

ARCHIPEL CAPITAL

Dossier Potentiel V4.0

70 BOULEVARD DU VILLOU
35800 DINARD

Étude de potentiel fondée sur un modèle financier unique. Deux cas de travail sont distingués : 140 k€ / 5 chambres et 170 k€ / 6 chambres. Capacités, travaux et validations nécessaires restent à confirmer.



ÉTUDE IMMOBILIÈRE & FINANCIÈRE

Hypothèses explicites · Aucun revenu, financement ou faisabilité n'est garanti

Deux programmes étudiés, deux équilibres à confirmer.

Lecture en 30 secondes : le modèle distingue une enveloppe de 140 k€ pour cinq chambres visées et une enveloppe de 170 k€ pour six chambres visées. Les capacités, travaux, surfaces et autorisations ne sont pas présumés acquis.

CE QUI EST ÉTUDIÉ

Maison existante publiée à 297 000 €. Chaque coût de travaux est relié à une capacité cible, un financement et une exploitation distincts.

Le saisonnier central est commun aux deux cas : 18 500 €. La différence de recettes étudiantes découle uniquement des cinq ou six chambres supposées.

LECTURE ARCHIPEL

Sous réserve de validation technique de la sixième chambre, le cas haut présente le meilleur équilibre économique : 30 k€ d'investissement supplémentaires améliorent le NOI et réduisent l'effort de détention malgré une dette supérieure.

CAS BAS · HYPOTHÈSE ARCHIPEL

489 275 €

140 000 € de travaux · 5 chambres visées.

APPORT / DETTE	73 391 € / 415 884 €
RENDEMENT NET D'EXPLOITATION	5,31 %
TRÉSORERIE AN 1	-385 € / mois
DSCR HORS ASSURANCE	0,90x

CAS HAUT · HYPOTHÈSE ARCHIPEL

519 275 €

170 000 € de travaux · 6 chambres visées.

APPORT / DETTE	77 891 € / 441 384 €
RENDEMENT NET D'EXPLOITATION	5,91 %
TRÉSORERIE AN 1	-150 € / mois
DSCR HORS ASSURANCE	1,00x

BASE D'EXPLOITATION V4.0

ÉTUDIANT HC · 5 CH.

20 306 €

450 € HC / chambre / mois, 95 %, hypothèse.

ÉTUDIANT HC · 6 CH.

24 368 €

450 € HC / chambre / mois, 95 %, hypothèse.

SAISONNIER CENTRAL

18 500 €

Hypothèse Archipel commune, non garantie.

Calcul Archipel depuis le moteur unique contrôlé. Les travaux, chambres, mobilier, recettes, charges, financement, surface future, autorisations et conditions d'exploitation restent à confirmer.

Combien coûte réellement le projet ?

Prix + frais d'acquisition + travaux + mobilier = coût total ; apport + dette = financement étudié.

CAS BAS · 140 K€ / 5 CHAMBRES VISÉES

489 275 €

73 391 € d'apport · 415 884 € de dette.

297 000 € prix · 22 275 € frais · 140 000 € travaux · 30 000 € mobilier.

