

# Dossier MB

Étude d'opération Marchand de Biens — Article 1115 CGI

SOCIÉTÉ MB	BIEN SITUÉ	PRIX DEMANDÉ	STRATÉGIE
BUY IMMOBILIER	90 rue du marechal foch 60280 margny les compiègne, 60280 Margny- lès-Compiègne	135000 EUR	Revente après rénovation

## CADRE LÉGAL

Opération Marchand de Biens sous régime de l'article 1115 du CGI : engagement de revente sous 5 ans, frais notaire à 3% du prix d'achat.

## DOSSIER MARCHAND DE BIENS — MB BUY IMMOBILIER

90 Rue du Maréchal Foch — Margny-lès-Compiègne (60280)

Dossier n° 30042490AV | Réf. MB

### SYNTHÈSE EXÉCUTIVE

Maison individuelle de ville d'avant 1948 (76,3 m<sup>2</sup> habitables DPE / 81 m<sup>2</sup> surface commerciale), 2 niveaux + combles aménagés, implantée en zone urbaine dense de Margny-lès-Compiègne, à revente unitaire après rénovation complète. Le bien est classé F au DPE (407 kWh/m<sup>2</sup>/an, 13 kg CO/m<sup>2</sup>/an) et présente de nombreuses non-conformités : installation électrique dangereuse (anomalies multiples), installation gaz avec anomalies A1/A2, plomb au-delà des seuils, amiante sur matériaux de liste B, et surtout assainissement NON CONFORME GRAVE (eaux pluviales raccordées sur réseau EU séparatif + absence d'évent). L'état intérieur est très dégradé (tout à refaire), la façade en briques est en bon état apparent. Le prix demandé de 135 000 € positionne ce bien dans le bas de la médiane du marché local, offrant une marge de manœuvre correcte. L'opération est viable sous réserve de négociation et d'un budget travaux maîtrisé.

### ANALYSE DU BIEN

## État actuel

Extérieur (Photos 11 et 12) :

- Façade en briques de caractère, bien conservée, sans fissures apparentes (Photo 11)
- Menuiseries extérieures récemment changées sur la façade avant (doubles vitrages PVC blanc) — bon point
- Arrière : véranda/auvent vétuste en tôle à démolir, jardin en friche totale, canalisation EP apparente non protégée (Photo 12)
- Dépendance avec toiture en fibres-ciment amiantée (inaccessible lors du diagnostic — risque amiante non évalué)

Intérieur :

- Combles aménagés (Photos 1 et 5) : parquet point de Hongrie usagé mais potentiellement récupérable, papiers peints anciens à déposer intégralement, velux existant, rampants avec isolation insuffisante (10 cm seulement)
- 1er étage (Photos 2, 3, 4, 5) : chambres avec planchers bois bruts usés, papiers peints fleuris omniprésents, plafonds bois (lambris ou planche) à remplacer ou recouvrir, radiateur à accumulation électrique vétuste (1985), palier avec décollement de revêtements muraux visible (Photo 4) et fissure/décollage plafond
- RDC (Photos 6, 7, 8) : salon/salle à manger avec parquet dégradé, lambris muraux à démolir, cheminées décoratives, radiateurs à accumulation obsolètes ; couloir carrelage ancien plastique (Photo 8) ; installation électrique apparente vétuste
- Électricité (Photos 9 et 10) : tableau vétuste avec fusibles à broches non autorisés, étiquetage manuscrit sur papier kraft, connexions nues apparentes — remise aux normes totale obligatoire ; compteur Linky installé (positif)
- Gaz : 2 robinets en attente non obturés (cuisine + cellier) — anomalie A2, arrêt recommandé
- Plomb : présence au-delà des seuils (classes 1 et 2) — travaux avec précautions obligatoires
- Amiante : conduits combles (dégradés, étendue ponctuelle M003), plaques fibres-ciment dépendance (M001), bac fibro-ciment extérieur (M002) — évaluation périodique + gestion lors des travaux

