

- **Équipe** : Une équipe jeune, épaulée par des advisors comme **Pierre Soria** (ex-Salesforce) pour piloter la stratégie de Scale B2B.
-

Commentaires du site V1 → ce qu'il faut pour créer un projet

Commentaires Arthur

1. Configuration & Ingestion (Setup)

- **Stratégie d'investissement** : Sélection entre Core, Core+, et Value-Add.
- **Typologie de l'actif** : Résidentiel, bureau, logistique, commerce.
- **Localisation (API Maps)** : Identification précise de la parcelle pour extraction automatique du PLU communal.
- **Durée de détention (Holding Period)** : Définition de la durée du BP pour le calcul des frais de notaire et de la sortie. → préciser que si moins de 5ans, frais de notaire réduits mais modéliser ça dans le worst case en mode si on vend + tard, le rattrapage à payer

2. Étape 1 : Audit Technique & Red Flags (Priorité n°1)

- **Identification des "Showstoppers"** : Analyse immédiate des risques bloquants (servitudes, zone inondable, pollution, amiante).
- **Score de faisabilité** : Probabilité de réussite du projet avant d'engager des frais supplémentaires.
- **Honoraires de Due Diligence (DD) optimisés** : Réduction drastique des frais de DD grâce à l'automatisation par l'IA.

3. Étape 2 : Analyse Miroir (PLU & CAPEX en simultané)

- **Analyse Administrative (PLU)** :
 - Vérification des hauteurs, emprises au sol, et gabarits.
 - Contraintes spécifiques : **ERP**, compartimentage incendie, et accessibilité PMR.
- **Analyse Technique (CAPEX)** :
 - Sous-catégories détaillées : Gros œuvre, second œuvre, désamiantage, mise aux normes.
 - Logique de déploiement : Échéancier progressif des travaux estimé par l'IA.
- **Assistance Chatbot** : Aide contextuelle pour modifier les hypothèses en temps réel (ex: "Quel coût pour un passage en ERP catégorie 4 ?").
- **ESG & Décret Tertiaire** : Rapport d'audit intégré pour chiffrer la mise en conformité énergétique et le DPE.

4. Étape 3 : Gestion de l'Actif (Asset Management)

- **État locatif détaillé** : Prise d'effet des baux, **WALB** (Break), **WALT** (Term), loyer en place et loyer de marché (**VLM**).
- **Mesures d'accompagnement** : Franchises de loyer, travaux preneur (Tenant Improvements), et vacance locative.
- **OPEX (Dépenses d'exploitation)** : Property Management, Asset Management fees, assurances, et taxe foncière.

5. Étape 4 : Ingénierie Financière (WACC & Dette)

- **Structure de financement** : Saisie des ratios **LTV** (Loan-to-Value) et **LTC** (Loan-to-Cost).
- **Coût de la dette** : Algorithme de risque calculant le taux (Euribor + Marge) selon le profil de l'opération.
- **Calcul du WACC** : Détermination du coût moyen pondéré du capital pour actualiser les flux du **DCF**.
- **Fiscalité** : Calcul de l'IS et gestion de la **TVA sur travaux** (plan de trésorerie mensuel).

6. Étape 5 : Performance & Scénarios (BP Excel)

- **Génération de la matrice** : Export d'un fichier Excel dynamique avec formules "vivantes" modifiables.
- **Waterfall (Partage de la valeur)** : Calcul du **Hurdle Rate** et du **Promote** (Carried Interest).
- **Analyse de sensibilité** : → l'IA doit faire
 - **Base Case** : Hypothèses centrales de marché.
 - **High Case** : Scénario financier optimiste (compression des taux de sortie, croissance loyer).
- **Indicateurs clés (KPIs)** : TRI (IRR), Multiple de fonds propres, et Cash-on-Cash.

7. Étape 6 : Validation & Archivage

- **Décision Humaine** : Bouton final de validation (Go / No-Go) après revue de l'IA.
- **Archive Sécurisée** : Stockage de l'intégralité du dossier (Audit, PLU, CAPEX, BP) sur un **cloud privé étanche**.

