ATELIER ANGLE NOIR

Contractant général · Architecte d'intérieur · Paris 17e

N° 01 ÉDITION SEPTEMBRE 2026 PARIS 17E

17E

Un appartement se vend en 50 jours. Un F attend jusqu'à 130.

OUTIL

Une fourchette de travaux en deux minutes, sur votre téléphone

CAS PRATIQUE

Rue Truffaut : un DPE G remonté en E, poste par poste

Le Relevé

N° 01 · DOSSIER

Le chiffre qui manque à la visite

Acquéreur, vendeur, agent : trois personnes devant la même cuisine, et personne pour dire ce qu'elle coûte.

SOMMAIRE

N° 01 · Septembre 2026

2 — SOMMAIRE
Ce numéro, et qui le signe

3 — L'OUTIL
Deux minutes devant le bien

4 — ÉDITORIAL
Le même angle mort

5 — EN CHIFFRES
Ce que coûte l'incertitude

6 — CAS PRATIQUE
Rue Truffaut, de G à E

10 — COMMENT ÇA MARCHE
Trois étapes, deux QR

11 — SUR LE TERRAIN
Trois mandats de rentrée



L'Atelier Angle Noir

Contractant général et architecte d'intérieur, installé rue Boursault, aux Batignolles. L'Atelier chiffre, conçoit et réalise les travaux de rénovation d'appartements anciens dans le 17e : un devis, un prix ferme tous corps d'état, un seul responsable. Ce premier numéro, Le Relevé, met un chiffre sur ce que coûtent les travaux à Paris.

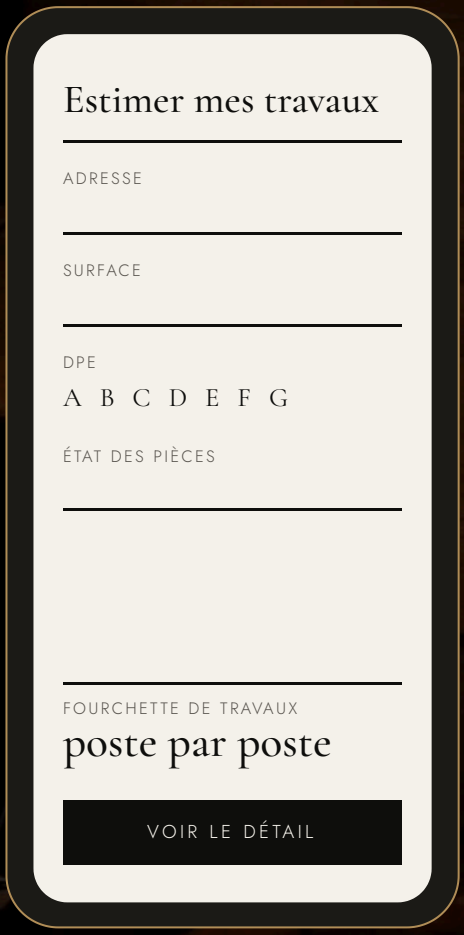
OURS

Le Relevé est le magazine d'Atelier Angle Noir, SASU, 81 rue Boursault, 75017 Paris. Directeur de la publication : Édouard Choquenet. Photographies : Atelier Angle Noir, chantiers réels, Paris 17e. Parution mensuelle, sauf août. Remis en main propre aux agences et gestionnaires du 17e. Ne pas jeter sur la voie publique.