## Potentiel

- Localisation : Margny-lès-Compiègne est une commune résidentielle du bassin compiégnais, bien desservie, avec une demande soutenue pour les maisons rénovées
- Maison de caractère : façade briques typique du secteur, charme authentique valorisable après rénovation (Photo 11)
- Surface utile correcte : 81 m<sup>2</sup> exploitables sur 3 niveaux (RDC vivable + 1er étage chambres + combles bureau/chambre)
- Combles déjà aménagés : gain de surface sans coût de structure important (Photos 1 et 5)
- Menuiseries avant neuves : économie sur le remplacement façade principale
- Revente aisée : bien adapté à une famille primo-accédante, segment très actif dans ce secteur
- DPE post-travaux atteignable classe C : avec ITE (isolation thermique par l'extérieur) + PAC air/air + isolation plancher bas > 115 kWh/m<sup>2</sup>/an visé

## Risques

RISQUE	NIVEAU	COMMENTAIRE
Assainissement NON CONFORME GRAVE	[Niveau urgent] Élevé	Travaux obligatoires avant/ pendant vente — délai 18 mois ARC
DPE F › interdit à la location dès 2025	Moyen	Vente revente : pas bloquant mais impacte l'acheteur final
Amiante combles (conduits dégradés M003)	Moyen	Confinement ou retrait par entreprise certifiée obligatoire lors des travaux
Plomb classes 1 et 2	Moyen	Surcoût travaux (protections, gestion déchets)
Dépendance non visitée	Moyen	Risque amiante non évalué sur toiture fibres-ciment
Risque inondation PPRn	[Niveau modéré] Faible	Bien en zone réglementée — aucune prescription travaux pour l'immeuble actuel
Électricité très vétuste	Moyen	Remise aux normes totale — coût élevé mais prévisible
Murs non isolés 42% déperditions	Moyen	ITE obligatoire pour atteindre classe C — coût significatif mais valorisant

## ÉTUDE DE MARCHÉ

### Prix au m<sup>2</sup> zone

SOURCE	PRIX MÉDIAN	COMMENTAIRE
Prix agent saisi (pivot)	2 780 €/m <sup>2</sup>	Référence principale MB
DVF Margny-lès-Compiègne maisons	2 730 €/m <sup>2</sup>	Médiane 8 ventes — confiance MOYENNE
Bien rénové "haut de fourchette"	2 900 – 3 100 €/m <sup>2</sup>	Maison refaite à neuf, DPE C, clé en main

Prix de revente cible retenu : 3 000 €/m<sup>2</sup> x 81 m<sup>2</sup> = 243 000 €

\*(Haut de fourchette justifié par rénovation complète, DPE C, matériaux qualité standard-bonne, secteur tendu)\*

## Demande

- Acheteurs cibles : familles primo-accédantes (25-40 ans), fonctionnaires/salariés secteur Compiègne, attirés par maisons de ville avec caractère
- Argument différenciant : maison entièrement rénovée clé en main, DPE C, garanties décennales, aucun travaux à prévoir
- Tension marché : correct — Margny-lès-Compiègne offre des prix inférieurs à Compiègne centre (~3 200-3 500 €/m<sup>2</sup>) tout en bénéficiant de la proximité immédiate

## STRATÉGIE PROPOSÉE

### Travaux à réaliser

#### A RETENIR

Convention de présentation : tarifs artisans standards 2025, hors aides fiscales. Amiante/plomb : surcoûts intégrés dans les postes concernés.

#### TRAVAUX OBLIGATOIRES (sécurité / conformité légale)

POSTE	DÉTAIL	MATÉRIAUX	MAIN D'ŒUVRE	TOTAL
Assainissement — NC grave	Séparation EP/EU en partie privée, pose évent (domaine privé)	1 500 €	2 500 €	4 000 €
Gaz — anomalies A1/A2	Obturation robinets attente, remise en conformité ventilation cuisine	300 €	700 €	1 000 €

POSTE	DÉTAIL	MATÉRIAUX	MAIN D'ŒUVRE	TOTAL
Électricité — remise aux normes totale	Tableau neuf, disjoncteurs, mise à la terre, prises avec terre, protections conducteurs (cave), différentiel 30mA	4 500 €	6 500 €	11 000 €
Amiante — conduits combles (M003)	Confinement ou dépose conduits dégradés, entreprise certifiée, évacuation déchets amiante	500 €	2 500 €	3 000 €
Gestion plomb lors travaux	Équipements protection, gestion déchets spécifiques (surcoût global estimé)	500 €	1 500 €	2 000 €