Référence cadastrale (si connue)

Format: Section + Numéro (ex: AK 123)

Format: Section + Numéro (ex: AK 123)

← Précédent

Suivant →

Automatiser la référence cadastrale sauf si terrain paumé → voir comment le traiter, le mettre que si commune de <5k habitants maybe

Surface du terrain (m²) *

Entrez un nombre

← Précédent

Suivant →

• • • • •

Surface de l'actif (surface cadastrale c'est public je pense, à voir) ou alors Surface utile/ de plancher → a determiner selon typo

Surface construite actuelle (m²) *

Entrez un nombre

← Précédent

Suivant →

• • • • •

A enlever

Le bien est-il situé dans le périmètre des monuments historiques ? *

Oui
 Non
 Ne sais pas

[← Précédent](#) [Suivant →](#)

Pas le tourner comme ça, mais l'idée est bonne (mais automatiser je pense aussi cette question)

Le truc ABF après : En général ça se sait bcp plus tard

Le surface de plancher projeté : pas mal, comme ça on voit selon le PLU (à Paris, on peut pas créer de la surface sans en faire du social)

Type de projet *

Locatif

Stratégie d'investissement

Surface (m²)

1500

Durée du BP (années)

5

Pour calcul frais de notaire

Préciser la surface :

- Surface de plancher à l'acquisition, ou surface utile etc → a voir
- Enlever aussi le pour calcul des frais de notaires
- Niveau surface, détailler les 2 et voir lequel mettre et quand

Acquisition

Prix d'acquisition (€)

1500000

Frais de notaire (€)

120000

Frais de due diligence (€)

15000

Yield à l'acquisition (%)

4.5

Automatiser le calcul des frais de notaires (selon ville, si c'est un logement neuf ou pas et durée BP)

Yield aussi à automatiser, mettre ici aussi loyer en place à date

Mettre état locatif avant

État locatif

WALB (années)

3.2

WALT (années)

5.8

Weighted Average Lease Break

Weighted Average Lease Term

Loyer en place (€/an)

75000

VLM - Valeur locative de marché (€/an)

80000

Taux d'occupation (%)

95

Mettre plutôt date de début, type de bail, date du prochain break et fin du bail → calcule automatiquement la WALB/WALT

VLM bien, mais il faudrait que l'IA la donne d'elle-même, pas à l'utilisateur de le fournir (s'appuyer sur pas mal d'études de marché, y'en a bcp de dispos → on peut demander à Sylvain de nous fournir de la data pour le commerce par exemple)

- Mettre aussi le loyer €/m²/an pour la VLM (ou calcul automatiquement, mais c'est cette métrique qui est la + utilisée) → calcule la reversion potentielle, yield potentiel aussi etc → pas mal d'avoir l'info aussi facilement, dans une logique investisseur

Prix d'achat
450000
Montant en euros
Budget travaux
50000
Montant en euros
Valeur estimée
550000
Valeur après travaux en euros

à supprimer

Ici pour les travaux : je vais m'inspirer de la matrice clubfunding, pour les différents postes. c'était assez "simpliste" mais ça fait un tb base pour commencer, on modifiera par la suite selon les retours clients

Commission	-	-	-
Taxe Raccordement égoût	-	-	-
Démolition	-	-	-
Sondages	-	-	-
VRD espaces verts	-	-	-
Concessionnaires	-	-	-
Amenagement du terrain	-	-	-
Rénovation habitation	174 667	34 933	209 600
Rénovation parties communes	11 500	2 300	13 800
Raccordement Elec/Gaz/Eau/Fibre	7 167	1 433	8 600
Aléas travaux	9 667	1 933	11 600
Travaux	195 833	39 167	243 600
Maitrise d'Œuvre	-	-	-
Audit énergétique	1 667	333	2 000
Contrôleur	-	-	-
Assurances	1 000	-	1 000
Géomètre	3 333	667	4 000
BET(S)	-	-	-
Honoraires techniques	6 000	1 000	7 000
SAV	-	-	-
MOD (honoraires de gestion)	-	-	-
Montage	-	-	-
Publicité	-	-	-
Gestion des ventes	-	-	-
Honoraires de vente	-	-	-
Aides à la vente	-	-	-
Honoraires de gestion et commercialisation	-	-	-

