Clairbien
Audit immobilier

Audit Immobilier - 42 rue Oberkampf, 75011 Paris

Rapport de demonstration Clairbien. Structure livrable client avec placeholders analytiques, mise en forme complete et lecture decisionnelle.

DATE DE L'AUDIT
26 novembre 2026

FORMULE
Premium

REFERENCE
demo-clairbien-75011

DECISION SUGGEREE
Negociez

SCORE GLOBAL
7.8 / 10
Bien liquide, bien place et coherent avec une cible de residence principale, mais affiche au-dessus de sa valeur defendable immediate.

POSITIONNEMENT PRIX
7,2 %
Ecart entre prix affiche et valeur defendable a date sur le secteur.

MARGE RECOMMANDEE
36000 €
Marge cible initiale a porter dans l'argumentaire vendeur.

Clairbien croise donnees publiques, signaux de marche et lecture experte pour faire gagner du temps, du recul et de la discipline au moment de l'offre.

15-16 PAGES

SECTION 1

NEGOCIEZ

Synthese executive

La lecture en une page: score, verdict et prochaine decision concrete.

VERDICT CLAIRBIEN

Le dossier justifie une offre disciplinee, argumentee par les comparables DVF et le budget de remise a niveau energetique.

7,8
SUR 10

Bien liquide, bien place et coherent avec une cible de residence principale, mais affiche au-dessus de sa valeur defendable immediate.

PRIX AFFICHE

598000 €

Prix au m2: 10/872 EUR/m2· Surface: 55 m2.

VALEUR ESTIMEE

545000 € - 565-000 €

Fourchette defendable avant lecture fine des documents vendeur.

CLASSE DPE

D

Impact present mais gerable avec feuille de route travaux ciblee.

Donnees de la demande

- Email client: demo@clairbien.fr
- Deadline de decision: 30 avril 2026
- Lien annonce: https://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/paris-11e/204812345.htm
- Disponibilites: Mardi 18h30 · Jeudi 12h30

Notes transmises par le client

Demo publique Clairbien: rapport d'exemple construit pour illustrer la structure finale livree au client.

Points forts

- Micro-localisation recherchee, a 4 minutes du metro et du square Gardette.
- Plan compact sans forte perte de surface, demande locative soutenue.
- Copropriete entretenue et immeuble ancien valorise dans le secteur.

Points de vigilance

- Prix affiche superieur a la borne haute de notre fourchette estimee.
- DPE D correct aujourd'hui mais marge de progression necessaire pour la revente.
- A verifier: derniers PV d'AG, toiture et travaux communs sur 24 mois.

Recommandation

- Positionner une premiere offre a 548 000 EUR avec dossier complet.
- Conditionner la hausse eventuelle de prix a la qualite des documents de copropriete.
- Ne pas depasser 562 000 EUR hors mobilier si les travaux restent a votre charge.

SECTION 2

Clairbien
Audit immobilier

Analyse prix

Lecture macro et micro du prix demande contre le marche local et les ventes DVF.

PRIX DU BIEN

10872 EUR/m2

Positionnement annonce au moment de l'audit.

MARCHE LOCAL

10040 EUR/m2

Median secteur a partir des references retenues.

DVF 12 MOIS / 500 M

9815 EUR/m2

Transactions proches comparables au lot analyse.

Prix au m2: bien vs marche

Bien analyse 10/872EUR/m2

Marche local 10/040EUR/m2

DVF rayon 500 m 9/815EUR/m2

Le vendeur capte actuellement une prime de 7,2 %. Cette prime n'est defendable que si l'etat interieur et la copropriete sortent du lot.

Lecture immediate du pricing

- La dispersion DVF locale reste contenue: la plupart des ventes comparables se traitent entre 9 700 EUR/m2 et 10 200 EUR/m2.
- Le bien vise 10 872 EUR/m2, soit une prime difficile a justifier sans renovation recente documentee.
- Notre borne haute intègre deja la desirabilite de la rue et l'effet metro; le vendeur vend actuellement l'histoire la plus optimiste du quartier.

Marge de negociation recommandee

36/000 €soit 6,0 % du prix affiche. Point de depart compatible avec une offre propre et documentee.

Reference audit: demo-clairbien-75011

SECTION 2

Clairbien
Audit immobilier

Analyse prix

Tableau des ventes comparables retenues dans le rayon de 500 metres.