CAS HAUT · 170 K€ / 6 CHAMBRES VISÉES

519 275 €

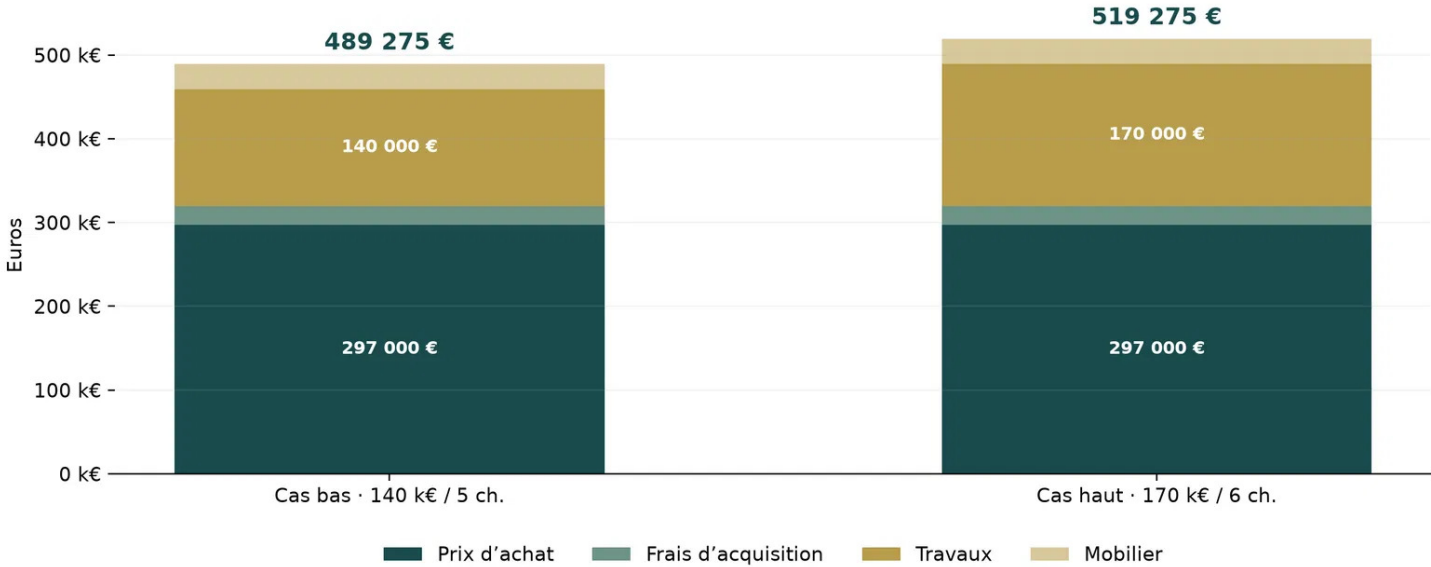
77 891 € d'apport · 441 384 € de dette.

297 000 € prix · 22 275 € frais · 170 000 € travaux · 30 000 € mobilier.

Apport illustratif : 15 % du coût total. Dette illustrative : 85 % sur 20 ans.
La validation relève de l'offre bancaire et du programme définitif.

Coût du projet — deux cas travaux/capacité

Cas bas : 140 k€ / 5 chambres ; cas haut : 170 k€ / 6 chambres. Capacités, programme et faisabilité restent à confirmer.



Calcul Archipel depuis le moteur unique contrôlé. Prix publié ; frais, mobilier, travaux, chambres et financement restent à confirmer. Étude de potentiel non contractuelle.

Le bien aujourd’hui, avant le scénario.

La présentation sépare volontairement les caractéristiques publiées du bien, le diagnostic transmis et les transformations encore à vérifier.



Repères disponibles

PRIX PUBLIÉ

297 000 €

Fiche Archipel Capital ; hors frais d’acquisition calculés dans le modèle.

PARCELLE PUBLIÉE

631 m²

À rapprocher de l’acte, du plan cadastral et des bornages utiles.

URBANISME

Zone Ud

Point géocodé relevé ; les règles de détail restent à instruire.

SURFACE PUBLIÉE

66 m²

Surface de la maison existante figurant dans la commercialisation.

ÉNERGIE

DPE G

Indiqué dans la fiche et à analyser avec les diagnostics transmis.

PROJET

À confirmer

Grenier, garage, surface future, nombre de chambres et autorisations.

RÈGLE DU DOSSIER

Les hypothèses de travaux et d’exploitation qui suivent ne décrivent pas le bien actuel : le cas bas étudie 140 k€ et cinq chambres ; le cas haut 170 k€ et six chambres. Ni la capacité, ni les surfaces, ni les autorisations ne sont acquises.

Sources : fiche de commercialisation Archipel Capital, diagnostics et journaux techniques transmis. Étude de potentiel non contractuelle ; vérifications professionnelles nécessaires.

L’exploitation couvre-t-elle la dette ?

Les deux cas partagent les mêmes hypothèses de financement ; les ratios traduisent l’année 1, avant fiscalité personnelle, et doivent être confrontés à l’offre du prêteur.

DSCR INDICATIF NOI ÷ annuité de prêt hors assurance emprunteur.	COUVERTURE DE DETTE NOI ÷ annuité de prêt assurance comprise.	TRÉSORERIE NOI – dette assurance comprise, avant fiscalité personnelle.
--	--	--

Cas bas · 5 chambres visées

140 000 € de travaux · 489 275 € de coût total.

DETTE ÉTUDIÉE

415 884 €

85 % du coût ; 20 ans.

DSCR HORS ASSURANCE

0,90x

NOI 25 990 € / annuité hors assurance.