A voir comment l'améliorer, pcq essentiellement destiné à du résidentiel → l'idée serait que l'IA puisse estimer le montant adéquat nécessaire aussi, en s'appuyant sur de la data existante (online, ou demander à des Archi S/O Ademo)

Pour du bureau :

1. Typologie : BUREAUX

Focus : Connectivité, performance énergétique (Décret Tertiaire) et modularité.

Aménagement du terrain

- Commission
- Taxe Raccordement égoût / Taxe d'Aménagement
- Démolition / Curage vert (désamiantage)
- Sondages (sols et structure pour surélévation)
- VRD espaces verts et terrasses
- Concessionnaires

Travaux

- Rénovation enveloppe (Isolation thermique par l'extérieur)
- Aménagement plateaux (cloisons amovibles, faux plafonds)
- CVC (Chauffage, Ventilation, Climatisation - Efficacité énergétique)
- Raccordement Fibre / Courants faibles (Smart Building)
- Compartimentage incendie et mise aux normes ERP
- Aléas travaux (provision ESG/Décret Tertiaire)

Honoraires techniques

- Maitrise d'Œuvre (MOE)
- Audit énergétique / Simulation Thermique Dynamique (STD)
- Contrôleur technique
- Assurances (DO, RCD)
- Géomètre
- BET Fluides et Acoustique

Honoraires de gestion et commercialisation

- SAV / Property Management
- MOD (honoraires de gestion - Asset Management)
- Montage du dossier de subventions énergétiques
- Publicité et signalétique corporate
- Gestion des baux (WALB/WALT)
- Honoraires de commercialisation (Brokerage)

- Aides à la prise de bail (Franchises de loyer)

Pour la log :

2. Typologie : LOGISTIQUE

Focus : Résistance des sols, conformité ICPE et flux de transport.

Aménagement du terrain

- Commission
- Taxe d'Aménagement (surfaces de stockage)
- Démolition / Préparation des plateformes
- Sondages (portance des dalles - Dallage forte charge)
- VRD lourds (voies lourdes pour PL et aires de retournement)
- Bassins de rétention d'eaux pluviales

Travaux

- Structure Clos et Couvert (Charpente grande portée)
- Quais de déchargement et nivelleurs
- Dallage industriel renforcé
- Protection incendie (Sprinklage / Colonnes sèches)
- Aménagement bureaux d'accompagnement (ERP locaux)
- Aléas travaux (mise aux normes ICPE)

Honoraires techniques

- Maîtrise d’Œuvre (spécialisée industriel)
- Audit environnemental et dossier ICPE
- Contrôleur technique et coordination SPS
- Assurances
- Géomètre (bornage et topographie)
- BET Sols et Structure

Honoraires de gestion et commercialisation

- SAV technique (maintenance quais/sprinklage)
- MOD (honoraires de gestion de projet)
- Montage administratif (Autorisation d'exploiter)
- Publicité logistique
- Gestion des flux
- Honoraires de vente / location
- Aides à la vente

3. Typologie : COMMERCE

Focus : Visibilité, normes ERP (flux de public) et extraction technique.

