

KEARMONT & PARTNERS

# Audit d'acquisition

*Immeuble haussmannien à restructurer  
Paris 9<sup>e</sup> arrondissement*

---

Référence dossier — KP-2026-0418-HM

Date d'émission — mai 2026

Client — GROUPE PATRIMONIAL ANONYMISÉ

Adresse — ADRESSE ANONYMISÉE, Paris 9<sup>e</sup>

Périmètre — Six dimensions d'audit pré-acquisition

Empreinte d'intégrité — SHA-256 a7f8c2d9...e3b1

Cas pratique anonymisé et reconstitué à des fins de démonstration. Aucun actif réel, aucun client réel, aucune transaction réelle ne peut être identifié à partir de ce document.

# Avertissement et périmètre de confidentialité

---

## Nature du document

Le présent document est un cas pratique anonymisé et reconstitué élaboré par Kearmont & Partners à des fins exclusives de démonstration méthodologique. Il illustre le format, le niveau de détail et l'architecture analytique d'un audit pré-acquisition produit par le cabinet sur une opération immobilière complexe en zone parisienne haussmannienne.

Les éléments factuels — adresse exacte, références cadastrales, identité du vendeur, identité du notaire, identité du client final, montants exacts de transaction, références contractuelles internes — ont été volontairement masqués ou substitués par des données fictives mais réalistes, sous une forme rigoureusement non identifiable.

Les hypothèses chiffrées (prix d'acquisition, coûts de travaux, loyers de marché, valeurs post-travaux, indicateurs de rentabilité, calendrier réglementaire) sont calibrées sur les ordres de grandeur observés à Paris 9<sup>e</sup> arrondissement à la date d'émission, en cohérence avec les bases publiques (DVF, Notaires de France, IEIF, CGEDD, ADEME, Géoportail de l'urbanisme), mais ne préjugent d'aucune opération réelle.

### Mentions de confidentialité dans le document

Toutes les zones encadrées en noir ([]) correspondent à des éléments qui, dans un dossier client réel, seraient anonymisés dans la version transmise à des tiers (banque, comité d'engagement, conseil externe). Le rapport intégral non anonymisé reste la propriété exclusive du commanditaire de l'audit.

## Limites de l'audit

L'audit Kearmont & Partners est un acte d'analyse documentaire et de synthèse pluridisciplinaire. Il ne constitue ni un acte juridique, ni un acte notarial, ni une expertise immobilière au sens du référentiel CEIF/RICS, ni un diagnostic technique réglementé. Il ne se substitue pas à la consultation d'un avocat spécialisé, d'un notaire, d'un expert agréé ou d'un bureau de contrôle. Ses conclusions reposent sur les sources publiques disponibles à la date d'émission et sur les pièces fournies par le commanditaire.

## Opposabilité et durée

Les conclusions du présent rapport sont opposables dans la limite stricte de leur périmètre déclaré et à la date d'émission. Toute évolution postérieure du contexte réglementaire (modification du PLU, modification du calendrier de décence énergétique, jurisprudence nouvelle, arrêté préfectoral) peut altérer la portée des analyses. Le rapport est archivé sur sept ans selon les obligations comptables et professionnelles applicables.

## Identification cryptographique

Chaque page du rapport porte en pied de page une empreinte SHA-256 calculée sur le contenu final. L'empreinte d'intégrité du document est : **a7f8c2d9b6e4...**. Toute modification du fichier après émission invalide cette empreinte et peut être vérifiée sur [kearmontpartners.fr/verify](https://kearmontpartners.fr/verify).

### **Équipe et coordination**

L'audit a été coordonné par le pôle Direction de Kearmont & Partners. Les six lectures métier (urbanisme, foncier, juridique, énergie, travaux, financier) ont mobilisé les pôles internes du cabinet et, pour certaines analyses spécialisées (lecture économiste de la construction, lecture avocat urbanisme), des contributions externes signées dans le cadre d'accords de confidentialité. Référence interne du dossier : KP-2026-0418-HM.

# Sommaire

---

Avertissement et périmètre de confidentialité	2
Sommaire	4
Résumé exécutif	5
Fiche synthétique de l'actif	9
Méthodologie Kearmont — les six dimensions	12
<b>Dimension 1 — Urbanisme &amp; PLU</b>	<b>14</b>
Zonage et règlement applicable	
Destinations, division, surélévation, ABF	
Lecture urbaniste	
<b>Dimension 2 — Foncier &amp; cadastre</b>	<b>24</b>
Parcelle, mitoyenneté, servitudes, accès	
Lecture géomètre	
<b>Dimension 3 — Jurisprudence &amp; contentieux</b>	<b>32</b>
Recours des tiers, division d'immeuble, baux	
Lecture avocat urbanisme & immobilier	
<b>Dimension 4 — Performance énergétique</b>	<b>40</b>
DPE, calendrier décence, scénarios de rénovation	
Lecture thermicien	
<b>Dimension 5 — Travaux &amp; pré-construction</b>	<b>48</b>
Diagnostic technique, lots de travaux, budget	
Lecture économiste de la construction	
<b>Dimension 6 — Modélisation financière</b>	<b>58</b>
Coût de revient, scénarios, TRI, prix maximum acceptable	
Lecture investisseur	
<b>Matrice des risques consolidée</b>	<b>70</b>
<b>Scoring global Kearmont</b>	<b>72</b>
<b>Scénarios de décision (A, B, C, D)</b>	<b>74</b>
<b>Recommandation finale et prochaines étapes</b>	<b>77</b>
<b>Annexes</b>	<b>79</b>

# Résumé exécutif

L'actif étudié est un immeuble haussmannien situé dans le Paris 9<sup>e</sup> arrondissement, secteur Saint-Georges – Notre-Dame-de-Lorette (adresse anonymisée). Le commanditaire – **GROUPE PATRIMONIAL ANONYMISÉ** – envisage une acquisition à 4,20 M€ auprès d'une indivision en liquidation. La stratégie d'opération projetée est une restructuration lourde puis division en sept lots (un local commercial en pied d'immeuble, cinq logements d'étages courants, un duplex avec aménagement de combles), suivie d'une commercialisation lot par lot sur dix-huit mois.

## Décision à prendre

Le commanditaire doit arbitrer avant le **JJ MOIS 2026** entre quatre voies : (A) signer au prix demandé de 4,20 M€ ; (B) signer après renégociation autour de 3,75 M€ ; (C) signer sous conditions suspensives d'obtention d'autorisations administratives (déclaration préalable de division, permis pour aménagement de combles) ; (D) abandonner. La promesse de vente est déjà rédigée par le notaire vendeur (**NOTAIRE ANONYMISÉ**) avec une condition suspensive financement de soixante jours et une condition suspensive d'urbanisme de quatre-vingt-dix jours expressément acceptée par le vendeur.

## Chiffres clés de l'opération

Prix d'acquisition demandé	4 200 000 €
Surface de plancher au sens du code de l'urbanisme	720 m <sup>2</sup> SDP
Surface Carrez parties privatives existantes	480 m <sup>2</sup>
Caves et combles non habitables	120 m <sup>2</sup> complémentaires
Prix unitaire ressorti	8 750 €/m <sup>2</sup> Carrez — 5 833 €/m <sup>2</sup> SDP
Coût travaux HT estimé (incl. honoraires + aléas 10 %)	2 460 000 €
Coût total de revient HT (acquisition + travaux + frais)	6 916 000 €
Valeur post-restructuration attendue (revente lot par lot)	7 970 000 €
Marge brute (revente – revient)	+ 1 054 000 € (13,2 %)
TVA sur la marge marchand de biens (20 %)	- 211 000 €
Marge nette estimée	+ 843 000 € (10,6 %)
Délai opérationnel cible (acquisition → dernière vente)	24 à 28 mois
Scoring global Kearmont sur 100	58 / 100

Recommandation Kearmont

POURSUIVRE SOUS CONDITIONS —  
RENÉGOCIER

## Synthèse des six dimensions

Dimension	Score	Verdict synthétique
Urbanisme & PLU	7,5/10	Zone UG du PLU. Division compatible mais combles soumis à PC avec ABF. Risque modéré.
Foncier & cadastre	7,0/10	Parcelle unique cohérente. Cour commune à valider. Servitude de cour à reprendre dans l'EDD.
Jurisprudence & contentieux	5,0/10	Bail 1948 occupé, locataire 84 ans. Délai et coût d'éviction non maîtrisés. Recours tiers possibles sur combles.
Performance énergétique	5,5/10	DPE F — interdiction de relouer dès 2028 si bail nouveau. Sortie vers C atteignable mais ITI + PAC obligatoires.
Travaux & pré-construction	6,5/10	Structure saine, toiture HS à reprendre. Création de 2 lots supplémentaires faisable. Aléas chiffrés.
Modélisation financière	5,5/10	Marge nette 10,6 % au prix demandé — insuffisante. Renégociation à 3,75 M€ porte la marge à 18,3 % nette.

## Risques bloquants ou majeurs

- Locataire bail 1948 en place. La libération du logement n° 3 (étage 2, droite) ne peut être anticipée par la procédure d'éviction de droit commun. Coût d'éviction négocié : enveloppe 80 à 140 k€, délai 12 à 24 mois. Le projet de division ne peut pas être livré tant que ce lot reste occupé.
- Toiture en zinc en fin de vie. Inspection partielle révèle fixations corrodées et zinguerie de chevêtres à reprendre. Travaux non optionnels (impact pluviales) et estimés à 180 k€ HT, déjà intégrés au budget. Risque d'aggravation si reprise différée.
- Aménagement des combles. Surface créée 60 m<sup>2</sup> environ : passage en PC obligatoire (article R\*421-14 du CU) avec examen ABF (site patrimonial remarquable du 9<sup>e</sup>). Probabilité d'avis défavorable estimée à 25 %. Stratégie alternative : DP combles non aménagés en stockage privé.
- DPE F et calendrier de décence. Interdiction de relouer (bail nouveau) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028 pour les logements F. Sortie obligatoire vers E avant cette date pour les 2 logements F existants. Cible C visée post-restructuration.
- Servitude de cour commune. Existence d'une servitude réciproque avec l'immeuble **VOISIN** non purgée formellement. À reprendre dans l'EDD pour préserver la valeur des logements sur cour.

## Recommandation finale

### **POURSUIVRE SOUS CONDITIONS — Scénario B prioritaire**

Kearmont & Partners recommande de poursuivre l'opération après renégociation à 3 750 000 €, soit une décote de 10,7 % par rapport au prix demandé. Cette décote rétablit une marge nette à 18,3 % cohérente avec un profil de risque « division d'immeuble avec un bail 1948 et combles ABF ». Trois conditions suspensives doivent être obtenues avant signature de l'acte authentique : (1) accord de principe ABF sur l'aménagement de combles ; (2) déclaration de division foncière acceptée par la mairie du 9<sup>e</sup> ; (3) protocole d'éviction négocié et chiffré avec le locataire bail 1948 via mandataire spécialisé. Le scénario A (signer au prix) est défavorable. Le scénario C (toutes conditions suspensives sans renégociation) est défensif mais laisse insuffisamment de marge. Le scénario D (abandon) est cohérent si le vendeur refuse la renégociation et n'accepte pas la condition suspensive d'éviction.

# Fiche synthétique de l'actif

## Identification

Référence dossier Kearmont	KP-2026-0418-HM
Date d'émission	mai 2026
Localisation	Paris 9 <sup>e</sup> arrondissement, secteur Saint-Georges — Notre-Dame-de-Lorette
Adresse exacte	<b>ADRESSE ANONYMISÉE — 4 chiffres + nom de voie</b>
Référence cadastrale	<b>SECTION X — PARCELLE 0000</b>
Vendeur	<b>INDIVISION FAMILIALE — SUCCESSION OUVERTE 2024</b>
Notaire vendeur	<b>ÉTUDE NOTARIALE ANONYMISÉE — Paris</b>
Commanditaire (acquéreur projeté)	<b>GROUPE PATRIMONIAL ANONYMISÉ</b>
Notaire acquéreur projeté	<b>ÉTUDE NOTARIALE ANONYMISÉE — Paris</b>

## Caractéristiques physiques

Type d'immeuble	Haussmannien d'angle modeste, façade pierre de taille rez-de-chaussée + 1er étage, façade enduite étages courants, toiture mansardée zinc
Période de construction	Estimée 1875-1885 (caractéristiques constructives, gabarit, ferronneries)
Niveaux	R+5 sur cour + combles + 1 niveau de sous-sol
Nombre de lots existants au RFC	5 lots principaux + 6 lots accessoires (caves)
Surface de plancher SDP	720 m <sup>2</sup> (calcul Kearmont sur plans relevés)
Surface Carrez parties privatives (existant)	480 m <sup>2</sup> (5 lots habitables, recalculée Kearmont)
Caves et combles non habitables	120 m <sup>2</sup> (40 m <sup>2</sup> caves + 80 m <sup>2</sup> combles bruts)
Cour intérieure	Cour commune avec l'immeuble voisin — emprise 24 m <sup>2</sup> environ
Ascenseur	Absent — espace technique disponible en cage d'escalier

Façade	Ravalée en 2002 — état correct, salissures localisées
Toiture	Zinc à joints debout, fixations corrodées, 2 chevêtres à reprendre
Menuiseries existantes	Bois simple vitrage — 90 % à remplacer
Chauffage	Individuel électrique convecteurs (logements) — gaz collectif sur partie commerciale RDC
DPE moyen actuel	F (250 kWh EP/m <sup>2</sup> /an, 38 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)

## Occupation actuelle des lots

Lot	Étage	Surface	Statut	Loyer	Difficulté libération
1	RDC + s.-s.	70 m <sup>2</sup> + 25 m <sup>2</sup>	Local commercial — bail commercial expiré <b>MM/2027</b>	1 850 €	Préavis 6 mois — éviction commerciale 60-90 k€
2	1er droite	95 m <sup>2</sup>	Vide depuis 2023	—	Libre
3	2e droite	110 m <sup>2</sup>	Occupé — <b>M. X — 84 ans</b> — bail 1948	420 €	BLOQUANT — 80-140 k€ — 12-24 mois
4	3e droite	95 m <sup>2</sup>	Bail loi 89 — fin <b>MM/2027</b>	1 980 €	Préavis 6 mois propriétaire — vente directe envisageable
5	4e droite	70 m <sup>2</sup>	Vide depuis 2024	—	Libre
6 (à créer)	Combles	60 m <sup>2</sup> créés	Création par PC	—	Sous réserve PC + ABF
7 (à créer)	RDC arrière	50 m <sup>2</sup> créés	Division ex-commercial	—	Sous réserve déclaration division

### Lecture initiale Kearmont sur la fiche actif

Trois lots seulement sont aujourd'hui libres (n° 2, 5). Le lot n° 3 (bail 1948) constitue le verrou opérationnel principal : le projet de division ne peut être livré tant que ce locataire reste en place. Le lot commercial n° 1 est divisible (création du lot 7 par cloisonnement de la partie arrière du local). L'aménagement de combles (lot 6) double la valeur générée mais introduit un risque ABF significatif. Quatre des six indicateurs de complexité Kearmont sont activés sur ce dossier — niveau « élevé » à « très élevé ».

# Méthodologie Kearmont — les six dimensions

L'audit pré-acquisition Kearmont & Partners repose sur une grille d'analyse normée couvrant six dimensions de risque. Chaque dimension est instruite par un pôle dédié du cabinet, complétée le cas échéant par une contribution externe spécialisée signée sous accord de confidentialité, puis consolidée par la Direction qui produit la synthèse exécutive et la recommandation finale.

Cette architecture en six axes correspond aux six familles de causes documentées de sinistralité post-acquisition observées par le cabinet sur 240 dossiers analysés entre 2024 et 2026. Plus de 80 % des litiges post-acquisition sur opérations de restructuration haussmannienne en zone parisienne tendue relèvent d'au moins l'une de ces six familles.

#	Dimension	Pôle Kearmont	Sources principales
1	Urbanisme & PLU	Pôle Urbanisme	Géoportail urbanisme, PLU Paris 2024, OAP, SPR, atlas patrimoine, IGN
2	Foncier & cadastre	Pôle Foncier	Cadastre IGN, fichier immobilier, EDD, RFC, géomètre, archives notariales
3	Jurisprudence & contentieux	Pôle Juridique	Légifrance (CC, CCH, CU, CPC), JADE, CAA Paris, baux types loi 1948/1989
4	Performance énergétique	Pôle Énergie	Base DPE ADEME, loi Climat 2021, audit énergétique 2023, RE2020, MaPrimeRénov'
5	Travaux pré-construction	Pôle Travaux économiste externe	+ BPU FFB, Batiprix, Bordas, retours d'expérience opérations 2024-2026
6	Modélisation financière	Pôle Direction	DVF, notaires Paris, IEIF, BPCE, EuroNotaires, simulateur Kearmont MdB

## Système de notation

Chaque dimension reçoit deux notes. La note de complétude (1 à 10) mesure la quantité et la qualité des sources disponibles ; une note basse signale que l'analyse repose sur des hypothèses faute de pièces. La note de risque (1 à 10) mesure l'exposition de l'opération aux aléas de cette dimension ; une note basse signale un risque élevé. La note consolidée combine les deux selon un barème pondéré favorisant la robustesse documentaire. Le scoring global est la moyenne pondérée des six scores, où les dimensions juridiques et financières pèsent davantage sur les opérations marchand de biens.

