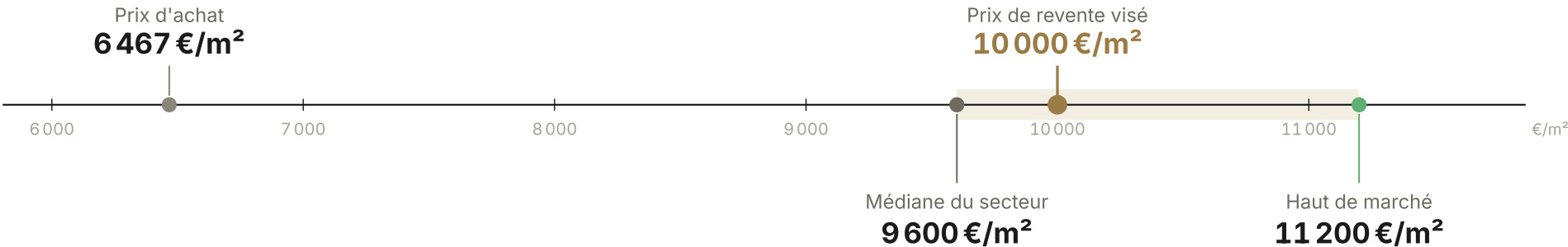
HAUT DE MARCHÉ

11 200 €/m²

10 % des ventes les plus chères

PRIX DE REVENTE VISÉ

10 000 €/m²



Fourchette du secteur : de la médiane au haut de marché (10 % des ventes les plus chères).

LE MARCHÉ

26 ventes (autour du bien) : médiane **9 600 €/m²**, haut de marché **11 200 €/m²** pour les 10 % de ventes les plus chères. Meilleure vente relevée autour du bien : **11 100 €/m²**.

L'OPÉRATION

Acquis à **6 467 €/m²**, 33 % sous la médiane.

LE PRIX DE REVENTE VISÉ

Un appartement entièrement rénové peut viser le haut de marché, **11 200 €/m²**. Le prix retenu, **10 000 €/m²**, reste 11 % en dessous : marge de sécurité sur la valeur de sortie.

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	485 000 €	Frais de détention	9 200 €
Frais d'acquisition	10 100 €	Taxe foncière (prorata)	2 800 €
Travaux	100 000 €	Assurance PNO	700 €
		Charges de copropriété	3 500 €
		Assurance RC marchand de biens	1 800 €
		Eau, électricité	400 €
		Portage financier	29 200 €
		Intérêts d'emprunt + frais financiers	29 200 €
Coût de revient total			633 500 €

RÉSULTAT

Marge de l'opération

MARGE NETTE AVANT IMPÔT

90 250 €

MARGE / COÛT DE REVIENT

14,2 %

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



FINANCEMENT

Plan de financement prévisionnel



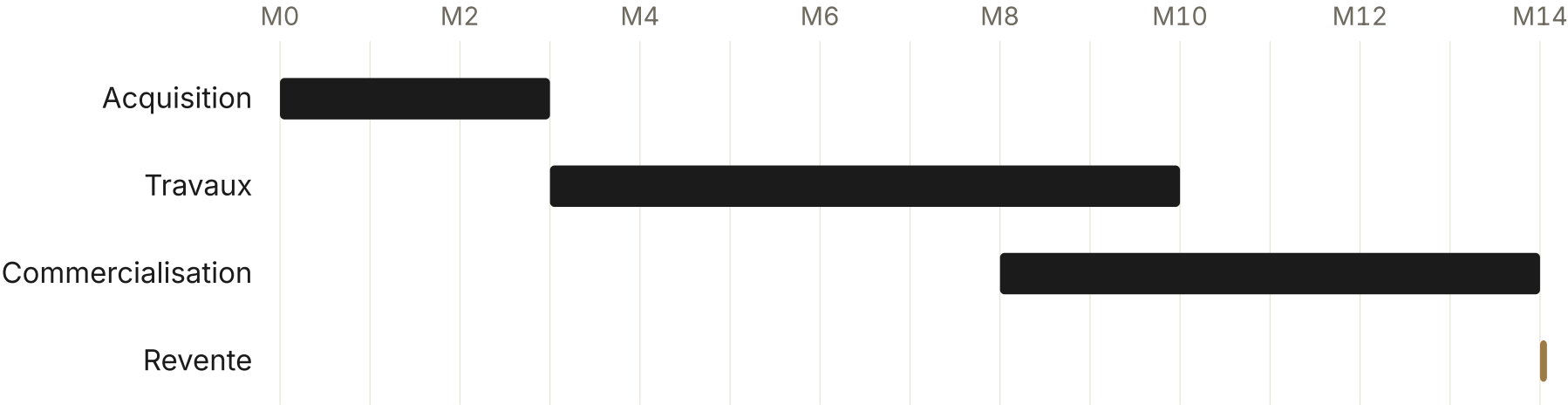
EMPRUNT SOLLICITÉ	DURÉE	TAUX	APPORT / COÛT
500 000 €	14 mois	5 %	21 %

EMPLOIS	MONTANT
Acquisition (prix + notaire)	495 100 €
Travaux	100 000 €
Frais de détention	9 200 €
Portage financier	29 200 €
Total emplois	633 500 €

RESSOURCES	MONTANT
Apport en fonds propres	133 500 €
Emprunt bancaire sollicité	500 000 €
Total ressources	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

La société

Batignolles Patrimoine

6 ans d'activité

E-MAIL

contact@batignolles-patrimoine.fr

TÉLÉPHONE

01 99 00 47 12

Batignolles Patrimoine est une société de marchand de biens (SAS au capital de 80 000 €, RCS Paris) créée en 2019 par deux associés venus de la promotion immobilière et du bâtiment. Elle achète des appartements et de petits immeubles anciens à rénover dans le nord-ouest parisien (17e, 8e, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine), les réhabilite entièrement avec un réseau d'artisans partenaires suivi par un conducteur de travaux salarié, puis les revend à des acquéreurs résidents.

