



**Appartement — FORT DE FRANCE**  
2 pièces - 35.65 m<sup>2</sup>



**BIS IMMOBILIER**  
Votre projet immobilier ici et maintenant

**RÉALISÉ LE** : 04 Juillet 2022  
**POUR** : M. & Mme AlXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
**PAR** : David Demar  
**TÉL** : 06 96 41 72 40  
**EMAIL** : [contact@bisimmobilier.fr](mailto:contact@bisimmobilier.fr)

# NOS COORDONNÉES

## L'AGENCE

### BIS IMMOBILIER

📍 24 Rue Franco Belizaire - Quartier Lajus, 97221 Le Carbet

✉ contact@bisimmobilier.fr

🌐 www.bisimmobilier.fr

**Siret:** 85018501800015



Agence immobilière située dans le nord caraïbe, ville du Carbet. Services immobiliers : Location, Vente, Estimation de biens, Gestion locative, Assurance loyer impayé, Location saisonnière.

## VOTRE INTERLOCUTEUR

👤 David Demar

☎ 06 96 41 72 40

✉ contact@bisimmobilier.fr

## COORDONNÉES DU PROPRIÉTAIRE

**M. & Mme Alfred BOUTIERE**

📍 France

☎ 06 83 54 77 77

✉ xxxxxxxxxxxxxxxx

# DESCRIPTIF DU BIEN



## Appartement 2 pièces

20 Rue de Balata 97200 Fort de France, Martinique

Surface **35.65 m<sup>2</sup>**

Surface terrain **765 m<sup>2</sup>**

## Distribution

Chambres :	1	Balcon/Terrasse :	3.81 m <sup>2</sup>
SdB :	1	Piscine (Lxl) :	x m
WC :	1	Annexes :	
Parkings/Garages :	1		

## Divers

Étage du bien :	2	DPE :	
Nb étages de l'immeuble :	4	Année de construction :	1995
Ascenseur :	Non	État du bien :	À rafraichir

## Environnement

Vue :	Dégagée	Exposition :	Sud
Mitoyenneté :	Non	Proximité (trans./comm.) :	Oui
Bruit :	Standard	Ravalement à prévoir :	Oui

## Informations complémentaires

Immeuble d'habitation de 12 lots de type T2 sur 1RDC et 3 étages + 1/2 sous sol sur l'axe routier de Balata. A l'entrée du quartier populaire de CITRON et TRENELLE d'une part et la limite de la zone de Pont de Chaines en aval de la bande routière occupée par des commerces (station essence, usine de production agroalimentaire, commerces divers, pharmacie, agence de voyages, etc). Immeuble de bonne qualité sur le plan de l'infrastructure. Travaux à prévoir dans la copropriété (hygiène, sécurité).





Nous vous remercions de nous avoir interrogés pour vous accompagner dans la détermination du prix de votre bien dans le cadre de votre projet de vente.

Les statistiques qui vous sont communiquées sont issues de différentes sources (Insee, DVF Etalab et d'une quinzaine de sites de diffusion d'annonces immobilières).

Cette présente étude est articulée autour de 4 éléments principaux :

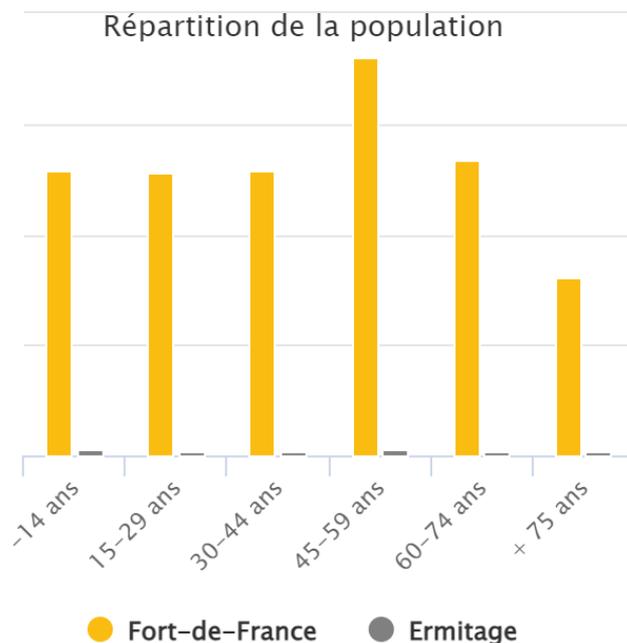
- L'étude du marché local et de son dynamisme. Vous y trouverez les principaux indicateurs généraux concernant l'offre actuelle de biens sur votre secteur ainsi que des statistiques d'évolution des prix sur les derniers mois. Vous connaîtrez ainsi les tendances actuelles du marché immobilier sur votre commune.
- Une analyse exhaustive des biens en cours de commercialisation comparables au vôtre, vous permettant de visualiser l'univers concurrentiel dans lequel évoluera votre bien.
- Une analyse approfondie des biens vendus dans les alentours (même rue, même quartier), au cours des 7 dernières années issus de la base de données gouvernementale des transactions réalisées (Etalab). Les prix de ces transactions antérieures seront actualisés.
- La pondération de ces résultats par la prise en compte de tous les éléments spécifiques de votre bien (construction, situation, environnement, état, prestations) fondée sur notre expérience et notre connaissance approfondie du marché.