## Méthode d'examen pluridisciplinaire

Pour chaque dimension, le rapport intègre une lecture métier spécialisée qui reproduit la posture intellectuelle d'un professionnel du domaine concerné (urbaniste, géomètre-expert, avocat en droit immobilier et urbanisme, thermicien BBC, économiste de la construction, investisseur marchand de biens). Ces lectures sont rédigées dans une forme de note d'observation à destination du comité d'engagement du commanditaire. Elles ne se substituent pas à l'avis qualifié d'un professionnel agréé prenant position en son nom sur un dossier réel ; elles formalisent en revanche les arbitrages que ces professionnels formuleraient typiquement à la lecture du même corpus documentaire.

#### **Niveau de complexité du dossier**

Sur la grille interne Kearmont à six niveaux (« courant », « modéré », « élevé », « très élevé », « atypique », « contentieux engagé »), ce dossier est classé « élevé » tirant vers « très élevé » du fait de la conjonction d'un bail 1948 actif, d'un aménagement de combles sous ABF et d'un calendrier de décence énergétique resserré. Il mobilise les six pôles du cabinet et nécessite une lecture économiste de la construction externe.

## DIMENSION 1 / 6

# Urbanisme & PLU

L'analyse urbanistique vise à déterminer la compatibilité du projet de restructuration et de division avec le règlement du Plan local d'urbanisme de Paris, à identifier les autorisations administratives nécessaires à chaque étape de l'opération, et à mesurer les risques d'opposition à ces autorisations par les tiers et par l'autorité publique. Le secteur étudié relève d'un tissu urbain dense couvert par un règlement de zone urbaine générale (UG), partiellement inclus dans un Site patrimonial remarquable (SPR) impliquant un avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute modification visible depuis l'espace public.

## 1.1 Zonage et règlement de référence

L'actif est situé dans la zone UG du PLU de Paris (révision approuvée le **JJ/MM/2024**, dernière modification de droit commun le **JJ/MM/2025**). La zone UG couvre la majeure partie du tissu urbain dense parisien et autorise une mixité fonctionnelle large : habitat, commerces, bureaux, services, équipements de proximité. Le règlement de la zone UG comporte 16 articles dont 11 impactent directement les opérations de restructuration et division.

### Articles déterminants du règlement

Article	Objet	Impact sur le projet
UG.2	Occupations interdites	Activités classées, hauteurs nuisantes. Sans objet pour ce dossier.
UG.3	Accès et voirie	Accès véhicule existant conservé. RAS.
UG.4	Réseaux	Raccordement assainissement séparatif à valider. Pluviales à reprendre lors des travaux toiture.
UG.6	Implantation par rapport aux voies	Implantation à l'alignement maintenue, conforme à l'existant.
UG.7	Implantation par rapport aux limites séparatives	Maintien de l'existant. Mur mitoyen conservé. Pas de prospect à reconstituer.
UG.8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet : monopropriété, un seul bâti.
UG.9	Emprise au sol	Pas d'extension d'emprise prévue. Conformité automatique.
UG.10	Hauteur maximale	Hauteur existante 18,50 m au faitage, conforme au filet de hauteur PLU (25 m). L'aménagement de combles ne modifie pas le faitage. Conforme.

Article	Objet	Impact sur le projet
UG.11	Aspect extérieur	POINT MAJEUR. Modification de toiture (lucarnes ou châssis combles) soumise à ABF + règlement de SPR. Châssis de toit à privilégier sur lucarnes.
UG.12	Stationnement	Création de 2 lots supplémentaires (combles + RDC arrière). Norme « 1 place / 100 m <sup>2</sup> SDP créée » avec dérogation possible en zone tendue. À argumenter.
UG.13	Espaces libres et plantations	Cour à végétaliser dans la mesure du possible. Atout commercial.

### Point de méthode — articulation PLU et SPR

Le règlement de la zone UG s'applique de façon générale. Mais le secteur est partiellement couvert par un Site patrimonial remarquable au titre du code du patrimoine (articles L. 631-1 et suivants). Dans le périmètre du SPR, tout projet visible depuis l'espace public est soumis à l'accord de l'ABF, qui peut prescrire des exigences supérieures au règlement PLU (matériaux, teintes, modénatures). En cas de désaccord ABF, un recours auprès du préfet de région est possible mais ne suspend pas l'instruction.

## 1.2 Destinations et sous-destinations

Le code de l'urbanisme (article R. 151-27 et R. 151-28) classe les usages des constructions en cinq destinations regroupant vingt-deux sous-destinations. Le passage d'une sous-destination à une autre constitue un changement de destination autorisé ou refusé selon le règlement de la zone PLU et soumis aux articles R. 421-14 et suivants (PC) ou R. 421-17 (DP) du code de l'urbanisme.

Lot	Sous-destination existante	Sous-destination projetée	Procédure	Compatibilité UG
1 (RDC commerce)	Commerce de détail	Commerce de détail (maintien)	Néant	OK
7 (RDC arrière à créer)	Commerce de détail (faisait partie du lot 1)	Logement	Permis de construire (changement de destination)	OK — art. UG.1
2-5 (logements existants)	Logement	Logement	Néant pour la destination	OK
6 (combles à créer)	Combles non aménagés (annexe)	Logement	PC obligatoire + ABF (art. UG.11)	OK sous réserve avis ABF

## 1.3 Division de l'immeuble en lots

L'opération projetée transforme un immeuble monopropriétaire en copropriété de sept lots principaux. Cette division relève de deux régimes distincts qu'il convient de ne pas confondre.

### Régime de la division des immeubles bâtis (code de la construction et de l'habitation)

L'article L. 111-6-1 du CCH impose que tout immeuble dont la division crée plus de deux logements remplisse cinq exigences cumulatives : équipement en eau et gaz conforme, sécurité incendie, surface et volume habitables minimaux (article R. 111-2), absence d'arrêté d'insalubrité ou de péril, et présence d'installations sanitaires individuelles. Le procureur de la République peut être saisi si la division est opérée sans respect de ces dispositions. À Paris, le préfet peut en outre exiger une déclaration préalable de mise en location (article L. 634-1 du CCH).

#### Vérification Kearmont des cinq exigences L. 111-6-1 du CCH

Vérification documentaire menée sur les pièces fournies. Quatre exigences sur cinq atteignables après travaux : eau et gaz aux normes, sécurité incendie traitée par création SAS d'escalier conforme, surfaces minimales respectées sur les 7 lots projetés, installations sanitaires individuelles intégrées au programme travaux. La cinquième exigence (absence d'arrêté d'insalubrité ou de péril) a été vérifiée par requête Géoportail de l'urbanisme et consultation des arrêtés préfectoraux de la Préfecture de police de Paris : aucun arrêté en vigueur sur l'immeuble étudié. Document à actualiser en J-15 de la signature de l'acte authentique.

### Régime de la copropriété (loi du 10 juillet 1965)

La division en lots transmissibles séparément implique l'établissement d'un état descriptif de division (EDD) et d'un règlement de copropriété conforme aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Le règlement de copropriété est intégralement à rédiger (l'immeuble n'est pas en copropriété aujourd'hui). Kearmont recommande une rédaction confiée à un cabinet spécialisé pour éviter les chausse-trappes classiques : répartition des charges spéciales (ascenseur si créé, chauffage), destination de l'immeuble, jouissance privative sur la cour, conditions de cession des parties communes, modalités de modification ultérieure de l'EDD.

### Déclaration préalable de division

Hors zones de préemption ou de protection particulière, la division foncière relève de la déclaration préalable au titre de l'article R. 421-23 a) du code de l'urbanisme. Toutefois, la division d'un immeuble bâti sans création de construction nouvelle ne déclenche en principe pas de déclaration de division foncière si l'unité foncière (parcelle) reste inchangée. Dans le cas présent, la parcelle cadastrale reste inchangée : la création des sept lots est strictement intra-foncière. Aucune déclaration de division foncière n'est requise.

## 1.4 Autorisations administratives — synthèse

Opération	Procédure	Délai d'instruction	Risque
Aménagement de combles (lot 6)	Permis de construire (R. 421-14 a) + ABF (R. 425-1)	3 mois + 1 mois ABF = 4 mois total	ROUGE — probabilité avis défavorable ABF 20-25 %

Opération	Procédure	Délai d'instruction	Risque
Création lot 7 (changement destination commerce → logement RDC arrière)	Permis de construire (R. 421-14 b)	3 mois	ORANGE — risque modéré sur l'éclairage naturel R. 111-10 CCH
Remplacement menuiseries façade (90 %)	Déclaration préalable + ABF	1 mois + 1 mois ABF = 2 mois	VERT — sous réserve respect des modénatures et profils existants
Reprise toiture zinc	Déclaration préalable + ABF (modification ouvertures de toit)	1 mois + 1 mois ABF = 2 mois	ORANGE — risque sur prescriptions matériaux
Ravalement façade (non prévu mais possible)	DP (article L. 132-1 CCH — Paris en obligation périodique)	1 mois	VERT
Création de l'EDD et règlement de copropriété	Acte notarié — pas une procédure administrative	8-12 semaines	VERT — frais notariés environ 3 500 à 5 000 € HT

## 1.5 Site patrimonial remarquable et ABF

Le secteur étudié est inscrit dans un Site patrimonial remarquable au titre du code du patrimoine. À ce titre, toute modification extérieure visible depuis l'espace public (façade, toiture, devanture commerciale) est soumise à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. L'ABF compétent est rattaché à l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Paris (UDAP 75).

### Cartographie des points soumis à ABF dans le projet

Élément	Soumis ABF	Niveau de risque	Stratégie Kearmont
Lucarnes ou châssis en toiture (combles aménagés)	OUI	ROUGE	Privilégier châssis de toit type tabatière en zinc patiné, modèles approuvés par UDAP 75 sur opérations comparables.
Remplacement menuiseries façade rue	OUI	ORANGE	Choisir profils identiques à l'existant, bois ou alu ton bois selon prescriptions par UDAP. Soumettre nuancier en amont.
Reprise zinguerie toiture sans modification	OUI mais simple	VERT	DP standard.
Modification devanture commerciale RDC	OUI	ORANGE	Suit le règlement local de publicité et le règlement de SPR. Devanture en applique bois recommandée.
Aménagements intérieurs	NON	VERT	Aucune intervention ABF.
Ravalement (le cas échéant)	OUI	VERT	Respect des teintes nuancier UDAP.

#### Stratégie de pré-consultation ABF

Kearmont recommande de solliciter une réunion de pré-instruction avec l'UDAP 75 avant le dépôt formel du PC combles, avec architecte du projet et présentation visuelle (montage photographique des lucarnes ou châssis sur la façade). Cette pratique non réglementée mais admise par les UDAP permet d'orienter les choix en amont et d'éviter un avis défavorable au stade de l'instruction officielle. Coût estimatif : honoraires architecte 2 800 à 4 200 € HT pour le montage.

## 1.6 Servitudes d'urbanisme et prescriptions particulières

La consultation du Géoportail de l'urbanisme révèle les servitudes suivantes affectant la parcelle :

- Servitude d'utilité publique I3 (canalisations distribution de gaz). Servitude superficielle traversant la voie publique en limite avant. N'impacte pas la parcelle directement mais doit être visualisée pour les travaux de raccordement gaz ECS collective si retenue.

- Servitude T1 (chemins de fer souterrains). Périmètre de la ligne 12 du métropolitain. Distance des emprises ferroviaires souterraines : 18 m sous le RDC. Aucune contrainte de fondation puisque pas de construction nouvelle.
- Servitude AC1 (monument historique classé ou inscrit dans le périmètre de 500 m). Présence d'un édifice protégé à environ 280 m. L'immeuble est dans le périmètre des 500 m de l'AC1, donc soumis à covisibilité ABF. Ce point se cumule avec le régime SPR et oriente vers une vigilance ABF particulière sur toute intervention visible depuis la voirie.

## 1.7 Calendrier prévisionnel d'instruction des autorisations

Sur la base d'une signature de l'acte authentique au T3 2026 et d'un démarrage de phase administrative en parallèle de la levée des conditions suspensives :

Échéance	Action	Commentaire
T0	Signature compromis	—
T0 + 2 sem.	Pré-consultation ABF	Réunion informelle avec UDAP 75
T0 + 6 sem.	Dépôt DP menuiseries + DP toiture (lots distincts)	2 dossiers déposés
T0 + 8 sem.	Dépôt PC aménagement combles	Dossier complet remis architecte
T0 + 14 sem.	Réception ABF DP menuiseries + DP toiture	Avis ABF
T0 + 18 sem.	Réception PC combles si pas d'incomplétude	Avis ABF + arrêté PC
T0 + 20 sem.	Levée condition suspensive urbanisme	Synchronisation avec acte authentique
T0 + 22 sem.	Signature acte authentique	5,1 mois après compromis
T0 + 22 sem. + 2 mois	Purge délais de recours tiers PC (art. R. 600-1)	Affichage continu pendant 2 mois
T0 + 22 sem. + 2,5 mois	Démarrage chantier	Marché travaux notifié, planning établi

## 1.8 Lecture urbaniste — note d'observation

### LECTURE URBANISTE — PÔLE URBANISME KEARMONT

*L'opération est compatible avec le règlement de la zone UG du PLU de Paris. Quatre points méritent une vigilance particulière. Premier point : l'aménagement des combles est l'élément le plus risqué de l'opération du point de vue urbanistique. La création de surface habitable dans des combles bruts à Paris en SPR n'est jamais anodine. L'ABF dispose d'une marge d'appréciation large sur les ouvertures de toit. Une pré-consultation à l'UDAP 75, avec montage visuel précis, est non négociable. Deuxième point : le règlement de copropriété à rédiger doit anticiper la création de l'éventuel lot accessoire « cave » par lot et fixer la jouissance privative sur la cour ; sans quoi le prochain syndic devra rouvrir le sujet en assemblée. Troisième point : la division du local commercial en deux entités (commerce + logement RDC arrière) demande une attention particulière sur l'éclairage naturel du futur logement (article R. 111-10 du CCH — surface vitrée minimale pour les pièces principales) et sur l'accès indépendant. Sans accès indépendant, le logement n'est pas viable au sens commercial. Quatrième point : à Paris, l'évolution du règlement local d'urbanisme (RLU) en cours de discussion peut introduire de nouvelles obligations de logement social ou de mixité fonctionnelle sur les opérations de division de plus de quatre logements. Veiller à finaliser le PC avant entrée en vigueur d'une éventuelle modification (date de référence : opposabilité du PLU modifié).*

## 1.9 Conclusion urbanisme

### Score Kearmont Dimension 1 — Urbanisme & PLU

7,5 / 10 — Complétude documentaire 8/10, Risque résiduel 7/10. Opération techniquement compatible avec le règlement de la zone UG. Risque ABF sur combles classé ROUGE — à sécuriser par pré-consultation puis condition suspensive d'obtention du PC dans la promesse de vente. Trois autorisations à obtenir avant démarrage : PC combles + PC création lot 7 + DP menuiseries / toiture (cumulables).

## DIMENSION 2 / 6

# Foncier & cadastre

L'analyse foncière vise à cartographier la propriété, à identifier les servitudes publiques et privées affectant la parcelle, à valider la cohérence des surfaces déclarées avec les relevés disponibles, et à anticiper les difficultés liées à la mitoyenneté, aux réseaux et aux accès. Le foncier détermine la divisibilité juridique de l'immeuble et la valeur générée par chaque lot.

## 2.1 Caractérisation de la parcelle

Section cadastrale	<b>Section X</b>
Numéro de parcelle	<b>Parcelle 0000</b>
Surface cadastrale	178 m <sup>2</sup> (relevé cadastre IGN)
Forme de la parcelle	Quadrangulaire, en lanière étroite (façade 8 m × profondeur 22 m)
Implantation	À l'alignement de la voie publique, sans recul
Mitoyenneté	2 limites mitoyennes (gauche et droite), 1 limite arrière donnant sur cour commune
Cour intérieure	Cour commune avec immeuble voisin (limite arrière) — emprise indivise estimée 24 m <sup>2</sup>
Réseaux à proximité	Eau potable, assainissement séparatif, gaz, électricité, télécoms — tous raccordés
Accès véhicule	Aucun — accès piéton uniquement par porte cochère sur rue
Stationnement intra-parcellaire	Aucun emplacement existant

## 2.2 Cohérence des surfaces déclarées

L'audit foncier identifie systématiquement les écarts entre les surfaces déclarées dans les pièces fournies par le vendeur et les surfaces calculées par Kearmont sur la base des plans relevés disponibles. Ces écarts sont courants sur les immeubles haussmanniens en monopropriété : la surface « habitable » indiquée dans une notice descriptive ne correspond pas toujours à la surface loi Carrez au sens de la loi du 18 décembre 1996 (parties privatives, hauteur sous plafond minimale de 1,80 m, déduction des gaines, conduits, marches et cages d'escalier).

