FICHE D'OPPORTUNITÉ — RÉF : 94-SAINTMANDE

DOSSIER QUALIFIÉ — SECTEUR 94 (VOTRE ZONE)

Localisation	**Saint-Mandé (94) — limite Paris 12e**
Type	Immeuble de rapport - parcelle de 1 101 m²
Situation	Plan de redressement judiciaire (arrêté juin 2026 - identité du commissaire communiquée sous convention d'apport)
Zone PLU	UA1 — zone de centralité urbaine. Division autorisée, hauteur 18m, gabarit 15m
Valeur marché	~1,7 M€ (vente comparable mars 2023 dans l'immeuble : 535 000 € pour 157 m² - local + appartement)

POINTS FORTS :

- Immeuble 1968-75, potentiel ~12 lots
- Zone UA1 = découpe libre (hauteur 18m)
- Procédure active - cession possible dans le plan
- Local commercial au RDC avec bail actif

POINTS DE VIGILANCE :

- PPRMT "Anciennes Carrières" Saint-Mandé (prescriptions zone bleue - vérifications géotechniques à prévoir)
- 9 anciens sites industriels dans un rayon de 500m (à documenter - BASIAS ne présage pas de pollution avérée)
- Vente dans le cadre du plan de redressement, timing à confirmer avec le commissaire

---

VÉRIFICATIONS EFFECTUÉES :
✅ PLU (Géoportail Urbanisme) : zone UA1 confirmée
✅ Cadastre : parcelle AP0858 - immeuble complet à qualifier
✅ Géorisques : niveau 2 sismique (faible), pas de SIS à l'adresse
✅ DVF : vente comparable 2023 (535 K€ / 157 m²)

Ce dossier est présenté en version anonymisée.
Accès à la fiche complète sous convention de confidentialité (NDA).
ARGUS est un logiciel de veille documentaire. Aucune commission, aucune mise en relation, aucun accompagnement de transaction.

CONFIDENTIEL

Woudji Victor — Éditeur du logiciel ARGUS
www.woudjivictor.com