



Projet LOCHES

19 Rue Quintefol, 37600 Loches

Rénovation de combles en 3 logements

Sommaire

I.	L'actif.....	2
a.	EDD	2
b.	Plans	2
c.	Cadastre.....	2
d.	Photos.....	3
e.	Tableau de surfaces (existant)	6
f.	Etat locatif	6
II.	Le projet	7
a.	Description du projet.....	7
b.	Contexte de la vente	7
c.	Conditions de la promesse de vente	8
d.	Autorisations d'urbanismes nécessaires	8
e.	Forces	8
f.	Faiblesses	8
g.	Plans projet.....	9
h.	Tableau de surfaces (projet)	9
III.	BP	10
a.	Cash-Flow Marchand	10
b.	Rapport financier.....	11
c.	Trésorerie prévisionnelle.....	12
d.	Tableaux de sensibilité	12
IV.	Structuration envisagée	12
i.	Devis travaux prévisionnel.....	13



I. L'actif

a. EDD

A venir

b. Plans

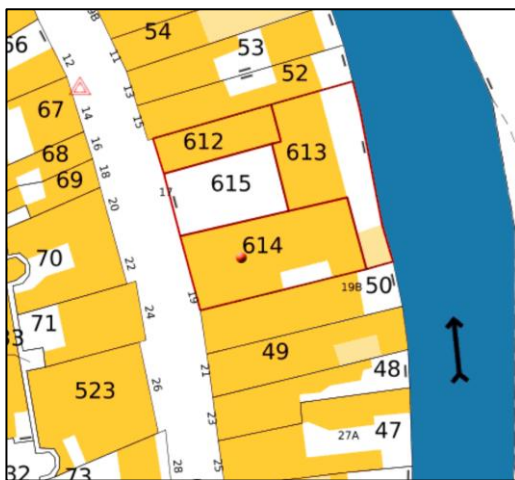
R+1 existant

A venir

R+2 existant

A venir

c. Cadastre

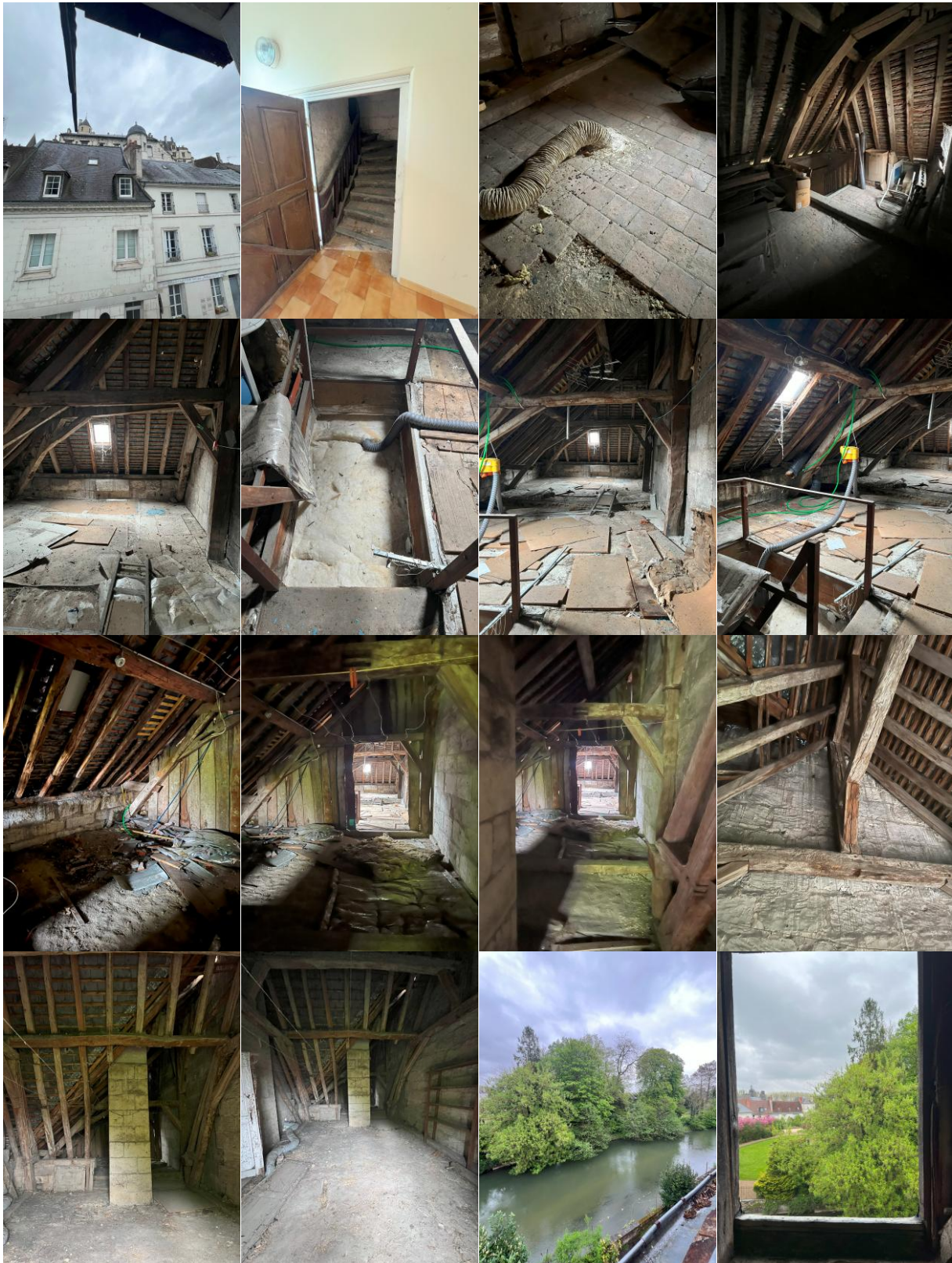


Ref. cadastrale	Contenance (m ²)	Adresse	Code postal / Ville
000 AW 613	192 m ²	17 RUE QUINTEFOL	37600 LOCHES
000 AW 612	74 m ²	17 RUE QUINTEFOL	37600 LOCHES
000 AW 615	124 m ²	RUE QUINTEFOL	37600 LOCHES
000 AW 614	209 m ²	19 RUE QUINTEFOL	37600 LOCHES
599 m ²			