### Tableau de réconciliation des surfaces (avant restructuration)

Niveau	Surface vendeur	Surface Kearmont (Carrez)	Écart	Commentaire
RDC commercial	95 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	Petit écart sans incidence — déduction marche d'entrée
Sous-sol commercial	28 m <sup>2</sup> (annoncé)	25 m <sup>2</sup> (utile)	-3 m <sup>2</sup>	Hauteur < 1,80 m sur 3 m <sup>2</sup> en fond — non comptabilisable
1er étage droite	98 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>	Cage d'escalier comptée dans annonce vendeur
2e étage droite	112 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	Petite déduction
3e étage droite	97 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	Idem
4e étage droite	72 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	Idem — surface réduite par recul de toiture
Caves (× 5)	~45 m <sup>2</sup> total annoncé	40 m <sup>2</sup> utile	-5 m <sup>2</sup>	Une cave aveugle exclue de la surface utile
Combles	~85 m <sup>2</sup> au sol	80 m <sup>2</sup> (brut, non aménagé)	-5 m <sup>2</sup>	Comptage Kearmont sous 1,80 m de hauteur
TOTAL Carrez parties habitables	499 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	-19 m <sup>2</sup>	-3,8 % — écart significatif à intégrer dans la grille de prix

### Impact financier de l'écart de surface

L'écart de -19 m<sup>2</sup> sur le total Carrez représente, au prix demandé de 4 200 000 € sur 499 m<sup>2</sup> déclarés, une différence de valorisation de l'ordre de 160 000 €. Ce chiffre doit être intégré dans le calcul de prix maximum acceptable et constitue un argument factuel et chiffré pour la renégociation. Kearmont recommande de faire établir un mesurage Carrez contradictoire par géomètre-expert avant signature de l'acte authentique pour fixer définitivement la base. Coût : 1 200 à 1 800 € HT.

## 2.3 Servitudes affectant la propriété

L'analyse des servitudes a été conduite à partir de quatre sources : le fichier immobilier (publications postérieures à 1956), les archives notariales remontant jusqu'à l'acte de propriété de référence, le Géoportail de l'urbanisme pour les servitudes d'utilité publique, et l'examen physique des lieux pour détecter les servitudes apparentes non publiées.

### Servitudes publiques (SUP)

Servitude	Objet	Impact opérationnel
SUP I3 — Gaz	Distribution gaz	Servitude superficielle sur la voirie. Sans impact sur la parcelle.
SUP T1 — Chemins de fer	Métro ligne 12	Voûte sous voirie à 18 m sous le RDC. Aucune contrainte de fondation.
SUP AC1 — Monuments historiques	Périmètre 500 m d'un édifice classé	Soumission ABF pour modifications extérieures visibles.
SUP A4 — Eaux pluviales	Réseau pluvial parisien	Obligation de raccordement existant — conforme.
SUP PT1 — Télécommunications	Faisceau hertzien	Aucun, l'immeuble n'est pas dans un faisceau.

### Servitudes privées identifiées

- Servitude de cour commune. Une servitude réciproque de cour commune existe entre la parcelle étudiée et l'immeuble voisin **LIMITE ARRIÈRE**. Cette servitude porte sur l'usage et l'entretien de la cour intérieure (24 m<sup>2</sup> environ). Acte de constitution daté du **JJ/MM/1892**. La servitude prévoit une jouissance indivise par les propriétaires des deux immeubles, sans réserve de droit de construire en cour. Aucune publication récente de cette servitude au fichier immobilier — vérifier que les actes antérieurs y font bien référence. Risque modéré : un acquéreur de lot pourrait contester l'usage privatif d'un espace en cour s'il n'est pas clairement encadré dans le futur règlement de copropriété.
- Servitude de vue. Vue droite depuis les fenêtres arrière des étages 2 à 4 sur la cour commune. Conforme à la situation préexistante. Aucune ouverture nouvelle prévue côté cour dans le projet de restructuration. Pas de risque de contestation.
- Servitude d'égout des toits. Les eaux pluviales du brisis de toiture s'écoulent vers la voie publique côté rue et vers la cour commune côté arrière. Configuration normale. Reprise zinguerie prévue dans le programme travaux.
- Absence d'aliénation antérieure non purgée. Lecture des actes notariés depuis 1971 (acte d'origine de la propriété actuelle). Aucune aliénation partielle d'éléments accessoires (caves, parties communes, droit de passage) non régularisée. Propriété pleine et entière du vendeur sur l'ensemble du périmètre étudié.

### 2.4 Mitoyenneté

Les deux limites latérales (gauche et droite) sont mitoyennes avec des immeubles haussmanniens également en grande masse. Les articles 653 à 673 du Code civil régissent la mitoyenneté des murs séparatifs. La

présomption de mitoyenneté joue à défaut de preuve contraire. Aucun acte de bornage spécifique sur les deux murs mitoyens (pratique courante en tissu haussmannien dense). La copropriété créée devra intégrer dans son règlement les modalités d'entretien des murs mitoyens et les principes du Code civil applicables.

## **2.5 Accès et entrée**

L'accès se fait exclusivement par une porte cochère sur rue, large d'environ 2,80 m. Cet accès dessert l'ensemble des lots après création de la copropriété : lot commercial (entrée indépendante prévue dans le projet), lots résidentiels via la cage d'escalier principale. Le lot 7 à créer en RDC arrière doit disposer d'un accès indépendant — soit par la porte cochère et un couloir privatif (à matérialiser dans l'EDD), soit par une ouverture nouvelle sur cour, ce qui supposerait l'accord de la copropriété voisine en raison de la servitude de cour commune. La première solution est préférable.

## 2.6 Raccordements et réseaux

Réseau	État actuel	Travaux nécessaires
Eau potable	Raccordé — compteur unique	Création compteurs individualisés par lot — coût 320 € HT par lot
Assainissement	Séparatif raccordé	Reprise raccordement pluvial lors des travaux toiture
Gaz	Collectif (chaudière partie commerciale) + individuel cuisinière 4 logements	Maintien gaz collectif ou suppression selon scénario chauffage retenu (cf. dimension 4)
Électricité	TGBT non aux normes — compteurs individuels datant > 25 ans	Refonte complète TGBT + colonnes montantes + remplacement des compteurs (Consuel obligatoire)
Télécoms	Fibre optique présente en pied d'immeuble (FAI commercialisé)	Tirage colonne fibre par lot à prévoir
Pluvial	Raccordé partiellement — fuites toiture identifiées	Reprise complète zinguerie + descentes pluviales en zinc neuf

## 2.7 Description précise du périmètre à diviser

Pour anticiper la rédaction de l'EDD et du règlement de copropriété, Kearmont a préparé une cartographie sommaire des sept lots projetés :

Lot	Désignation	Surface privative Carrez	Quote-part tantième / 10 000es
1	Local commercial RDC sur rue + sous-sol partiel	70 m <sup>2</sup> + 25 m <sup>2</sup>	1 350
2	Appartement 1er étage droite (vidé) — 4 pièces	95 m <sup>2</sup>	1 580
3	Appartement 2e étage droite — 4 pièces (occupé bail 1948 jusqu'à libération)	110 m <sup>2</sup>	1 720
4	Appartement 3e étage droite — 4 pièces	95 m <sup>2</sup>	1 510
5	Appartement 4e étage droite (vidé) — 3 pièces	70 m <sup>2</sup>	1 200
6	Duplex combles aménagés (à créer) — 3 pièces avec hauteur sous comble	60 m <sup>2</sup> (cumul 2 niveaux)	1 080
7	Studio RDC arrière (à créer ex-commercial) — 1 pièce	50 m <sup>2</sup>	780

Lot	Désignation	Surface privative Carrez	Quote-part tantième / 10 000es
Caves & locaux techniques (parties communes générales et lots accessoires)	—	—	Réparti dans tantièmes principaux

### Cohérence tantièmes et marché

La répartition des tantièmes proposée tient compte de la surface, du niveau d'étage, de l'ensoleillement (lots côté rue privilégiés vs côté cour), des prestations finales et du caractère atypique du duplex combles. Cette répartition n'est pas figée : elle sera ajustée par le notaire rédacteur de l'EDD en fonction des arbitrages commerciaux du commanditaire. La somme des tantièmes doit faire 10 000es.

## 2.8 Lecture géomètre — note d'observation

### LECTURE GÉOMÈTRE-EXPERT — CONTRIBUTION PÔLE FONCIER KEARMONT

*Le foncier est globalement sain mais trois points appellent une vigilance technique. Premier point : la surface Carrez réelle est inférieure de 3,8 % à la surface annoncée par le vendeur. Un mesurage contradictoire par géomètre-expert avant signature de l'acte authentique est non négociable. Le rapport de mesurage devra être annexé à chaque acte de vente ultérieur des lots résidentiels (obligation de la loi du 18 décembre 1996, sanctionnée par la possibilité pour l'acquéreur de demander la diminution du prix en cas de différence supérieure à 5 % en sa défaveur – voir CC, art. 46). Deuxième point : la servitude de cour commune mérite une régularisation par acte authentique avec l'immeuble voisin avant la création de la copropriété. Sans cette régularisation, le règlement de copropriété créera des ambiguïtés sur la jouissance d'un espace dont la nature juridique reste imprécise. Troisième point : l'EDD doit être rédigé en cohérence avec le permis de construire combles (qui définit la surface créée du lot 6) et avec la déclaration préalable de division du local commercial. Sans synchronisation, le règlement de copropriété pourrait être déposé avant l'obtention d'autorisations qui en modifieraient les hypothèses. Recommandation : faire signer EDD et règlement de copropriété chez le notaire en J+30 après réception des arrêtés PC et purge des délais de recours tiers.*

## 2.9 Conclusion foncier

### Score Kearmont Dimension 2 — Foncier & cadastre

7,0 / 10 — Complétude documentaire 7/10, Risque résiduel 7/10. Parcelle cohérente, propriété pleine et entière, pas d'aliénation latente. Trois points à régulariser avant signature : (1) mesurage Carrez contradictoire par géomètre-expert ; (2) régularisation servitude de cour commune avec voisin ; (3) calage temporel de l'EDD sur les arrêtés PC. Coût total des prestations foncières externes estimé : 4 800 à 7 200 € HT (géomètre + frais notariaux).

## DIMENSION 3 / 6

# Jurisprudence & contentieux

L'analyse juridique et contentieuse vise à cartographier les risques de litige post-acquisition et post-livraison, à identifier les baux et titres d'occupation en cours, et à apprécier la solidité juridique des autorisations nécessaires au regard des moyens d'opposition mobilisables par les tiers. Sur les opérations de division d'immeubles haussmanniens en zone parisienne tendue, les contentieux les plus fréquents portent sur les baux d'habitation (loi de 1948 et loi de 1989), les recours des tiers contre les permis de construire (R. 600-1 du code de l'urbanisme), les actions en démolition (L. 480-13 du même code), les troubles anormaux de voisinage pendant le chantier et les actions en garantie des vices cachés ou des défauts de conformité après livraison.

## 3.1 Cartographie des risques contentieux

Catégorie	Source	Probabilité	Impact	Niveau
Bail 1948 — refus de libération volontaire	Lot 3, locataire 84 ans	85 %	Élevé (12-24 mois + 80-140 k€)	ROUGE
Recours tiers contre PC combles	Voisin propriétaire d'un appartement avec vue sur toiture	15 %	Élevé (suspend l'opération)	ORANGE
Recours tiers contre PC création lot 7	Très improbable (modification mineure non visible)	5 %	Faible	VERT
Trouble anormal de voisinage pendant chantier	Bruit, poussières, vibrations — 14 mois de travaux	40 %	Modéré (forfait 8-25 k€)	ORANGE
Action des locataires bail 89 sur conditions de logement	Lot 4 (bail en cours)	10 %	Modéré	ORANGE
Action en éviction commerciale (lot 1)	Indemnité légale art. L. 145-14 CCom — déjà chiffrée	95 %	Connu (60-90 k€)	ORANGE
Vices cachés post-livraison (acquéreurs lots)	Standard sur restructuration lourde	15 %	Modéré (assurance DO)	ORANGE
Contestation surface Carrez par acquéreurs	Si écart > 5 %	5 % (sécurisé par mesurage géomètre)	Faible	VERT
Action en démolition partielle (L. 480-13 CU)	Si PC annulé après travaux	< 2 %	Catastrophique mais très rare	ROUGE st atistique

Catégorie	Source	Probabilité	Impact	Niveau
Contentieux de copropriété entre acquéreurs	Charges, parties communes	20 % sur 5 ans	Modéré	ORANGE

---

## 3.2 Bail 1948 — analyse circonstanciée

Le bail 1948 est un dispositif juridique régi par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, dont l'application a été progressivement réduite par les réformes successives (notamment la loi MOLLE de 2009). Le locataire du lot n° 3 occupe les lieux depuis plus de 30 ans dans un cadre 1948. Les caractéristiques de cette occupation imposent à l'acquéreur une stratégie spécifique.

### Régime applicable au locataire en place

- **Droit au maintien dans les lieux.** Le locataire bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux à vie tant qu'il occupe personnellement le logement, paie le loyer et ne commet pas de faute. Le bailleur ne peut pas délivrer congé pour vente, pour reprise ni pour motif légitime de droit commun. Les seuls cas de récupération sont limités (article 10 de la loi de 1948 et dérogations particulières).
- **Loyer plafonné.** Le loyer est plafonné par la valeur locative 1948 réévaluée chaque année par décret. Le loyer actuel constaté (420 €/mois charges comprises selon pièces fournies) correspond à un plafond bas pour un 110 m<sup>2</sup> à Paris 9e : un bail libre de droit commun permettrait d'encaisser 2 600 à 3 200 €/mois — soit un manque à gagner annuel supérieur à 25 000 €.
- **Travaux d'amélioration et augmentation du loyer.** L'article 38 de la loi de 1948 prévoit une revalorisation du loyer en cas de travaux d'amélioration significatifs. En pratique, sur un logement F devenu D ou mieux après travaux, le loyer peut être augmenté dans des proportions limitées et avec accord du locataire ou décision judiciaire. Cette voie est lente et n'élimine pas le verrou.
- **Transmission du bail.** À la disparition du locataire, le bail peut être transmis aux personnes vivant avec lui dans les lieux depuis au moins un an et à charge (conjoint, ascendants, descendants). Information à vérifier sur la composition du foyer du locataire avant signature.

### Stratégies de libération

Stratégie	Délai estimé	Coût estimé	Probabilité de réussite
Négociation directe à l'amiable avec indemnité de départ	6 à 18 mois	80 000 à 140 000 €	60 à 75 % selon disposition du locataire
Proposition de relogement équivalent	12 à 24 mois	15 000 à 30 000 € (frais de relogement) + suivi	30 à 50 % — peu probable à 84 ans
Négociation par mandataire spécialisé (cabinet « relogement »)	8 à 24 mois	90 000 à 160 000 € tout compris	70 à 85 % — recommandée
Attente naturelle de fin d'occupation	Incertain (probablement 5 à 15 ans)	Manque à gagner cumulé > 350 000 €	100 % à terme mais incompatible avec planning MdB
Cession du lot 3 occupé à un investisseur spécialisé "1948"	Immédiat à la signature de l'acquisition	Perte de valeur 60-70 % sur le lot 3	100 % — option de repli

### **Stratégie recommandée Kearmont**

Mandater dès la signature du compromis un cabinet de relogement spécialisé « baux 1948 » (3 à 5 acteurs identifiés sur la place parisienne) pour engager une négociation directe. Provisionner une enveloppe de 140 000 € dans le coût de revient (correspondant au cas le plus défavorable). En cas d'échec à 18 mois après signature, basculer sur l'option de cession du lot 3 occupé à un investisseur spécialisé (décote sur ce seul lot, opération sauvée sur les 6 autres). Cette enveloppe de 140 k€ est intégrée à la modélisation financière (cf. dimension 6).

### 3.3 Bail commercial du lot 1

Le local commercial du rez-de-chaussée est occupé par un commerçant titulaire d'un bail commercial 3-6-9 expirant le **JJ/MM/2027**. Le bail relève des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce. Trois voies sont juridiquement praticables à expiration du bail :

- Reprise pour reconstruire avec indemnité d'éviction. Article L. 145-18 du Code de commerce. La reconstruction au sens du texte recouvre les restructurations lourdes affectant la structure et créant des surfaces nouvelles (notre cas : création du lot 7 par cloisonnement, mise aux normes). L'indemnité d'éviction couvre la valeur du droit au bail, les frais de réinstallation, le trouble commercial. Estimation Kearmont sur la base d'un commerce de proximité Paris 9e avec fonds modeste : 60 000 à 90 000 €.
- Refus de renouvellement avec indemnité (autres motifs). Plus coûteux car l'indemnité comprend une valeur de remplacement du fonds. Inadapté ici.
- Non-renouvellement de plein droit (locataire non éligible au statut). Le locataire bénéficie du statut des baux commerciaux selon les pièces analysées. Hypothèse non praticable.

#### Calendrier opérationnel — lot commercial

L'expiration du bail à fin **2027** permet un calage opérationnel favorable : acquisition T3 2026, fin de bail commercial T2 2027, démarrage des travaux du lot 7 après libération volontaire et signature du protocole d'éviction. Pas de prise de risque sur le calendrier global de l'opération.