Cette méthodologie éprouvée nous permet de vous garantir une évaluation réaliste et optimisée qui vous permettra d'obtenir le meilleur prix pour votre bien dans des délais maîtrisés.

# DONNÉES SOCIO DÉMOGRAPHIQUES

POPULATION : 78127 habitants

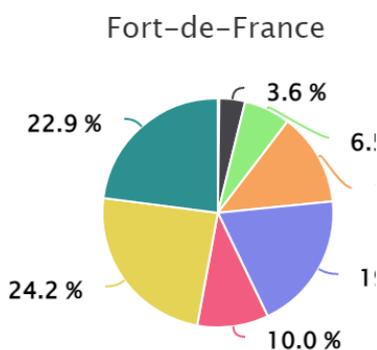
REVENU MOYEN : 1385 € / mois



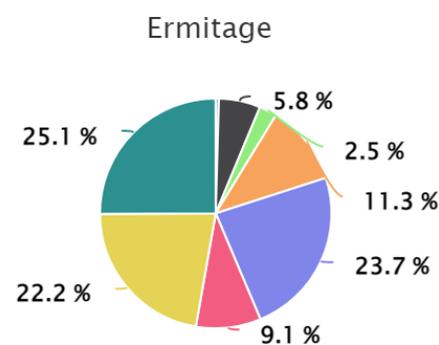
Sources : INSEE

## CATÉGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES

- Agriculteurs
- Artisans, Comm., Chefs d'entr.
- Cadres
- Professions Intermédiaires
- Employés
- Ouvriers
- Retraites
- Autres



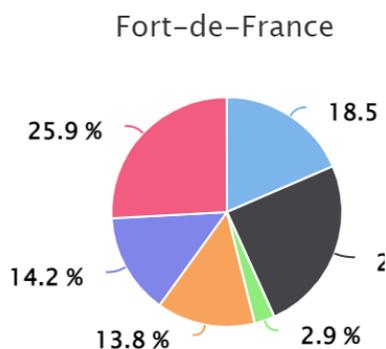
Sources :



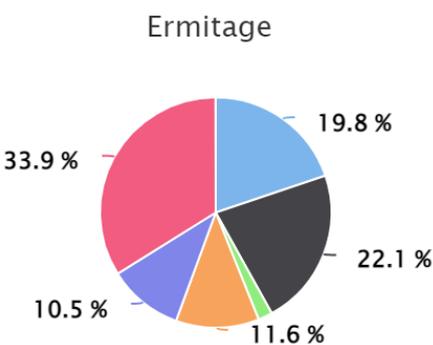
Sources : INSEE

## STRUCTURE FAMILIALE

- Hommes seuls
- Femmes seules
- Autres sans famille
- Famille sans enfant
- Famille avec enfant
- Famille monoparentale



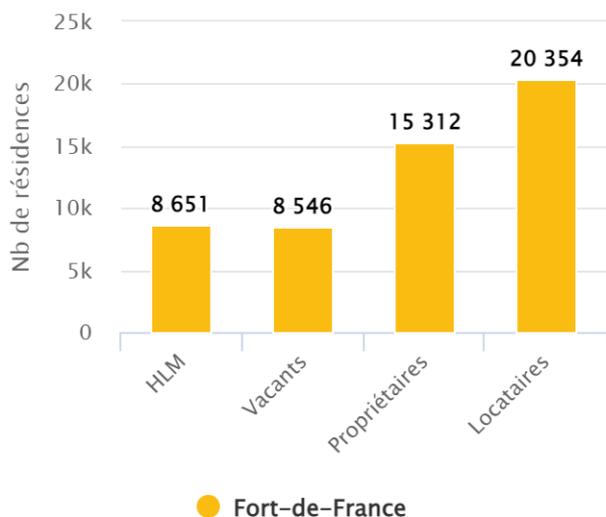
Sources :