MÉ MORANDUM D'INFORMATION

d. Photos



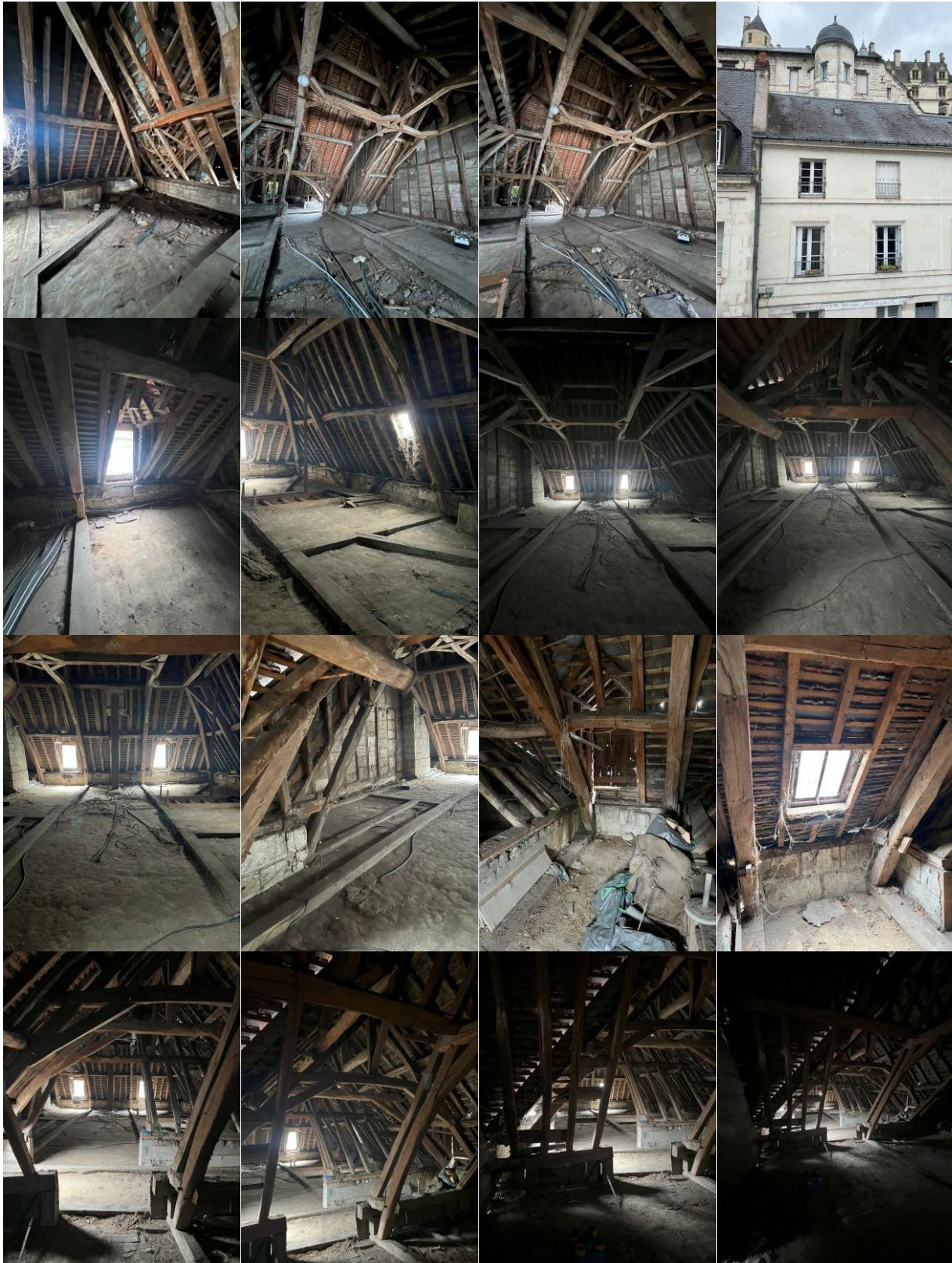


MÉ MORANDUM D'INFORMATION



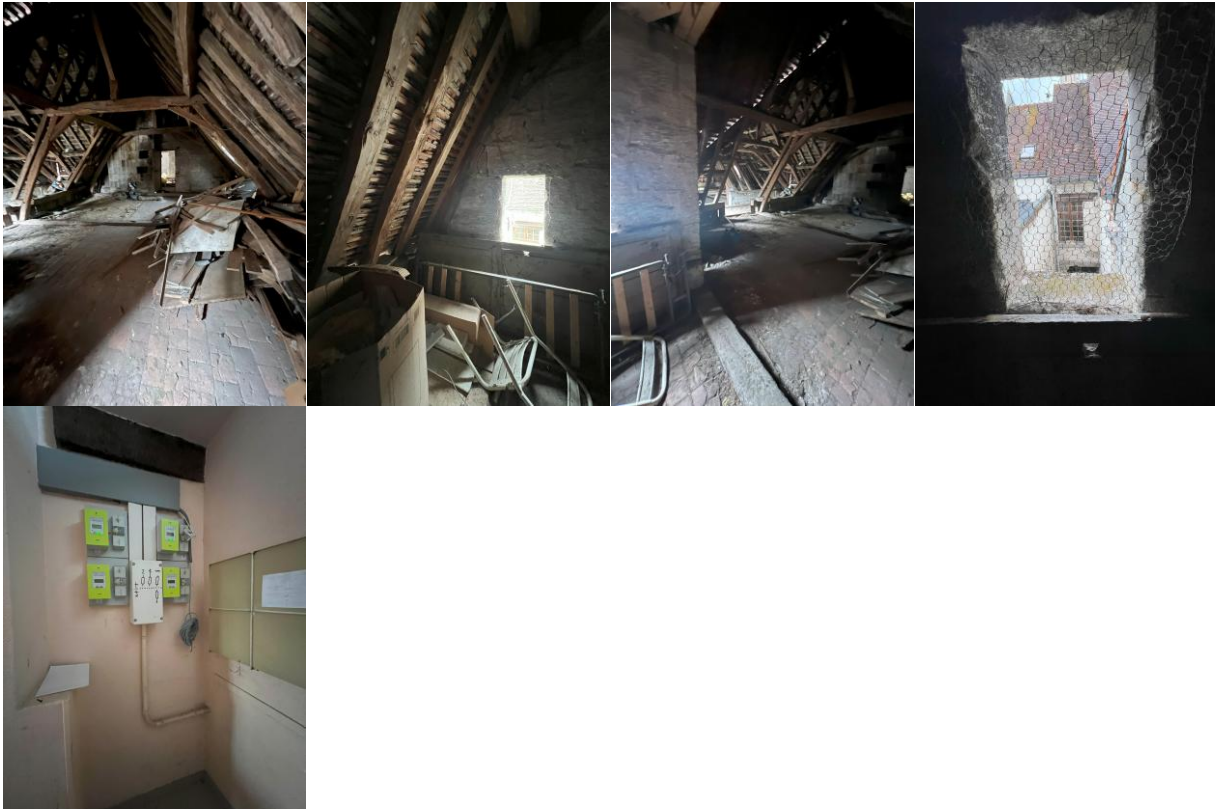


MÉ MORANDUM D'INFORMATION





MÉ MORANDUM D'INFORMATION



e. Tableau de surfaces (existant)

<i>Niveaux</i>	<i>Lot</i>	<i>Logement</i>	<i>Total carrez</i>
<i>R+2 (combles)</i>	Grenier 1	66.6	66.6
<i>R+2 (combles)</i>	Grenier 2	55.7	55.7
<i>R+2 (combles)</i>	Grenier 3	111.4	111.4
<i>TOTAL</i>		233.7	233.7

f. Etat locatif

Libre de toute occupation et location.



II. Le projet

a. Description du projet

Le projet consiste en la rénovation de combles libres de toute occupation, situés au R+2 d'un immeuble en copropriété dans le centre historique de Loches (37600). L'objectif est de transformer ces volumes bruts, d'une surface totale de 233,7 m² Carrez, en trois logements indépendants avec création de parties communes.

L'ensemble des autorisations d'urbanisme (déclaration préalable) et l'accord de la copropriété ont été obtenus. Le dossier est donc juridiquement sécurisé. Le bien sera acquis à un prix d'entrée attractif, avec un fort potentiel de création de valeur via des travaux de rénovation qualitatifs dans une commune à forte demande.

Le projet présente peu de contraintes administratives, mais nécessitera des travaux structurels importants, en cours de chiffrage. Une promesse de vente est signée avec conditions suspensives classiques (urbanisme, copropriété, financement) et un délai de signature de 3 mois.

b. Contexte de la vente

Ce projet nous a été apporté par Galerie Carrez, opérateur local indépendant spécialisé dans l'identification de biens à fort potentiel de création de valeur au service des marchands de biens. Leur approche hybride repose sur une fusion entre art, architecture et immobilier : ils ne se contentent pas de rénover des logements, mais conçoivent des espaces de vie sur mesure, pensés comme des œuvres à habiter.