### 3.4 Autres baux d'habitation en cours

Le lot n° 4 est occupé par un locataire titulaire d'un bail meublé ou nu sous le régime de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Caractéristiques recueillies sur les pièces fournies : bail 6 ans (locataire personne morale ou loueur professionnel) signé en **AA/AAAA**, expiration en **AA/AAAA**, loyer 1 980 € HC, montant de dépôt de garantie 2 mois. Pas d'éléments suggérant une mise en location en sous-location, ni de défaut de paiement.

#### Voies de récupération

- Congé pour vente. Article 15-II de la loi de 1989. Le bailleur peut délivrer congé pour vendre à l'échéance du bail, avec préavis de 6 mois et offre de vente prioritaire au locataire (durée d'option 2 mois). Le locataire dispose d'un droit de préemption sur le logement loué.
- Congé pour reprise. Article 15-I. Reprise pour le bailleur ou un proche. Inapplicable au commanditaire (personne morale d'investissement).
- Congé pour motif légitime et sérieux. Article 15-I. Non disponible en cas d'opération MdB ordinaire — un motif d'opération de restructuration ne suffit pas à fonder ce congé. Doctrine restrictive.

#### Stratégie recommandée — lot 4

Délivrer un congé pour vente du lot 4 à l'échéance du bail (échéance **AA/AAAA**). Le locataire dispose d'un droit de préemption qu'il exercera ou non. S'il préempte : vente directe au locataire au prix proposé. S'il refuse : vente libre du lot après son départ. Cette voie est juridiquement sûre, prévisible et compatible avec le calendrier MdB. Délai entre signature de l'acquisition et libération du lot 4 : environ 18 mois — compatible avec la phase de travaux.

## 3.5 Risque de recours des tiers contre les autorisations

Le risque de recours des tiers contre les permis de construire est encadré par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : délai de deux mois à compter du premier jour d'affichage continu sur le terrain. Pour être recevable, le requérant doit justifier d'un intérêt à agir au sens de l'article L. 600-1-2 du même code : voisin direct dont les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien immobilier sont susceptibles d'être directement affectées par le projet.

### Cartographie des voisins susceptibles d'agir

Kearmont a procédé à un relevé des propriétaires voisins sur la base du fichier immobilier et des éléments publics. Trois voisins directs ont été identifiés :

Voisin	Distance	Visibilité du projet	Intérêt à agir potentiel	Profil de risque
<b>Voisin 1 — immeuble côté gauche</b>	Mitoyen	Toiture commune visible	Élevé sur PC combles (modification de toiture mitoyenne)	Probabilité de recours 12 %
<b>Voisin 2 — immeuble côté droit</b>	Mitoyen	Toiture commune visible	Élevé sur PC combles	Probabilité de recours 8 %
<b>Voisin 3 — immeuble en cour commune</b>	Limite arrière	Vue sur projet limitée (façade arrière non modifiée)	Faible	Probabilité de recours 3 %
<b>Riverains de la rue</b>	0 à 50 m	Aucune (intervention non visible depuis la rue, sauf menuiseries)	Très faible	Probabilité de recours < 1 %

### Mesures de prévention

- Affichage continu du PC sur la voirie pendant les 2 mois de purge des délais (huissier obligatoire ; constat tous les 15 jours).
- Pré-information écrite des trois voisins identifiés avant l'affichage, présentant le projet et levant les inquiétudes prévisibles. Cette pratique non requise mais documentée comme efficace réduit le risque de recours de 20 à 40 % sur des projets non visibles. Coût : forfait courrier + visite 300 €.
- Préparation des arguments de défense en amont : note de réponse aux moyens d'opposition prévisibles (insertion paysagère, nuisances pendant le chantier, valeur des biens voisins). Honoraires conseil 800 à 1 500 € HT.

#### Loi ELAN et recours abusifs

L'article 80 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) a renforcé la lutte contre les recours abusifs en facilitant les demandes reconventionnelles en dommages-intérêts (article L. 600-7 du CU). En cas de recours manifestement abusif, le requérant peut être condamné à payer 10 000 à 100 000 € au pétitionnaire selon la jurisprudence post-ELAN. Cette épée de Damoclès dissuade les recours dilatoires mais ne dissuade pas les recours sérieux.

## 3.6 Encadrement des risques chantier

Un chantier de 14 mois en zone parisienne dense expose à plusieurs risques juridiques :

- Troubles anormaux de voisinage. Théorie jurisprudentielle (Civ. 3e, 4 février 1971, n° 69-13.731 et lignée constante). Le bailleur ou le maître d'ouvrage est responsable de plein droit des troubles anormaux causés aux voisins, indépendamment de toute faute. Couverture par l'assurance dommages-ouvrage et la responsabilité civile professionnelle des intervenants.
- Action des locataires en place. Les locataires conservés pendant les travaux (lot 4 jusqu'à fin de bail, lot 3 tant que non libéré) peuvent demander l'arrêt des travaux ou des dommages-intérêts s'ils caractérisent un trouble manifestement disproportionné à leur jouissance. Stratégie : phaser les travaux pour traiter les lots vides en priorité, négocier des modalités de chantier (horaires, accès) avec les occupants.
- Garantie d'achèvement et assurance dommages-ouvrage. Article L. 242-1 du Code des assurances : la souscription d'une assurance dommages-ouvrage est obligatoire avant ouverture du chantier pour toute opération de construction. La prime sur ce type d'opération est de l'ordre de 2,5 à 4 % du coût des travaux taxes comprises — soit 60 à 100 k€ pour le présent dossier. À budgéter.

## 3.7 Risques post-livraison (garanties)

Au titre de la vente en l'état d'achèvement définitive de chaque lot, le vendeur MdB engage plusieurs garanties cumulatives :

- Garantie de parfait achèvement (1 an). Article 1792-6 du Code civil. Toute désordre signalé dans l'année qui suit la réception. Couverte par la DO.
- Garantie biennale de bon fonctionnement (2 ans). Article 1792-3 du Code civil. Éléments d'équipement dissociables. À conjuguer avec garanties fabricant.
- Garantie décennale (10 ans). Article 1792 du Code civil. Désordres compromettant la solidité ou rendant impropre à destination. Couverte par DO + RC pro des entreprises.
- Vice caché (loi de 1804, article 1641 CC). Restant invocable post-livraison. Délai d'action 2 ans depuis découverte. Couverture DO partielle, sinon contentieux.
- Garantie conformité aux normes (RE2020, accessibilité, ERP). Sanctions administratives et civiles en cas de non-conformité. Audit de conformité avant livraison recommandé.

## 3.8 Lecture avocat urbanisme et immobilier

## LECTURE AVOCAT EN DROIT IMMOBILIER ET DE L'URBANISME — CONTRIBUTION EXTERNE AU DOSSIER KEARMONT

Sur le plan juridique, l'opération présente un cumul de risques modérés et un risque majeur. Le risque majeur est sans ambiguïté le bail 1948 du lot 3. Aucune stratégie juridique ne permet d'évincer ce locataire dans un délai compatible avec une opération MdB de cycle court : il faut traiter le sujet exclusivement par la voie transactionnelle, avec un mandataire spécialisé, dès la signature du compromis. La provision de 140 000 € retenue par Kearmont est cohérente avec les ordres de grandeur observés sur opérations comparables — sur 18 dossiers parisiens 1948 documentés entre 2022 et 2025, le coût négocié médian s'est établi à 112 000 €, avec une fourchette interquartile 85-145 k€ et trois cas extrêmes au-delà de 200 k€.

Sur les risques de recours des tiers contre les autorisations, la cartographie Kearmont est juste mais sous-évalue selon moi le risque émanant du voisin gauche sur le PC combles. Le voisin gauche est en copropriété, donc plusieurs propriétaires peuvent agir distinctement ; un seul recours suffit à suspendre le projet. Je recommande non seulement le courrier d'information mais une réunion physique de présentation du projet avec l'architecte une fois le PC déposé. Cela ne crée pas d'obligation mais réduit le risque de manière significative.

Sur le bail commercial, la stratégie d'éviction avec indemnité est sécurisée juridiquement. L'estimation 60-90 k€ me paraît correcte mais à ajuster en fonction de la santé économique du fonds : si le commerce affiche un chiffre d'affaires supérieur à 200 k€ HT, l'indemnité pourrait grimper à 120-140 k€. Demander l'extrait Kbis et un bilan simplifié au commerçant via le notaire est une démarche utile.

Sur les garanties post-livraison, le budget DO de 80-90 k€ retenu paraît approprié pour une opération de cette nature, mais l'assurance ne couvre pas les défauts esthétiques ni les non-conformités réglementaires constatées après livraison. Un audit de conformité réglementaire avant chaque livraison de lot (RE2020, accessibilité, électricité Consuel) est indispensable.

Le score retenu par Kearmont de 5/10 sur cette dimension me paraît plutôt indulgent. Sur un dossier MdB avec bail 1948 actif, je serais à 4/10 strict, tirant à 4,5 en tenant compte de la qualité du diagnostic réalisé. La sortie de l'opération dépend de la maîtrise de ce verrou. Tant qu'il n'est pas levé, l'opération n'est pas livrable.

### 3.9 Conclusion contentieux

### Score Kearmont Dimension 3 — Jurisprudence & contentieux

5,0 / 10 — Complétude documentaire 7/10, Risque résiduel 3,5/10. Le bail 1948 du lot 3 est l'élément le plus structurant de cette opération. Sans levée de ce verrou, le scénario MdB n'est pas faisable dans les conditions économiques anticipées. La provision de 140 k€ et le mandat à un cabinet de relogement spécialisé dès la signature du compromis sont des conditions de viabilité du projet. Recours tiers sur PC combles à anticiper par information préalable du voisin gauche en copropriété. Coût juridique externe estimé sur la durée de l'opération : 18 à 28 k€ HT.

## DIMENSION 4 / 6

# Performance énergétique

L'analyse de performance énergétique évalue l'état du bâti au regard des consommations et émissions, identifie les obligations réglementaires applicables (calendrier de décence énergétique issu de la loi Climat & Résilience, audit énergétique réglementaire de 2023), définit le scénario de rénovation cohérent avec la stratégie MdB et chiffre l'enveloppe énergétique du programme travaux. Sur un immeuble haussmannien parisien classé F en l'état, la sortie de passoire thermique conditionne la valeur de revente et la possibilité de relouer ou revendre les lots à des investisseurs locatifs.

## 4.1 État énergétique initial

L'immeuble fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) daté du **JJ/MM/2024**, réalisé selon la méthode 3CL-DPE 2021 sur les 5 logements et le local commercial. Synthèse des étiquettes :

Lot	Étiquette énergie	kWh EP/m <sup>2</sup> /an	Étiquette GES	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Lot 1 — commerce RDC	D	215	D	38
Lot 2 — 1er étage	F	258	F	42
Lot 3 — 2e étage (1948)	F	271	F	44
Lot 4 — 3e étage	E	248	E	39
Lot 5 — 4e étage	F	262	F	43
Moyenne immeuble	pondérée F	250	F	40

### Causes principales de la mauvaise performance

- Enveloppe peu isolée. Murs en pierre de taille (façade) et meulière (côté cour) sans isolation thermique intérieure. Coefficient U mur estimé 1,8 W/m<sup>2</sup>·K — référence RE2020 sur rénovation : 0,8 W/m<sup>2</sup>·K maximum visé.
- Menuiseries simple vitrage. 90 % des menuiseries sont en bois simple vitrage. Coefficient Uw moyen 4,5 W/m<sup>2</sup>·K. Pertes thermiques de l'ordre de 25 % de la consommation de chauffage.
- Toiture peu isolée. Combles bruts, isolation existante limitée à 12 cm de laine de roche datant des années 1990. Résistance R 3,0 m<sup>2</sup>·K/W. Référence rénovation viser R 7.
- Chauffage électrique convecteur. Convecteurs directs dans les logements : COP 1, peu modulants. Représente 65 à 75 % de la consommation. Performance médiocre à très médiocre selon les saisons.
- Pas de ventilation mécanique. Ventilation naturelle par défaut, perte importante en hiver, qualité d'air non maîtrisée.

- Plancher bas non isolé. Plancher du RDC sur sous-sol non chauffé. Pertes vers le sol significatives.

## 4.2 Calendrier réglementaire de décence énergétique

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience (dite loi Climat & Résilience) introduit un calendrier d'interdictions de location pour les logements énergivores :

Date	Étiquette interdite (location nouvelle)	Logements concernés	Impact sur opération
1er janvier 2023	G+ (> 450 kWh EP/m <sup>2</sup> /an)	Aucun lot concerné — déjà réglé	—
1er janvier 2025	G (420 à 450 kWh)	Aucun lot concerné	—
1er janvier 2028	F (330 à 420 kWh)	Lots 2, 3, 5 (3 lots F actuels)	BLOQUANT — pas de relocation possible des lots F dès cette date
1er janvier 2034	E (250 à 330 kWh)	Lots 4 et lot 1 (commercial : régime distinct)	IMPORTANT — délai 8 ans, à anticiper

### Précision sur l'interdiction de location

L'interdiction de louer concerne les baux nouveaux ou renouvelés postérieurs à la date d'entrée en vigueur. Les baux en cours peuvent se poursuivre — mais le locataire peut, depuis 2023, exiger des travaux de mise en conformité énergétique au titre de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 (« logement décent »). En pratique sur une opération MdB visant la revente lot par lot, l'enjeu n'est pas la relocation mais la valeur de revente : un acquéreur final (investisseur locatif) refuse aujourd'hui un lot F sans plan de travaux clair, ce qui se traduit par une décote de prix de 12 à 25 % à Paris (étude Kearmont sur 80 transactions 2025).

### 4.3 Audit énergétique réglementaire

Depuis le 1er avril 2023, la vente d'un logement classé F ou G en monopropriété (immeuble entier ou maison individuelle) est subordonnée à la remise d'un audit énergétique réglementaire à l'acquéreur avant la vente (article L. 126-28-1 du CCH, décret n° 2022-780 du 4 mai 2022). Cet audit, plus détaillé que le DPE, présente deux scénarios de travaux : un scénario par étapes et un scénario en une seule fois visant l'étiquette B au minimum (ou C si techniquement impossible).

L'immeuble étudié étant en monopropriété et classé F en moyenne, l'audit réglementaire est obligatoire avant la vente. Vérification Kearmont : le vendeur a-t-il fait réaliser cet audit ? À demander au notaire. Si l'audit n'est pas joint au dossier de vente, c'est une cause de nullité de la vente sur demande de l'acquéreur. Coût d'établissement par OPQIBI ou cabinet certifié : 1 500 à 2 800 € HT.

## 4.4 Scénarios de rénovation énergétique

Trois scénarios sont évalués par le pôle Énergie de Kearmont, calibrés sur les spécificités des immeubles haussmanniens parisiens (contraintes patrimoniales, habitabilité, accessibilité technique) :

Scénario	Étiquette cible	Travaux principaux	Coût HT (m <sup>2</sup> SDP)	Coût HT total	Gain DPE
Minimum réglementaire (sortie F → E)	E	Menuiseries DV + isolation combles + VMC simple flux	420 €/m <sup>2</sup>	302 k€	~80 kWh
Cible C (recommandé pour valeur revente)	C	Idem + ITI murs froids + plancher bas + PAC air/eau collective + ECS solaire	780 €/m <sup>2</sup>	562 k€	~155 kWh
Cible B (BBC rénovation)	B	Idem + ITE partielle si SPR le permet + VMC DF + récupération eaux pluviales	1 080 €/m <sup>2</sup>	778 k€	~190 kWh

### Scénario retenu pour la modélisation Kearmont

Scénario cible C retenu. Compromis optimal entre coût et valeur générée : à Paris 9e, le passage d'un lot de F à C en restructuration lourde augmente la valeur de vente moyenne de 1 500 à 2 200 €/m<sup>2</sup>. Sur 380 m<sup>2</sup> Carrez de partie résidentielle post-restructuration, ce différentiel représente 570 à 836 k€ de valeur ajoutée pour un coût de travaux énergétiques additionnel de 260 k€ par rapport au scénario minimum. ROI direct sur le poste énergétique : x 2,2 à x 3,2.

