

# LA MAISON PARMENTIER

---

LE PROJET



# SOMMAIRE

## 1 LE PROJET

- Détails du projet 1
- Les atouts et faiblesses 2
- La localisation 3
- Plan de situation 4

## 2 ANALYSE CHIFREE

- Données chiffrées du projet 5
- Calendrier de l'opération 6
- Détails du marché immobilier local (prix m2) 7
- Historique des transactions 8

## 3 DOCUMENTS ANNEXES

- Photos actuels 9
- Photos projetés 10

## 4 INFORMATION

- La synthèse chiffré 11
- Le fondateur 12

# LE PROJET

Détails du projet

Les atouts et faiblesses

La localisation

Plan de situation

# DETAILS DU PROJET

## PRESENTATION

La maison Parmentier, c'est l'achat d'une maison avec 793 m<sup>2</sup> de parcelle à rénover pour vendre à la découpe **une maison mitoyenne** et de **deux appartements**.

Puis en parallèle, dans un second temps, l'obtention d'un PC pour obtenir l'autorisation de construction d'une maison neuve dans le prolongement du bâtiment existant vers la droite.

Pour cette opération, la sollicitation d'un concours bancaire d'un montant de **1 074 367 euros** visant à financer pour partie (**80%**) le cout de revient de cette opération à compter de **Janvier 2023**.

## LE DEROULEMENT

L'opération de vente à la découpe consiste en :

- L'acquisition d'un immeuble de deux étages libre de toute occupation actuellement occupé par deux propriétaires distincts membre de la même famille.
- La découpe de l'immeuble et la mise en copropriété des trois lots suivantes :
  - Une maison mitoyenne de **115 m<sup>2</sup>**
  - Un appartement duplex de **104 m<sup>2</sup>**
  - Un appartement duplex (sous comble) de **78 m<sup>2</sup>**



# LES ATOUTS DU PROJET

- L'acquisition d'un immeuble est prévue pour le Janvier 2023.
- Dans un second temps l'obtention d'une autorisation administrative (PC) pour le droit à construire d'une maison.
- Les appartements permettront de s'adresser à une clientèle de primo accédant dans un secteur recherchée avec :
  - Une maison avec 100 m<sup>2</sup> de jardin
  - Un appartement en rez-de-jardin avec 130 m<sup>2</sup> de jardin
  - Un appartement en duplex avec balcon.

# LA LOCALISATION du bien




Ville dynamique bénéficiant de l'attractivité de l'est Parisien, tout en offrant un cadre de vie exceptionnel.

Fontenay-sous-Bois se positionne comme une zone privilégiée pour réaliser des opérations en Île-de-France.

Offrant à la fois une vraie qualité de vie avec des infrastructures (publiques et privées) de qualité, couplée à un cadre naturel réputé, cette ville offre un cadre de vie exceptionnel à ses habitants.

## TRANSPORT & STATS

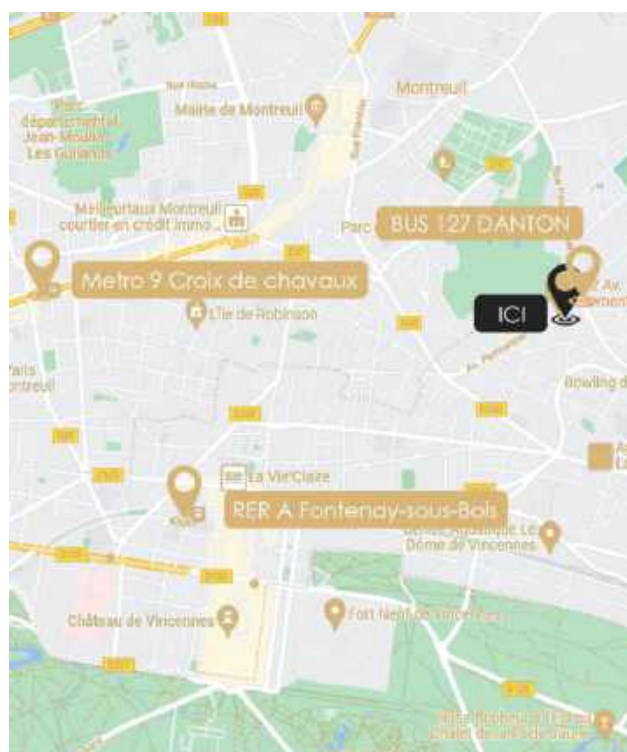
 RER A Vincennes est à 11 min en voiture (2,8 km)

 Metro 9 Croix de Chavaux est à 7 min en voiture (1,8 km)

 Bus 127 Danton est à 1 min à pied (60m)