Aménagement du terrain

- Commission
- Taxe Raccordement égoût / Redevance Création Bureaux-Commerces
- Démolition / Dépose d'enseignes et vitrines
- Sondages (accessibilité PMR)
- VRD parkings clients et signalétique
- Concessionnaires (Puissance électrique augmentée)

Travaux

- Rénovation façades et vitrines (linéaire marchand)
- Aménagement intérieur (Brut de béton / Fluides en attente)
- Extraction technique (indispensable pour restauration)
- Mise aux normes Accessibilité PMR et Sécurité Incendie ERP
- Éclairage enseignes et extérieur
- Aléas travaux (contraintes de copropriété)

Honoraires techniques

- Maîtrise d’Œuvre (Architecte spécialisé Retail)
- Audit énergétique et accessibilité
- Contrôleur technique (Solidité et Sécurité Incendie)
- Assurances (Dommages-Ouvrage)
- Géomètre (Copro / État descriptif de division)
- BET Cuisine / Extraction (si applicable)

Honoraires de gestion et commercialisation

- SAV / Gestion des copropriétés
- MOD (honoraires de montage)
- Montage des dossiers d'enseigne (Mairie)
- Publicité et marketing de lancement
- Gestion des évictions ou renouvellements
- Honoraires de commercialisation (Droit au bail)
- Aides à la vente (Franchises travaux)

Pour les 3, le faire sous forme de liste mais sans le *

essayer que l'IA les estime directement

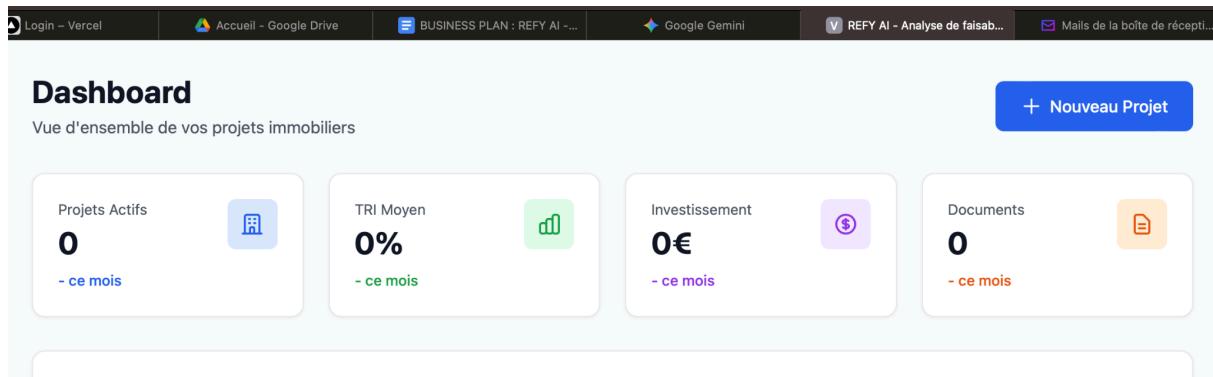
The screenshot shows a web-based financing calculator. At the top, it says "Financement". Below that, there's a field for "Montant du financement (€)" with "1000000" entered. Underneath are three input fields: "LTV (%)" set to "65", "Taux d'intérêt (%)" set to "3.5", and "Durée du prêt (années)" set to "20". A note "Loan to Value" is below the LTV field. At the bottom right of the calculator are two buttons: "Créer le projet" (Create project) in blue and "Annuler" (Cancel) in grey.

Sur le financement : raisonner “à l'envers” → mettre la LTV pour avoir le montant du financement

Le taux, mettre Euribor 1M automatiquement (data publique online, taux de marché) et estimer selon le risque de l'actif la marge bancaire adoptée

Aussi, il faudrait que ça calcule, si projet Core, le DSCR

Choisir aussi le type d'amortissement



Ici, TRI moyen je pense pas que ça soit pertinent → en mode, le TRI tu le touches que allah revente → il faut peut être faire une sensi permanente et mettre TRI projeté moyen (si pertinent, à voir)

Investissement oui, mais je pense c'est aussi un outil de gestion de “la comptabilité” en mode on a décaissé X pour les travaux ce mois ci et détailler par projet par la suite

Paramètres du Projet

Ville

Paris

LTV (Loan-to-Value) - 70%

40%



90%

TRI Cible - 12%

5%



20%

Nombre de Showstoppers Critiques

0



Expérience Promoteur

C'est une bonne base, mais préciser déjà le type de projet, que l'IA recommande les LTV (+ DSCR si core) dès le début, selon les normes du marché