MÉ MORANDUM D'INFORMATION



Galerie Carrez déploie un savoir-faire à la croisée de l'art, de l'artisanat et de l'immobilier. À partir de volumes bruts, l'équipe conçoit des aménagements sur mesure, valorise les matériaux d'origine (bois, pierre), sélectionne directement les matériaux de rénovation, et négocie les achats en volume pour optimiser les coûts. Chaque chantier est piloté en cohérence avec une vision esthétique forte. Au-delà de la rénovation, Galerie Carrez transforme les biens en véritables galeries d'art habitées, ouvertes au public pendant la vente. Les acquéreurs peuvent personnaliser mobilier, finitions et œuvres intégrées, pour une expérience immersive unique, pensée pour séduire une clientèle CSP+ à la recherche d'un bien d'exception. La structure s'adresse à la fois aux amateurs d'art, investisseurs immobiliers, et industriels, et peut intervenir avec ou sans agent immobilier, en déployant une stratégie de commercialisation qui dépasse les circuits traditionnels.

c. Conditions de la promesse de vente

- ☒ Condition suspensive d'obtention d'une Déclaration Préalable – **déjà obtenu**
- ☒ Condition suspensive d'autorisation de copro en AGE – **déjà obtenu**
- ☒ Condition suspensive de financement
-  Délai de 3 mois entre la promesse et l'acte
-  Autorisation de démarrer les travaux dès la promesse (**pertinent ?**)

d. Autorisations d'urbanismes nécessaires

- o Autorisations déjà obtenues.

e. Forces

- Prix d'entrée très faible
- Potentiel de création de valeur par des travaux de qualité et un emplacement irréprochable, dans une commune demandée