L'OUTIL

Deux minutes devant le bien

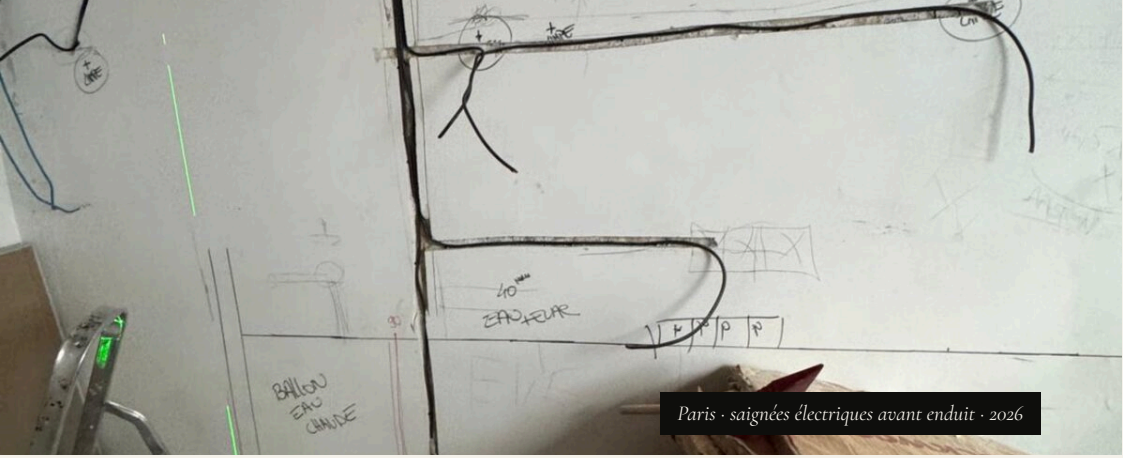
L'agent ouvre l'estimateur sur son téléphone, renseigne l'adresse, la surface, le DPE et l'état des pièces. La fourchette s'affiche, poste par poste, et part directement à l'Atelier, qui rappelle sous 48 h pour un chiffrage précis sur site. L'agent la montre à l'acquéreur avant que celui-ci n'en invente une.



2 min
pour une fourchette devant le bien

48 h
pour un rendez-vous de chiffrage sur site

0 €
pour l'agence, à chaque estimation



Paris · saignées électriques avant enduit · 2026

ÉDITORIAL

Le même angle mort

À la visite, l'acquéreur voit des dizaines de milliers d'euros de travaux, le vendeur une cuisine qui fonctionne. Entre les deux, l'agent n'a pas de chiffre. Ce vide a un prix, et il se paie à chaque négociation.

Trois personnes regardent la même cuisine. L'acquéreur y voit des dizaines de milliers d'euros et prépare son offre en conséquence. Le vendeur y voit une cuisine qui fonctionne, et une remise qu'il n'entend pas accorder. L'agent, entre les deux, n'a pas de chiffre. Il a une intuition, un souvenir d'un autre chantier, parfois le devis d'un cousin. Rien qui se pose sur la table.

Ce vide a un prix. Dans le 17e, un appartement se vend en cinquante jours. Un bien classé F attend de 90 à 130 jours et se négocie 8 à 15 % sous le prix affiché. La remise ne paie pas les travaux : elle paie l'incertitude. Elle paie le fait que personne, dans la pièce, n'était en mesure de dire combien.

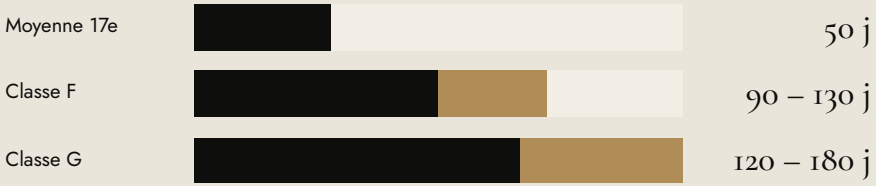
« La remise ne paie pas les travaux. Elle paie l'absence de chiffre. »

Le particulier vit la même chose de l'autre côté. Il visite, il aime, il a peur. Il demande un devis qui arrive trois semaines plus tard, quand le bien est vendu. Ou il se retire, faute de savoir. L'agence et l'acquéreur ont le même problème au même moment : il manque un chiffre, et il manque tout de suite.

L'Atelier a construit un outil pour combler ce vide au moment où il compte : pendant la visite. Une fourchette poste par poste, en deux minutes, sur le téléphone de l'agent. Pas un devis, une fourchette honnête, tirée des chantiers que l'Atelier réalise dans l'arrondissement. Le chiffre remplace la crainte, et la négociation repart sur le bien.

