

RAPPORT STRATÉGIQUE

Analyse et conseil architecturaux

96 rue de Ménilmontant, 75020, PARIS



Explications de ce document

Ce document a été conçu pour vous offrir une vision claire de la valeur et de l'esthétique de votre bien sur son marché local.

Plutôt que de vous submerger de données brutes, nous vous proposons un guide structuré pour saisir les dynamiques du marché et vous accompagner dans vos décisions stratégiques.

Notre Philosophie

Nous produisons un cahier des charges afin que votre projet soit le plus optimisé possible d'un point de vue de l'architecture.

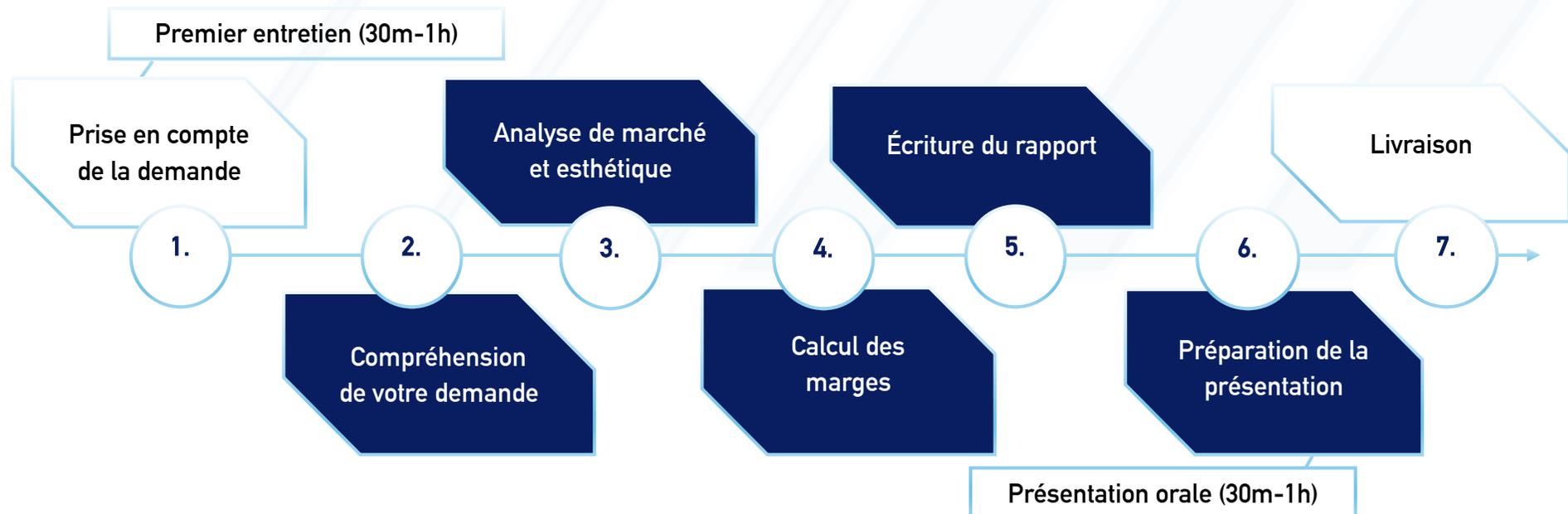
Notre objectif n'est pas de vous donner l'architecture toute faite, nous souhaitons simplement guider les architectes.

Tidjane GUEYE (Statistique et Analyse)

- Analyse esthétique
- Statistiques
- Calculs des marges

Abel GUILLOUËT (Droit et Finance)

- Suivi client
- Orientation de l'analyse
- Vérification des normes



Notre service peut augmenter les prix de ventes de vos projets et accélérer leur vitesse d'écoulement.

1.

Analyse de marché classique

Analyse des styles architecturaux

Analyse des prix à PARIS, 20eme

2.

Analyse esthétique

Détection des éléments architecturaux rentables

Détection de la vitesse de vente et taux de substitution

3.

Conseils esthétiques

Marge architecturale

Vitesse de Vente

Taux de Substitution

C'est un fait statistique : une belle architecture augmente vos marges selon les caractéristiques du projet.