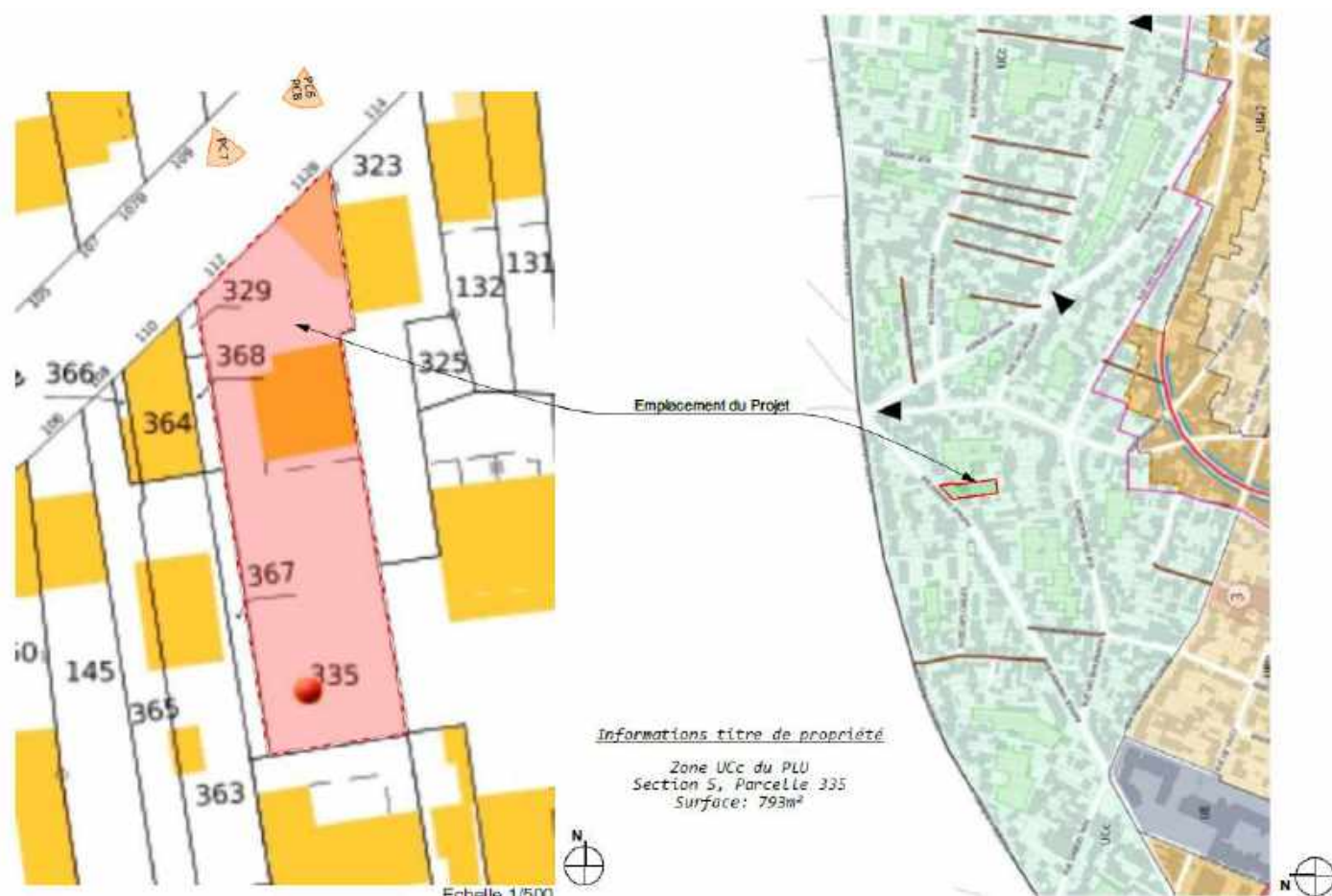
Nombre d'habitants :	52 008
Nombre logement :	23 948
Part de résidence principale :	90,9%
Part de ménage propriétaires :	45,3%
Revenu médian (net l'an) :	24 310€
Moyenne d'âge :	37 ans

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-94033>





# PLAN DE SITUATION DU BIEN



# ANALYSE CHIFFRÉE

Données chiffrées du projet

Calendrier de l'opération

Détails du marché immobilier local (prix m<sup>2</sup>)

Historique des transactions



# LE CALENDRIER DE L'OPERATION



**Septembre 2022**  
Signature du projet de vente

---



**Janvier 2023**  
Acquisition du bien immobilier

---



**Février 2023**  
Démarrage des travaux

---



**Mars 2023**  
Finalisation du projet

# DETAILS DU MARCHÉ

## IMMOBILIER LOCAL (prix m2)

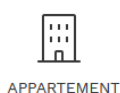
Dans le cadre de cette opération, nous ciblons un prix de vente moyen de **6 200 euros du m2** après des travaux de rénovation.

