

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 septembre 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.

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.

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

7.8

SUR 10

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/apartement/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.

2 / 16

Reference audit: demo-clairbien-75011

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 integre deja la desirabilite de la rue et l'effet metro; le vendeur vend actuellement l'histoire la plus optimiste du quartier.

3 / 16

Marge de negociation recommandee

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

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 pas-sante
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 lu-mineux

Conclusion DVF

Le faisceau des ventes recoupe une valeur defend-able 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.

Reference audit: demo-clairbien-75011

Ce qu'il faut encore verifier

- Factures de renovation ou rafraichissement re-centes.
- Qualite reelle des parties communes et calendrier^{4 / 16} travaux.
- Niveau de luminosite et nuisances au differentes heures.

Analyse prix

Scenarios d'atterrissage prix et discipline de negociation.

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.

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.

6 / 16

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.

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.

Reference audit: demo-clairbien-75011

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.

Reference audit: demo-clairbien-75011

Scores d'usage et revente

Transports		9.1
Commerces		8.7
Liquidite revente		8.4 8 / 16
Calme		6.1

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.

Reference audit-demo-clairbien-75011

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^{9 / 16} concentreront l'essentiel de la prime future.

Analyse du quartier

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

Points de vigilance

- Nuisances sonores ponctuelles sur les axes les plus animés le soir.
- Offre ancienne parfois pénalisée par des parties communes inégales selon les copropriétés.
- Tension locative favorable, mais fiscalité locale et charges de copro doivent être surveillées.

Conclusion quartier

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

Lecture investisseur / occupant

10 / 16

Pour un occupant, le secteur reste convaincant. Pour un investisseur, le prix d'entrée doit être maîtrisé avec davantage de rigueur car le rendement immédiat se tend vite au-dessus de notre zone cible.

Risques identifiés

Ce qu'il faut vérifier 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 enveloppe MODERE

DPE moyen et menuiseries probablement hétérogènes selon les pièces.

Juridique

Copropriété MODERE

Vérifier l'absence de procédure, impayés significatifs et calendrier exact des travaux votés.

Servitudes / règlement FAIBLE

Contrôle standard du règlement de copro et des annexes notariées.

Financier

Charges courantes MODERE

Projection à confirmer avec le budget prévisionnel et les appels de fonds récents.

Taxe foncière FAIBLE

Hypothèse à 1 080 EUR / an, à confirmer par avis vendeur.

11 / 16

Lecture globale du risque

Aucun drapeau rouge bloquant n'apparaît à ce stade sur la seule base de l'annonce. Le risque principal est plutôt un risque de surpaiement et de capex caché si la copropriété n'est pas proprement documentée.

Risques identifiés

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 decompote annuel.

Ce qui doit faire lever le pied

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

Reference audit: demo-clairbien-75011

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.

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.

Reference audit: demo-clairbien-75011

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.

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

14 / 16

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.

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: montée au plafond ou retrait si la copropriété révèle un capex caché.

Questions prioritaires

- Quels travaux ont été votés ou repoussés en AG au cours des 24 derniers mois ?
- Le vendeur peut-il justifier les rénovations réalisées lot par lot ?
- Le niveau de charges est-il cohérent avec les prestations réelles de l'immeuble ?
- Le bien reste-t-il pertinent si le financement se tend de 20 points de base ?

Reference audit: demo-clairbien-75011

Documents à réunir

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

Résultat attendu de l'appel

À l'issue de l'échange, l'objectif est de trancher: maintien de l'offre, légère remontée conditionnelle ou retrait du dossier si un risque nouveau apparaît.

15 / 16

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.

16 / 16

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.

Reference audit: demo-clairbien-75011