TRÉSORERIE AN 1

–385 € / mois

–4 617 € / an.

MENSUALITÉ

2 551 €

Assurance comprise.

COUVERTURE ASSURANCE COMPRISE

0,85x

Lecture conservatrice.

Cas haut · 6 chambres visées

170 000 € de travaux · 519 275 € de coût total.

DETTE ÉTUDIÉE

441 384 €

85 % du coût ; 20 ans.

DSCR HORS ASSURANCE

1,00x

NOI 30 683 € / annuité hors assurance.

TRÉSORERIE AN 1

–150 € / mois

–1 801 € / an.

MENSUALITÉ

2 707 €

Assurance comprise.

COUVERTURE ASSURANCE COMPRISE

0,94x

Lecture conservatrice.

SENSIBILITÉ D’APPORT · CAS HAUT

Quel apport pour relever le DSCR ?

NOI, taux nominal 3,50 % et durée 20 ans constants. Le DSCR demeure calculé hors assurance.

CIBLE DSCR HORS ASSURANCE · 1,10x

118 477 €

22,8 % du coût total ; +40 585 € vs apport de 15 %. Dette maximale indicative : 400 798 €.

CIBLE DSCR HORS ASSURANCE · 1,20x

151 876 €

29,2 % du coût total ; +73 985 € vs apport de 15 %. Dette maximale indicative : 367 399 €.

Sensibilité indicative : elle ne présume ni la prise en compte des loyers par le prêteur, ni son taux, ni ses garanties. Le prêteur peut appliquer une décote de revenus et retenir d’autres critères, ce qui modifie l’apport requis.

Comment l’effort évolue-t-il dans le temps ?

Projection illustrative de trésorerie mensuelle après dette, avant fiscalité personnelle. Positif = surplus ; négatif = effort de détention.

CAS BAS · 140 K€ / 5 CHAMBRES VISÉES

TRÉSORERIE MENSUELLE POSITIVE

À partir de l’an 10

–385 € / mois en année 1, puis +43 € / mois en année 10 dans le modèle.

Les jalons confrontent les deux cas séparés. Les capacités et travaux restent des hypothèses de programme.

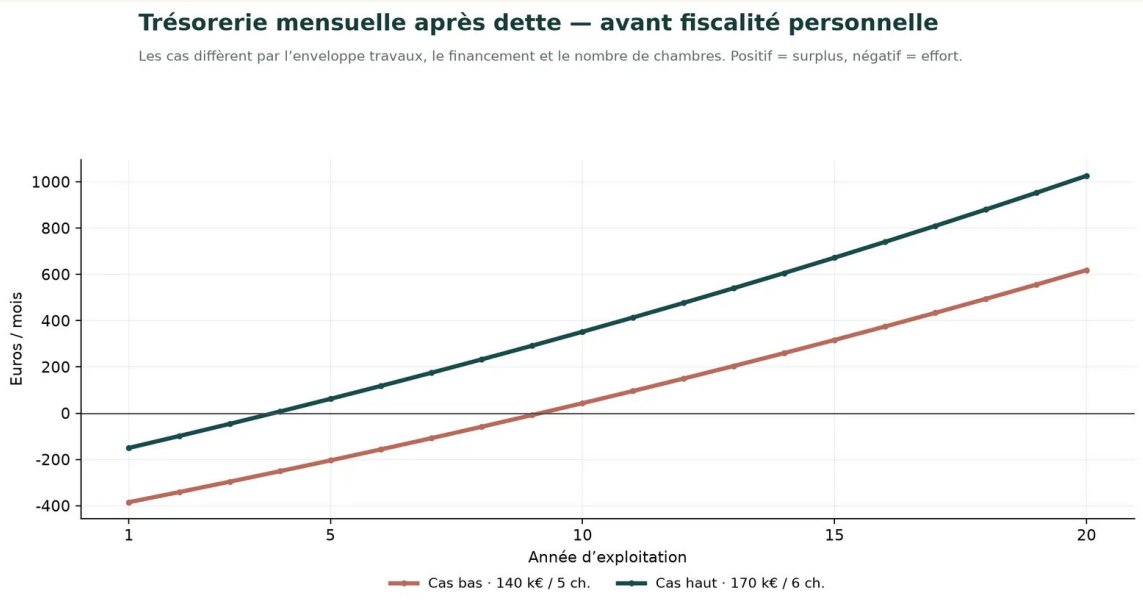
AN 1	–385 € / –150 € par mois
AN 5	–204 € / +62 € par mois
AN 10	+43 € / +352 € par mois
AN 15	+317 € / +672 € par mois
AN 20	+618 € / +1 026 € par mois

CAS HAUT · 170 K€ / 6 CHAMBRES VISÉES

TRÉSORERIE MENSUELLE POSITIVE

À partir de l’an 4

–150 € / mois en année 1, puis +62 € / mois en année 5 dans le modèle.