## 4.5 Détail technique du scénario retenu (cible C)

Poste	Description	Quantité	Coût HT
Menuiseries double vitrage faible émissivité	Châssis bois ou alu ton bois selon prescription ABF. Uw moyen 1,4 W/m <sup>2</sup> ·K	42 fenêtres	105 k€
Isolation thermique intérieure (ITI)	Laine minérale 12 à 14 cm sur ossature métallique, parement BA13. Pose en parties privatives uniquement.	380 m <sup>2</sup> parois	95 k€
Isolation combles	Soufflage laine de verre 36 cm — résistance R 9. + isolation rampants combles aménagés	120 m <sup>2</sup> combles	32 k€
Isolation plancher bas	Plafond sous-sol : panneaux PIR 8 cm + sous-face complète	95 m <sup>2</sup>	18 k€
Pompe à chaleur air/eau collective	PAC haute température 35 kW + ballon tampon 500 L + diffusion radiateurs basse température	1 ensemble	78 k€

Poste	Description	Quantité	Coût HT
Ballon ECS thermodynamique + appoint solaire	2 ballons 500 L thermodynamiques + 4 panneaux solaires plats en toiture (ABF à valider)	1 ensemble	42 k€
VMC simple flux hygroréglable B	Centrale + bouches + gainage horizontal	7 lots	24 k€
Ventilation lot commercial RDC	Spécifique commerce — déshumidification + extraction renforcée	1 ensemble	14 k€
Mesures d'accompagnement (test infiltrométrie, équilibrage, calorifuge)	Inclus dans process qualité énergétique livraison	forfait	12 k€
Régulation et programmation	Thermostats connectés par lot, programmation centralisée commune	7 lots	8 k€
Étude thermique réglementaire + suivi	Étude RE2020 simplifiée pour combles (création surface) + suivi chantier thermicien	forfait	14 k€
Sous-total HT scénario cible C	—	—	442 k€
Imprévus + équilibrage technique (15 %)	—	—	66 k€
Honoraires bureau d'études thermiques + suivi (12 %)	—	—	54 k€
TOTAL HT poste énergétique (intégré au budget travaux)	—	—	562 k€

## 4.6 Performances attendues post-travaux

Indicateur	Avant travaux	Après travaux	Évolution
Consommation énergie primaire moyenne	250 kWh EP/m <sup>2</sup> /an	95 kWh EP/m <sup>2</sup> /an	-62 %
Émissions GES moyennes	40 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	12 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	-70 %
Étiquette DPE moyenne	F	C	4 classes gagnées
Étiquette GES moyenne	F	B	4 classes gagnées
Coût énergie annuel moyen (3 P, 78 m <sup>2</sup> )	1 860 €/an	740 €/an	-60 %
Conformité décret tertiaire (lot 1 commerce)	Non	Oui (-40 % conso)	—
Éligibilité MaPrimeRénov' final	Possible — bonus sortie passoire	Oui (selon conditions)	—

## 4.7 Aides mobilisables

L'opération porte sur une vente immobilière par marchand de biens. À ce titre, le commanditaire n'est pas éligible à MaPrimeRénov' (réservée aux propriétaires occupants ou bailleurs personnes physiques). Les CEE (certificats d'économies d'énergie) sont en revanche mobilisables :

- CEE classiques. Pour tous travaux d'isolation, de remplacement chauffage, de VMC. Volume estimé 1,2 à 1,8 GWh cumac sur ce dossier. Valorisation 7 à 11 €/MWh cumac selon marché et dépôt CEE — soit recette anticipée 8 à 20 k€.
- Coup de pouce Rénovation performante. Dispositif renforcé pour les rénovations atteignant au minimum classe E avec gain ≥ 35 %. Notre scénario cible C éligible. Bonus 35 à 50 % sur la valeur des CEE — recette additionnelle estimée 3 à 8 k€.
- Aides locales Ville de Paris ou Métropole. Plan Climat Air Énergie Territorial — aides ponctuelles aux opérations exemplaires. Conditions strictes (rénovation BBC, parties communes copropriété). Probablement non applicable au cas d'espèce. À vérifier au stade du dossier de travaux.

## 4.8 Lecture thermicien — note d'observation

### LECTURE THERMICIEN BBC — PÔLE ÉNERGIE KEARMONT AVEC CONTRIBUTION THERMICIEN EXTERNE

Sur le plan thermique, l'objectif d'atteindre la classe C en restructuration lourde sur un immeuble haussmannien parisien est réaliste mais demande un soin particulier à quatre points. Premier point : l'ITI sur murs anciens (pierre de taille ou meulière) crée un risque de condensation interstitielle si elle n'est pas conjuguée à une étude de migration de vapeur d'eau et au choix de matériaux adaptés (laines minérales perspirantes, frein-vapeur hygrovARIABLE). Une ITI mal posée sur mur ancien peut générer en 3 à 5 ans des dégradations structurelles importantes (effritement des joints, déposes localisées de pierre). Le bureau d'études thermiques mandaté doit impérativement vérifier cette compatibilité. Deuxième point : la PAC air/eau haute température sur réseau radiateurs existants nécessite un dimensionnement précis. Sur un immeuble haussmannien, les déperditions ne sont pas homogènes — les logements côté rue (sud-est) sont mieux exposés que les logements côté cour (nord-ouest). Un calcul thermique pièce par pièce avec corrections d'exposition est non négociable. Troisième point : la ventilation est le poste fréquemment sous-estimé. Une VMC simple flux hygro-réglable B est satisfaisante pour la classe C mais ne suffit pas pour la classe B. Si une cible BBC était retenue plus tard pour les besoins de valorisation, basculer en double flux thermodynamique. Quatrième point : l'éligibilité aux CEE Coup de pouce repose sur l'atteinte effective de la classe E minimum à la livraison, vérifiée par un nouveau DPE et un test d'étanchéité à l'air. Si l'opération vise la classe C, l'éligibilité est acquise. Mais une mauvaise exécution ITI (ponts thermiques mal traités au niveau des dalles, ferrures de menuiseries, retombées de plancher) peut faire glisser le résultat final à D et perdre 8 à 12 k€ d'aides. Le gain énergétique ne pourra pas être obtenu uniquement par l'addition de matériels ; il dépend de la qualité d'exécution et d'un suivi de chantier rigoureux.

## 4.9 Conclusion énergétique

### Score Kearmont Dimension 4 — Performance énergétique

5,5 / 10 — Complétude documentaire 8/10, Risque résiduel 5/10. Sortie de passoire vers la classe C techniquement atteignable mais exigeant maîtrise d'œuvre spécialisée. Calendrier réglementaire fin 2027 implique de finaliser la restructuration des lots F (n° 2, 3, 5) avant le 1er janvier 2028 pour ne pas exposer un acquéreur final à l'interdiction de location. Budget énergétique 562 k€ HT intégré au programme travaux global. Recettes CEE estimées 11 à 28 k€ à valoriser.

## DIMENSION 5 / 6

# Travaux & pré-construction

L'analyse travaux et pré-construction couvre le diagnostic technique de l'existant (structure, enveloppe, fluides, parties communes), la définition du programme de restructuration et de division, le budget travaux détaillé par lot technique selon une nomenclature de marché public (norme NF P03-001) et l'évaluation des risques chantier. Le pôle Travaux du cabinet a coordonné les visites de reconnaissance et la consultation d'un économiste de la construction externe pour la validation des ordres de prix.

## 5.1 Diagnostic technique de l'existant

### Structure et gros œuvre

L'immeuble est de typologie haussmannienne classique : murs en pierre de taille (façade principale) et en moellons enduits (façade arrière), refends porteurs intermédiaires, planchers bois à solives appuyées sur les refends, charpente bois en combles, couverture zinc à joint debout. La visite de reconnaissance, réalisée le **JJ/MM/2026** par un ingénieur structures associé à Kearmont, a permis de confirmer la solidité structurelle générale.

Élément	État apparent	Pathologie identifiée	Action requise
Façade principale (pierre de taille)	Bon	Salissures localisées, joints altérés sur 8 % des surfaces	Repiquage et rejointoiement localisé. 12 k€ HT.
Façade arrière (moellons + enduit)	Moyen	Enduits cloqués sur 15 % de la surface, traces de remontées capillaires en partie basse	Reprise enduits, traitement remontées capillaires. 18 k€ HT.
Refends porteurs	Bon	Aucune fissure structurelle observée. Reprise localisée d'enduit intérieur seulement	RAS structure. Reprise finition au stade aménagements.
Planchers bois	Moyen	Flèche localisée 3 cm sur 5 m au 3e étage (sans gravité). Quelques solives à inspecter en partie centrale.	Vérification par sondages au démarrage. Renforcement éventuel partiel : 8 k€.
Charpente combles	Moyen	Pannes saines, échantignoles à vérifier. Bois traité contre xylophages en 1998 (traçable).	Inspection complémentaire au démarrage. Renforcement local si combles habitables : 25 k€.
Toiture zinc	Mauvais	Fixations corrodées, deux chevêtres percés sous gouttière, descentes EP percées	Reprise complète zinguerie. 180 k€ HT incluse au programme.

Élément	État apparent	Pathologie identifiée	Action requise
Souches de cheminées	Mauvais	Maçonneries dégradées au-dessus du brisis, joints HS	Réfection complète des 4 souches. 18 k€ HT.
Lucarnes existantes	Moyen	Habillages zinc à reprendre, châssis à remplacer si combles aménagés	Inclus dans poste combles si retenu.
Cage d'escalier	Bon	Marches bois en état, balustres ferronnerie OK, peinture vétuste	Réfection peinture + entretien ferronnerie. 18 k€.
Sous-sol (cave et local technique)	Moyen	Voûte d'arête saine, humidité ambiante élevée (60-65 %), pas de remontées capillaires lourdes	Drainage périphérique + traitement antifongique. 14 k€ HT.

## Fluides et équipements techniques

Réseau	État actuel	Action prévue	Coût HT
Plomberie (alimentation)	Colonnes plomb (interdites depuis 1995) ou acier galvanisé corrodé selon localisation	Refonte totale colonnes montantes en PER, distribution par lot	85 k€
Plomberie (évacuation)	Colonnes fonte en partie, PVC ajouts pirates	Refonte colonnes EU/EV en fonte SMU + pénétrations toiture	52 k€
Électricité — colonnes montantes	Colonnes vétustes, sans mise à la terre principale	Refonte complète colonnes Enedis + TGBT + mise à la terre	68 k€
Électricité — tableaux divisionnaires lots	Inexistants ou non conformes	Création tableau divisionnaire NFC 15-100 par lot + protection différentielle 30 mA	42 k€ (7 lots)
Gaz	Distribution collective gaz vétuste, abandonnée dans scénario tout-PAC	Suppression gaz, dépose canalisations, neutralisation arrivée + scellement	8 k€
Télécoms	Fibre au pied d'immeuble, pas de colonne montante	Tirage colonne fibre + boîtiers DTI par lot	6 k€
Chauffage + ECS	Convecteurs électriques + ECS chauffe-eaux indépendants	PAC collective air/eau + ballons ECS thermodynamiques (cf. dim 4)	78 k€ (inclus dim 4)
Ventilation	Ventilation naturelle, pas de VMC	VMC simple flux hygroréglable B (cf. dim 4)	24 k€ (inclus dim 4)

## 5.2 Programme de restructuration et de division

Le programme retenu transforme 5 lots existants en 7 lots vendables via deux opérations de division (combles aménagés + cloisonnement local commercial). Les travaux sont organisés en 14 lots techniques conformément à la norme NF P03-001 :

### Décomposition par lot technique

Lot	Désignation	Coût HT	€/m <sup>2</sup> SDP
00 — Études et MOE	Architecte + BET fluide + thermique + structure + économiste	222 k€	308
01 — Démolition / curage	Curage cloisons, sols, plafonds, dépose menuiseries	52 k€	72
02 — Gros œuvre / structure	Renforcements ponctuels planchers, percements, chapes	78 k€	108
03 — Couverture / charpente	Réfection complète toiture zinc + souches + zinguerie	180 k€	250

Lot	Désignation	Coût HT	€/m <sup>2</sup> SDP
04 — Façade	Reprise pierre de taille + enduits façade arrière + ravalement partiel	95 k€	132
05 — Menuiseries extérieures	Remplacement 42 fenêtres + 3 portes-fenêtres + porte cochère	135 k€	188
06 — Plomberie / sanitaires	Colonnes + distribution + 8 SDB + 7 cuisines	152 k€	211
07 — Électricité / faible courant	Colonnes + tableaux + courants forts/faibles	128 k€	178
08 — CVC (chauffage / ventilation)	PAC + radiateurs BT + VMC + régulation	120 k€	167
09 — Cloisons / doublages / faux plafonds	Cloisonnement nouveaux lots + ITI parois exposées	88 k€	122
10 — Revêtements intérieurs (sols + murs)	Parquet chêne massif/contre-coll. + carrelage SDB/cuisine + peintures	142 k€	197
11 — Menuiseries intérieures	Portes intérieures + plinthes + placards intégrés	52 k€	72
12 — Cuisines équipées (livrées partiellement)	6 cuisines + 1 bloc cuisine duplex	72 k€	100
13 — VRD / espaces communs	Cour, halls, escalier, locaux techniques, signalétique	38 k€	53
Sous-total HT travaux et études		1 554 k€	2 159 €/m <sup>2</sup>
Aléas chantier 10 %		155 k€	215 €/m <sup>2</sup>
Honoraires Kearmont + frais administratifs et juridiques		35 k€	49 €/m <sup>2</sup>
TOTAL HT (hors acquisition et frais financiers)		1 744 k€	2 422 €/m <sup>2</sup>
Dont poste énergétique (intégré dans les lots techniques)		562 k€	780 €/m <sup>2</sup>

### Ratios de coût comparés au marché parisien

Le coût ressorti à 2 422 €/m<sup>2</sup> SDP HT se situe dans la fourchette haute de rénovation lourde haussmannienne avec restructuration et division en zone parisienne centrale (fourchette de marché : 1 800 à 2 700 €/m<sup>2</sup> selon la profondeur d'intervention). Le ratio est cohérent avec le programme : reprise complète enveloppe, refonte totale fluides, création de 2 lots nouveaux, sortie de passoire thermique. Consulter au moins 3 entreprises générales dont une avec qualification Qualibat 2153 (restauration patrimoniale).

## 5.3 Travaux du lot 6 — aménagement de combles

L'aménagement des combles fait l'objet d'un focus particulier en raison du caractère structurant pour la modélisation financière. Le programme retenu prévoit un duplex de 60 m<sup>2</sup> Carrez répartis sur 2 niveaux, avec création de 3 lucarnes ou châssis de toit selon validation ABF.

Poste	Détail technique	Coût HT
Renforcement plancher combles haut	Solivage existant à recalculer selon charges habitables 250 kg/m <sup>2</sup> . Renforcement ponctuel par soufflure ou doublage solives.	28 k€
Isolation rampants combles aménagés	Laine minérale 20 cm entre chevrons + 6 cm complément en sous-face = R 7. Pare-vapeur indépendant.	22 k€
Ouvertures de toit	3 châssis tabatières en zinc patiné (modèle approuvé UDAP 75)	14 k€
Escalier d'accès au duplex	Création depuis le 4e étage palier — escalier hélicoïdal métal/bois sur mesure	12 k€
Création SDB + WC combles	SDB + WC complet, avec pompe de relevage si nécessaire	14 k€
Plomberie + électricité spécifiques lot 6	Tirage depuis colonnes montantes + tableau divisionnaire	11 k€
Sols / murs / peintures lot 6	Parquet chêne contre-collé + peintures	18 k€
Aménagement second œuvre (cloisons + placards)	Cloison séparation espaces + 2 placards intégrés sous rampant	8 k€
Honoraires architecte + suivi spécifique combles	Quote-part des honoraires globaux + suivi ABF	14 k€
<b>SOUS-TOTAL HT — lot 6 combles</b>		<b>141 k€</b>
€/m <sup>2</sup> Carrez créé (60 m <sup>2</sup> )		2 350 €/m <sup>2</sup>

## 5.4 Travaux du lot 7 — création studio RDC arrière

La création du studio résidentiel par cloisonnement de la partie arrière du local commercial demande une attention particulière à l'éclairage naturel (article R. 111-10 du CCH), à l'accès indépendant et à l'insonorisation vis-à-vis du commerce maintenu sur la partie avant.

Poste	Détail	Coût HT
Cloisonnement séparation commerce / logement	Mur acoustique BA13 + laine minérale 200 mm + double parement BA13 — atténuation 60 dB	18 k€
Création accès indépendant logement	Aménagement couloir privatif depuis porte cochère	8 k€
Aménagement intérieur studio (50 m <sup>2</sup> )	Cloisons + sols + plafonds + peintures + cuisine ouverte + SDB	38 k€
Verrière intérieure cour ou puits de jour	Ouverture éclairage naturel — verrière donnant sur cour 2 m <sup>2</sup>	12 k€
Plomberie + électricité spécifiques lot 7	Branchements depuis colonnes	8 k€
Quote-part honoraires + suivi lot 7	—	6 k€
SOUS-TOTAL HT — lot 7 studio		90 k€
€/m <sup>2</sup> Carrez créé (50 m <sup>2</sup> )		1 800 €/m <sup>2</sup>

## 5.5 Planning et phasage

Phase	Mois	Activité	Lots concernés
Préparatoire	M0 à M2	Études détaillées, marchés travaux, DO, intervention TPC	Tous
Démolition / curage	M2 à M3	Curage lots vides puis lots après libération	Lots 2, 5 immédiat — autres après libération
Gros œuvre / structure	M3 à M5	Renforcements planchers, percements, chapes	Tous lots
Enveloppe	M3 à M7	Toiture, façades, menuiseries en parallèle	Communes + tous lots
Fluides	M4 à M7	Colonnes + distribution + ECS + PAC + VMC	Communes + tous lots
Aménagements lots vides	M7 à M10	Lots 1 (commerce vidé), 2, 5, 6 (combles), 7 (RDC arrière créé)	Lots 1, 2, 5, 6, 7
Aménagement lot 4	M10 à M12	Après libération bail 89 (congé pour vente)	Lot 4
Aménagement lot 3	M12 à M14	Après libération bail 1948 — peut être différé	Lot 3 — verrou opérationnel
Finitions et livraisons	M13 à M14	Réception lots prêts à la commercialisation	Tous
Phase commerciale	M10 à M28	Mise en vente lots livrés progressivement	Tous (rythme 1 vente / 2 mois)

### Durée chantier — 14 mois nominaux, 18 mois maximum

La durée nominale du chantier est estimée à 14 mois calendaires. La durée maximum incluant les aléas de libération du lot 3 (bail 1948) est de 18 mois. Au-delà, la marge nette de l'opération s'effrite sous l'effet des frais financiers. Une commercialisation anticipée peut démarrer dès M10 sur les lots livrés (lots 1, 2, 5, 6, 7), permettant de réduire le portage financier.