On vous donne le ROI (retour sur investissement) total et le ROI de l'opération esthétique. Le ROI de l'opération esthétique c'est simplement : les coûts de constructions supplémentaires par rapport à l'apport de valeur en beauté. Il est habituellement à plus de 50%.

Il y a un lien entre la beauté extérieure et la vitesse de vente.

C'est une métrique intéressante dans le cas où vous avez des intérêts à payer, car cela permet d'en payer moins. De toute manière cela vous permet de commencer d'autres projets plus vite.

Les individus sont prêts à avoir moins de m2 pour plus de qualité.

Nous calculons cet élément pour définir le nombre de m2 habitables le plus optimal afin de maximiser les marges.

L'année 2025 n'étant pas finie nous allons analyser comment ce marché se comportait de 2013 à 2024

Prix moyen du m² (2024)

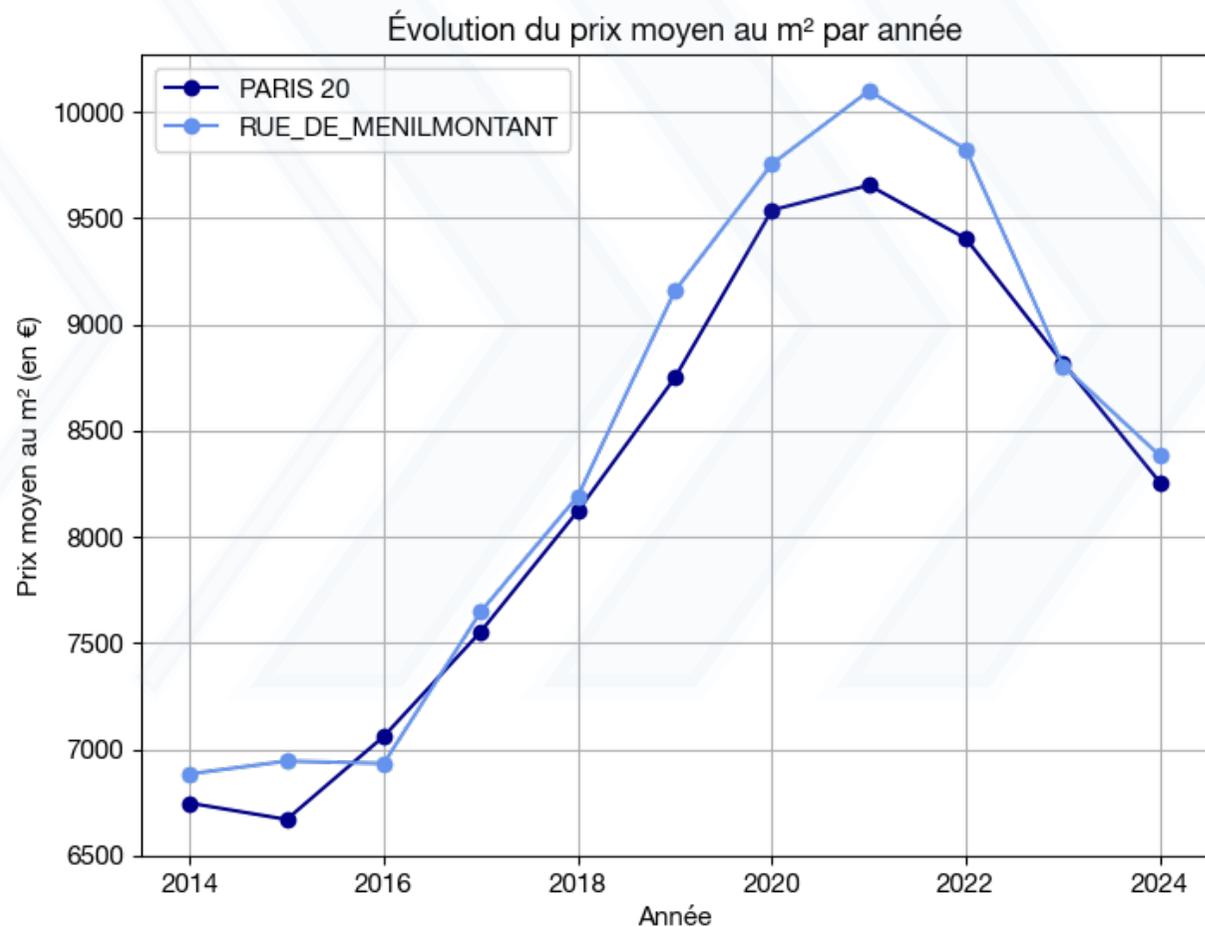
20^e arrondissement : 8 255,73 €

Rue de Ménilmontant : 8 381,76 €

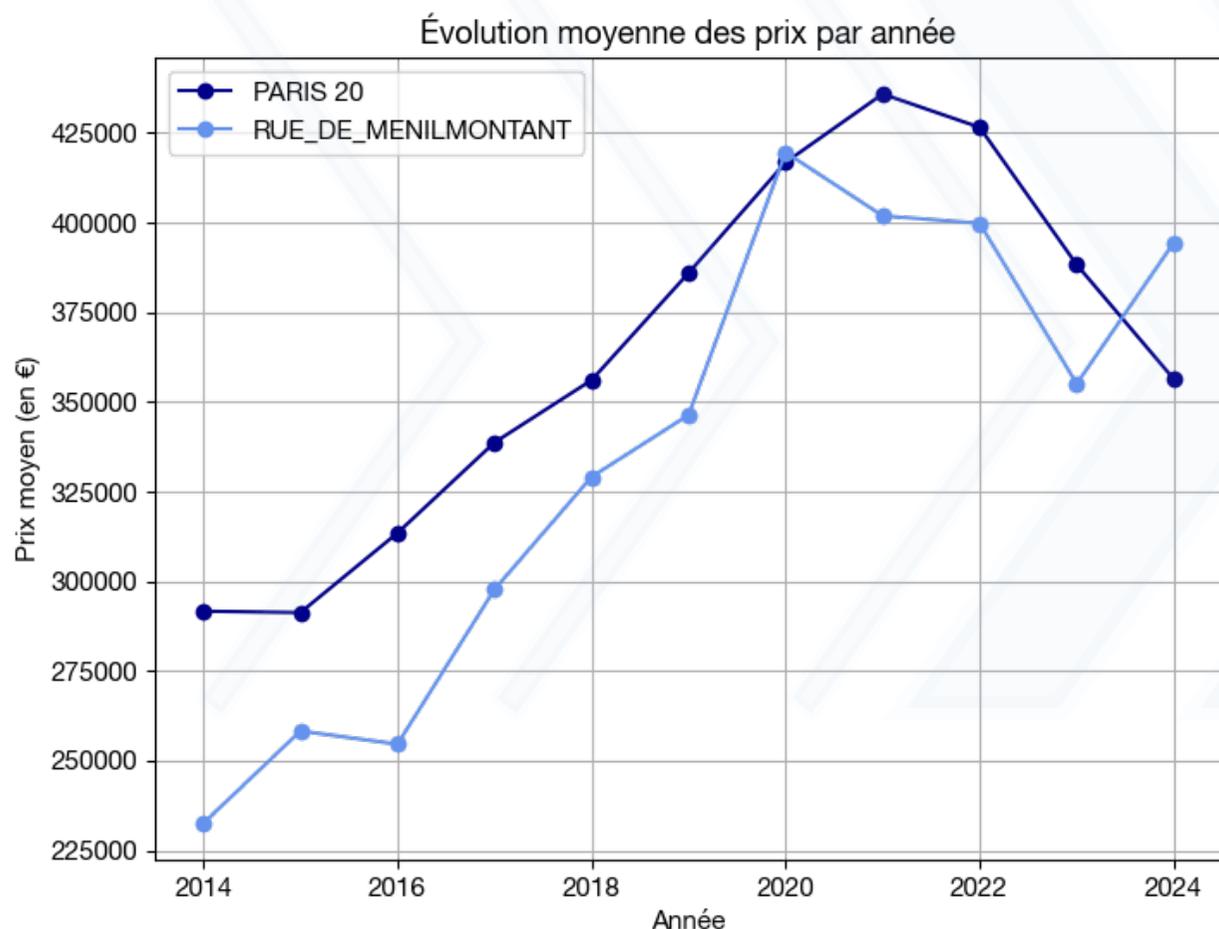
Le graphique illustre l'évolution du prix moyen du m² pour le 20^e arrondissement de Paris et pour la seule rue de Ménilmontant.