COMPARABLE	DATE	DISTANCE	SURF.	TYPE	PRIX	EUR/M2	LECTURE
18 rue du Grand Prieure	12/2025	180 m	57 m2	3p	553/000 €	9/702	Etage plus bas, DPE C
31 boulevard Voltaire	10/2025	410 m	54 m2	3p	541/000 €	10/019	Rue plus passante
8 rue Sedaine	08/2025	460 m	52 m2	3p	528/000 €	10/154	Cuisine a refaire
76 avenue Parmentier	06/2025	320 m	58 m2	3p	562/000 €	9/689	Ascenseur present
11 rue Moret	03/2025	280 m	56 m2	3p	548/000 €	9/786	Travaux legers
5 rue Saint-Maur	01/2025	500 m	53 m2	3p	535/000 €	10/094	Balcon, plus lumineux

Conclusion DVF

Le faisceau des ventes recoupe une valeur defendable comprise entre 545/000 €et 565/000 €. Le prix annonce ne semble pas aberrant au sens absolu, mais il se situe au-dessus de la zone de confort d'un acheteur rationnel.

Ce qu'il faut encore verifier

- Factures de renovation ou rafraichissement recentes.
- Qualite reelle des parties communes et calendrier travaux.
- Niveau de luminosite et nuisances au differentes heures.

Reference audit: demo-clairbien-75011

SECTION 2

Analyse prix

Scenarios d'atterrissage prix et discipline de negociation.

Clairbien
Audit immobilier

Scenarios de prix defendables

Offre d'ouverture	**548000 €**	Point d'entree defendable avec comparables immediats et budget travaux retenu.
Zone cible	**556000 €**	Zone d'atterrissage si les PV d'AG et factures travaux sont rassurants.
Plafond discipline	**562000 €**	Au-dela, le risque de surpayer devient materialiste par rapport au marche 2025.

Ecart prix affiche vs valeur estimee

40/000 €d'ecart, soit 7,2 %. C'est la reserve de valeur a aller chercher en priorite avant d'accepter un compromis.

Strategie de mouvement

- Offre courte et argumentee pour poser le cadre.
- Justifier chaque hausse par un element vendeur tangible.
- Refuser la surenchere emotionnelle si aucun element nouveau n'apparait.

Reference audit: demo-clairbien-75011

SECTION 3

Clairbien
Audit immobilier

Performance energetique DPE

Lecture de la classe actuelle, budget travaux indicatif et impact sur la valeur future.

Classe energetique du bien



Classe D pour le lot analyse, GES B. Cout annuel estime: 1 420 EUR a 1 960 EUR / an.

Reference audit: demo-clairbien-75011

Implications

- DPE D: pas d'urgence reglementaire immediate, mais moins de marge si l'energie se durcit dans les prochaines annees.
- Le confort d'hiver semble correct, mais l'isolation des menuiseries et la ventilation meritent verification.
- Un plan de travaux progressif peut amortir la depense sans immobilisation lourde la premiere annee.

Budget travaux indicatif

32/000 €pour viser un saut de confort credible et preparer une trajectoire vers la classe C selon l'etat reel du bien.

Clairbien
Audit immobilier

Performance energetique DPE

Feuille de route travaux et obligations reglementaires a garder en tete.

Plan de renovation suggere

- Priorite 1: menuiseries et calfeutrement des points froids.
- Priorite 2: optimisation chauffage / regulation piece par piece.
- Priorite 3: isolation ponctuelle des murs sur cour si travaux interieur prevus.

Obligations legales et lecture marche

- Les logements F et G sont les plus exposes aux restrictions locatives; ce bien en D reste dans une zone de conformite correcte.
- Verifier la date exacte du DPE et les hypotheses retenues par le diagnostiqueur avant de chiffrer les travaux.
- Si mise en location ulterieure, conserver un dossier technique complet pour justifier la trajectoire energetique du bien.

Impact sur la valeur future

Un passage de D vers C preserve mieux la valeur de revente dans un marche ou les acheteurs arbitrent davantage le cout futur d'usage.

SECTION 4

Clairbien
Audit immobilier

Analyse du quartier

Dynamique prix, profondeur de demande et desirabilite micro-locale.

EVOLUTION 3 ANS

5,8 %

Progression consolidee du secteur analyse.

EVOLUTION 12 MOIS

1,4 %

Marche plus calme mais toujours absorbant.