Un produit fini qualitatif, compétitif tout en restant rarissime dans la même zone géographique.



### PRIX IMMOBILIER À FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)

Prix m2 moyen



**6 699€** de 3 654€ à 9 860€

APPARTEMENT

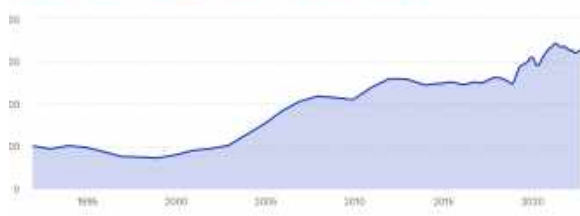


**7 180€** de 3 933€ à 12 162€

MAISON

Évolution du prix de l'immobilier à Fontenay-sous-Bois

1 mois +0.2%    3 mois +2.3%    1 an -2.2%    2 ans +2.6%    5 ans +26.0%    10 ans +27.0%



### PRIX IMMOBILIER À FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)

Prix m2 moyen



**5 640€** de 3 390€ à 7 210€

APPARTEMENT



**7 440€** de 4 670€ à 11 460€

MAISON



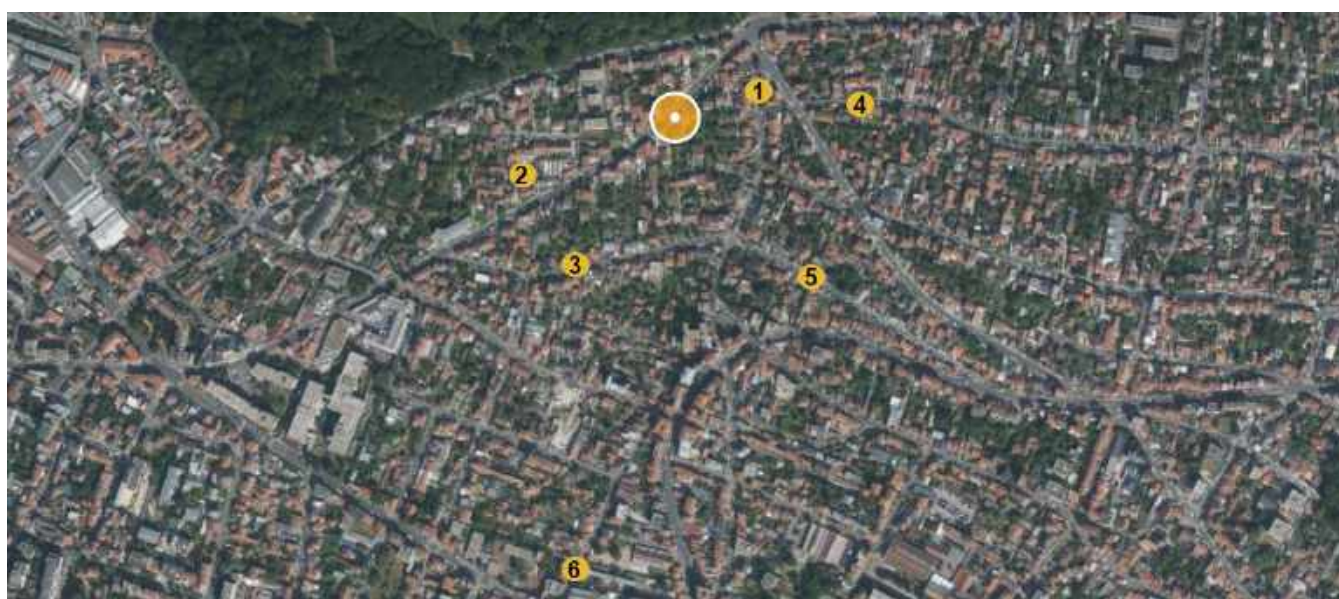
74% d'appartements

24% de maisons

# HISTORIQUE TRANSACTION IMMOBILIERES

Maison de 80 à 100m<sup>2</sup>

N°	ADRESSE	DATE VENTE	SURFACE TERAIN	SURFACE UTILE	PRIX m <sup>2</sup> (€)	PRIX (€)
2	9001 AV PARMENTIER	22/09/2022	377	85	8 058,82	685 000,00
3	50 RUE DES BEAUMONTS	01/08/2022	97	83	9 106,63	755 850,00
4	188 RUE EDOUARD MAURY	08/11/2021		85	9 988,24	849 000,00
5	72 RUE DES PRES LORETS	15/10/2021	163	93	8 505,38	791 000,00