- **Hausse jusqu'en 2021** : le prix atteint son point culminant en 2021, à 10 099,60€ rue de Ménilmontant contre 9 655,37€ pour l'ensemble du 20^e.
- **Repli post-pic** : depuis 2021, le marché parisien marque une inflexion à la baisse. En 2024, les valeurs redescendent à 8 381,76€ rue de Ménilmontant et 8 255,73€ dans le 20^e.
- **Décorrélacion notable** : entre 2019 et 2021, la rue de Ménilmontant surperforme systématiquement l'arrondissement, reflétant son attractivité spécifique.

Ce retournement confirme la phase de correction actuelle du marché, après plusieurs années d'euphorie immobilière.



Graphique 2 – Prix moyen des ventes annuelles



Le graphique met en lumière l'évolution de la valeur moyenne des appartements vendus dans le 20^e et rue de Ménilmontant entre 2019 et 2024.

- **Pic en 2021** : année de référence avec les transactions les plus onéreuses, en phase avec le sommet observé sur le prix au m².
- **Tendance baissière post-2021** : la valeur moyenne des biens vendus diminue progressivement, témoignant d'une correction du marché.
- **Convergence 2023-2024** : l'écart entre la rue de Ménilmontant et l'ensemble du 20^e se réduit, suggérant un alignement des segments haut de gamme et mainstream.

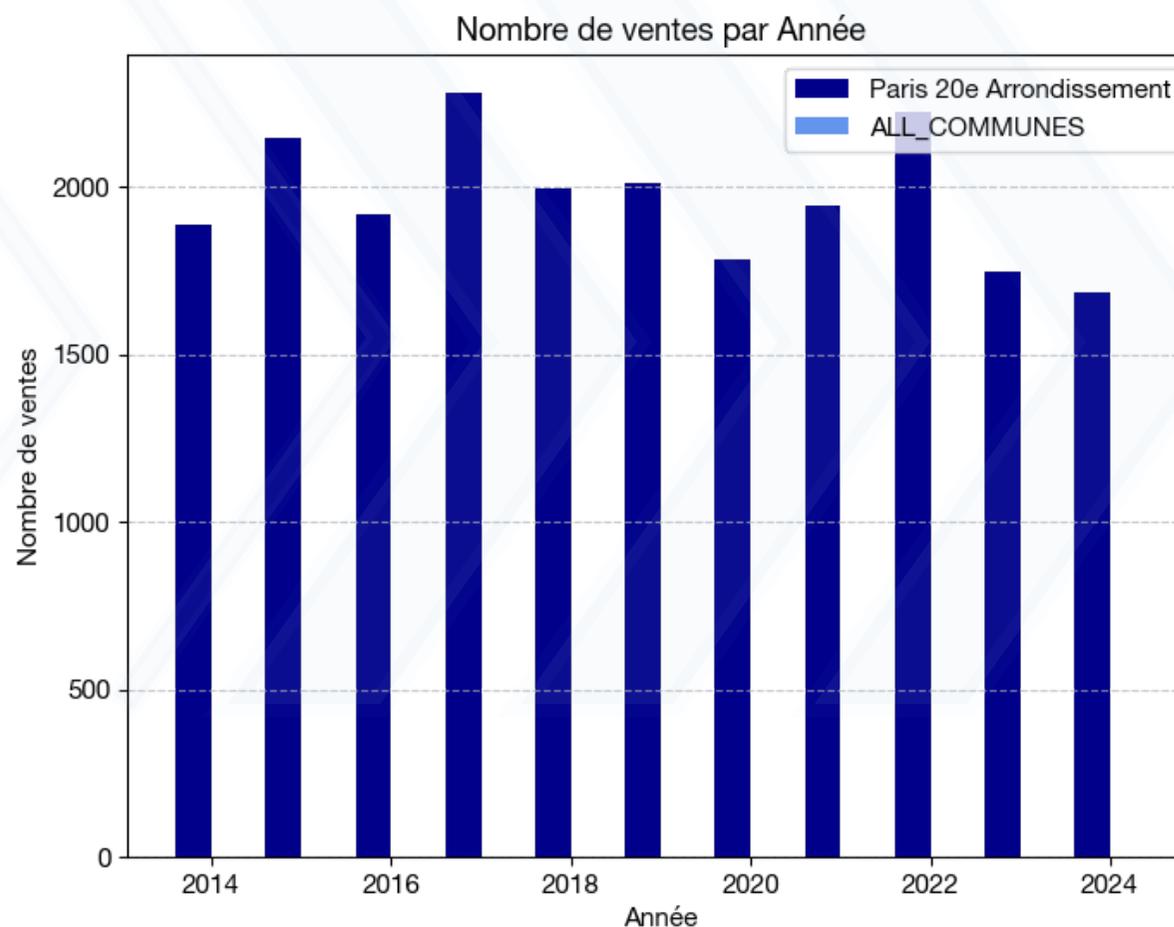
Cette analyse confirme que, depuis son apogée en 2021, le marché local se réajuste à la baisse, impactant à la fois les biens les plus prisés et le reste de l'arrondissement.