Cinq opérations ont été menées depuis 2019, quatre livrées et une en cours, pour 3,3 M€ de coût de revient cumulé et une durée moyenne de 11 mois entre l'acquisition et la revente. Chaque opération est portée par une SAS dédiée, financée à 70 % par emprunt bancaire et remboursée à la revente. Aucun retard de remboursement.

LES ASSOCIÉS

Claire Vasseur Présidente · 12 ans d'activité

Douze ans dans la promotion immobilière, dont sept comme responsable de programmes chez un promoteur francilien, puis marchand de biens depuis 2019. Elle pilote la recherche des biens, le montage financier et la commercialisation.

c.vasseur@batignolles-patrimoine.fr · 06 39 98 21 04

Julien Marchetti Directeur des travaux · 15 ans d'activité

Quinze ans dans le bâtiment, dont huit à la tête d'une entreprise de rénovation tous corps d'état. Il chiffre les travaux, coordonne les artisans et tient le planning de chantier.

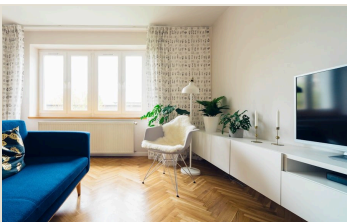
j.marchetti@batignolles-patrimoine.fr · 06 39 98 21 05

LE PORTEUR

Opérations réalisées (1/2)

5 opérations portées par Batignolles Patrimoine · 4 terminées, 1 en cours

OPÉRATIONS TERMINÉES (4)



TOCQUEVILLE 2025

TERMINÉE

Appartement 62 m² au total — Rue de Tocqueville - 75017 Paris

PRIX D'ACHAT	COÛT TOTAL	APPORT	PRIX DE SORTIE NET VENDEUR	MARGE	DURÉE
330 000 €	410 000 €	125 000 €	520 000 €	110 000 € 27 %	10 mois

AVANCEMENT Livrée et revendue en mars 2025
STRUCTURE SAS Tocqueville 17



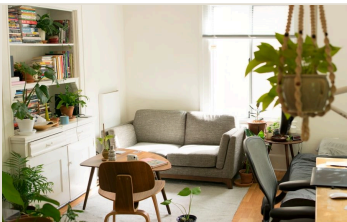
CARDINET 2024

TERMINÉE

Immeuble 210 m² au total — Rue Cardinet - 75017 Paris

PRIX D'ACHAT	COÛT TOTAL	APPORT	PRIX DE SORTIE NET VENDEUR	MARGE	DURÉE
980 000 €	1 250 000 €	375 000 €	1 520 000 €	270 000 € 22 %	16 mois

AVANCEMENT Immeuble divisé en quatre lots, tous vendus
STRUCTURE SAS Cardinet Invest



BINEAU 2023

TERMINÉE

Appartement 88 m² au total — Boulevard Bineau - 92200 Neuilly-sur-Seine

PRIX D'ACHAT	COÛT TOTAL	APPORT	PRIX DE SORTIE NET VENDEUR	MARGE	DURÉE
560 000 €	690 000 €	210 000 €	845 000 €	155 000 € 22 %	11 mois

AVANCEMENT Livrée et revendue en octobre 2023
STRUCTURE SAS Bineau 92

LE PORTEUR

Opérations réalisées (2/2)



VILLIERS 2022

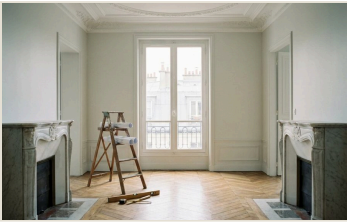
TERMINÉE

Appartement 54 m² au total — Avenue de Villiers - 75017 Paris

PRIX D'ACHAT	COÛT TOTAL	APPORT	PRIX DE SORTIE NET VENDEUR	MARGE	DURÉE
305 000 €	380 000 €	115 000 €	470 000 €	90 000 € 24 %	9 mois

AVANCEMENT Livrée et revendue en juin 2022
STRUCTURE SAS Villiers 17

OPÉRATIONS EN COURS (1)



LOUISE-MICHEL 2026

EN COURS

Appartement 71 m² au total — Rue Louise-Michel - 92300 Levallois-Perret

PRIX D'ACHAT	COÛT TOTAL	APPORT	PRIX DE SORTIE ESTIMÉ NET VENDEUR	MARGE ESTIMÉE	DURÉE
445 000 €	560 000 €	170 000 €	690 000 €	130 000 € 23 %	12 mois

AVANCEMENT Travaux en cours, livraison prévue au premier trimestre 2027
STRUCTURE SAS Louise-Michel 92

COMMENTAIRE

Quatre opérations livrées depuis 2022 dans le 17e et à Neuilly-sur-Seine, pour une marge nette moyenne de 23 % du coût de revient, toutes revendues dans les délais prévus. Une cinquième opération est en cours à Levallois-Perret, livraison prévue au premier trimestre 2027.