Hypothèses de trajectoire : recettes économiques +2 %/an, énergie +1,5 %/an, internet +1 %/an et autres charges +2 %/an. La dette est soldée à l’issue de l’année 20 dans le modèle.

AUJOURD'HUI / DEMAIN

Se projeter sans travestir l'existant.

Deux espaces existants et deux illustrations déjà publiées pour comprendre l'intention d'aménagement, sans préjuger du projet réalisable.

Le séjour

ÉTAT ACTUEL / PROJECTION



AUJOURD'HUI
Photographie existante.



DEMAIN · PROJECTION
Illustration d'ambiance.

Le grenier

ÉTAT ACTUEL / PROJECTION



AUJOURD'HUI
Photographie existante.



DEMAIN · PROJECTION
Illustration de potentiel.

À CONFIRMER

Ces illustrations ne confirment ni la surface finale, ni les cinq chambres du cas bas, ni les six chambres du cas haut, ni la faisabilité structurelle, énergétique, administrative ou financière. Les scénarios V4.0 sont calculés séparément de ces illustrations.

Le projet de rénovation a déjà été étudié.

Diagnostics, recommandations énergétiques et chiffrages professionnels encadrent une partie du risque travaux, sans valider le programme définitif ni remplacer les deux cas de modèle.

BLOC 01 · ÉNERGIE

Une base DPE existe.

CLASSE ACTUELLE

G / G

Logement diagnostiqué en 2025.

SURFACE DPE

66,39 m²

Surface de référence du document.

COÛT ACTUEL

2 910–3 990 €

Estimation annuelle, usage standard.

APRÈS TRAVAUX

À confirmer

DPE projeté / étude thermique à consolider.

RECOMMANDATIONS DOCUMENTÉES

Isolation planchers et murs, menuiseries, régulation, VMC hygroréglable, évolution chauffage / ECS ; PAC air/eau dans le second pack.

PACKS DPE

Essentiels : 20 100–30 100 € ; à envisager : 15 900–23 800 €. Ces fourchettes ne sont pas additionnées dans le dossier.

BLOC 02 · TRAVAUX

Des repères, pas le programme arrêté.

EXTENN

175 300 € TTC

Offre / chiffrage documenté — pièce de référence ; offre globale et forfaitaire à actualiser.

43 100 € rénovation thermique · 128 900 € rénovation intérieure · 3 300 € maçonnerie.

Synthèse : permis, études structure/thermique, isolation, menuiseries, VMC/électricité, plomberie, chauffage, sanitaires, carrelage/faïence : annoncés inclus dans la notice de synthèse.

À consolider : préparation/libération, certaines démolitions et déposes, consommations de chantier, parquets, peintures intérieures, meubles SDB/cuisine, aménagements paysagers : indiqués à charge client.

ILLI’CO

91 510 € TTC

Estimation / chiffrage estimatif — pas un devis ferme ; électricité/VMC, menuiseries, couverture, plomberie/chauffage, placo/isolation, sols et peintures.

Suivi de chantier indiqué : 10 981 € TTC ; total avec suivi : 102 491 € TTC. Aléas, TVA et devis des entreprises à confirmer.

BLOC 03 · À SÉCURISER

Ce qui est encadré, et ce qui ne l’est pas.

DOCUMENTÉ

DPE actuel et recommandations énergétiques.

DOCUMENTÉ

Chiffrage EXTENN et second estimatif Illi’co.

À CONFIRMER

DPE après travaux, coût énergétique du bien rénové.

À CONFIRMER

Structure / combles, garage et programme final.

À OBTENIR

Repérage amiante avant travaux (RAAT) selon zones concernées.

À OBTENIR

Instruction urbanisme et devis définitifs des postes ouverts.