Sources : INSEE

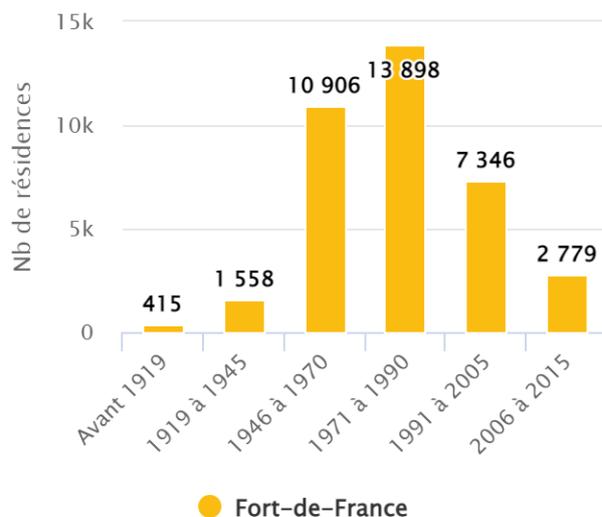
# LE LOGEMENT

### Répartition générale



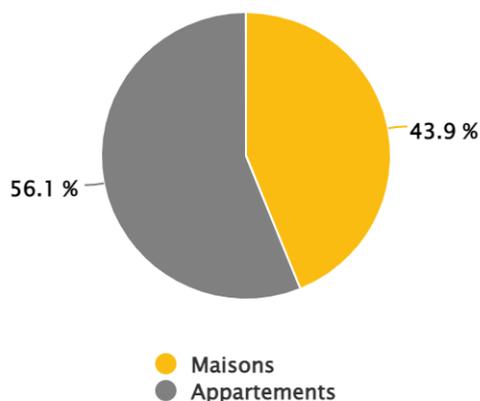
Sources : INSEE

### Répartition par ancienneté



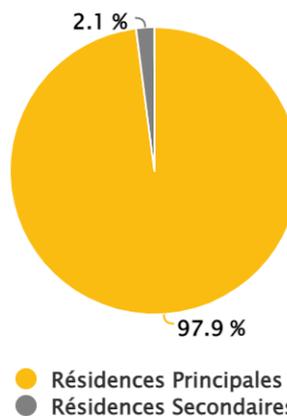
Sources : INSEE

### Répartition Maisons Appartements



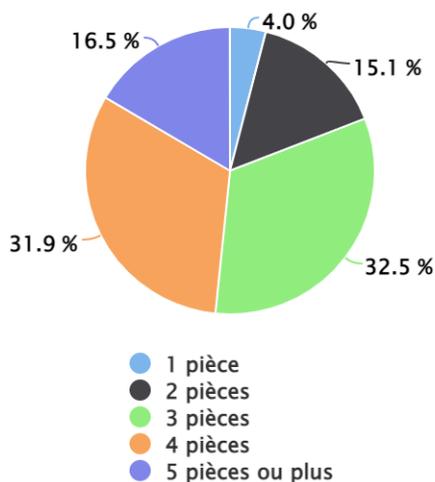
Sources : INSEE

### Résidences principales et secondaires



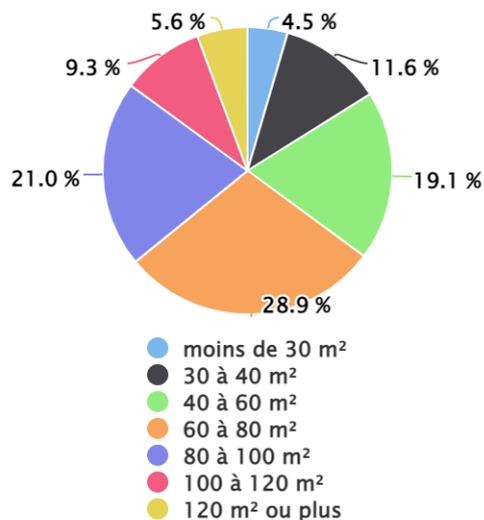
Sources : INSEE

### Répartition par Nb de pièces



Sources : INSEE

### Répartition par surfaces



Sources : INSEE

# ETUDE DE MARCHÉ : EVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>

## FORT DE FRANCE

Prix moyens observés des offres sur 6 mois Hors Honoraires d'agence



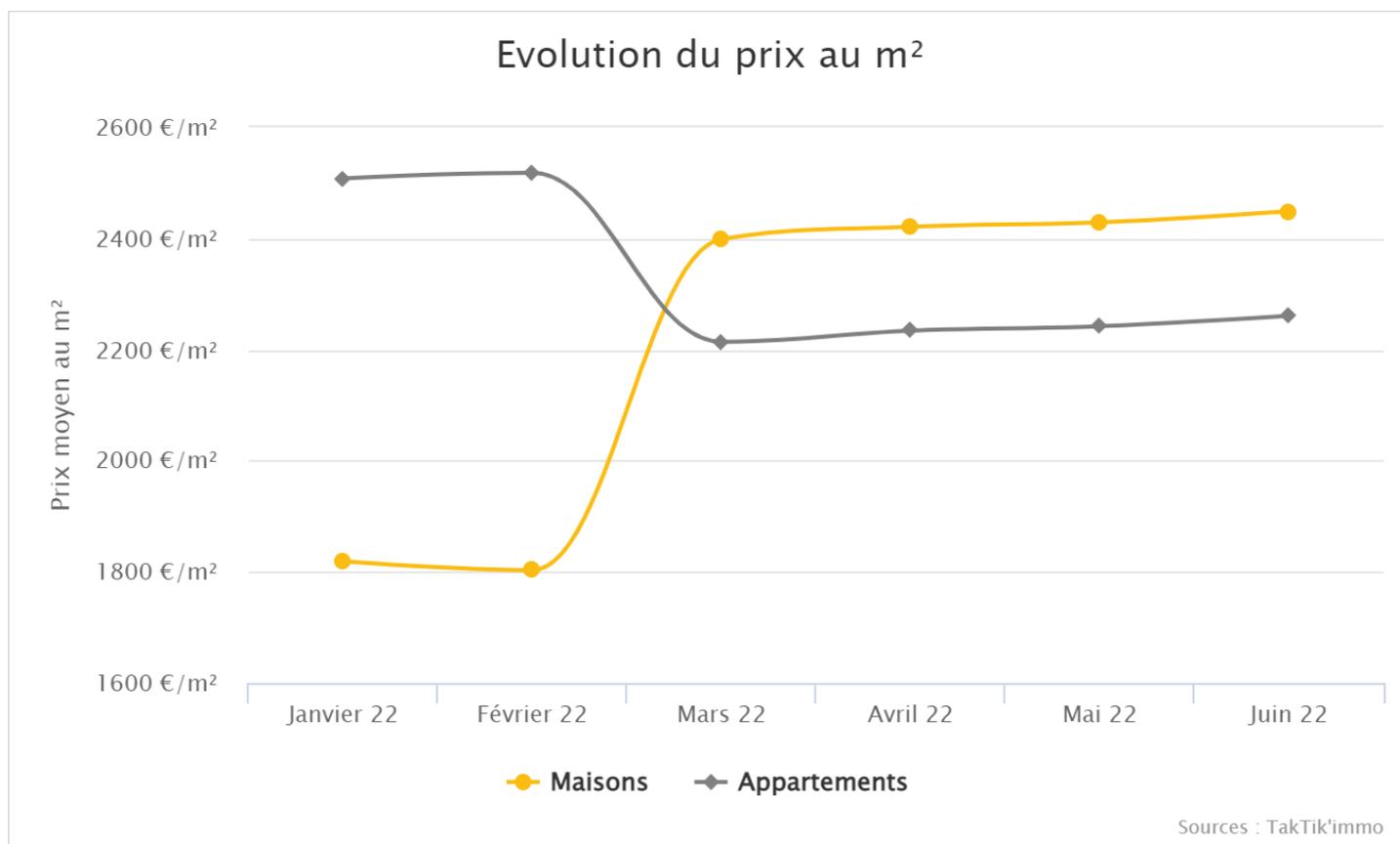
### PRIX AU M<sup>2</sup> MAISONS

Mini : 1714 €/m<sup>2</sup> Moyen : 2449 €/m<sup>2</sup> Maxi : 3184 €/m<sup>2</sup>