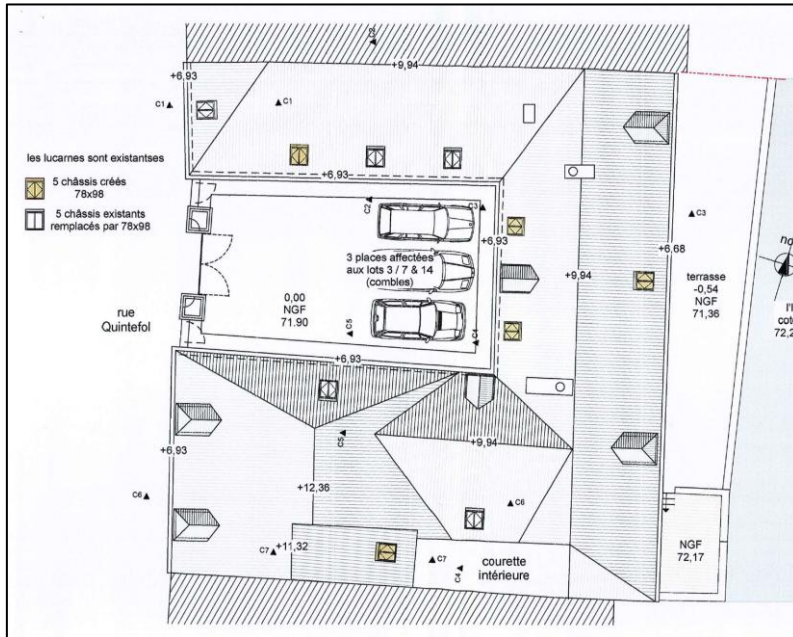
f. Faiblesses

- Gros travaux nécessaires

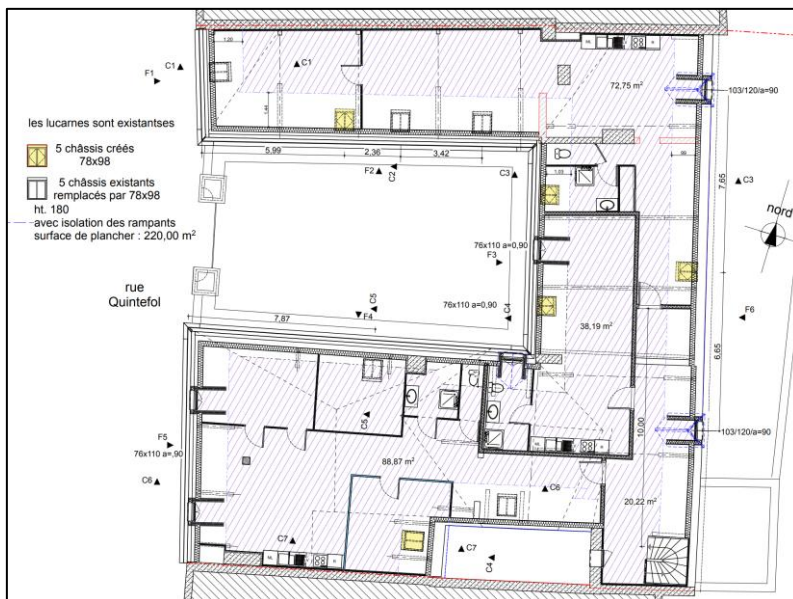


g. Plans projet

Toiture



R+2 (combles)



h. Tableau de surfaces (projet)

Niveaux	Lot	Logement	Total
R+2 (combles)	Lgt 1	72.75	66.6
R+2 (combles)	Lgt 2	38.19	55.7
R+2 (combles)	Lgt 3	88.87	111.4
R+2 (autre)	Parties communes		20.22
TOTAL		199.81	220.03