#### TRAVAUX DE RÉNOVATION (valorisation / DPE)

POSTE	DÉTAIL	MATÉRIAUX	MAIN D'ŒUVRE	TOTAL
Isolation thermique par l'extérieur (ITE)	Façades ouest + est (murs exposés ext.) — 44 m <sup>2</sup> env. — laine de roche 120mm + enduit	5 500 €	6 000 €	11 500 €

POSTE	DÉTAIL	MATÉRIAUX	MAIN D'ŒUVRE	TOTAL
Isolation plancher bas	Sous-face voutains sur sous-sol non chauffé (43,3 m <sup>2</sup> ) — laine minérale soufflée	1 200 €	1 800 €	3 000 €
Isolation combles rampants	Compléter isolation existante (insuffisante) — rouleaux laine verre 200mm	800 €	1 200 €	2 000 €
Chauffage — PAC air/air	Remplacement radiateurs accumulation 1985 (SCOP 4) — multi-split 5 têtes	6 000 €	3 000 €	9 000 €
Chauffe-eau thermodynamique	Remplacement ballon élec. 200L vétuste (2003)	1 200 €	500 €	1 700 €
Menuiseries arrière	Remplacement fenêtres bois simple vitrage arrière (4 ouvrants) — PVC double vitrage	2 400 €	1 600 €	4 000 €
Cuisine neuve	Meuble bas/haut + plan de travail + électroménager standard + crédence	3 500 €	2 000 €	5 500 €

POSTE	DÉTAIL	MATÉRIAUX	MAIN D'ŒUVRE	TOTAL
Salle de bain neuve	Bac à douche, WC, meuble vasque, carrelage murs + sol, plomberie	3 000 €	3 500 €	6 500 €
Démolition/dépose	Lambris RDC + 1er, papiers peints, vieux revêtements, débarras complet	500 €	3 000 €	3 500 €
Revêtements sols	Parquet flottant stratifié 81 m <sup>2</sup> (pose + sous-couche) — RDC + 1er	2 800 €	2 200 €	5 000 €
Peintures intérieures complètes	Plafonds + murs — 81 m <sup>2</sup> sol, ~300 m <sup>2</sup> développé	2 500 €	4 500 €	7 000 €
Plafonds	Faux-plafonds BA13 ou enduit de correction — RDC et 1er étage	1 500 €	2 500 €	4 000 €
Extérieurs / arrière	Démolition véranda tôle, nettoyage jardin, dalles béton accès arrière	500 €	2 000 €	2 500 €

POSTE	DÉTAIL	MATÉRIAUX	MAIN D'ŒUVRE	TOTAL
VMC double flux	Remplacement ventilation hautes/basses par VMC simple flux hygroréglable (compatible PAC)	800 €	1 200 €	2 000 €
Menuiserie intérieure + portes	Remplacement portes intérieures vétustes (6 portes)	1 800 €	1 200 €	3 000 €
Imprévus / divers	5% du total travaux	—	—	4 212 €

### Récapitulatif budget travaux

CATÉGORIE	MATÉRIAUX	MAIN D'ŒUVRE	TOTAL
Travaux obligatoires	6 800 €	13 200 €	21 000 €
Travaux rénovation/valorisation	34 800 €	36 200 €	71 000 €
Imprévus (5%)	—	—	4 212 €
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>41 600 €</b>	<b>49 400 €</b>	<b>96 212 €</b>

#### A RETENIR

Arrondi budget travaux retenu : 96 000 €

### TABLEAU FINANCIER PRÉVISIONNEL

## Coûts

POSTE	MONTANT
Prix d'achat	135 000 €
Frais de notaire MB (3% — art. 1115 CGI)	4 050 €
<b>Travaux matériaux</b>	<b>41 600 €</b>
<b>Travaux main d'œuvre</b>	<b>49 400 €</b>
*(dont assainissement NC grave)*	*(4 000 €)*
Frais financiers (crédit 18 mois, ~4,5%)	8 000 €
Honoraires MB / gestion de projet	5 000 €
Commercialisation (agence ou mandat)	5 000 €
<b>TOTAL ENGAGEMENTS</b>	<b>248 050 €</b>