CAS ACTIFS DU MODÈLE

Deux hypothèses distinctes sont étudiées : 140 k€ / 5 chambres et 170 k€ / 6 chambres. Elles s'appuient sur des repères disponibles, mais ne préjugent ni du coût final, ni des surfaces, ni de l'autorisation, ni de la capacité réalisable.

Le marché éclaire la saison ; il ne prédit pas le Villou.

Périmètre Research communiqué par Archipel : Dinard, maisons entières, grandes capacités 5–6+ chambres, 8–12 voyageurs et filtres prudents. Les données de marché restent en dollars américains.

JEU RESEARCH PRINCIPAL · 26 annonces actives · collecte du 2 septembre 2026

REVENU ANNUEL MOYEN 39 527 \$ Marché filtré.	ADR MOYEN 356,90 \$ Par nuit ; USD conservés.	OCCUPATION ANNUELLE 39 % Moyenne du périmètre.
BOOKING LEAD TIME 109 j. Fenêtre de réservation.	DURÉE MOYENNE 4 j. Lecture du marché.	6+ CHAMBRES ADR supérieur Signal visuel récent vs 5 chambres.

LECTURE SAISONNIÈRE 2026 · COURBES FOURNIES

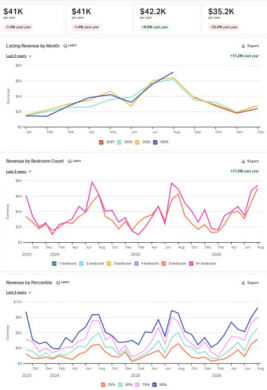
JUIN 28–30 % · ≈ 365 \$ Entrée de saison.	JUILLET 69–70 % · ≈ 370 \$ Montée de l'occupation.	AOÛT 75–78 % · ≈ 395–400 \$ Pic observé.
---	--	--

RÈGLE DE LECTURE

Le moteur conserve un saisonnier Archipel de 18 500 € en euros, commun aux deux cas. Il ne convertit pas les USD AirDNA et n'applique aucune prime automatique liée à une sixième chambre.

Trois repères historiques

Exemples issus d'une capture AirDNA historique ; périmètre différent du jeu Research à 26 annonces. Les bases ne sont pas mélangées au moteur financier.



The Clos Hily	5 ch. · 10 voyageurs 45 % occupation	80,1 k\$
Large family home	6 ch. · 14 voyageurs 34 % occupation	64,9 k\$
30 m from the beach	5 ch. · 9 voyageurs 64 % occupation	77,4 k\$

Sources : AirDNA Research, données et captures communiquées par Archipel. Jeu principal : collecte 02.09.2026 ; repères historiques : capture du 01.09.2026. Repères de marché en USD, non des prévisions du 70 boulevard du Villou.

Les trois conditions pour sécuriser l'opération.

Le modèle donne un cadre de travail. La décision dépend encore de trois validations concrètes sur le bien, l'exploitation et le financement.

01

Sécuriser le programme

À INSTRUIRE

Urbanisme, capacité réelle de cinq ou six chambres, combles, garage, structure, DPE projeté, étude thermique et coût définitif des travaux.

02

Sécuriser les recettes

À DOCUMENTER

Loyers étudiants comparables, demande réelle, saisonnier, règles locales, calendrier disponible et positionnement du bien après travaux.

03

Sécuriser le financement

OBJECTIF DU RENDEZ-VOUS BANCAIRE

Déterminer la convention de revenus retenue par le prêteur, son DSCR cible et le niveau d'apport ou de garanties nécessaire pour l'atteindre.

La sensibilité d'apport du cas haut est présentée à la page financement. Les stress tests chiffrés restent regroupés sur la page dédiée suivante ; cette page synthétise les validations à obtenir avant toute décision.

De l'activité au solde de trésorerie.

Démonstration du cas haut : six chambres visées, 170 000 € de travaux et 18 500 € de saisonnier central. Le cas bas reste calculé séparément.

RECETTES ÉCONOMIQUES

42 868 €

Étudiant HC 24 368 € +
saisonnier 18 500 €. Provisions
exclues.

CHARGES NETTES

-12 185 €

Après compensation de 3 791
€ de charges récupérables ;
frais saisonniers inclus.

NOI / EBE LOCATIF

30 683 €

Avant dette, assurance
emprunteur et fiscalité
personnelle.

DETTE + ASSURANCE

-32 484 €

Prêt : 30 718 € hors
assurance ; assurance : 1
766 €.