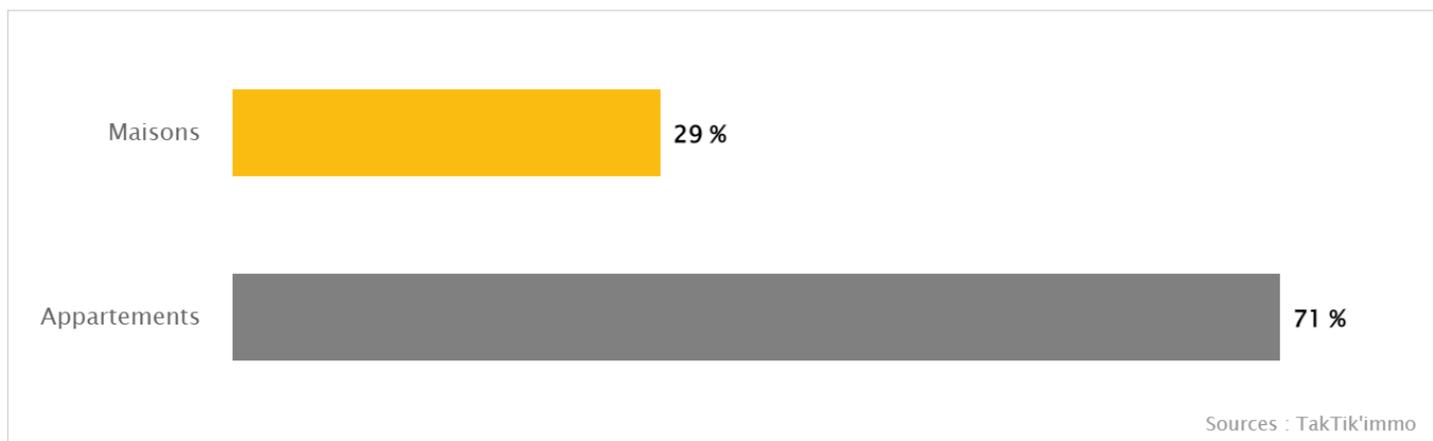


### PRIX AU M<sup>2</sup> APPARTEMENTS

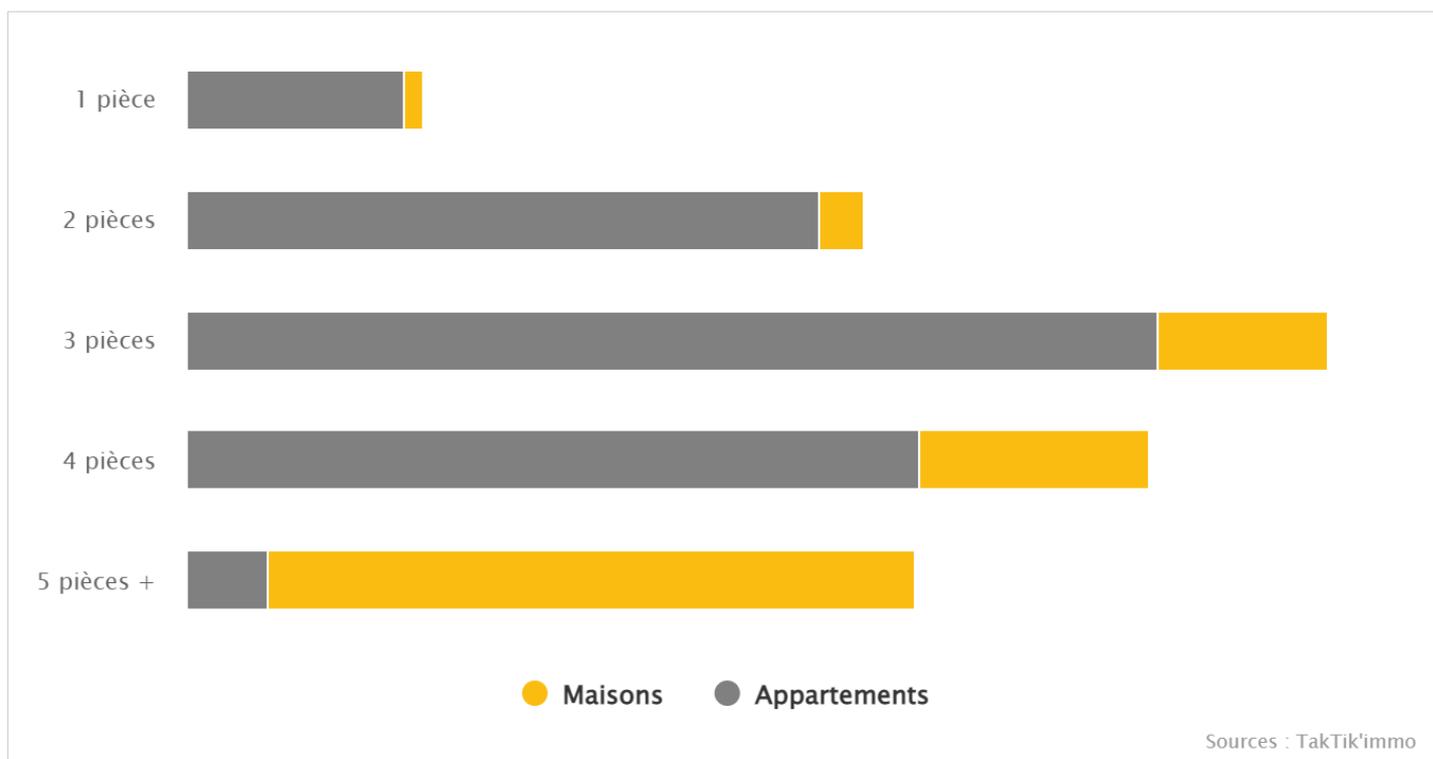
Mini : 1583 €/m<sup>2</sup> Moyen : 2261 €/m<sup>2</sup> Maxi : 2939 €/m<sup>2</sup>