MÉ MORANDUM D'INFORMATION

III. BP

a. Cash-Flow Marchand

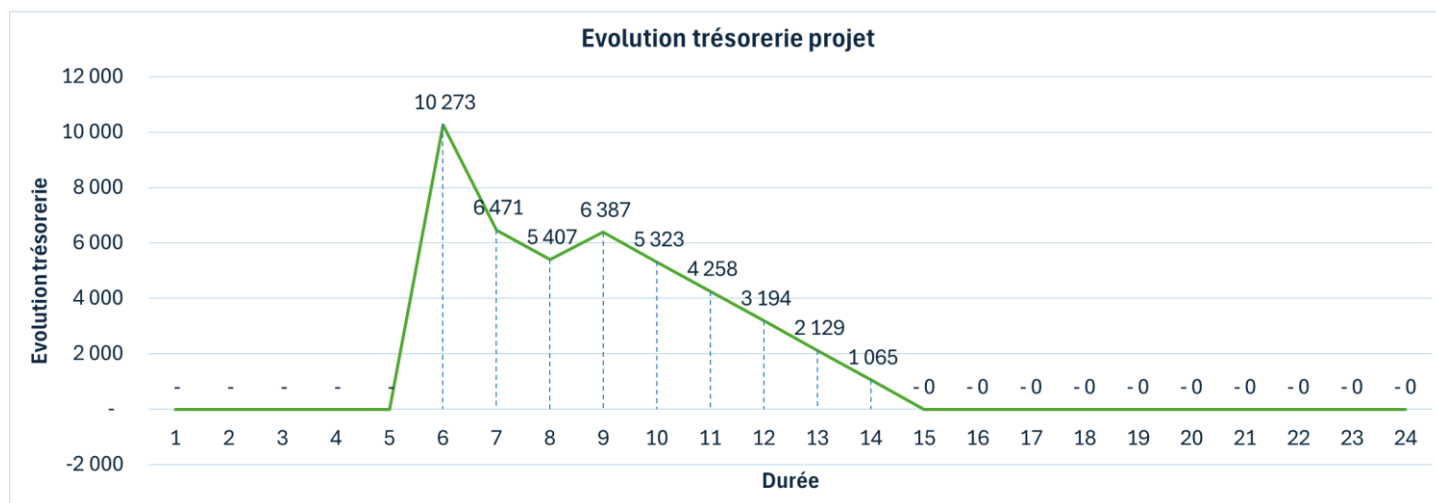
LOGHE	01/06/2025	01/07/2025	01/08/2025	01/09/2025	01/10/2025	01/11/2025	01/12/2025	01/01/2026	01/02/2026	01/03/2026	01/04/2026	01/05/2026	01/06/2026	01/07/2026	01/08/2026	01/09/2026	01/10/2026	01/11/2026	01/12/2026	01/01/2027	01/02/2027	01/03/2027	01/04/2027	01/05/2027	01/06/2027
MARGE INVEST.	21,75%																								
TRI INVEST.	26,7%	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	10 000 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0	12 175 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0
MARGE PROJET	24,36%																								
TRI PROJET	32,5%	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	265 100 -	85 065 -	1 065 -	57 065 -	1 065 -	1 065 -	1 065 -	1 065 -	1 065 -	1 065	515 681 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0
3 - Coûts projet																									
3.1. Acquisition	95 550	-	-	-	-	-	95 550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prix net	85 000	-	-	-	-	-	85 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agent	8 000	-	-	-	-	-	8 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais de notaire	2 550	-	-	-	-	-	2 550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2. risque	4 500	-	-	-	-	-	4 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dessinateur	2 500	-	-	-	-	-	2 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BET structure	1 000	-	-	-	-	-	1 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Géomètre	1 000	-	-	-	-	-	1 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3. Travaux	280 000	-	-	-	-	-	280 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Décaissement travaux 1	140 000	-	-	-	-	-	140 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Décaissement travaux 2	84 000	-	-	-	-	-	84 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Décaissement travaux 3	56 000	-	-	-	-	-	56 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4. Equipement	7 000	-	-	-	-	-	7 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobilier	4 000	-	-	-	-	-	4 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Electroménager	3 000	-	-	-	-	-	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5. Charges	2 025	-	-	-	-	-	2 025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GAZ	1 000	-	-	-	-	-	1 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Electricité	1 000	-	-	-	-	-	1 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges Copro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Internet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Assurance PNO / mois	25	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.6. Divers	500	-	-	-	-	-	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Travaux votés copro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Forfait diag revente	500	-	-	-	-	-	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.7. Fisca. Urba.	