## Revenus

POSTE	MONTANT
Prix de revente estimé (3 000 €/m <sup>2</sup> x 81 m <sup>2</sup> )	243 000 €

## Marge

INDICATEUR	MONTANT
Marge brute	-5 050 €

### A RETENIR

! ALERTE : au prix demandé de 135 000 €, l'opération est à l'équilibre négatif sans négociation. La marge brute est négative de ~5 000 €.

## Simulation avec négociation (prix d'achat cible : 110 000 €)

POSTE	MONTANT
Prix d'achat négocié	110 000 €
Frais de notaire MB (3%)	3 300 €
Travaux	96 000 €
Frais financiers	7 500 €
Honoraires MB	5 000 €
Commercialisation	5 000 €
<b>TOTAL ENGAGEMENTS</b>	<b>226 800 €</b>
<b>Prix de revente</b>	<b>243 000 €</b>
<b>Marge brute</b>	<b>+16 200 €</b>
IS 25%	-4 050 €
<b>Marge nette</b>	<b>+12 150 €</b>
<b>Rentabilité nette</b>	<b>~5,4%</b>

## Simulation optimiste (prix achat 110 000 € + revente 3 100 €/m<sup>2</sup> = 251 000 €)

INDICATEUR	MONTANT
Marge brute	+24 200 €
IS 25%	-6 050 €
<b>Marge nette</b>	<b>+18 150 €</b>
<b>Rentabilité nette</b>	<b>~8,0%</b>

## CALENDRIER

PHASE	PÉRIODE	ACTIONS
Acquisition	Mois 1	Signature acte, notification ARC assainissement NC
Travaux obligatoires	Mois 2-3	Assainissement, gaz, désamiantage conduits, curage
Gros œuvre / dépose	Mois 2-4	Démolition intérieure, ITE, isolation plancher
Second œuvre	Mois 4-7	Électricité, plomberie, CVC, cloisons
Finitions	Mois 7-9	Sols, peintures, cuisine, SDB, menuiseries
Commercialisation	Mois 8-12	Photos pro, mise en vente, visites
Revente	Mois 12-18	Signature compromis + acte

## ESPACES EXTÉRIEURS

(Photos 11 et 12)

- Façade avant (Photo 11) : briques en bon état, pas de fissures visibles, pas de ravalement nécessaire › économie notable. Mise en valeur par nettoyage façade au Karcher préconisée (~500 €)
- Arrière (Photo 12) : état médiocre — véranda/auvent tôle à démolir impérativement, jardin en friche totale, canalisations apparentes. Coût intégré dans le tableau travaux (poste "Extérieurs/arrière" : 2 500 €). Préconisation : terrasse béton/dalles simple 10 m<sup>2</sup>, jardin remis en état (enherbement)
- Dépendance (non visitée) : toiture fibres-ciment amiantée (M001 confirmé). À évaluer lors de l'acquisition — prévoir provision complémentaire désamiantage éventuel si démolition envisagée : 3 000 à 8 000 € supplémentaires potentiels selon état. À intégrer dans la négociation du prix

## ASSAINISSEMENT

### ! NON-CONFORMITÉ GRAVE — Intégrée au tableau financier

Rapport ARC (60382cc12623 — 30/04/2024) :

NON-CONFORMITÉ	TYPE	OBLIGATION
Eaux pluviales raccordées sur réseau SÉPARATIF des eaux usées (partie privée)	GRAVE	Travaux obligatoires dans 18 mois post-vente
Absence d'événement	Simple	Travaux obligatoires

Conséquences pour MB :