## RÉPARTITION SELON TYPE DE BIEN



## RÉPARTITION SELON NOMBRE DE PIÈCES



## DÉLAI MOYEN DE PARUTION D'UNE ANNONCE

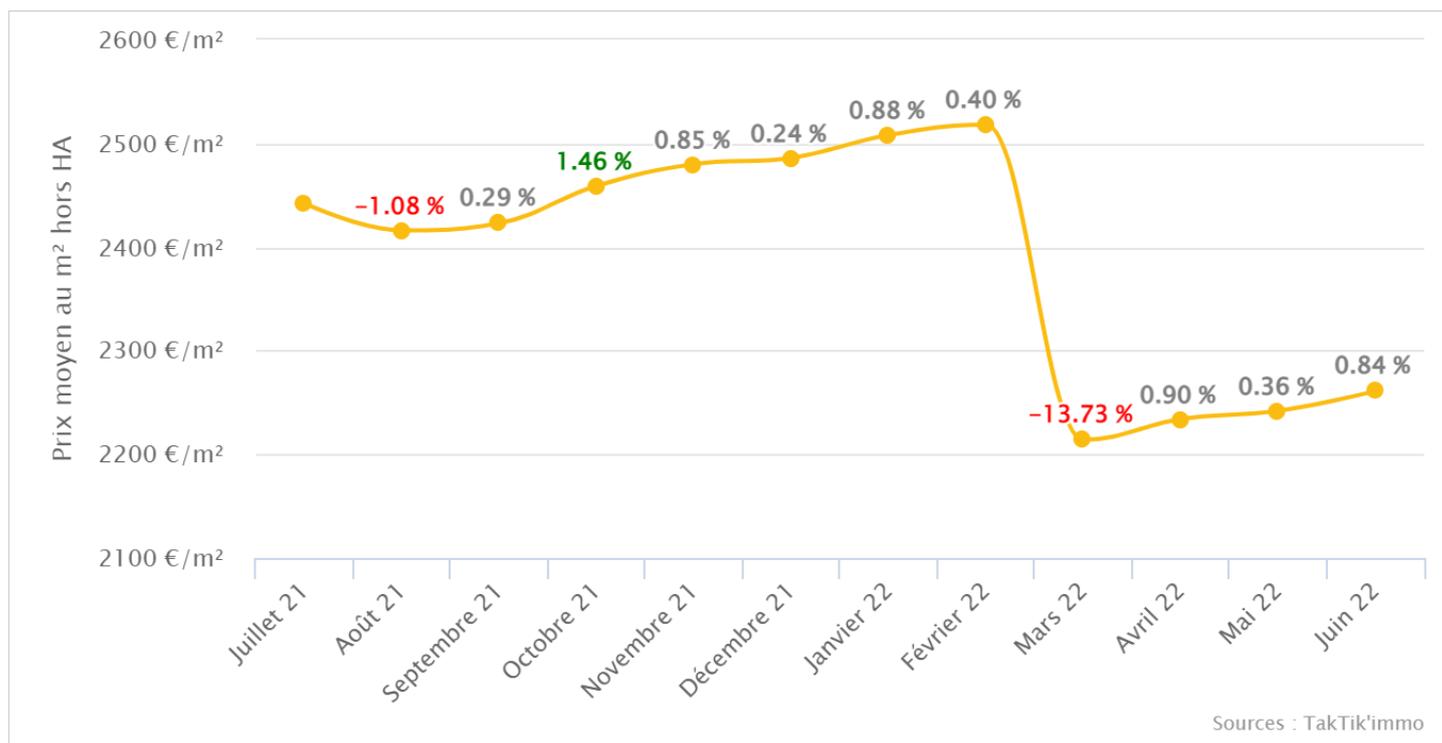


83 jours



118 jours

# ETUDE DE MARCHÉ : APPARTEMENT 2 PIÈCES



Les prix moyens sont calculés au mois le mois sur l'ensemble des biens en cours de commercialisation sur votre commune et de typologie identique au votre (type, nombre de pièces). Cet indicateur des évolutions, très ciblé, vous permet d'apprécier l'orientation actuelle du marché sur le segment précis des biens potentiellement concurrents au vôtre.

DATE	EVOLUTION	EVOLUTION CUMULÉE	PRIX MOYEN HORS HA
Juillet 2021	→ 0.00 %	→ 0.00 %	2442 €/m²
Août 2021	→ -1.08 %	→ -1.08 %	2416 €/m²
Septembre 2021	→ 0.29 %	→ -0.79 %	2423 €/m²
Octobre 2021	→ 1.46 %	→ 0.67 %	2459 €/m²
Novembre 2021	→ 0.85 %	→ 1.52 %	2480 €/m²
Décembre 2021	→ 0.24 %	→ 1.76 %	2486 €/m²
Janvier 2022	→ 0.88 %	→ 2.64 %	2508 €/m²
Février 2022	→ 0.40 %	→ 3.04 %	2518 €/m²
Mars 2022	→ -13.73 %	→ -10.69 %	2214 €/m²
Avril 2022	→ 0.90 %	→ -9.79 %	2234 €/m²
Mai 2022	→ 0.36 %	→ -9.43 %	2242 €/m²
Juin 2022	→ 0.84 %	→ -8.59 %	2261 €/m²

Tableau récapitulatif détaillant le prix au m² observé et son évolution au mois le mois.

# ETUDE CONCURRENTIELLE : ANNONCES RÉCENTES

Pour vous proposer une photographie du marché, nous avons sélectionné ces biens actuellement en cours de commercialisation sur votre secteur pour leur pertinence dans l'élaboration de notre étude.



Appartement  
FORT DE FRANCE  
38 m<sup>2</sup>

**64 000 €**

**1 684 €/m<sup>2</sup>**



Appartement  
FORT DE FRANCE  
38 m<sup>2</sup>

**66 000 €**

**1 736 €/m<sup>2</sup>**



Appartement  