2 298	-	-	-	-	-	2 298	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TF	1 998	-	-	-	-	-	1 998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TEOM	300	-	-	-	-	-	300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.8. Frais revente	1 000	-	-	-	-	-	1 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais de com.	1 000	-	-	-	-	-	1 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.9. Frais de mise en place	1 000	-	-	-	-	-	1 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Création société	1 000	-	-	-	-	-	1 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PR TOTAL (exc. FI.)	393 873	-	-	-	-	-	253 873	84 000	-	56 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Frais de financement																									
4.1. Coût emprunt	10 646	-	-	-	-	-	1 065	1 065	1 065	1 065	1 065	1 065	1 065	1 065	1 065	1 065	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant emprunté	182 500	-	-	-	-	-	182 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	182 500	-	-	-	-	-	-	-	-
Prêt - Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prêt - Intérêts	9 125	-	-	-	-	-	913	913	913	913	913	913	913	913	913	913	-	-	-	-	-	-	-	-	-
taux d'intérêt	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prêt - Assurance	1 521	-	-	-	-	-	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	-	-	-	-	-	-	-	-	-
%Assurance	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
4.2. Frais bancaire	4 563	-	-	-	-	-	4 563	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Courtier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
%Courtier	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Frais de dossier	2 738	-	-	-	-	-	2 738	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
%Frais de dossier	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Garantie	1 825	-	-	-	-	-	1 825	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
%Garantie	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
4.3. Frais financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant de fonds propres	232 181	-	-	-	-	-	232 181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	232 181	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais fi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% Frais fi	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
PR TOTAL (inc. FI.)	409 081	-	-	-	-	-	259 500	85 065	1 065	57 065	1 065	1 065	1 065	1 065	1 065	1 065	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Galerie Carrez																									
5.1. Dossier d'investissement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2. Mission de MOE / OPC	5 600	-	-	-	-	-	5 600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.3. Mission de conseil à vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PR (inc. FI & GC)	414 681	-	-	-	-	-	265 100	85 065	1 065	57 065	1 065	1 065	1 065	1 065	1 065	1 065	-	-	-	-	-	-	-	-	-