EN CHIFFRES · PARIS 17E

50 *jours pour vendre un appartement dans le 17e. Au-delà, le prix seul ne règle rien.*



4 – 5 %
négociation moyenne, Paris

8 – 15 %
bien classé F

21 %
jusqu'à, bien classé G

Sources : PAP/DVF, Paris 17e, 1er sept. 2026 ; Notaires du Grand Paris, fév. 2026. À vérifier au bouclage.



L'Atelier Angle Noir

Contractant général et architecte d'intérieur, installé rue Boursault, aux Batignolles. L'Atelier chiffre, conçoit et réalise les travaux de rénovation d'appartements anciens dans le 17e : un devis, un prix ferme tous corps d'état, un seul responsable. Ce premier numéro, Le Relevé, met un chiffre sur ce que coûtent les travaux à Paris.

CAS PRATIQUE · RUE TRUFFAUT

Un G qui ne pouvait plus se louer

Appartement haussmannien du 17e, chauffé à l'électricité. Étiquette G : interdit à la location depuis janvier 2025, invendable sans remise lourde. Le chantier vient d'être livré par l'Atelier.

Chauffage

Électrique, convecteurs d'origine

Menuiseries

Bois, simple vitrage, sur rue

Isolation

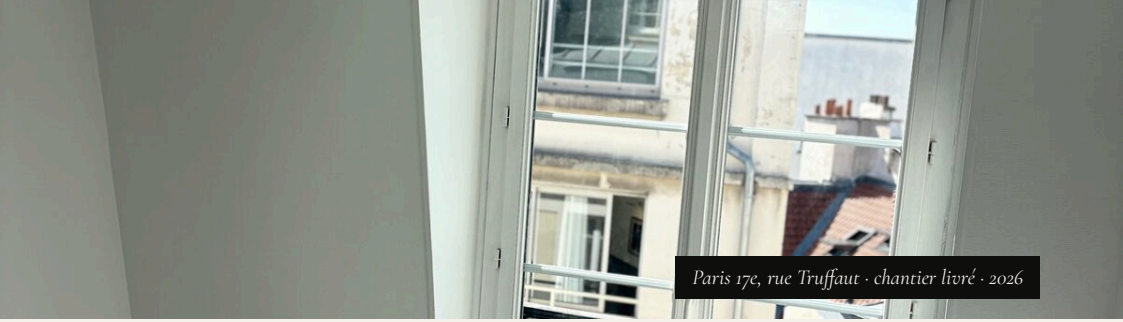
Aucune sur les murs périphériques

Ventilation

Naturelle, grilles en façade

Étiquette

G — hors marché locatif depuis janvier 2025



Paris 17e, rue Truffaut · chantier livré · 2026

CAS PRATIQUE · LES TRAVAUX

De G à E, poste par poste

Six postes, un seul devis, un prix ferme tous corps d'état. Chantier livré par l'Atelier à l'été 2026.

1	Isolation thermique par l'intérieur, murs sur rue
2	Menuiseries bois, double vitrage
3	Ventilation mécanique contrôlée
4	Chauffage : remplacement des émetteurs
5	Reprise électrique liée
6	Réfection des sols après isolation

ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

G AVANT → E APRÈS

Deux classes gagnées. Le logement redevient louable et sort de la décote des passoires. Le montant des travaux est communiqué aux agences sur demande, poste par poste.



Paris · fenêtre ancienne et parquet, avant travaux · 2026

CAS PRATIQUE · CE QUE LE CHANTIER A MONTRÉ

Trois pièges du logement ancien

Ce que l'audit énergétique ne dit pas, et que l'agent doit savoir avant de parler chiffres.

1 Le DPE d'avant 2026

Un logement chauffé à l'électricité peut avoir gagné une classe sur le papier avec le nouveau calcul. Refaire le diagnostic avant de chiffrer évite de payer des travaux pour une lettre déjà acquise.

2 La copropriété

Menuiseries sur rue, façade, colonnes : une partie des postes touche aux parties communes et passe par l'assemblée générale. Le calendrier de l'AG commande celui du chantier, donc celui de la vente.

3 L'isolation par l'intérieur

Elle prend des centimètres sur chaque mur, déplace les prises et les radiateurs, impose de reprendre les sols. C'est le poste dont le coût induit est le plus sous-estimé dans les devis comparés.