FORT DE FRANCE  
38 m<sup>2</sup>

**62 700 €**

**1 650 €/m<sup>2</sup>**



Appartement  
FORT DE FRANCE  
36 m<sup>2</sup>

**99 000 €**

**2 750 €/m<sup>2</sup>**



Appartement  
FORT DE FRANCE  
41 m<sup>2</sup>

**95 000 €**

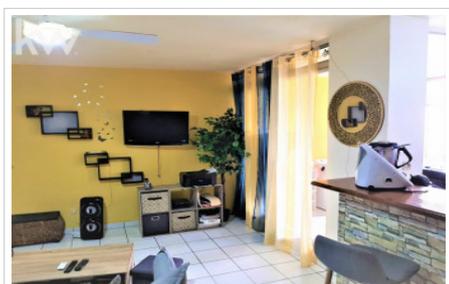
**2 317 €/m<sup>2</sup>**



Appartement  
FORT DE FRANCE  
35 m<sup>2</sup>

**93 000 €**

**2 657 €/m<sup>2</sup>**



Appartement  
FORT DE FRANCE  
44 m<sup>2</sup>

**117 000 €**

**2 659 €/m<sup>2</sup>**



Appartement  
FORT DE FRANCE  
29 m<sup>2</sup>

**68 000 €**

**2 344 €/m<sup>2</sup>**

# ÉTUDE CONCURRENTIELLE : ANNONCES RÉCENTES

Voici le tableau récapitulatif des biens sélectionnés. Les prix s'entendent honoraires d'agence inclus.

PIÈCES	SURFACE	PRIX €	PRIX €/M <sup>2</sup>
2 pièces	38 m <sup>2</sup>	64 000 €	1 684 €/m <sup>2</sup>
2 pièces	38 m <sup>2</sup>	66 000 €	1 736 €/m <sup>2</sup>
2 pièces	38 m <sup>2</sup>	62 700 €	1 650 €/m <sup>2</sup>
2 pièces	36 m <sup>2</sup>	99 000 €	2 750 €/m <sup>2</sup>
2 pièces	41 m <sup>2</sup>	95 000 €	2 317 €/m <sup>2</sup>
2 pièces	35 m <sup>2</sup>	93 000 €	2 657 €/m <sup>2</sup>
2 pièces	44 m <sup>2</sup>	117 000 €	2 659 €/m <sup>2</sup>
2 pièces	29 m <sup>2</sup>	68 000 €	2 344 €/m <sup>2</sup>

## PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> CONSTATÉ

honoraires d'agence inclus, des biens comparables disponibles actuellement sur le marché est :

**2225 €/m<sup>2</sup> HAI**

# ÉTUDE CONCURRENTIELLE : ANNONCES DE PLUS DE 3 MOIS

Voici une sélection de biens en cours de commercialisation depuis plus de trois mois et qui restent invendus à ce jour.