MÉ MORANDUM D'INFORMATION



MÉ MORANDUM D'INFORMATION

c. Trésorerie prévisionnelle



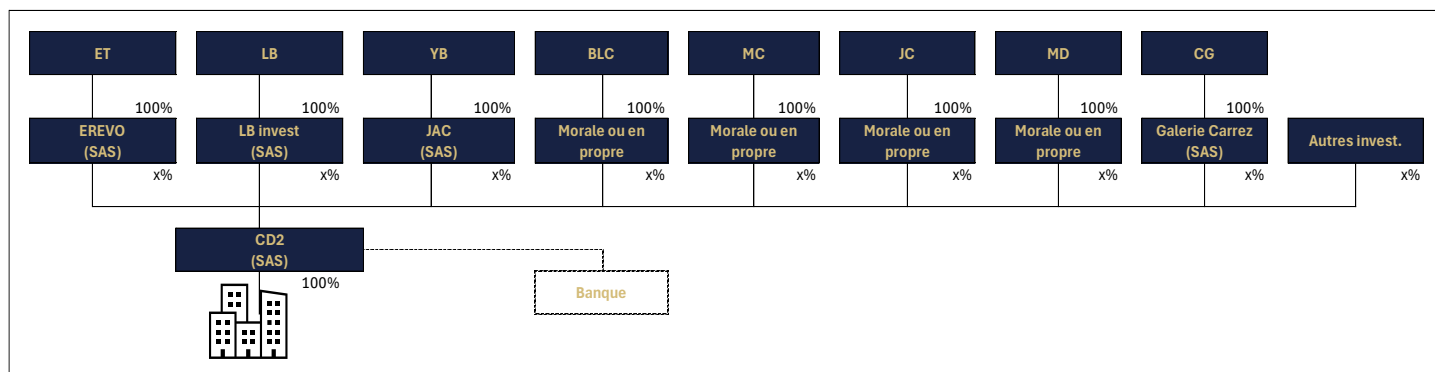
d. Tableaux de sensibilité

PROJET		MARGES						TRI					
		% Emprunt in fine						% Emprunt in fine					
LTV	Marge Projet	24,36%						32,51%					
	60,00%	23,45%	23,45%	23,45%	23,45%	22,81%	22,17%	31,34%	31,34%	31,34%	30,55%	29,77%	
	55,00%	23,90%	23,90%	23,90%	23,90%	23,31%	22,72%	31,92%	31,92%	31,92%	31,20%	30,48%	
	50,00%	24,36%	24,36%	24,36%	24,36%	23,81%	23,27%	32,51%	32,51%	32,51%	31,85%	31,19%	
	45,00%	24,81%	24,81%	24,81%	24,81%	24,32%	23,83%	33,11%	33,11%	33,11%	32,51%	31,91%	
	40,00%	25,27%	25,27%	25,27%	25,27%	24,83%	24,39%	33,71%	33,71%	33,71%	33,17%	32,64%	
Durée travaux	Marge Projet	24,36%						32,51%					
	7 mois	24,36%	24,04%	23,72%	23,40%	23,09%		32,51%	28,57%	25,49%	22,90%	20,74%	
	6 mois	24,68%	24,36%	24,04%	23,72%	23,40%		37,42%	32,51%	28,57%	25,49%	22,90%	
	5 mois	25,00%	24,68%	24,36%	24,04%	23,72%		44,12%	37,42%	32,51%	28,57%	25,49%	
	4 mois	25,32%	25,00%	24,68%	24,36%	24,04%		53,45%	44,12%	37,42%	32,51%	28,57%	
	3 mois	26,65%	25,32%	25,00%	24,68%	24,36%		66,79%	53,45%	44,12%	37,42%	32,51%	
Coût travaux	Marge Projet	24,36%						32,51%					
	20 000	14,07%	16,24%	18,41%	20,58%	22,74%		18,58%	21,50%	24,43%	27,38%	30,35%	
	10 000	16,87%	19,09%	21,31%	23,53%	25,75%		22,33%	25,34%	28,36%	31,41%	34,46%	
	0	19,80%	22,08%	24,36%	26,63%	28,91%		26,29%	29,39%	32,51%	35,65%	38,80%	
	10 000	22,89%	25,23%	27,56%	29,90%	32,23%		30,48%	33,68%	36,90%	40,13%	43,39%	