## 5.6 Risques chantier identifiés

Risque	Niveau	Mesure préventive
Découverte amiante en cours de chantier	ORANGE	Diagnostic avant travaux complet (obligation L. 1334-13 du Code de la santé publique). Provisionner 25 k€ si présence amiante dalles de sol.
Découverte plomb	ORANGE	CREP à actualiser sur les parties communes. Provisionner 15 k€.

Risque	Niveau	Mesure préventive
Pathologies structurelles cachées	ORANGE	Sondages sur planchers et solives au M2 avant démolition. Aléas chantier (10 %) couvrent.
Retard livraison matériaux (menuiseries spécifiques ABF)	ORANGE	Commande dès M2 avec délai 4-5 mois sur menuiseries bois patrimonial.
Conflit avec locataires en place	ROUGE	Convention de modalités de chantier avec lot 4 et lot 3 si encore en place. Médiateur si nécessaire.
Évolution réglementaire en cours de chantier	ORANGE	Veille Kearmont continue. Provision 2 % budget pour adaptation.
Défaillance entreprise	ORANGE	Garantie de paiement (article 1799-1 CC) et choix entreprises solides (Qualibat, RGE).
Sinistre construction (incendie, dégât eaux pendant chantier)	ORANGE	Tous Risques Chantier (TRC) à souscrire avant ouverture. Prime 0,4-0,8 % budget.
Variation matières premières	JAUNE	Marché avec révision de prix indexée BT01 ou prix ferme avec délai limité.
Conflit avec voisins (bruit, poussière, vibrations)	ORANGE	Information pré-chantier voisins immédiats. Charte de chantier propre. Horaires conformes arrêté préfectoral.

## 5.7 Lecture économiste de la construction

### LECTURE ÉCONOMISTE DE LA CONSTRUCTION — CONTRIBUTION EXTERNE KEARMONT PARTNERS

*Le budget consolidé à 1 744 000 € HT intègre 10 % d'aléas et 35 k€ de frais administratifs. Sur un projet de cette nature et de cette taille, je considère cette enveloppe comme raisonnable mais juste. Trois zones de vigilance budgétaire :*

*Premier point — le poste couverture-zinguerie. Le budget de 180 k€ HT pour la réfection complète de toiture zinc + souches + zinguerie est cohérent avec les ratios actuels Paris (1 000 à 1 200 €/m<sup>2</sup> de zinc en restauration patrimoniale). Mais ce poste est particulièrement sensible à la conjoncture des prix du zinc (cours LME) et à la disponibilité des couvreurs qualifiés ABF. Sur les opérations livrées au T4 2025 et T1 2026 que j'ai expertisées, ce poste a dérivé en moyenne de 8 à 14 % au-delà des estimations initiales. Une provision supplémentaire de 15-25 k€ sur ce seul poste serait prudente.*

*Deuxième point — les colonnes montantes. La refonte des colonnes plomberie (85 k€) et électricité (68 k€) suppose des interventions dans la cage d'escalier et des percements de planchers à chaque palier. Sur immeuble haussmannien avec planchers bois, on découvre fréquemment au démarrage : passages limités, contraintes acoustiques non anticipées, conflits avec poutres maîtresses. Provisionner 8-12 k€ supplémentaires pour ces aléas est cohérent ; les 10 % d'aléas globaux du budget les couvrent partiellement.*

*Troisième point — l'aménagement de combles à 2 350 €/m<sup>2</sup>. Ce ratio est dans la fourchette correcte mais ne pourra être tenu qu'avec un soin particulier à l'enchaînement des corps d'état (couvreur, charpentier, isoleur, plombier, électricien, doublage, finition). Si le PC est obtenu tardivement et que le lot 6 démarre en parallèle des autres lots (au lieu de la séquence privilégiée), prévoir 10-15 k€ supplémentaires de coordination renforcée.*

*Recommandation économiste : ajouter à l'enveloppe travaux une provision spéciale « ouvrages anciens » de 50 000 € HT qui peut être absorbée ou rendue selon l'exécution. L'enveloppe travaux portée à 1 794 k€ HT reste raisonnable au regard de la complexité du dossier et constitue selon moi le budget de référence à présenter au banquier.*

## 5.8 Conclusion travaux

### Score Kearmont Dimension 5 — Travaux & pré-construction

6,5 / 10 — Complétude documentaire 8/10, Risque résiduel 5,5/10. Programme techniquement maîtrisé, budget 1 744 k€ HT (à porter à 1 794 k€ avec provision « ouvrages anciens »). Phasage 14-18 mois cohérent avec le rythme commercial. La libération du lot 3 (bail 1948) reste le point de blocage opérationnel. Le démarrage des autres lots peut se faire indépendamment dès l'obtention des autorisations.

## DIMENSION 6 / 6

# Modélisation financière

L'analyse financière consolide les éléments de coût identifiés dans les cinq dimensions précédentes, projette plusieurs scénarios de stratégie d'exécution, calcule les indicateurs de rentabilité marchand de biens (marge brute, marge nette TVA corrigée, TRI projet) et détermine le prix maximum acceptable pour l'opération compte tenu d'une marge cible de 15 % nette. Le pôle Direction du cabinet a coordonné la consolidation avec les hypothèses validées par les pôles métier.

## 6.1 Hypothèses de référence

Hypothèse	Valeur	Source / Justification
Prix d'acquisition demandé	4 200 000 €	Mandat de vente vendeur
Frais de notaire acquéreur (régime MdB)	3,0 %	Engagement de revente sous 5 ans — art. 1115 CGI
Frais bancaires (montage + dossier)	95 k€	Estimation sur financement 70 % LTV banque MdB
Taux d'intérêt crédit-relais	5,0 %	Taux 2026 estimé sur crédit-relais 18-24 mois
Durée moyenne portage financier	18 mois	Médiane démarrage chantier — dernière vente
Honoraires Kearmont	0,8 % coût total	Grille Cabinet — coordination 6 dimensions
Indemnité éviction bail 1948 (lot 3)	140 k€	Provision cas défavorable (cf. dim. 3)
Indemnité éviction commerciale (lot 1)	75 k€	Médiane 60-90 k€ (cf. dim. 3)
Coûts juridiques externes	32 k€	Avocat + notaire + géomètre
Frais marketing et commercialisation	2,5 % valeur revente	Honoraires agence + plaquettes
Provision « ouvrages anciens »	50 k€	Recommandation économiste (dim. 5)
Budget travaux + études + aléas 10 %	1 744 k€	Synthèse dimension 5
TVA sur marge (régime MdB)	20 %	Article 268 du CGI
Délai commercialisation	18 mois	Hypothèse marché Paris 9e premium

## 6.2 Coût de revient consolidé

Poste	Montant HT	%
Acquisition (prix marché demandé)	4 200 000 €	60,7 %
Frais de notaire (régime MdB 3 %)	126 000 €	1,8 %
Frais bancaires (montage + dossier)	95 000 €	1,4 %
Indemnité éviction bail 1948	140 000 €	2,0 %
Indemnité éviction commerciale	75 000 €	1,1 %
Coûts juridiques externes	32 000 €	0,5 %
Travaux + études + aléas 10 % (dim 5)	1 744 000 €	25,2 %
Provision « ouvrages anciens »	50 000 €	0,7 %
Frais financiers (5 % × 70 % LTV × 18 mois)	198 000 €	2,9 %
Honoraires Kearmont (0,8 %)	55 000 €	0,8 %
Frais marketing et commercialisation (2,5 %)	199 000 €	2,9 %
<b>TOTAL COÛT DE REVIENT HT (avant TVA marge)</b>	<b>6 914 000 €</b>	<b>100,0 %</b>

## 6.3 Chiffre d'affaires de revente — lot par lot

Valeur de revente estimée à partir des prix de marché Paris 9e secteur Saint-Georges — Notre-Dame-de-Lorette pour des biens rénovés équivalents (DPE cible C, prestations « moyen haut »). Sources : DVF, Notaires de Paris, MeilleursAgents T1 2026, retours d'expérience Kearmont sur 5 opérations comparables 2024-2026.

Lot	Description	Surface Carrez	Prix unitaire	Prix de vente
1	Commerce RDC + sous-sol — rénové	70 m <sup>2</sup> + 25 m <sup>2</sup>	11 000 €/m <sup>2</sup> sur 70 m <sup>2</sup>	770 000 €
2	1er étage — 4 pièces — rénové DPE C	95 m <sup>2</sup>	15 500 €/m <sup>2</sup>	1 472 500 €
3	2e étage — 4 pièces — rénové DPE C (après libération bail 1948)	110 m <sup>2</sup>	15 800 €/m <sup>2</sup>	1 738 000 €
4	3e étage — 4 pièces — rénové DPE C	95 m <sup>2</sup>	16 200 €/m <sup>2</sup>	1 539 000 €
5	4e étage — 3 pièces — rénové DPE C — vue dégagée	70 m <sup>2</sup>	16 800 €/m <sup>2</sup>	1 176 000 €

Lot	Description	Surface Carrez	Prix unitaire	Prix de vente
6	Duplex combles — 3 pièces atypique	60 m <sup>2</sup>	15 500 €/m <sup>2</sup>	930 000 €
7	Studio RDC arrière (créé)	50 m <sup>2</sup>	13 000 €/m <sup>2</sup>	650 000 €
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES BRUT REVENTE	—	450 m <sup>2</sup> Carrez	—	8 275 500 €
Décote commerciale anticipée (3-5 %)	—	—	—	-305 500 €
VALEUR REVENTE NETTE PROJET	—	—	—	7 970 000 €

### Justification des prix unitaires retenus

Le prix unitaire de 15 500 à 16 800 €/m<sup>2</sup> pour les appartements rénovés DPE C en haussmannien Paris 9e secteur Saint-Georges se situe dans la fourchette haute de la médiane récente (DVF Notaires de Paris : médiane 12 800 €/m<sup>2</sup> appartement ancien tous états, 14 500 €/m<sup>2</sup> pour rénovés récents, 17 500 €/m<sup>2</sup> pour rénovations exceptionnelles avec balcon ou vue dégagée — T1 2026). Le prix « commerce » à 11 000 €/m<sup>2</sup> est cohérent avec les transactions de locaux commerciaux en pied d'immeuble dans le secteur, adaptés à activité de services ou de bouche. Le studio RDC arrière à 13 000 €/m<sup>2</sup> subit une décote vs étages courants en raison de l'absence d'exposition extérieure directe.

## 6.4 Indicateurs de rentabilité — Scénario A (prix demandé)

Indicateur	Valeur	Commentaire
Chiffre d'affaires HT de revente	7 970 000 €	Après décote commerciale 3,7 %
Coût de revient HT	6 914 000 €	Cf. tableau 6.2
Marge brute	+ 1 056 000 €	13,3 % de la revente
Base TVA sur marge (CA HT - prix acquisition HT + frais notaire)	3 644 000 €	Calcul TVA sur marge spécifique
TVA sur marge à reverser au Trésor (20 %)	- 211 200 €	Art. 268 CGI — opération en TVA sur marge
Marge nette après TVA	+ 844 800 €	10,6 % de la revente
Marge nette / coût de revient	12,2 %	—
TRI projet (sur 24 mois de portage)	6,8 % / an	Hors frais financiers déjà internalisés
Seuil de marge cible Kearmont (15 % minimum nette)	15,0 %	Référence opérations comparables
ÉCART À LA CIBLE	- 4,4 points	INSUFFISANT

### Diagnostic financier au prix demandé

Au prix demandé de 4 200 000 €, l'opération ne atteint pas la marge nette cible de 15 % sur ce profil de risque. La marge nette ressort à 10,6 %, soit 4,4 points en dessous du seuil. Sur une opération MdB avec verrou 1948, combles ABF et calendrier long, ce niveau de marge est insuffisant pour absorber les aléas pourtant déjà intégrés (10 % aléas chantier + provision ouvrages anciens 50 k€). Une dérive de 50 k€ supplémentaire sur le poste éviction 1948 ou sur les travaux ferait basculer l'opération sous 8 % de marge nette — zone de perte économique compte tenu du coût d'opportunité du capital.

## 6.5 Prix maximum acceptable — calcul Kearmont

Le « prix maximum acceptable » est défini comme le prix d'acquisition qui permet d'atteindre exactement la marge nette cible de 15 % en maintenant les autres hypothèses inchangées.

Élément	Valeur
Cible marge nette	15 % de la revente
Marge nette cible en valeur	1 195 500 €
TVA marge correspondante (régression)	298 875 €

Élément	Valeur
Marge brute nécessaire	1 494 375 €
Coût de revient maximum admissible	6 475 625 €
Coût total hors acquisition	2 714 000 €
PRIX MAXIMUM ACCEPTABLE (acquisition + frais notaire 3 %)	3 651 100 €
Prix d'achat hors frais	3 545 800 €
Décote nécessaire par rapport au prix demandé	- 654 200 € (- 15,6 %)

### Prix de renégociation conseillé

#### Renégociation à 3 750 000 € — Scénario B

Kearmont recommande une renégociation à 3 750 000 €, soit une décote de 10,7 % par rapport au prix demandé. Ce prix se situe entre le « prix maximum acceptable strict » (3 545 800 €) et le « prix demandé » (4 200 000 €). Il porte la marge nette à 18,3 %, ce qui constitue un compromis raisonnable : (1) suffisamment au-dessus du seuil de 15 % pour absorber des aléas additionnels ; (2) suffisamment au-dessous du prix demandé pour justifier des éléments factuels concrets (mesurage Carrez -19 m<sup>2</sup>, verrou bail 1948 à 140 k€, calendrier de décence énergétique 2028) ; (3) suffisamment réaliste pour qu'un vendeur en indivision en liquidation soit rationnellement enclin à accepter.

## 6.6 Analyse de sensibilité

L'analyse de sensibilité mesure l'impact d'une variation d'une hypothèse sur la marge nette finale, toutes choses égales par ailleurs. Au prix demandé de 4 200 k€.

Variation	Impact sur marge nette	Marge nette résultante
+ 10 % sur prix de revente moyen	+ 480 k€	20,1 %
- 10 % sur prix de revente moyen	- 480 k€	0,1 % (zone de perte)
+ 10 % sur budget travaux	- 145 k€	8,7 %
- 10 % sur budget travaux	+ 145 k€	12,5 %
Indemnité 1948 +50 k€ (cas défavorable)	- 40 k€	9,5 %
Recours tiers PC combles (perte 9 mois et abandon combles)	- 350 k€	5,4 %
Délai commercialisation + 6 mois (frais financiers)	- 65 k€	9,0 %
Taux d'intérêt + 100 bps	- 38 k€	9,9 %
Sortie de classe énergétique D au lieu de C (décote acquéreurs)	- 200 k€	7,8 %
Tous risques modérés cumulés	- 295 k€	5,9 %

### Lecture de la sensibilité

L'opération au prix demandé est très sensible à trois variables : (1) le prix de revente moyen — une baisse de 10 % bascule en zone de perte ; (2) la maîtrise des coûts de travaux ; (3) la non-réalisation du lot 6 (combles) en cas d'avis ABF défavorable ou de recours tiers. Le scénario B à 3 750 000 € absorbe ces risques avec une marge encore positive de 11 à 13 % dans le cas le plus défavorable.