TENSION LOCATIVE

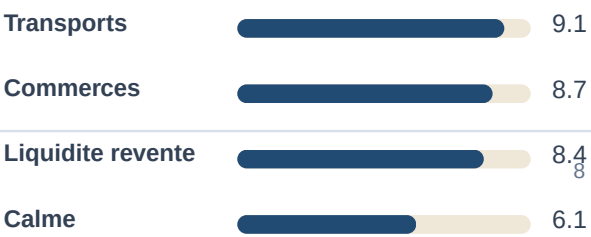
Forte

Vacance estimee a 4,1 %.

Lecture sectorielle

- Le secteur Oberkampf / Saint-Maur reste liquide malgre la normalisation post-hausse des taux.
- Les produits bien agences partent vite; les biens bruts ou energivores subissent en revanche une vraie remise en question du prix.
- Le quartier conserve une attractivite locative solide grace au mix commerces, transports et vie de quartier.

Scores d'usage et revente



Clairbien
Audit immobilier

Analyse du quartier

Projets urbains et elements de contexte susceptibles d'influer la desirabilite.

Projets urbains et moteurs de desirabilite

Reamenagement des abords de Voltaire

2026-2027

Circulations apaisees et confort pieton en hausse.

Montée en gamme commerciale rue Saint-Maur

Deja visible

Effet positif sur desirabilite micro-locale.

Renforcement pistes cyclables est-ouest

2026

Accessibilite douce et valorisation d'usage.

Points de traction

- Offre commerces dense et differenciante a echelle pietonne.
- Transports multiples qui soutiennent la liquidite a la revente.
- Quartier encore recherche par les acquereurs primo-accedants et cadres urbains.

Effets attendus sur la valeur

Les projets identifies soutiennent une desirabilite d'usage durable. L'effet prix reste positif mais selectif: les biens bien tenus et bien notes energetiquement concentreront l'essentiel de la prime future.

SECTION 4

Clairbien
Audit immobilier

Analyse du quartier

Points de vigilance locaux et lecture du risque d'environnement.

Points de vigilance

- Nuisances sonores ponctuelles sur les axes les plus animes le soir.
- Offre ancienne parfois penalisee par des parties communes inegales selon les coproprietes.
- Tension locative favorable, mais fiscalite locale et charges de copro doivent etre surveillees.

Conclusion quartier

Le quartier justifie l'interet pour le bien et protege partiellement la valeur future. Il ne justifie pas a lui seul de payer n'importe quelle prime. La micro-localisation soutient une offre propre, pas une surenchere.

Lecture investisseur / occupant

Pour un occupant, le secteur reste convaincant. Pour un investisseur, le prix d'entree doit etre maitrise avec davantage de rigueur car le rendement immediat se tend vite au-dessus de notre zone cible.

Reference audit: demo-clairbien-75011

SECTION 5

Clairbien
Audit immobilier

Risques identifies

Ce qu'il faut verifier avant toute offre ferme: structurel, juridique et financier.

Structurel

Travaux immeuble a MODERE

Lire les trois derniers PV d'AG pour valider toiture, facade cour et colonnes montantes.

Performance envel MODERE

DPE moyen et menuiseries probablement heterogenes selon les pieces.

Juridique

Copropriete MODERE

Verifier l'absence de procedure, impayes significatifs et calendrier exact des travaux votes.

Servitudes / reglem FAIBLE

Controle standard du reglement de copro et des annexes notariees.

Financier

Charges courante MODERE

Projection a confirmer avec le budget previsionnel et les appels de fonds recents.

Taxe fonciere FAIBLE

Hypothese a 1 080 EUR / an, a confirmer par avis vendeur.

Lecture globale du risque

Aucun drapeau rouge bloquant n'apparait a ce stade sur la seule base de l'annonce. Le risque principal est plutot un risque de surpaiement et de capex cache si la copropriete n'est pas proprement documentee.

Clairbien
Audit immobilier

Risques identifies

Checklist de due diligence et pieces indispensables a reunir.

Checklist avant offre

- PV d'assemblee generale sur 3 ans.
- Carnet d'entretien et diagnostics complets.
- Appels de fonds et releve des charges vendeur.
- Reglement de copropriete et etat descriptif de division.
- Avis de taxe fonciere et dernier decompte annuel.

Ce qui doit faire lever le pied

- Travaux lourds en partie commune sans plan de financement clair.
- Charges anormalement basses ou fortes irregularites d'entretien.
- Documents remis en retard ou incomplets au moment de l'offre.