	20 000	26,14%	28,54%	30,93%	33,33%	35,73%		34,91%	38,22%	41,54%	44,88%	48,24%	
INVEST		% Emprunt in fine						% Emprunt in fine					
LTV	Marge Invest.	21,75%						26,65%					
	60,00%	21,72%	21,72%	21,72%	21,72%	21,71%		31,15%	30,71%	30,28%	29,85%	29,43%	
	55,00%	21,74%	21,74%	21,73%	21,73%	21,73%		29,04%	28,68%	28,32%	27,97%	27,62%	
	50,00%	21,75%	21,75%	21,75%	21,75%	21,75%		27,25%	26,95%	26,65%	26,36%	26,07%	
	45,00%	21,77%	21,77%	21,77%	21,77%	21,76%		25,70%	25,45%	25,21%	24,97%	24,73%	
	40,00%	21,79%	21,78%	21,78%	21,78%	21,78%		24,35%	24,15%	23,95%	23,75%	23,56%	
Durée travaux	Marge Invest.	21,75%						26,65%					
	7 mois	21,75%	21,42%	21,10%	20,77%	20,46%		26,65%	23,55%	21,10%	19,00%	17,24%	
	6 mois	22,08%	21,75%	21,42%	21,10%	20,77%		30,44%	26,65%	23,55%	21,10%	19,00%	
	5 mois	22,42%	22,08%	21,75%	21,42%	21,10%		35,50%	30,44%	26,65%	23,55%	21,10%	
	4 mois	22,75%	22,42%	22,08%	21,75%	21,42%		42,33%	35,50%	30,44%	26,65%	23,55%	
	3 mois	23,09%	22,75%	22,42%	22,08%	21,75%		51,69%	42,33%	35,50%	30,44%	26,65%	
Coût travaux	Marge Invest.	21,75%						26,65%					
	20 000	12,61%	14,55%	16,49%	18,44%	20,38%		15,32%	17,72%	20,12%	22,53%	24,94%	
	10 000	15,09%	17,08%	19,06%	21,05%	23,04%		18,38%	20,84%	23,30%	25,78%	28,26%	
	0	17,68%	19,72%	21,75%	23,78%	25,82%		21,59%	24,12%	26,65%	29,20%	31,75%	
	10 000	20,40%	22,48%	24,57%	26,65%	28,73%		24,97%	27,57%	30,18%	32,80%	35,42%	
	20 000	23,26%	25,39%	27,52%	29,65%	31,79%		28,54%	31,21%	33,90%	36,59%	39,29%	

IV. Structuration envisagée



MÉ MORANDUM D'INFORMATION



i. Devis travaux prévisionnel

(à venir)