Graphique 3 – Nombre de ventes par année

Le diagramme à barres compare le nombre d'actes de vente enregistrés annuellement dans le 20^e arrondissement et sur la rue de Ménilmontant, de 2014 à 2024 (données 2024 partielles).

- **Pic en 2021** : on observe un volume maximal de transactions dans l'ensemble du 20^e, reflétant l'euphorie du marché post-confinement. La rue de Ménilmontant suit la même tendance, bien que sur un échantillon plus restreint (quelques dizaines de ventes contre plusieurs milliers pour l'arrondissement).

Stabilisation 2022-2023 : après 2021, les volumes se maintiennent à un niveau élevé mais sans nouvelle progression, signalant un marché en phase de maturité plutôt qu'en contraction.



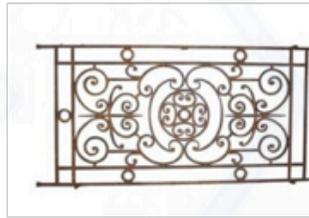
Synthèse du positionnement de votre bien dans ce marché

Votre projet est ancré dans un secteur qui, après une forte euphorie jusqu'en 2021, connaît depuis deux ans une correction significative : le prix moyen du m² est repassé sous les 8 400 € et s'aligne désormais sur la moyenne du 20^e arrondissement. Malgré cette baisse, le volume de transactions reste solide et stable, signe d'une demande toujours présente.

En parallèle, la rue de Ménilmontant a historiquement surperformé l'arrondissement, mais elle subit aujourd'hui une correction plus marquée, révélant un micro-marché réactif. Cette dynamique crée une opportunité : en ciblant une valorisation esthétique de votre extérieur, vous pouvez non seulement repositionner votre bien au-dessus de la tendance baissière locale, mais aussi capter pleinement la demande constante pour générer une plus-value différenciée.

Nous avons compris le marché du 20^eème et de Ménilmontant en général, plongeons désormais dans l'analyse esthétique générale.

STYLE Haussmannien identifié par notre modèle :



Notre algorithme a identifié 422 bâtiments de ce type (sur 2 064 analysés), soit environ un sixième de l'échantillon. La majorité relève du « néo-haussmannien », construit après 1945, tandis que les édifices « historiques » (1850-1945) se distinguent par un ornement plus dense.

Le style Haussmannien est repérable à ses façades richement ornées : encadrements de fenêtres moulés, colonnes architecturales, éléments sculptés, sculptures, garde-corps forgés et portes en bois sculpté.

NEO HAUSMANNIEN

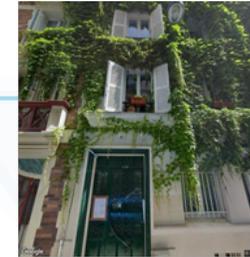


HAUSMANNIEN



Détection esthétique - Global

Les façades « Éco-quartier » se reconnaissent à leurs bardages en bois naturel et à leur intégration végétale. Bien que peu répandus (environ 300 bâtiments), ils constituent un segment en croissance, traduisant l'essor des constructions durables et d'une esthétique contemporaine.