Le nb de red flag, automatisé par l'IA après analyse du projet → ne pas laisser le choix à l'utilisateur

Sur le coté “expérience” → revoir les nombres, en dessous de 5 t'es débutant encore et faut passer par du crédit privé (type ClubFunding ou autres sauf si le mec a géré pour bcp d'autres de l'immo)

- Simple (DP, pas d'ABF)
- ✓ Modérée (PC standard)**
- Complexe (PC + ABF)
- Très Complexe (PC + ABF + Périmètre protégé)

Simple = aucune autorisation administrative

Modérée = DP / PC standard

Complexe = PC + ABF

Très complexe = tout

Essayer de voir la prime de risque pour chaque truc quoi, le simplifier au début

Recommandations

- Prévoir une marge de sécurité supplémentaire
- Documenter soigneusement le projet pour les banques

Moins infantiliser les recommandations ici → les orienter technique / finance

LTV ×20%

70

LTV de 70% considéré modéré

TRI ×25%

80

TRI de 12% excellent

Showstoppers ×15%

100

0 point(s) bloquant(s)

Localisation ×15%

90

Marché Paris

Expérience ×10%

70

Promoteur intermediate

Type Projet ×10%

60

restructuration lourde

Complexité ×5%

70

Projet moderate

Prompter nous par avance les commentaires comme si sur python boucle if genre (mais dépendant grave du projet)



Glissez vos documents ici

ou cliquez pour parcourir vos fichiers

PDF, PNG, JPG, DOC, DOCX jusqu'à 10MB



Cadastre



Autres

1

0

Rechercher...

va falloir bcp bcp + que 10MB, limiter un 1GB par document (voir utilité cout etc)

essayer de trier les documents par projet aussi, pour simplifier l'XP utilisateur

Essayer d'importer par du scrapping tous les PLU et les études publiques disponibles déjà, pour simplifier la tâche (voire les renommer de manière + instinctive pour l'utilisateur)

Les points bloquants :

Bien foutu, revoir les formulations et la présentation mais essentiellement esthétiques

L'analyse de marché : importer tout DVF mais essayer aussi d'en faire "un moteur de recherche intelligent" dans l'histoire, ça va bcp aider je pense

genre distance d'un lieu, date de la transac, surface, typologie etc → ça va pas mal aider mais bcp de data à récolter



Se baser sur + que 5 comparables, faire moyenne Q1 Q3 et médiane de prix sur tout le périmètre choisi par l'utilisateur pour simplifier son XP

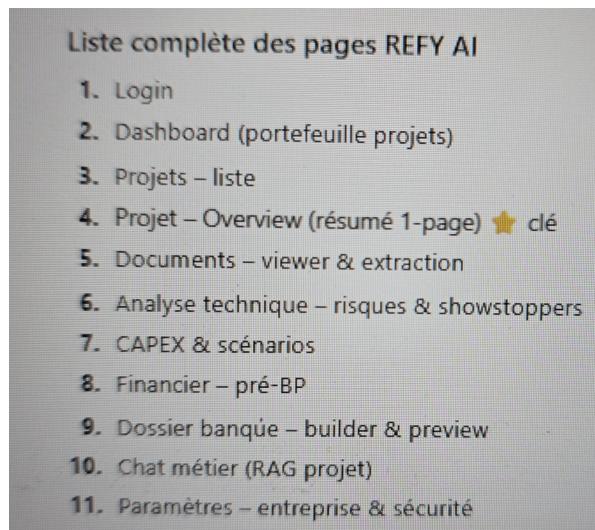
🚀 Workflow Recommandé

1. Remplissez le Questionnaire pour collecter les informations
2. Vérifiez les Points Bloquants potentiels
3. Effectuez une Analyse de Marché pour la valorisation
4. Calculez votre Taux d'Intérêt selon le profil de risque
5. Estimez le CAPEX et la Timeline depuis votre projet