Appartement  
FORT DE FRANCE  
66 m<sup>2</sup>

165 000 €

2 500 €/m<sup>2</sup>

368 jours



Appartement  
FORT DE FRANCE  
54 m<sup>2</sup>

124 000 €

2 296 €/m<sup>2</sup>

298 jours



Appartement  
FORT DE FRANCE  
60 m<sup>2</sup>

136 000 €

2 266 €/m<sup>2</sup>

180 jours



Appartement  
FORT DE FRANCE  
81 m<sup>2</sup>

214 000 €

2 641 €/m<sup>2</sup>

169 jours



Appartement  
FORT DE FRANCE  
37 m<sup>2</sup>

97 000 €

2 621 €/m<sup>2</sup>

241 jours



Appartement  
FORT DE FRANCE  
84 m<sup>2</sup>

180 000 €

2 142 €/m<sup>2</sup>

202 jours



Appartement  
FORT DE FRANCE  
83 m<sup>2</sup>

185 000 €

2 228 €/m<sup>2</sup>

151 jours



Appartement  
FORT DE FRANCE  
65 m<sup>2</sup>

162 000 €

2 492 €/m<sup>2</sup>

143 jours

# ÉTUDE CONCURRENTIELLE : ANNONCES DE PLUS DE 3 MOIS

## SÉLECTION

Voici le tableau récapitulatif des biens sélectionnés. Les prix s'entendent honoraires d'agence inclus.

PIÈCES	SURFACE	PRIX €	PRIX €/M <sup>2</sup>
3 pièces	66 m <sup>2</sup>	165 000 €	2 500 €/m <sup>2</sup>
2 pièces	54 m <sup>2</sup>	124 000 €	2 296 €/m <sup>2</sup>
3 pièces	60 m <sup>2</sup>	136 000 €	2 266 €/m <sup>2</sup>
3 pièces	81 m <sup>2</sup>	214 000 €	2 641 €/m <sup>2</sup>
1 pièces	37 m <sup>2</sup>	97 000 €	2 621 €/m <sup>2</sup>
3 pièces	84 m <sup>2</sup>	180 000 €	2 142 €/m <sup>2</sup>
3 pièces	83 m <sup>2</sup>	185 000 €	2 228 €/m <sup>2</sup>
3 pièces	65 m <sup>2</sup>	162 000 €	2 492 €/m <sup>2</sup>

### PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> CONSTATÉ

honoraires d'agence inclus, des biens invendus actuellement sur le marché est :

**2398 €/m<sup>2</sup> HAI**

# ETUDE DES TRANSACTIONS RÉALISÉES À PROXIMITÉ

Les données sélectionnées ci-dessous sont issues de la base des demandes de valeur foncière publiées par la Direction Générale des Impôts. Les prix de mutation sont bruts, hors honoraires d'agence et frais de notaire.