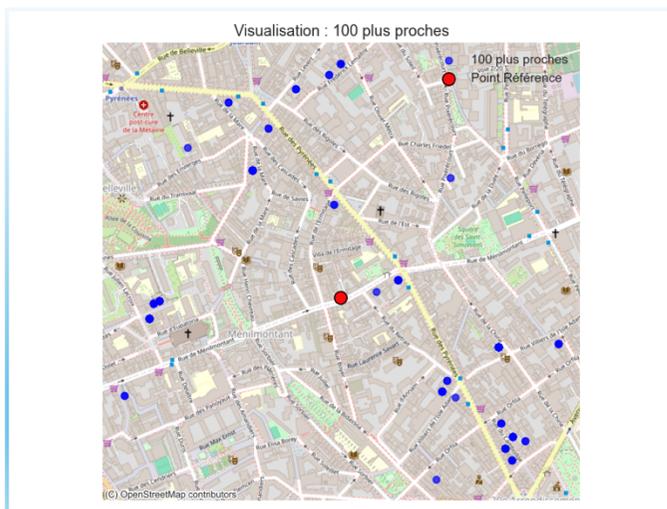


La grande majorité des ventes se fait sur des immeubles dits « simples », c'est-à-dire sans éléments architecturaux marqués. Ces façades neutres constituent une toile vierge, particulièrement propice aux interventions esthétiques ciblées pour distinguer votre bien dans le quartier.

Les façades ornées de street-art ou de peintures murales forment un groupe restreint (54 bâtiments), mais très visible. Leur originalité apporte un caractère unique et valorisant, susceptible d'attirer une clientèle en quête d'authenticité.



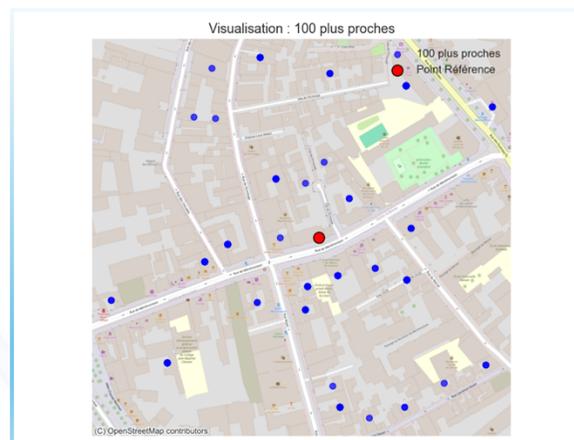
Les bâtiments dits « délabrés » sont nombreux (354), mais pas au centre du quartier, plutôt en périphérie



Dispersion spatiale du style « Haussmanniens »

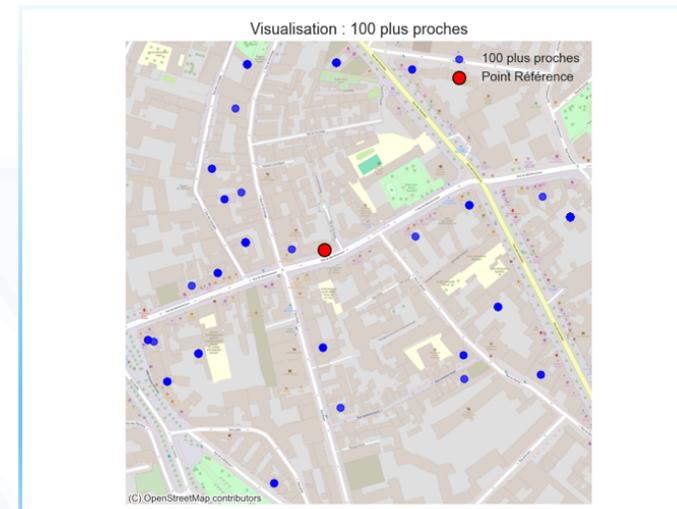
La cartographie révèle la répartition des 422 bâtiments haussmanniens identifiés dans le 20^e arrondissement, dont 50 se situent dans un rayon de 560 m autour de votre immeuble.

Ces édifices se caractérisent par des encadrements de fenêtre moulés, des moulures raffinées, des consoles architecturales, des garde-corps forgés et des portes en bois sculpté. Leur présence locale souligne la pertinence d'ajouter des éléments haussmanniens à votre façade pour renforcer l'harmonie de quartier et valoriser votre patrimoine.