## 6.7 Scénarios financiers comparés

Indicateur	Scénario A (4,20 M€)	Scénario B (3,75 M€)	Scénario C (4,20 M€ avec CS)	Scénario D (abandon)
Acquisition	4 200 k€	3 750 k€	4 200 k€	0
Coût total revient	6 914 k€	6 450 k€	6 914 k€	0
Revente cible	7 970 k€	7 970 k€	7 970 k€	0
Marge brute	1 056 k€	1 520 k€	1 056 k€	0

Indicateur	Scénario A (4,20 M€)	Scénario B (3,75 M€)	Scénario C (4,20 M€ avec CS)	Scénario D (abandon)
Marge nette après TVA	845 k€	1 215 k€	845 k€	0
Marge nette en %	10,6 %	18,3 %	10,6 %	—
TRI projet annualisé	6,8 %	11,2 %	6,8 %	—
Probabilité accord vendeur	95 %	40-55 %	50-70 %	100 %
Probabilité réussite après accord	70 %	70 %	85 % (CS sécurisent)	—
Probabilité globale (accord × réussite)	67 %	32 %	50 %	100 %
Espérance gain pondérée	+ 566 k€	+ 389 k€	+ 423 k€	0
Recommandation	NON	PRIORITÉ	PLAN B	PLAN D

## 6.8 Lecture investisseur — note d'observation

### LECTURE INVESTISSEUR MARCHAND DE BIENS — PÔLE DIRECTION KEARMONT

*L'opération a du sens stratégiquement — un immeuble haussmannien Paris 9e en monopropriété ne se présente pas tous les jours — mais elle ne tient pas la cible de rentabilité au prix demandé. Quatre lectures à retenir.*

*Premier point — le ratio bail 1948 sur valeur. La provision de 140 k€ représente 3,3 % du prix d'acquisition. C'est important mais c'est gérable. Le vrai risque n'est pas le coût direct, c'est le risque de calendrier : si la libération du lot 3 prend 24 mois au lieu de 12, on ajoute 65 k€ de frais financiers et 4 mois de portage commercial sur l'opération entière. Il faut traiter le sujet en premier — dès la signature du compromis — pour viser une libération en 8-12 mois.*

*Deuxième point — le levier combles. Sans le lot 6 (combles), la marge brute chute de 350 k€ : c'est 40 % du delta opérationnel qui repose sur l'obtention d'un avis ABF favorable. C'est trop. Soit on obtient l'avis ABF informel avant signature et on le verrouille par condition suspensive — soit on retient un scénario « sans combles » et on adapte le prix maximum acceptable à la baisse (3 220 k€ au lieu de 3 545 k€). Ne jamais signer en pariant que l'ABF acceptera : c'est une décision discrétionnaire qui peut basculer.*

*Troisième point — la marge apparente vs la marge réelle. À 4 200 k€, on lit 13,3 % de marge brute, on entend « 13 % de marge ». C'est trompeur. Après TVA sur marge (régime MdB obligatoire), il reste 10,6 % nets. Avec aléas et calendrier qui glissent un peu, on tombe à 7-8 %. C'est en dessous du coût d'opportunité du capital pour un fonds MdB qui peut, sur la même période, déployer son fonds propre sur 3 ou 4 opérations plus liquides. La marge apparente doit être retraitée de la TVA, des aléas et du coût d'opportunité avant la décision d'engagement.*

*Quatrième point — le levier négociation. Le vendeur est une indivision en liquidation. C'est une configuration favorable à la négociation : plusieurs indivisaires ont besoin de la liquidité, certains préfèrent une vente rapide à un prix moindre plutôt qu'une vente longue ou un partage judiciaire. Le notaire vendeur le sait. Une offre ferme à 3 750 k€ avec conditions suspensives standard, signée rapidement, peut être attractive pour eux. Si le vendeur refuse cette renégociation, il faut accepter de passer son chemin : nous avons d'autres dossiers en pipe, et celui-ci au prix demandé ne crée pas de valeur économique nette en risque de portage. L'art du MdB n'est pas seulement de savoir signer, c'est aussi de savoir abandonner.*

## 6.9 Conclusion financière

### **Score Kearmont Dimension 6 — Modélisation financière**

5,5 / 10 — au prix demandé. 8,0 / 10 — au prix renégocié à 3 750 k€. L'opération est rentable sur le papier mais marginalement, et avec une exposition élevée aux aléas. La renégociation est nécessaire pour rendre l'opération économiquement viable. Sans renégociation, le Pôle Direction Kearmont recommande l'abandon et la réallocation du capital sur d'autres opportunités.

# Matrice des risques consolidée

Synthèse opérationnelle des risques identifiés dans les six dimensions, organisée par criticité décroissante. Cette matrice est destinée à servir de tableau de pilotage du projet — à actualiser à chaque jalon majeur.

Risque	Catégorie	Probabilité	Impact	Niveau	Action	Responsable	Échéance
Refus libération bail 1948	Juridique	85 %	Élevé	ROUGE	Mandater cabinet relogement dès J-0 compromis. Provision 140 k€.	Notaire + cabinet relogement	J+30 → J+18 mois
Avis défavorable ABF combles	Urbanisme	20-25 %	Élevé	ROUGE	Pré-consultation UDAP 75 + condition suspensive PC dans la promesse.	Architecte + Kearmont	J+15 → J+4 mois
Recours tiers sur PC combles	Contentieux	15-20 %	Élevé	ORANGE	Information préalable voisin gauche + affichage strict + provision 30 k€.	Avocat MOA + Kearmont	J+4 mois → J+6 mois
Dérive coût travaux > 10 %	Travaux	30-40 %	Modéré	ORANGE	Provision « ouvrages anciens » 50 k€ + suivi mensuel économiste.	MOE + économiste	J+5 mois → J+19 mois
Bail commercial éviction supérieure à provision	Juridique	20 %	Faible-Modéré	ORANGE	Vérification Kbis + bilan locataire commercial. Provision à porter à 95 k€ si CA > 200 k€.	Avocat + notaire	J+30 → J+12 mois
Vente lente sur certains lots (atypiques)	Commercial	30 %	Modéré	ORANGE	Phasage commercialisation, mandat exclusif agence senior. Réserve sur duplex combles et studio RDC.	Agence + Kearmont	M10 → M28
Découverte amiante / plomb non détectée	Travaux	25 %	Modéré	ORANGE	Diagnostic amiante + CREP avant démarrage. Provision aléas 10 % couvre.	BET + Kearmont	J+45 → J+3 mois
Non-conformité Carrez post-mesurage géomètre	Foncier	10 %	Modéré	ORANGE	Mesurage contradictoire avant signature acte.	Géomètre-expert	J+15 → J+45

Risque	Catégorie	Probabilité	Impact	Niveau	Action	Responsable	Échéance
Servitude commune régularisée	cour non Foncier	40 % de déc ouverte tardive	Modéré	ORAN GE	Vérification immobilier + fichier acte de régularisation avant EDD.	Notaire	J+30 → J+90
Évolution réglementaire cours d'opération	Réglementaire en	15 %	Modéré	ORAN GE	Veille Kearmont continue, dossier PC déposé rapidement.	Kearmont	Continu
Trouble de voisinage pendant chantier	Chantier	40 %	Faible	ORAN GE	Information préalable, charte de chantier propre.	MOE + chef chantier	M2 → M16
Sinistre construction	Chantier	< 5 %	Élevé si avéré	ORAN GE	TRC + DO obligatoires. Audit prévention chantier mensuel.	Assureur + MOE	M2 → M16
Hausse taux d'intérêt + 100 bps	Financier	30 % sur la durée	Modéré	ORAN GE	Sécurisation taux financement avant démarrage si possible. Sinon couverture marge dans hypothèses.	Banque + Kearmont	J+30
Acquéreur lot 6 (duplex) absent	Commercial	40 %	Modéré	ORAN GE	Cible MEDEF/CSP+ avec enfants, marketing premium sur duplex atypique.	Agence	M14 → M22
Mesurage post-livraison contesté	Carrez Garantie	5 %	Faible	JAUNE	Mesurage géomètre avant chaque acte de vente lot par lot.	Géomètre + notaire	M14 → M28
Garantie décennale post-livraison activée	Garantie	8 % sur 10 ans	Variable	JAUNE	DO + RC pro entreprises. Qualité d'exécution sous contrôle MOE.	Assureur + MOE	M14 → M+10 ans
Conflit intra-copropriété post-livraison	Garantie	25 % sur 5 ans	Faible	JAUNE	Règlement de copropriété détaillé et précis. Anticipation des conflits.	Notaire rédacteur EDD	M14 → permanent

# Scoring global Kearmont

Le scoring global agrège les six notes dimensionnelles selon une pondération métier spécifique aux opérations marchand de biens. Les dimensions juridique et financière pèsent davantage (poids 20 % chacune) car ce sont elles qui scellent la viabilité économique d'une opération MdB. L'urbanisme pèse 18 % en raison de la criticité des autorisations administratives. Les autres dimensions ont un poids 14 %.

Dimension	Score /10	Pondération	Score pondéré
1. Urbanisme & PLU	7,5	18 %	13,5
2. Foncier & cadastre	7,0	14 %	9,8
3. Jurisprudence & contentieux	5,0	20 %	10,0
4. Performance énergétique	5,5	14 %	7,7
5. Travaux & pré-construction	6,5	14 %	9,1
6. Modélisation financière	5,5	20 %	11,0
TOTAL pondéré (sur 100)	—	100 %	61,1 / 100

## Lecture du score 61 / 100

Le score consolidé de 61 / 100 place le dossier dans la zone « opération complexe à conditions strictes » de la grille Kearmont. Cette zone correspond à des opérations dont la viabilité dépend de la maîtrise active de 2 ou 3 risques structurants. Les opérations comparables Kearmont ayant un score initial dans cette fourchette (55-65) connaissent un taux de réussite de 60 à 70 % lorsque les recommandations sont rigoureusement suivies, contre 20-30 % pour celles qui s'engagent sans levée préalable des verrous identifiés. Au prix renégocié à 3 750 k€, le score remonte à 70-72 / 100 (zone « opération raisonnable »).

## Grille de référence Kearmont

Score	Zone	Interprétation	Taux de réussite observé Kearmont 2024-2026
85-100	Opération sûre	Acquisition sans réserve	> 90 %
70-84	Opération raisonnable	Conditions suspensives standard suffisent	80-90 %
55-69	Opération complexe à conditions strictes	Verrous à lever + suivi rapproché — CETTE OPÉRATION	60-70 % si conditions remplies
40-54	Opération limite	À reconsidérer ou abandonner	30-50 %

Score	Zone	Interprétation	Taux de réussite observé Kearmont 2024-2026
< 40	Opération à éviter	Abandon recommandé	< 30 %

---

# Scénarios de décision (A, B, C, D)

## Scénario A — Acquisition au prix demandé (4 200 000 €)

Description. Signature du compromis aux conditions du vendeur, sans renégociation, avec conditions suspensives standard (financement + permis de construire combles). Acquisition T3 2026, démarrage chantier T4 2026.

### Avantages

- Acceptation rapide par le vendeur (95 % de probabilité).
- Calendrier opérationnel sécurisé (pas de phase de négociation prolongée).
- Permet la prise rapide de l'actif sur un marché tendu.

### Inconvénients et risques

- Marge nette à 10,6 % — sous la cible Kearmont de 15 %.
- Sensibilité élevée aux aléas : un dépassement de 50 k€ fait basculer sous 9 % de marge nette.
- Sortie économiquement neutre si recours tiers + abandon lot 6.
- Coût d'opportunité du capital sur 24 mois mal couvert.

### Impact financier

Marge nette attendue : 845 k€ (10,6 %). Espérance pondérée par la probabilité de réussite (67 %) : + 566 k€. TRI projet : 6,8 % / an.

### Recommandation Kearmont

#### Scénario A — NON RECOMMANDÉ

L'opération crée de la valeur sur le papier mais la marge nette est insuffisante compte tenu du profil de risque. Le rapport rendement / risque n'est pas favorable. Le scénario A ne devient acceptable que si le commanditaire dispose d'un avantage spécifique (financement à 3,5 % au lieu de 5 %, contractualisation rapide d'un acquéreur final sur l'un des lots à un prix supérieur au marché, possibilité de déléguer la gestion du bail 1948 à un partenaire 1948 à 80 k€ au lieu de 140 k€).

## Scénario B — Acquisition après renégociation à 3 750 000 €

Description. Présentation au vendeur d'une offre ferme à 3 750 000 € accompagnée d'un argumentaire écrit factuel (audit Kearmont anonymisé, mesurage Carrez contradictoire, provision bail 1948 chiffrée). Décote de 10,7 % par rapport au prix demandé.

### Avantages

- Marge nette à 18,3 % — au-dessus de la cible Kearmont (15 %).
- Absorption d'un aléa de 100 à 150 k€ sans basculer sous la cible.
- Argumentaire de renégociation solide et documenté (audit, mesurage, indemnité 1948).
- Vendeur en indivision en liquidation : sensibilité plus grande à la rapidité de transaction qu'au prix maximum.

### Inconvénients et risques

- Probabilité d'acceptation par le vendeur : 40-55 % seulement.
- Risque de perte de l'opportunité si le vendeur refuse et trouve un autre acquéreur.
- Délai de négociation pouvant retarder le calendrier de 3 à 6 semaines.

### Conditions de mise en œuvre

- Présenter l'offre ferme avec une lettre d'engagement bancaire.
- Joindre le rapport d'audit Kearmont en version anonymisée (preuves).
- Engager le notaire vendeur dans la formalisation rapide d'une promesse.
- Maintenir conditions suspensives standard (financement + PC combles).

### Impact financier

Marge nette attendue : 1 215 k€ (18,3 %). Espérance pondérée par probabilité globale (32 %) : + 389 k€ — inférieure au scénario A en espérance brute, mais avec un risque à la baisse dramatiquement réduit en cas de réalisation. TRI projet : 11,2 % / an.

### Recommandation Kearmont

#### Scénario B — PRIORITAIRE

Scénario recommandé en première intention. La perte d'opportunité en cas de refus du vendeur est limitée (50 à 60 % de probabilité de refus), et chaque opération non engagée libère du capital pour d'autres dossiers. La marge nette de 18,3 % absorbe correctement le profil de risque du dossier. C'est l'arbitrage de référence qu'un fonds MdB rationnel doit faire.

## Scénario C — Acquisition au prix demandé avec conditions suspensives élargies

Description. Signature du compromis à 4 200 000 € mais avec deux conditions suspensives non standard ajoutées par négociation : (1) condition suspensive d'obtention de l'avis ABF de principe favorable sur l'aménagement des combles ; (2) condition suspensive de protocole d'éviction négocié avec le locataire bail 1948 à un coût maximum de 140 k€. Délai de levée 6 mois.

### Avantages

- Sécurise les deux verrous principaux avant l'engagement définitif.
- Permet de signer rapidement sans renégocier le prix.
- Coût psychologique faible pour le vendeur (le prix reste affiché).

### Inconvénients et risques

- Probabilité que le vendeur accepte ces CS atypiques : 50-70 %.
- Marge nette toujours à 10,6 % en cas de levée des CS — insuffisant.
- Délai de levée de 6 mois entraîne un risque de retrait du vendeur (autre acquéreur, retrait à la vente).
- Si l'une des CS échoue : opération annulée mais frais investis (audit, négociation 1948) non récupérables.

### Impact financier

Si CS levées : marge nette 845 k€ (10,6 %). Probabilité globale : 50 %. Espérance pondérée : + 423 k€. TRI projet : 6,8 %.

### Recommandation Kearmont

#### Scénario C — PLAN B

Scénario de repli si le vendeur refuse catégoriquement la renégociation B. Les conditions suspensives élargies sécurisent les verrous mais ne corrigent pas la marge insuffisante. À considérer uniquement si le commanditaire dispose de leviers additionnels (financement avantageux, acquéreur final pré-engagé sur lot 1 commerce, synergie avec une autre opération du portefeuille).

## Scénario D — Abandon de l'opération

Description. Non-signature du compromis. Libération du capital pour d'autres opérations en pipe. Frais engagés perdus : honoraires Kearmont (55 k€ à proratiser selon contrat) + frais notaire préliminaire éventuel + temps d'analyse interne.

### Avantages

- Libération du capital pour des opérations à meilleur rendement / risque.
- Pas d'exposition aux 17 risques identifiés dans la matrice.
- Permet de garder le commanditaire disponible pour d'autres opportunités.

### Inconvénients

- Perte des frais d'analyse déjà engagés.
- Renoncement à une opération avec un upside réel (18,3 % de marge nette en cas de renégociation).
- Effet d'image éventuel auprès du notaire vendeur (rare en pratique).

### Quand activer ce scénario

- Si le vendeur refuse la renégociation B.
- Et si le commanditaire n'accepte pas le scénario C (conditions suspensives élargies au prix demandé).
- Et si le commanditaire ne dispose pas d'avantage spécifique permettant de viabiliser le scénario A.

### Recommandation Kearmont

#### Scénario D — RATIONNEL SI B ET C ÉCHOUE

L'abandon n'est pas un échec : c'est le résultat normal d'une discipline d'investissement. Sur 100 dossiers Kearmont analysés en 2024-2026, 38 ont abouti à un signal d'abandon, généralement par insuffisance de marge ou cumul de risques bloquants. Sur les opérations équivalentes que les commanditaires ont menées malgré tout sans suivre le signal Kearmont, le taux de pertes économiques était de 35 % contre 8 % sur celles qui ont respecté les arbitrages préconisés.

# Recommandation finale et prochaines étapes

Au terme de l'audit pluridisciplinaire, Kearmont & Partners formule la recommandation suivante à l'attention du commanditaire et de son comité d'engagement.

## RECOMMANDATION KEARMONT — Scénario B prioritaire

Engager la négociation à 3 750 000 € en présentant au vendeur un dossier structuré (offre ferme + lettre bancaire + audit Kearmont anonymisé en pièce jointe).

Si refus : activer le scénario C (acquisition au prix demandé avec conditions suspensives élargies sur ABF combles et protocole d'éviction 1948).

Si refus du scénario C : activer le scénario D (abandon) et redéployer le capital sur d'autres opportunités.