CAS PRATIQUE · À LA VENTE

Ce que deux lettres changent au mandat

Le même appartement, avant et après, vu du bureau de l'agent.

G Interdit à la location, donc fermé aux investisseurs. Délai de vente de 120 à 180 jours à Paris, négociation jusqu'à 21 %. L'acquéreur achète une obligation de travaux dont personne ne connaît le montant.

E Louable, hors décote des passoires, audit énergétique toujours joint mais sans urgence. La négociation revient sur le bien, plus sur la lettre.

→ Entre les deux : un montant de travaux connu, facturé, que l'agent peut poser sur la table avant que l'acquéreur n'en invente un.

POURQUOI CE CHIFFRE VAUT PLUS QU'UNE ESTIMATION

Une estimation reste une estimation. Le chiffre d'une entreprise qui a réalisé elle-même les travaux, à prix ferme tous corps d'état, est une facture. C'est celui-là que l'Atelier met dans le Relevé.

L'OUTIL

Comment ça marche

1 L'agent envoie l'adresse, le DPE et trois photos, ou lance l'estimateur depuis son téléphone.

2 L'estimation arrive directement à l'Atelier, qui rappelle pour fixer un rendez-vous de chiffrage précis, sur site, sous 48 h.

3 Si le bien se vend, l'Atelier réalise les travaux : un prix ferme tous corps d'état, un seul responsable.

LE LECTEUR DE DPE

Le lecteur de DPE fait la même chose avec le diagnostic : il isole les postes qui pèsent sur la classe et donne l'ordre de grandeur pour remonter d'une lettre. De quoi répondre à un acquéreur avant qu'il ne négocie sur une lettre.

Deux outils sur l'écran d'accueil de votre téléphone

Ouvrir le QR avec l'appareil photo, choisir « Ajouter à l'écran d'accueil ». L'outil est là, comme une application. L'agence n'a rien d'autre à faire.

Chaque estimation lancée depuis votre raccourci vous est attribuée.

Estimer mes travaux
atelieranglenoir.fr/estimation

Chiffrer mon DPE
atelieranglenoir.fr/chiffrer-mon-dpe



Paris 17e, rue Truffaut · rénovation énergétique, chantier livré · 2026

SUR LE TERRAIN

Trois mandats de rentrée

Trois situations vues du bureau de l'agent, et ce qu'un chiffre y change.

1 Le mandat renouvelé sans changement

Mêmes photos, même prix, même annonce depuis mars. Entre Villiers et Brochant, les acquéreurs l'ont repéré : c'est le bien qui ne part pas. Un chiffrage poste par poste change l'annonce. Le montant des travaux devient une information, plus une inquiétude.

2 Le bien revenu après une vente annulée

Le compromis a sauté sur un point de travaux : électricité, humidité, DPE d'un rez-de-chaussée sur cour aux Batignolles. Le deuxième acquéreur posera la même question. Un chiffrage écrit, remis avant la visite, ferme le sujet.

3 Le vendeur qui veut finir avant Noël

Quatorze semaines séparent la rentrée des fêtes. Un rendez-vous de chiffrage sous 48 h permet d'ajuster le prix la première semaine, pas la huitième. Un vendeur qui refuse de baisser accepte plus volontiers un montant documenté qu'une remise sans explication.

Envoyez à l'Atelier un bien qui traîne : rendez-vous de chiffrage sur site sous 48 h, sans frais.

ATELIER ANGLE NOIR

PROCHAIN NUMÉRO · OCTOBRE 2026

Les invendus de l'automne, et le montant de travaux qui les débloque

Estimer mes travaux
atelieranglenoir.fr/estimation

Chiffrer mon DPE
atelieranglenoir.fr/chiffrer-mon-dpe

Atelier Angle Noir · contractant général · architecte d'intérieur · entreprise générale de travaux
81 rue Boursault, 75017 Paris · 06 79 01 71 47 · edouardcpro.archi@gmail.com · atelieranglenoir.fr

Le sens de l'espace, la maîtrise du chantier