SOURCE : [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

# HISTORIQUE TRANSACTION IMMOBILIERES

Appartement de 51 à 77m2 au RDJ et 1<sup>er</sup> étage

N°	ADRESSE	DATE VENTE	ETAGE	SURFACE Carrez (m2)	PRIX m2 (€)	PRIX (€)
1	105 AV PARMENTIER	15/11/2021	01	61	6 926,23	422 500,00
2	79 AV DE LA REPUBLIQUE	12/07/2022	01	52	5 955,81	310 000,00
3	93 RUE GABRIEL PERI	05/03/2021	00	68	7 291,27	496 000,00
4	65 AV DE LA REPUBLIQUE	12/07/2022	01	51	6 275,27	322 800,00
5	98 RUE GABRIEL PERI	16/02/2022	00	77	6 168,83	475 000,00
6	44 AV DE LA REPUBLIQUE	28/01/2021	00	72	7 375,45	530 000,00



SOURCE : [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

# DOCUMENTS ANNEXES

Photos actuels

Photos projetés

PC purgé



# PHOTOS ACTUELS DU BIEN





# PHOTOS PROJETE DU BIEN

A VENIR...

# INFORMATION

La synthèse chiffré

Le fondateur

# DONNEES CHIFFRÉES DU PROJET

BILAN FINANCIER DE L'OPERATION	Prix HT (en €)	TVA (en €)	Prix TTC (en €)	%
Acquisition	935 000,00€	0,00€	935 000,00€	69,62
Frais de notaire et frais SAS	28 050,00€	0,00€	28 050,00€	2,09
Commission apporteur affaire	46 750,00€	9 350,00€	56 100,00€	4,18
<b>(1) CHARGE FONCIERE</b>	<b>1 009 800,00€</b>	<b>9 350,00€</b>	<b>1 019 150,00€</b>	<b>75,89</b>
Cf Tableau détaillé des Travaux lots par lots	272 045,45€	27 204,55€	299 250,00€	18,14
Aléas travaux 5 %	13 602,27€	1 360,23€	14 962,50€	1,11
<b>(2) TRAVAUX</b>	<b>285 647,72€</b>	<b>28 564,77€</b>	<b>314 212,49€</b>	<b>19,04</b>
Géomètre / Règlement de copro / Etat desc...	3 000,00€	600,00€	3 600,00€	0,27
Architecte (Conception Projet Architecturale) (3)	5 000,00€	1 000,00€	6 000,00€	0,45
<b>HONORAIRES</b>	<b>8 000,00€</b>	<b>1 600,00€</b>	<b>9 600,00€</b>	<b>0,71</b>
<b>(6) PRIX DE REVIENT = à (1,2,3)</b>	<b>1 303 447,72€</b>	-	<b>1 342 962,49€</b>	<b>81,39</b>
<b>(7) PRIX DE VENTE (Recettes d'acquéreurs)</b>	<b>1 650 000,00€</b>	-	<b>1 650 000,00€</b>	<b>100,00</b>
<b>(8) MARGE BRUTE Client = (7) - (6)</b>	<b>346 552,28€</b>	-	<b>307 037,51€</b>	-
<b>(9) TVA Résiduelle ou TVA sur Marge</b>	-	-	-	-
<b>(10) MARGE NETTE</b>	<b>346 552,28€</b>	-	<b>307 037,51€</b>	<b>19%</b>

# LA SYNTHÈSE CHIFFRÉ

## LE PROJET EN CHIFFRE

Prix d'achat du foncier	1 019 000,00€
Montant des travaux	314 212,49€
Cout de revient total	1 342 962,49€
Chiffre d'affaire	1 650 000,00€
<b>MARGE NETTE DE L'OPÉRATION</b>	<b>307 037,51€ (19%)</b>

## LE FINANCEMENT SOLLICITÉ

Durée du concours	Entre 12 et 24 mois
Coût de revient total du projet	1 342 962,49€
Montant recherché	1 074 369,99€
Fond propre	268 592,50€ (20% du coût de revient)



# LE FONDATEUR AR INVEST

Cette opération est initiée et pilotée par Benjamin SERISIER, actionnaire à 100% de la société de projet AR INVEST.

## **Benjamin SERISIER**

Ancien sportif de haut niveau, propriétaire de plusieurs sociétés qui opèrent sur différentes activités immobilières : activités de marchand de bien et d'investissement locatif.

Fort de son expérience locale, le tissu relationnel a permis de dénicher des biens très intéressants.



*Benjamin SERISIER  
Président de AR INVEST*

Contactez moi au 07 61 02 66 38  
ou sur [benjamin.serisier@gmail.com](mailto:benjamin.serisier@gmail.com)