Ce qui rassure le dossier

- PV d'AG lisibles, sans contentieux ni capex massif imminent.
- Diagnostics coherents avec l'etat percu du logement.
- Historique de charges stable et budget previsionnel propre.

SECTION 6

Clairbien
Audit immobilier

Strategie de negociation

Fourchette cible, angle d'attaque vendeur et discipline de mouvement.

OFFRE D'OUVERTURE

548000 €

Point d'entree recommande pour cadrer la discussion.

ZONE CIBLE

548000 € - 562-000 €

Zone acceptable si les documents vendeur rassurent.

TIMING RECOMMANDE

72 h

Apres reception du pack documentaire complet.

Argumentaire de negociation

- Prime de prix de plus de 7 % vs. borne haute de valeur defendable.
- Budget DPE / confort a integrer des l'acquisition.
- Comparables DVF recents moins chers dans un rayon immediate.
- Marche plus selectif sur les biens anciens non entierement renoves.

Cadence conseillee

Offre a positionner rapidement apres reception des documents copro, idealement sous 72 heures pour garder la main tout en restant discipline.

Point de sortie

Ne pas depasser 562/000 €sans contrepartie claire sur le risque ou la valeur livree.

Reference audit: demo-clairbien-75011

SECTION 6

Clairbien
Audit immobilier

Strategie de negociation

Leviers hors prix et plan d'action pas a pas jusqu'a l'offre finale.

A negocier au-dela du prix

- Condition suspensive courte mais propre pour rassurer le vendeur.
- Flexibilite sur la date de signature si cela facilite l'acceptation.
- Mobilier ou petits travaux de remise en etat a inclure si le prix reste ferme.

Plan d'offre

- Commencer par une offre argumentee et ecrite a 548 000 EUR.
- Remonter uniquement contre documents copro rassurants et diagnostics sans surprise.
- Arreter la discussion au-dela de 562 000 EUR si aucun avantage complementaire n'est obtenu.

Script simple pour l'agent

Nous sommes tres interesses, mais les comparables immediats, le DPE et les verifications copro imposent une discipline de prix. Notre offre est rapide, financee et propre. Elle refle te la valeur defendable du bien aujourd'hui, pas la meilleure histoire possible du quartier.

SECTION 7

PREMIUM

Preparation appel expert

Support Premium: questions prioritaires et documents a avoir sous la main avant l'appel.

Objectif de l'appel

Utiliser l'appel expert pour arbitrer le point de sortie: montee au plafond ou retrait si la copropriete revele un capex cache.

Questions prioritaires

- Quels travaux ont ete votes ou repousses en AG au cours des 24 derniers mois ?
- Le vendeur peut-il justifier les renovations realisees lot par lot ?
- Le niveau de charges est-il coherent avec les prestations reelles de l'immeuble ?
- Le bien reste-t-il pertinent si le financement se tend de 20 points de base ?

Documents a reunir

- Annonce complete et plans si disponibles.
- Diagnostics techniques remis par l'agent.
- PV d'AG, relevé de charges et taxe fonciere.
- Simulation bancaire ou enveloppe cible d'apport.

Resultat attendu de l'appel

A l'issue de l'echange, l'objectif est de trancher: maintien de l'offre, legere remontée conditionnelle ou retrait du dossier si un risque nouveau apparait.

CONCLUSION

NEGOCIEZ

Conclusion et prochaines etapes

Recapitulatif final, cadre legal et contact Clairbien.

Decision suggeree: Negociez

Le dossier justifie une offre disciplinee, argumentee par les comparables DVF et le budget de remise a niveau energetique.

Prochaines etapes prioritaires

- Recuperer l'ensemble des documents copro avant toute hausse de prix.
- Positionner l'offre initiale a 548/000 €.
- Revalider la decision finale a la lumiere des pieces et des diagnostics complets.

Contact Clairbien

bonjour@clairbien.fr
Livraison du rapport final par email avec possibilite de retour direct pour toute precision.

Votre retour

Votre retour nous aide a renforcer chaque audit. Repondez simplement a l'email de livraison pour partager votre experience.

Disclaimer legal

Ce document est un audit d'aide a la decision. Il ne remplace ni l'expertise d'un notaire, ni un diagnostic technique, ni un conseil juridique ou fiscal personnalise.