Dispersion des bâtiments originaux ou colorés

Les bâtiments ornés de peintures murales et d'éléments street-art sont présents en nombre autour de votre immeuble : 50 façades « Original » dans un rayon de 220 m, et 2 238 sur l'ensemble du 20^e arrondissement. Cette densité locale permet d'analyser finement l'impact de ces touches artistiques sur le prix de vente et d'évaluer si l'intégration d'une façade colorée ou d'une œuvre murale sur votre bâtiment pourrait générer une plus-value tangible.



Dispersion Bâtiments simples

Les bâtiments au style « simple » constituent l'écrasante majorité du parc immobilier, dont 6 524 exemplaires dans le 20^e arrondissement. Autour de votre immeuble, 50 façades de ce type sont situées dans un rayon de 190 m.

Cette densité élevée de bâtiments neutres offre un terrain idéal pour vous « démarquer » : en ajoutant des touches esthétiques ciblées à votre façade, vous renforcerez immédiatement la visibilité et l'attrait de votre bien au sein d'un environnement majoritairement homogène.

Nous observons ici les nombres d'éléments détectés dans la zone du projet.

Les éléments que nous avons détectés :

151 - Sculptures

4547 - Encadrements de fenêtre moulurés

2953 - Plantes / végétation

1910 - Façades colorées

1740 - Portes en bois sculpté

383 - Bardages métalliques

1021 - Éléments sculptés

88 - Consoles architecturales

434 - Pierres et effet pierre

1817 - Gardes corps forgés

1567 - Briques

3665 - Moulures

Légende

Le "nombre (data)" indique combien de fois l'élément apparaît seul : plus il est élevé, plus l'estimation est fiable

- ENCADREMENTS DE FENÊTRE DÉCORÉS
- MOULURES, RELIEFS EXTÉRIEURS
- EFFET PIERRE

Voilà l'arrangement de caractéristiques esthétiques que nous avons trouvé qui donne l'effet le plus important possible sur la valeur.

EFFET SUR LE m²

+278 €

Le prix au m² passe donc de 8271 € à 8549 €.

CERTITUDE

99.92%

La probabilité que notre résultat soit faux est de moins de 1%.

EFFET RELATIF

+3.36%

Cet assemblage d'éléments peut augmenter le prix de vente de +3.36% en moyenne.

NB D'OBSERVATIONS

307

Nous avons trouvé 307 biens dans cette configuration pour créer notre analyse. (Très lié à la certitude).

VITESSE DE VENTE

-5%

La beauté permet de vendre plus vite : au moins 5% plus vite, nous avons trouvé 5% mais tout laisse à croire que l'effet est bien plus important.



Notre analyse permet de saisir le « charme », le « coup de cœur », que les clients ont pour un bien et qui se traduit par un prix plus élevé.



Voici donc 4 des 307 exemples de biens avec ces caractéristiques dans le 20 -ème Arrondissement de Paris.



- ENCADREMENTS DE FENÊTRE DÉCORÉS
- MOULURES, RELIEFS EXTÉRIEURS
- EFFET PIERRE

Voilà les caractéristiques que nous allons utiliser dans cette analyse

Budget	€ 6 000 000
PLU étages max	5 étages
Coûts de Construction m2 SHAB	€ 2 500
Prix Foncier (200m2)	€ 2 700 000
Prix m2	€ 8 271
Durée de vente standard	24 mois
Taux intérêt annuel crédit	3.7%
Coût de construction supplémentaire	€ 100 000
Effet de l'esthétique (%)	3.36%
Accélération de la vente	1 mois

Notre service est utile pour vous dans le cas où votre contrainte n'est pas votre budget mais les limites de PLU. De toute manière tout investisseur avisé souhaite diluer la part du foncier en maximisant la valeur de vente.

Notre méthode permet de maximiser la valeur des ventes autrement que par l'augmentation du nombre de m2.

Le PLU vous empêche de construire plus ? - Construisez plus beau.

Le cas de Paris intramuros est particulier car il y a très peu de terrain à bâtir, d'où le prix du foncier si élevé dans notre analyse. Mais notre modèle s'applique dans n'importe quel contexte géographique.