TRÉSORERIE AN 1

-1 801 €

Soit -150 € / mois après
dette, avant fiscalité
personnelle.

Convention : recettes économiques – charges nettes = NOI ; NOI – dette assurance comprise = trésorerie. Un solde négatif correspond à un effort ; un solde positif à un surplus.

Calcul Archipel depuis le moteur unique contrôlé. Prix publié, travaux, chambres, exploitation, frais variables, financement et fiscalité restent à confirmer avant toute décision.

Lecture du cas haut

PROVISIONS

3 791 € de provisions récupérables n'entrent pas dans le rendement ni dans le NOI.

COÛTS SAISONNIERS

27 % du saisonnier, soit 4 995 € au central, correspondent aux plateformes, ménage et linge. Aucune récupération voyageur n'est retenue.

CAS BAS · 5 CHAMBRES / 140 K€

38 806 € de recettes économiques, 25 990 € de NOI et -4 617 € de trésorerie annuelle après dette.

RAPPEL DU CAS BAS

-4 617 € / an · -385 € / mois

FILTRE DE DÉCISION

Les preuves existent ; les autorisations restent à instruire.

Cette page situe ce qui est déjà documenté et ce qui doit encore être validé pour le bien précis. Elle ne vaut ni autorisation, ni confirmation de faisabilité, ni validation du programme final.

DOCUMENTÉ DPE actuel, recommandations énergétiques, diagnostics, offre EXTENN et estimatif Illi'co disponibles.	REPÈRES MARCHÉ Données externes, dont AirDNA Research, utiles mais distinctes de la réalité du bien et des recettes signées.	HYPOTHÈSES V4.0 Deux cas séparés : 140 k€ / cinq chambres et 170 k€ / six chambres ; programme et faisabilité à confirmer.	À CONFIRMER / OBTENIR Décisions des autorités, études de projet, RAAT et documents définitifs.
---	--	--	--

01 URBANISME À CONFIRMER Zone Ud relevée. Règles précises, combles, garage, stationnements, pleine terre et autorisation à instruire pour le programme définitif.	02 ÉNERGIE DOCUMENTÉ / À CONFIRMER DPE G et recommandations disponibles ; chiffrage thermique EXTENN existant. DPE projeté et coût énergétique du bien rénové à confirmer.	03 TECHNIQUE / AMIANTE PARTIELLEMENT DOCUMENTÉ Diagnostics disponibles. Le constat amiante avant-vente ne vaut pas RAAT ; structure, combles, garage et programme final restent à confirmer.	04 EXPLOITATION À CONFIRMER Location étudiante et saisonnière : formalités, réglementation locale, changement d'usage éventuel, assurance, calendrier et canaux à valider.
---	--	--	--

VIGILANCE POUR LE VILLOU

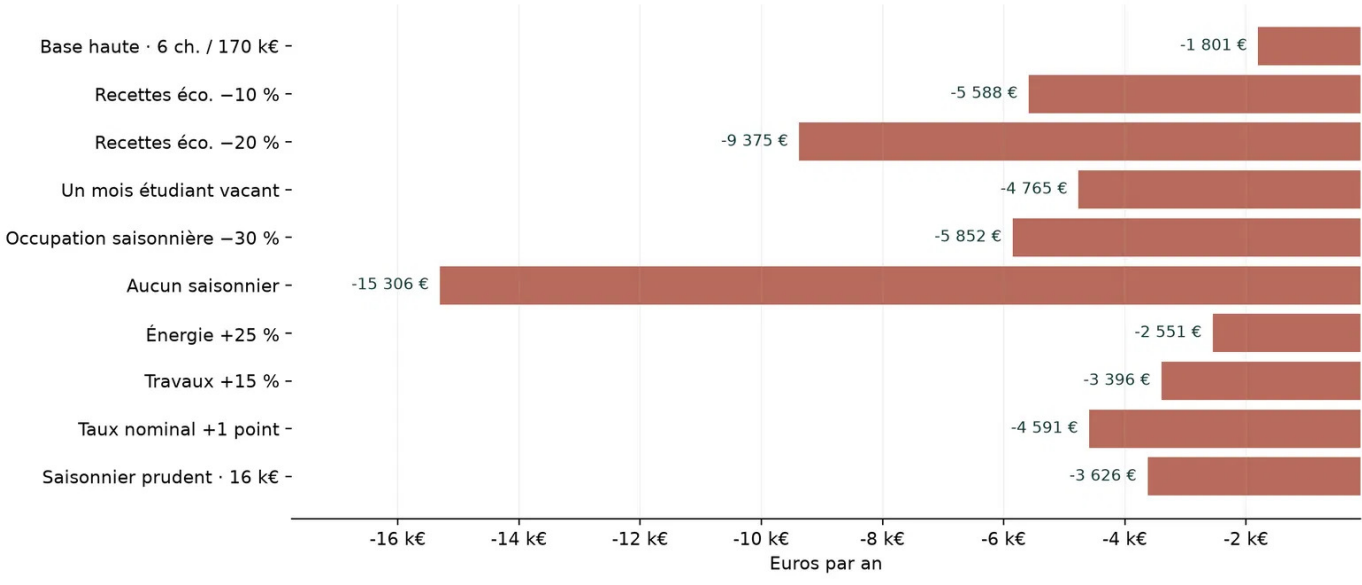
Avant intervention sur les zones concernées, un repérage amiante avant travaux devra être réalisé selon les obligations applicables. Les éventuels coûts non couverts, le DPE projeté et l'instruction d'urbanisme peuvent modifier l'économie des deux cas étudiés.