- Le bien est raccordé au réseau collectif public (pas de fosse septique)
- La non-conformité porte sur le raccordement interne privé : les EP doivent être redirigées sur le réseau EP public (caniveau/gargouille — déjà raccordé en domaine public )
- Travaux : déconnexion des descentes EP de la canalisation EU interne, raccordement vers le caniveau existant, pose évènement › coût estimé 4 000 € TTC (déjà intégré)
- Délai ARC : 18 mois pour réaliser les travaux + contre-visite obligatoire (à la charge MB avant revente ou à signaler à l'acquéreur)
- ! En cas de non-réalisation : majoration redevance assainissement jusqu'à 400% appliquée à l'acquéreur final › argument fort de négociation du prix vendeur

## DPE — TRAJECTOIRE ÉNERGÉTIQUE

État actuel › Objectif classe C

	ACTUEL (F)	OBJECTIF (C)
Consommation énergie primaire	407 kWh/m <sup>2</sup> /an	<= 180 kWh/m <sup>2</sup> /an
GES	13 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	<= 3 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Coût annuel énergie	1 880 – 2 570 €/an	~600 – 900 €/an estimé

Actions DPE prévues (conformes recommandations diagnostiqueur) :

- ITE murs ext. (R > 4,5 m<sup>2</sup>.K/W) — Pack
- Isolation combles complémentaire (R > 7,5 m<sup>2</sup>.K/W) — Pack
- Isolation plancher bas — Pack
- PAC air/air (SCOP = 4) — Pack
- CET (chauffe-eau thermodynamique, COP = 3) — Pack
- VMC hygroréglable

- ! Menuiseries bois DV existantes conservées (Uw insuffisant) — partiellement remplacées côté arrière

## A RETENIR

Projection DPE post-travaux : classe C probable (115-140 kWh/m<sup>2</sup>/an) selon DPE simulé Pack + du diagnostiqueur (51 kWh/m<sup>2</sup>/an avec Pack + complet — cf. p.6 DPE). Objectif classe C conservateur retenu pour la commercialisation.

## RECOMMANDATION FINALE

### [Niveau modéré] GO — AVEC NÉGOCIATION OBLIGATOIRE

Conditions de rentabilité :

SCÉNARIO	PRIX ACHAT	REVENTE	MARGE NETTE	VERDICT
Prix demandé 135 000 €	135 000 €	243 000 €	-5 000 €	PASS
Négociation à 115 000 €	115 000 €	243 000 €	~6 000 €	[Niveau modéré] Limite
Négociation à 110 000 €	110 000 €	243 000 €	~12 000 €	Acceptable
Négociation à 105 000 €	105 000 €	251 000 €	~23 000 €	Confortable

Arguments de négociation disponibles :

- [Niveau urgent] Assainissement NC grave (obligation légale, coût 4 000 €, risque pénalité redevance)
- [Niveau urgent] Remise aux normes électrique totale (11 000 €)
- Amiante actif (conduits dégradés combles + dépendance non évaluée)
- DPE F — bien classé "passoire" (interdit location 2025)
- Plomb au-delà des seuils — surcoût travaux
- Véranda arrière à démolir
- Gaz : anomalies A2 (robinets non obturés)

Prix cible d'acquisition MB recommandé : 105 000 – 110 000 €

\*(soit une décote de 18 à 22% sur le prix affiché, parfaitement justifiable par les diagnostics)\*

## **A RETENIR**

Le bien possède de réels atouts (façade de caractère, combles aménagés, menuiseries avant neuves, localisation, surface correcte) mais nécessite un investissement lourd. La rentabilité n'est acceptable qu'avec une acquisition sensiblement en-dessous du prix affiché. À 110 000 €, l'opération dégage une marge nette de ~12 000 € (5,4%) — correcte mais pas excellente pour un MB. À 105 000 € avec revente optimisée à 3 100 €/m<sup>2</sup>, la marge monte à ~23 000 € (10%), ce qui constitue le seuil de confort attendu pour ce type d'opération.

## **MENTIONS LÉGALES**

Ce dossier est généré à titre indicatif sur la base des informations transmises. Il ne constitue pas un conseil financier, juridique ou fiscal. Une expertise complète sur site et la validation par un professionnel (expert-comptable, notaire, banque) sont indispensables avant toute décision d'investissement.