Marges standard et optimisées

A&T

La construction esthétique crée un cout supplémentaire. Ici nous détaillons les caractéristiques de votre projet avec **ENCADREMENTS DE FENÊTRE DÉCORÉS - MOULURES, RELIEFS EXTÉRIEURS - EFFET PIERRE.**

	Scénario Standard	Scénario Optimisé A&T
Chiffre d'Affaires	6,203,250 €	6,411,679 €
Surface Habitable	750 m ²	750 m ²
Budget Total Requis	5,286,765 €	5,389,388 €
Gain via Vitesse Vente	0 €	+ 13,798 €
Marge Nette Totale	916,485 €	1,022,291 €
Gain de Marge A&T	0 €	+105,806 €

EFFET RELATIF

+3.36%

Cet assemblage d'éléments peut augmenter le prix de vente de +3.36% en moyenne.

VITESSE DE VENTE

-5%

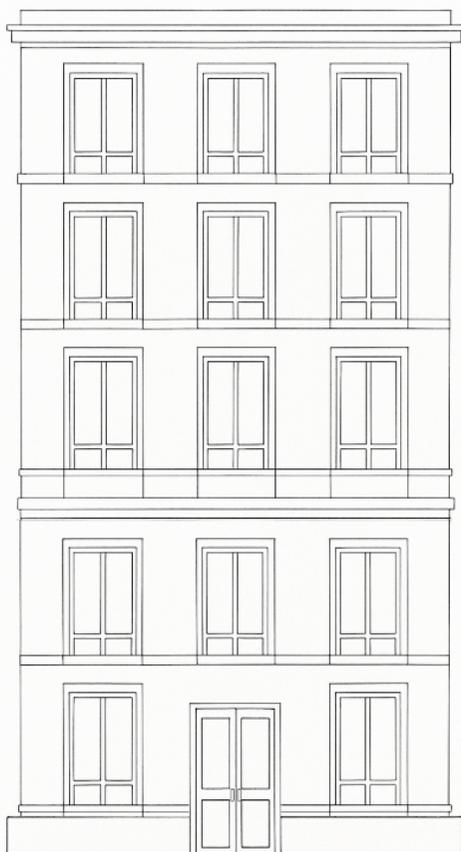
La beauté permet de vendre plus vite : au moins 5% plus vite, nous avons trouvé 5% mais tout laisse à croire que l'effet est bien plus important.

*Nous avons compté 10% de coûts supplémentaires quelque soit la situation. Cela peut expliquer les différences mineures entre les données de « Foncier, Budget et Construction » par rapport à « Marges standard et optimisées

Visualisation de l'esthétique

A&T

750 m²



Marge totale

+1.2% points

Marges absolue

+105 806 €

Marge relative

+11.5%

750 m²



Budget total 5 286 765 €

Marges standard 916 485 €

Chiffre d'affaire 6 203 250 €

Budget total 5 389 388 €

Marges optimisée 1 022 291 €

Chiffre d'affaire 6 411 679 €

Nos équipes sont disponibles pour répondre aux questions que vous pourriez avoir.

Concrètement il faut que vous ajoutiez ces éléments pour un budget maximum de 100 000 € :

- ENCADREMENTS DE FENÊTRE DÉCORÉS
- MOULURES, RELIEFS EXTÉRIEURS
- EFFET PIERRE

Un investissement de 100 000 € dans l'esthétique vous rapporte 208 429 €. Soit un ROI de 108%.

L'idée de notre conseil est de vous aider à maximiser la rentabilité tout en respectant les règles du PLU.

Même si vous avez du temps de construction en plus la vitesse de vente est plus rapide.

Notre conseil ne peut pas dicter les dynamiques macroéconomiques cependant si vous respectez notre conseil ce bien devrait toujours être 3.36% plus cher que ceux aux alentours.

Conformément à la loi française : ce conseil est basé sur des analyses historiques qui « devraient » se réaliser, mais un gain passé n'est pas synonyme de gain futur.

+1.2%

+11.5%

Grâce à cette solution, vous optimisez vos marges, vous accélérez votre activité, et vous rendez nos villes plus belles.

+5%