Les stress tests du cas haut.

Trésorerie annuelle après dette, avant fiscalité personnelle. Les sensibilités sont recalculées depuis une seule base : 170 000 € de travaux, six chambres visées et un saisonnier central Archipel de 18 500 €.

Stress tests année 1 — cas haut 6 chambres / 170 k€

Trésorerie annuelle après dette, avant fiscalité personnelle. Chaque cas est issu du même moteur unique de référence.



Base de lecture

CAS HAUT · 6 CHAMBRES

-1 801 € / an

-150 € / mois après dette, avant fiscalité personnelle.

DSCR HORS ASSURANCE

1,00x

NOI ÷ dette hors assurance emprunteur.

COUVERTURE AVEC ASSURANCE

0,94x

Lecture de couverture plus conservatrice.

SEUIL DE RECETTES ÉCONOMIQUES

45 334 €

Seuil calculé avant fiscalité personnelle.

Étude de scénarios : travaux, chambres, loyers, occupation, ADR, charges, taux, règle de prise en compte bancaire et réglementation restent à confirmer. Le cas saisonnier prudent à 16 000 € est une sensibilité Archipel, non une prévision AirDNA. Ces résultats ne constituent ni une offre de financement ni une garantie de résultat.

Sources, méthode et contact.

Les faits, chiffrages, données de marché et hypothèses sont distingués afin que chaque chiffre reste auditable.

Bien & énergie

ARCHIPEL CAPITAL
Fiche publiée : prix, surface, parcelle et visuels du bien.

SPERTYS · DPE 2025
DPE actuel, surface de référence, coûts et recommandations.

Marché

AIRDNA RESEARCH
Repères de marché collectés le 2 septembre 2026 ; devise USD conservée.

LOCATION ÉTUDIANTE
Repères à distinguer des baux effectivement signés.

Travaux

EXTENN
Offre / chiffrage documenté : 175 300 € TTC.

ILLI'CO / EMERAUDE TRAVAUX CONSULTING
Estimatif : 91 510 € TTC ; suivi éventuel 10 981 € TTC.

Réglementation

PLU / VILLE DE DINARD
Programme, stationnement, pleine terre et autorisations à instruire.

GÉORISQUES / ERRIAL / SERVICE-PUBLIC
Risques, amiante et règles applicables à vérifier au bien précis.



Parlons du bien précis.

EMAIL
contact@archipel-capital.fr

Sébastien COLAS

Président · 06 95 93 17 21

Mehdi Lefebvre

Direction · 07 49 86 53 11

Prochaine étape : faire confirmer les éléments techniques, réglementaires, financiers et opérationnels utiles au bien précis.

RÈGLE DE LECTURE

FAIT / DIAGNOSTIC
Document publié ou pièce technique.

CHIFFRAGE / MARCHÉ
Repère professionnel ou donnée externe.

HYPOTHÈSE / À CONFIRMER
Programme Archipel et validations attendues.

Le moteur unique de référence calcule séparément les cas 140 k€ / cinq chambres et 170 k€ / six chambres. Les données AirDNA servent de repère externe et ne constituent pas une prévision du bien.