5925 F ROUTE DE BALATA  
FORT-DE-FRANCE - 2018-08-16

 4P  69m<sup>2</sup>

**101 000 €** 1464 €/m<sup>2</sup>

Prix actualisé: **-100.00 %**

**0 €** 0 €/m<sup>2</sup>

2 LOTISSEMENT LA CARRIERE  
FORT-DE-FRANCE - 2018-12-12

 3P  59m<sup>2</sup>

**132 000 €** 2237 €/m<sup>2</sup>

Prix actualisé: **-100.00 %**

**0 €** 0 €/m<sup>2</sup>

2 LOTISSEMENT LA CARRIERE  
FORT-DE-FRANCE - 2015-10-01

 3P  59m<sup>2</sup>

**133 000 €** 2254 €/m<sup>2</sup>

Prix actualisé: **-100.00 %**

**0 €** 0 €/m<sup>2</sup>

2 LOTISSEMENT LA CARRIERE  
FORT-DE-FRANCE - 2020-09-18

 3P  59m<sup>2</sup>

**90 000 €** 1525 €/m<sup>2</sup>

Prix actualisé: **-100.00 %**

**0 €** 0 €/m<sup>2</sup>

2 LOTISSEMENT LA CARRIERE  
FORT-DE-FRANCE - 2015-02-05

 3P  63m<sup>2</sup>

**148 500 €** 2357 €/m<sup>2</sup>

Prix actualisé: **-100.00 %**

**0 €** 0 €/m<sup>2</sup>

33 D RUE MARIE THERESE LUNG FOU  
FORT-DE-FRANCE - 2016-07-06

 2P  49m<sup>2</sup>

**115 000 €** 2347 €/m<sup>2</sup>

Prix actualisé: **-2.52 %**

**112 100 €** 2288 €/m<sup>2</sup>

33 T RUE MARIE THERESE LUNG FOU  
FORT-DE-FRANCE - 2014-10-31

 2P  49m<sup>2</sup>

**125 000 €** 2551 €/m<sup>2</sup>

Prix actualisé: **+8.08 %**

**135 100 €** 2757 €/m<sup>2</sup>

5 RUE DES CYCLADES  
FORT-DE-FRANCE - 2017-05-02

 2P  55m<sup>2</sup>

**145 000 €** 2636 €/m<sup>2</sup>

Prix actualisé: **+2.21 %**

**148 200 €** 2695 €/m<sup>2</sup>

59 A RUE MARIE THERESE LUNG FOU  
FORT-DE-FRANCE - 2014-02-21

 1P  30m<sup>2</sup>

**51 000 €** 1700 €/m<sup>2</sup>

Prix actualisé: **+7.65 %**

**54 900 €** 1830 €/m<sup>2</sup>

59 A RUE MARIE THERESE LUNG FOU  
FORT-DE-FRANCE - 2019-03-28

 1P  30m<sup>2</sup>

**42 955 €** 1432 €/m<sup>2</sup>

Prix actualisé: **+9.88 %**

**47 200 €** 1573 €/m<sup>2</sup>

56 RUE MARIE THERESE LUNG FOU  
FORT-DE-FRANCE - 2015-04-24

 3P  60m<sup>2</sup>

**120 000 €** 2000 €/m<sup>2</sup>

Prix actualisé: **+8.67 %**

**130 400 €** 2173 €/m<sup>2</sup>

# ETUDE DES TRANSACTIONS RÉALISÉES À PROXIMITÉ

Voici le tableau récapitulatif des transactions sélectionnées. Le prix actualisé tient compte de l'évolution du marché de l'immobilier sur la commune et vous renseigne sur la valeur du bien s'il était vendu aujourd'hui.

TYPE	SURFACE	PRIX €	PRIX €/M <sup>2</sup>	TX ACTU %	ACTUALISÉ	
					PRIX €	PRIX €/M <sup>2</sup>
Appartement	69 m <sup>2</sup>	101 000 €	1464 €/m <sup>2</sup>	-100.00 %	0 €	0 €/m <sup>2</sup>
Appartement	59 m <sup>2</sup>	132 000 €	2237 €/m <sup>2</sup>	-100.00 %	0 €	0 €/m <sup>2</sup>
Appartement	59 m <sup>2</sup>	133 000 €	2254 €/m <sup>2</sup>	-100.00 %	0 €	0 €/m <sup>2</sup>
Appartement	59 m <sup>2</sup>	90 000 €	1525 €/m <sup>2</sup>	-100.00 %	0 €	0 €/m <sup>2</sup>
Appartement	63 m <sup>2</sup>	148 500 €	2357 €/m <sup>2</sup>	-100.00 %	0 €	0 €/m <sup>2</sup>
Appartement	49 m <sup>2</sup>	115 000 €	2347 €/m <sup>2</sup>	-2.52 %	112 100 €	2288 €/m <sup>2</sup>
Appartement	49 m <sup>2</sup>	125 000 €	2551 €/m <sup>2</sup>	8.08 %	135 100 €	2757 €/m <sup>2</sup>
Appartement	55 m <sup>2</sup>	145 000 €	2636 €/m <sup>2</sup>	2.21 %	148 200 €	2695 €/m <sup>2</sup>
Appartement	30 m <sup>2</sup>	51 000 €	1700 €/m <sup>2</sup>	7.65 %	54 900 €	1830 €/m <sup>2</sup>
Appartement	30 m <sup>2</sup>	42 955 €	1432 €/m <sup>2</sup>	9.88 %	47 200 €	1573 €/m <sup>2</sup>
Appartement	60 m <sup>2</sup>	120 000 €	2000 €/m <sup>2</sup>	8.67 %	130 400 €	2173 €/m <sup>2</sup>

## PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> CONSTATÉ

hors honoraires d'agence, des transactions réalisées est :

**1211 €/m<sup>2</sup>**

# CONCLUSION

L'analyse des données de notre étude associée à la prise en compte des éléments spécifiques que nous avons pu établir lors de notre visite nous ont permis d'établir une évaluation de votre bien en vue de sa commercialisation dans les meilleures conditions.

**Au regard de l'étude réalisée, nous estimons que le prix net vendeur de votre bien se situe**

entre **70 000 €** et **82 000 €**

*Compte tenu du marché immobilier actuel et sous réserves que des recherches (amiante, plomb, termites?) ou des examens plus approfondis (surface, titre de propriété, certificat d'urbanisme...) ne fassent apparaître de servitudes particulières, d'engagements contractuels ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la santé du bâti et/ou de ses occupants, ayant une incidence, en plus ou en moins, sur la détermination du prix de votre bien.*



Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire, ainsi que pour envisager avec vous la meilleure stratégie pour une commercialisation optimisée de votre bien.

Nous vous remercions de votre confiance,

Bien cordialement,

## **BIS IMMOBILIER SASU**

Capital 6500 euros

**Transaction - Gestion**

LAJUS, 24 rue F.BELIZAIRE - 97221 LE CARBET

Tél 0696 41 72 40 - [contact@bisimmobilier.fr](mailto:contact@bisimmobilier.fr)

SIRET 850 185 018 00015 - APE 6831Z

CPI 9721 2019 000 042 605 CCI Fort de France

Garanties financières GALIAN 75008 PARIS

☎ 06 96 41 72 40

✉ [contact@bisimmobilier.fr](mailto:contact@bisimmobilier.fr)