A Reformuler / refaire mais pas essentiel dès le début

Web pages - Commentaires Betsou x Tutur 05/01/26

To do list babe :



- Voir quelles metrics mettre en haut (les petits carrés rectangulaires) → en mettre 3 ou 4 : Nb de projets en cours, Montant d'Equity à investir disponible, et **durée moyenne restante des OP en cours**
- Les titres : voir Canva. Pas besoin de mettre “Risque technique” comme initialement : mettre plus une sorte de notation dire ce qu’on pense de l’OP, selon le business plan fourri. *Statut* on garde.
- Voir quel graph mettre, mais metrics clés comme ça je suis pas fan
- TRI moyen des opérations en fct de la durée de l’OP → options à cocher et en faire une simulation → **A développer par Betsalel**

Slide 11 :

- Revoir les inputs de statut (En cours d’analyse, en cours de négociation, offre envoyée, financement à aller chercher, due date puis sous promesse puis acquis). mettre un refusé si c'est refusé
- Le risque : système de grading. A enlever si on garde score technique
- Rajouter budget total en + de la colonne CAPEX

Taux core à ajuster

Règle simple de lecture pour le TRI :

- Core : Entre 4 et 6% c'est bien
- Core + : 8 et 12%
- Value Add : 15%+

selon les stratégies, avoir cette base là, à potentiellement adapter selon les variations des taux directeurs (ou le formater selon une notion de prime de risque selon Euribor, pas “bien compliqué”)

Slide 12 :

- Rajouter une sorte de flèche défilante / qui masque le détail → pour que ça reste lisible mais que l'utilisateur ait la vision sur tout
- Revoir le titre “Analyse fondamentale”
- Opprtunités à saisir : tu “tempères” le problème et tu trouves une idée pour la création de valeur : bonne idée de le foutre comme ça. faire en sorte que l'avis soit modéré toujours, pour pas donner une base utopique

Slide 13 :

- RAS

Slide 14 :

Exporter ▾ Ouvrir Chat Metier

C. Impacts Transverses

Structure	P109 k€	+3, bois
Sol	+120 k€	+2 mois
Amiante	+280 k€	+1 mois
TECH	+90 k€	+1 mois
Réseaux	+90 k€	+1 mois

Contestiums, éléjx dé chesere ▾

- So dlas projets o emmabilités, le profits amiants
- des obus arméme die: 12.10.
- Codéde, déctement provisite pour rodure to fles
nue géolechiniques.
- Ce reisque amianta out senedbre pour tes banques

- garder ce tableau

dans la page, qui est utile car donne l'impact financier et temporel sur le projet → essentiel sur le projet

- Garder cette idée de score technique

A. Synthèse décisionnelle

72	Score Technique	Risque Global Moderé	Points Critiques 2	Impact +420 k€	+4 mois
-----------	-----------------	-------------------------	------------------------------	-------------------	---------

A. Priorisation des risques

- + insérer le chatbot partout

Slide 15 :

- Bonne chose le coté masquer / afficher le détail (encore une fois)
- Bonne logique Unité * quantité → bonne chose

- Garder la logique “eco / standard / premium” mais le reformuler → pour voir ce que ça va donner → détailler par l’IA les diff entre les projets
- Bonne chose que les hypothèses soient résumées + le conseil

Slide 16 :

- Revoir les titres du tableau (mettre NOI (loyer - charges non récupérables), CAPEX de l’années, et TRI à date)
- Résumé synthétique bien, mais même data que le tableau : voir comment faire
- Bon graph en bas

Slide 17 :

- Rendre + exhaustive la liste de docs demandés par la banque mais sinon all good

Slide 18 :

- Garder la logique de mode privé ou pas en haut et pas en bas (voir montage très moche)

Slide 19 :

- Demander le track record + qq infos financières pour pouvoir calculer la solidité financière de la boite pour estimer, selon le risque du projet aussi, la “prime de risque” que la banque va appliquer pour le financement

Slide 20/21 :

- **revoir quand on aura bouclé la maquette**