Le scénario A (acquisition au prix demandé sans conditions élargies) n'est pas recommandé compte tenu du profil de risque.

## Conditions suspensives à intégrer à la promesse de vente

Condition suspensive	Délai de levée	Pièce conditionnant la levée
Obtention du financement bancaire (montant + taux)	60 jours	Offre de prêt acceptée
Avis ABF de principe favorable sur l'aménagement de combles	90 jours	Lettre de réponse UDAP 75 ou récépissé d'instruction PC
Permis de construire combles (PC1) obtenu sans recours pendant les 2 mois R. 600-1	180 jours	Arrêté PC + procès-verbal d'huissier d'affichage continu
Permis de construire création lot 7 (PC2)	180 jours	Arrêté PC + procès-verbal d'affichage
Protocole d'éviction négocié et signé avec locataire bail 1948 (lot 3) au coût maximum de 140 k€	120 jours	Protocole transactionnel signé + chèque consigné
Mesurage Carrez contradictoire conforme à $\pm 2\%$ de la surface annoncée	30 jours	Procès-verbal du géomètre-expert
Régularisation par acte authentique de la servitude de cour commune avec voisin	90 jours	Acte notarié de constatation de servitude

## Documents à obtenir avant signature de l'acte authentique

Catégorie	Document	Source
Urbanisme	Note de renseignements d'urbanisme actualisée (NRU)	Mairie 9e
Urbanisme	Certificat d'urbanisme positif (CUa)	Mairie 9e
Urbanisme	Attestation d'affichage en continu pour les PC	Huissier
Urbanisme	Confirmation absence d'arrêté d'insalubrité / péril	Préfecture de police Paris
Foncier	Plan parcellaire à jour	Cadastre IGN
Foncier	État hypothécaire des 30 dernières années	Service de la publicité foncière
Foncier	Acte de propriété du vendeur + actes antérieurs	Notaire
Foncier	Mesurage Carrez géomètre-expert	Géomètre
Bail	Bail 1948 + avenants successifs lot 3	Vendeur
Bail	Baux 1989 en cours lots 4, le cas échéant	Vendeur
Bail	Bail commercial lot 1 + extraits Kbis du locataire	Vendeur + notaire
Bail	Quittances de loyer 24 derniers mois	Vendeur
Technique	Diagnostics réglementaires complets (DPE, amiante, plomb, électricité, gaz, ERP)	Vendeur
Technique	Audit énergétique réglementaire L. 126-28-1 CCH	Vendeur
Technique	Procès-verbaux d'AG copropriété si existant — sans objet ici	—
Technique	Carnets d'entretien chaufferie gaz, ascenseur (si présents)	Vendeur
Fiscal	Avis taxe foncière 3 dernières années	Vendeur
Fiscal	Justification du régime TVA du vendeur	Vendeur
Notaire	Promesse de vente authentique enregistrée	Notaire

# Questions à poser au vendeur et au notaire

## À poser au vendeur

- L'audit énergétique réglementaire a-t-il été établi et le sera-t-il joint au DUE ?
- La composition du foyer du locataire bail 1948 — y a-t-il un éventuel successeur de bail vivant dans les lieux ?
- Quel est le chiffre d'affaires HT du commerce du RDC (utile pour calibrer l'indemnité d'éviction commerciale) ?
- Existe-t-il des litiges en cours, contestations, contentieux affectant l'immeuble ou la propriété ?
- L'immeuble est-il sous mandat exclusif ou peut-il être négocié hors agence ?
- Quelle est la motivation profonde des indivisaires à la vente (liquidité, partage successoral, conflit familial) ?
- Le vendeur accepte-t-il une promesse de vente plutôt qu'un compromis (sécurise davantage l'acquéreur) ?

## À poser au notaire

- La servitude de cour commune est-elle clairement établie au fichier immobilier ou doit-elle être régularisée par acte authentique avant l'acte de vente ?
- Combien d'indivisaires sont impliqués dans la décision de vente ? Y a-t-il majorité simple ou unanimité requise ?
- Quelle est la date butoir effective au-delà de laquelle la vente serait remise en cause par procédure de partage judiciaire ?
- Le notaire dispose-t-il d'éléments factuels sur des refus antérieurs d'autres acquéreurs sur cet immeuble ?
- Quelles sont les conditions exactes du régime TVA marchand de biens dans la rédaction de l'acte ?

## À poser à la mairie du 9e (service urbanisme)

- L'immeuble est-il dans le périmètre de l'évolution réglementaire du PLU Paris en cours (modification ou révision) ?
- Existe-t-il une réserve de stationnement applicable au quartier (rendant la dérogation R. 151-44 nécessaire) ?
- Y a-t-il eu sur l'immeuble ou les immeubles voisins des projets refusés au cours des 5 dernières années (jurisprudence locale) ?
- La municipalité dispose-t-elle d'un droit de préemption urbain renforcé sur cette parcelle ?

## À poser à l'architecte du projet

- Le projet de combles avec lucarnes vs châssis de toit a-t-il été présenté à l'UDAP 75 ?
- Quelle est l'estimation calendaire complète d'instruction PC (déposé J0 → arrêté final) ?
- Existe-t-il des montages photographiques de la future façade côté toiture à présenter au voisinage ?

- Le projet respecte-t-il les exigences accessibilité (visiteurs PMR pour les RDC) et lumière naturelle (R. 111-10) ?

## Prochaines étapes opérationnelles (planning condensé)

Phase	Action	Délai cible
J0	Préparation offre ferme à 3 750 000 € + lettre d'engagement bancaire	J0
J+3	Présentation offre au notaire vendeur	J+3 jours
J+10	Réception réponse vendeur	J+10 jours
J+10 à J+25	Phase de négociation finale ou activation scénario C/D	J+25 jours
J+25	Signature promesse de vente	J+25 jours
J+25 à J+150	Levée des 7 conditions suspensives	5 mois
J+150 à J+180	Signature acte authentique	6 mois
J+180 à J+210	Purge délais recours tiers + ouverture chantier	7 mois
J+210 à J+600	Phase travaux 13 mois nominaux	7e à 20e mois
J+450 à J+850	Phase commercialisation 13 mois (chevauchement avec travaux)	15e à 28e mois
J+850	Cession dernière lot	28e mois
J+850 à J+880	Clôture comptable et fiscale opération	29e mois

# Annexes

## A. Documents analysés

- Mandat de vente exclusif (extrait fourni par notaire vendeur)
- Plans relevés architecte d'origine — niveaux RDC, 1, 2, 3, 4 et combles
- DPE individualisés des 5 lots datés **MM/AAAA**
- Diagnostics amiante et plomb réalisés en **MM/AAAA**
- État hypothécaire 30 ans (extrait)
- Acte de propriété **AAAA** (extrait notarial)
- Bail commercial RDC + extrait Kbis du locataire
- Baux d'habitation lots 3 (bail 1948) et 4 (loi 1989)
- Avis fonciers 3 derniers exercices
- Carnets d'entretien chaufferie gaz collective et ascenseur (absent)

## B. Documents manquants ou à actualiser avant signature

- Audit énergétique réglementaire L. 126-28-1 CCH (obligatoire vente monopropriété F)
- Mesurage Carrez contradictoire par géomètre-expert (sécurisation surface)
- Note de renseignements d'urbanisme NRU actualisée < 6 mois
- Confirmation absence d'arrêté d'insalubrité ou de péril (préfecture)
- Procès-verbaux 5 dernières AG (sans objet — pas en copropriété)
- Diagnostic électricité et gaz < 3 ans
- Composition exacte du foyer du locataire 1948 (potentiel successeur de bail)
- Comptes de gestion 3 derniers exercices (charges, quittances)
- Liste des sinistres déclarés sur l'immeuble depuis 10 ans
- Plan de récolement éventuel post-travaux antérieurs

## C. Hypothèses chiffrées de référence (réconciliation)

Hypothèse	Valeur retenue	Source / Référence
Prix au m <sup>2</sup> Carrez Paris 9e — appartement ancien tous états (médiane)	12 800 €/m <sup>2</sup>	DVF — Notaires de Paris T1 2026

Hypothèse	Valeur retenue	Source / Référence
Prix au m <sup>2</sup> Carrez Paris 9e — appartement rénové récent	14 500 €/m <sup>2</sup>	DVF — Notaires de Paris T1 2026
Prix au m <sup>2</sup> Carrez Paris 9e — rénovation lourde haut standing avec DPE C	16 200 €/m <sup>2</sup>	Échantillon 32 transactions 2024-2026 Kearmont
Coût rénovation lourde + division Paris (HT)	2 200-2 700 €/m <sup>2</sup> SDP	Bases FFB BPU régionales + retours d'expérience
Frais de notaire MdB	3 %	Engagement de revente sous 5 ans — art. 1115 CGI
Frais de notaire acquéreur final (particulier)	7,5 %	Régime droit commun acquisition particulier
Taux d'intérêt crédit-relais MdB 2026	4,8-5,3 %	Banques partenaires + courtiers
Honoraires architecte (% montant travaux)	8-12 %	Marché parisien rénovation lourde
Aléas chantier (% montant travaux)	8-12 %	Standard marché — opérations comparables
Indemnité éviction commerciale (Paris bouche/services)	60-120 k€	Médiane 85 k€ — selon CA et nature du fonds
Indemnité éviction bail 1948 (Paris)	85-145 k€	Médiane 112 k€ — fourchette interquartile observée
Coût libération via mandataire spécialisé	90-160 k€	Honoraires inclus, incluant délai 8-18 mois
Délai standard PC à Paris (zone PLU UG)	3 mois	Délai administratif standard
Délai standard PC + ABF	4 mois	Délai administratif + avis ABF
Délai purge recours tiers PC	2 mois après affichage	R. 600-1 du code de l'urbanisme
Coût mesurage Carrez géomètre-expert	1 200-1 800 €	Tarif Paris
CEE coup de pouce rénovation performante	+ 35-50 % sur la valeur de base	Décret en vigueur 2026

## D. Grille de lecture PLU — référence

La grille suivante constitue la nomenclature interne Kearmont pour la lecture d'un PLU parisien sur une opération de restructuration et division. Elle est appliquée systématiquement et peut être communiquée au commanditaire sur demande au format Excel interactif.

Axe	Question type	Niveau de risque si réponse défavorable
Zone	En quelle zone PLU est l'immeuble ? Les destinations projetées sont-elles autorisées ?	BLOQUANT si destination interdite
Article 1 et 2	Y a-t-il une activité interdite ou soumise à condition ?	BLOQUANT ou contraignant
Article 6	L'implantation à l'alignement est-elle respectée ?	Modéré si reconstruction
Article 7	Les prospects par rapport aux limites sont-ils conformes ?	Modéré si surélévation
Article 10	La hauteur de l'immeuble respecte-t-elle le filet ?	BLOQUANT si surélévation
Article 11	L'aspect extérieur est-il compatible (toiture, façade, devanture) ?	BLOQUANT en SPR si non conforme
Article 12	L'obligation de stationnement est-elle satisfaite ou peut-elle être dérogée ?	Modéré à fort
Article 13	Y a-t-il une obligation d'espaces verts ou de plantations ?	Faible — adaptable
SPR / AVAP / ABF	L'immeuble est-il dans un site patrimonial remarquable ou périmètre de 500 m d'un monument ?	BLOQUANT à fort pour modifications extérieures
Servitudes d'utilité publique	Y a-t-il des SUP affectant la parcelle ?	Modéré selon nature
Plan de prévention des risques (PPR)	L'immeuble est-il en zone PPRI ou PPRT ?	Modéré à fort
Mixité fonctionnelle / sociale	L'opération doit-elle respecter un seuil de logement social ?	Modéré
Évolution PLU en cours	Y a-t-il une modification PLU en cours d'enquête publique ?	Modéré — calendrier à anticiper

## E. Grille énergétique — référence

Indicateur	Mesure	Seuils Kearmont
DPE actuel	Étiquette énergie	A-B (excellent), C (bon), D (acceptable), E (limite), F-G (passoire)
Consommation EP	kWh/m <sup>2</sup> /an	A < 70 / B 70-110 / C 110-180 / D 180-250 / E 250-330 / F 330-420 / G > 420
GES	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	A < 6 / B 6-11 / C 11-30 / D 30-50 / E 50-70 / F 70-100 / G > 100
Calendrier décence	Date d'interdiction de location nouvelle	G : 2025 / F : 2028 / E : 2034
Audit énergétique réglementaire	Obligation vente monopropriété F ou G	Obligatoire depuis 1er avril 2023
Sortie de classe F → C (rénovation lourde Paris)	Coût HT m <sup>2</sup>	600-900 €/m <sup>2</sup>
Sortie de classe E → C	Coût HT m <sup>2</sup>	300-500 €/m <sup>2</sup>
Sortie de classe C → B (BBC)	Coût HT m <sup>2</sup>	+ 250-400 €/m <sup>2</sup> supplémentaires
ITE en SPR	Pratique	Souvent refusée par ABF — privilégier ITI
CEE rénovation performante	Bonus	+ 35-50 % valeur base

## F. Grille travaux — référence (ratios Paris 2026)

Lot technique	Ratio HT (€/m <sup>2</sup> SDP)	Commentaire
Démolition / curage	50-100 €/m <sup>2</sup>	Dépend de la profondeur du curage
Gros œuvre / structure (restructuration)	80-180 €/m <sup>2</sup>	Plus si reprise planchers
Couverture zinc (refonte)	1 000-1 200 €/m <sup>2</sup> toit	En SPR + ABF
Façade pierre de taille (ravalement)	180-250 €/m <sup>2</sup> façade	Repiquage + joints
Façade enduit (reprise)	90-140 €/m <sup>2</sup> façade	Hors ravalement complet
Menuiseries bois patrimonial	1 200-1 600 €/u	Selon dimensions et type

Lot technique	Ratio HT (€/m <sup>2</sup> SDP)	Commentaire
Plomberie complète (colonnes + distribution + SDB + cuisine) par lot	15-25 k€/lot	Gamme moyenne à supérieure
Électricité complète + tableaux	12-20 k€/lot	Norme NFC 15-100 + Consuel
CVC PAC + radiateurs + VMC simple	12-18 k€/lot	—
Cloisons + doublages + faux plafonds	90-140 €/m <sup>2</sup> Carrez	—
Sols (parquet chêne) + carrelage	180-280 €/m <sup>2</sup> Carrez	Selon gamme parquet
Cuisine équipée gamme moyenne+	7-12 k€/u	Selon prestations
Salle de bain équipée gamme moyenne+	7-12 k€/u	Selon prestations
Aménagement combles habitables	1 800-2 500 €/m <sup>2</sup>	Selon contraintes ABF et accès
Aménagement studio en RDC arrière	1 500-2 200 €/m <sup>2</sup>	Selon accès et lumière

## G. Disclaimer général

Le présent rapport est un cas pratique anonymisé et reconstitué élaboré par Kearmont & Partners à des fins exclusives de démonstration méthodologique. Il n'a pas vocation à constituer ni un acte juridique, ni une expertise immobilière au sens du référentiel CEIF, ni un diagnostic technique réglementé. Les éléments factuels, chiffrages, dates, identités et références ont été volontairement substitués par des données fictives ou anonymisées.

Les lectures expertes formulées dans le présent rapport (lectures urbaniste, géomètre-expert, avocat en droit immobilier et de l'urbanisme, thermicien BBC, économiste de la construction, investisseur MdB) sont des reproductions stylisées de la posture intellectuelle qu'auraient adoptée des professionnels du secteur sur un corpus documentaire équivalent. Elles ne constituent pas l'avis personnel signé d'un professionnel particulier identifié et ne peuvent être opposées en tant que telles à des tiers.

Les hypothèses chiffrées mobilisées sont calibrées sur les ordres de grandeur observés à Paris 9<sup>e</sup> arrondissement à la date d'émission du rapport, en cohérence avec les bases publiques accessibles (DVF, Notaires de France, IEIF, CGEDD, ADEME, Géoportail de l'urbanisme, base FFB). Ces hypothèses ne préjugent d'aucune opération réelle et doivent être réactualisées avant toute décision d'engagement économique.

Le présent rapport est archivé sur sept ans selon les obligations comptables et professionnelles applicables. Son empreinte SHA-256 figure en pied de page. Il est vérifiable sur [kearmontpartners.fr/verify](https://kearmontpartners.fr/verify).

Kearmont & Partners ne saurait être tenu pour responsable d'aucune décision d'investissement, d'aucun engagement contractuel et d'aucun préjudice direct ou indirect qui serait pris ou subi par un tiers ayant consulté ce cas pratique. Le document n'a aucune vocation à conseiller un acquéreur réel sur un actif réel.

## Signature et identification du rapport

Référence interne : KP-2026-0418-HM

Date d'émission : mai 2026

Coordinateur de la mission : Pôle Direction Kearmont & Partners

Pôles métier mobilisés : Urbanisme, Foncier, Juridique, Énergie, Travaux, Direction

Contributions externes spécialisées : Économiste de la construction, Avocat en droit immobilier et de l'urbanisme (sous accord de confidentialité)

Empreinte d'intégrité SHA-256 : **a7f8c2d9...e3b1**

Vérification : [kearmontpartners.fr/verify](https://kearmontpartners.fr/verify)