



ÉTUDE DE MARCHÉ

ÉVALUATION DU MERCREDI 23 FÉVRIER 2022
A la demande de M. et Mme CETAHEUX

4 Boulevard SCETICY
44380 PORNICHET

SOMMAIRE

Étude du bien et environnement	4
L'urbanisme applicable sur le secteur	4
Les logements de votre quartier	4
Les points d'intérêt à proximité	5
L'immeuble	6
L'appartement	6
Les surfaces et annexes	6
Les éléments financiers	6
Votre bien	7
Ses photos	7
Environnement économique	8
Les éléments socio-économiques	8
Le marché immobilier	9
Les indices à prendre en compte	10
Prix	11
Le lexique	12
Les conditions générales de rédaction et d'usage	14

VOTRE BIEN

Appartement 3 pièces à PORNICHET

-  4 Boulevard Sceticy , 44380 PORNICHET
-  Appartement
-  51 m²
-  M. et Mme Cetaheux
-  06 15 23 23 23
-  cetaheux@gmail.com



NOTRE AGENCE



Rêve de Mer

-  1 Allée des Houx, 44500 La Baule-Escoublac
-  02 40 15 39 65
-  contact@agence-revedemer.fr
-  <http://www.agence-revedemer.fr>



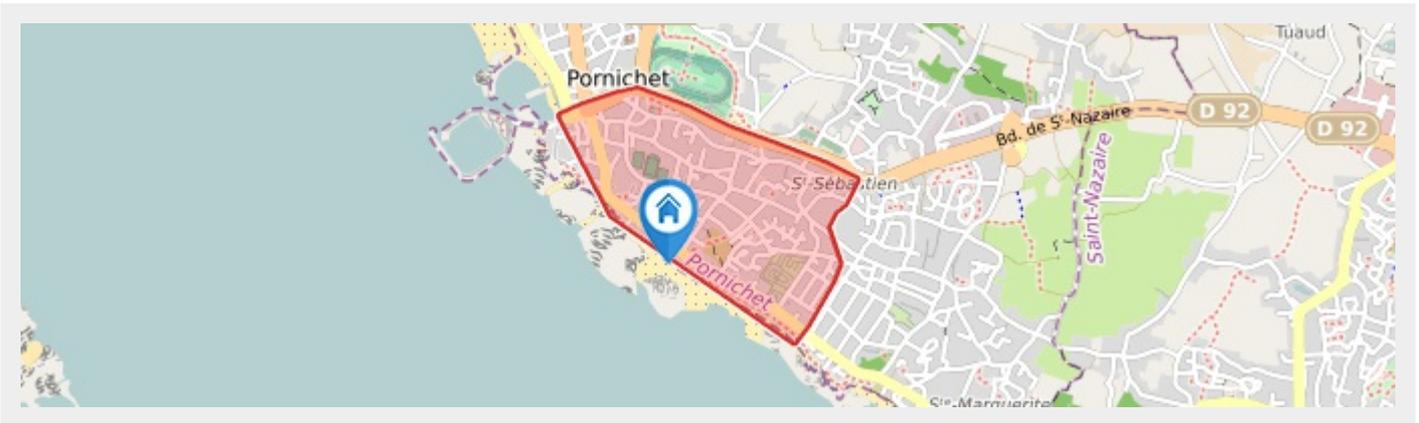
VOTRE CONSEILLER

M.F. de Préval

 06 19 84 63 45

 contact@agence-revedemer.fr

L'URBANISME APPLICABLE SUR VOTRE SECTEUR



LE PLAN CADASTRAL



LES LOGEMENTS DE VOTRE QUARTIER

-  Mixité d'appartements et de maisons
-  Majorité des constructions entre 1975 et 1989
-  Moyenne de 4 pièces
-  Mixité de propriétaires et de locataires



Ce secteur est composé d'une mixité d'appartements et de maisons, qui font en général 4 pièces. Les bâtiments sont plutôt récents, avec des constructions réalisées entre 1975 et 1989. Cette zone est habitée par des propriétaires et des locataires.

LES POINTS D'INTÉRÊT À PROXIMITÉ

Transports

- BONNE SOURCE (ARRÊT DE BUS) - PORNICHET
- HIRONDELLES (ARRÊT DE BUS) - PORNICHET
- AVEUE DE LA BONNE SOURCÉ (ARRÊT DE BUS) - PORNICHET

Éducation

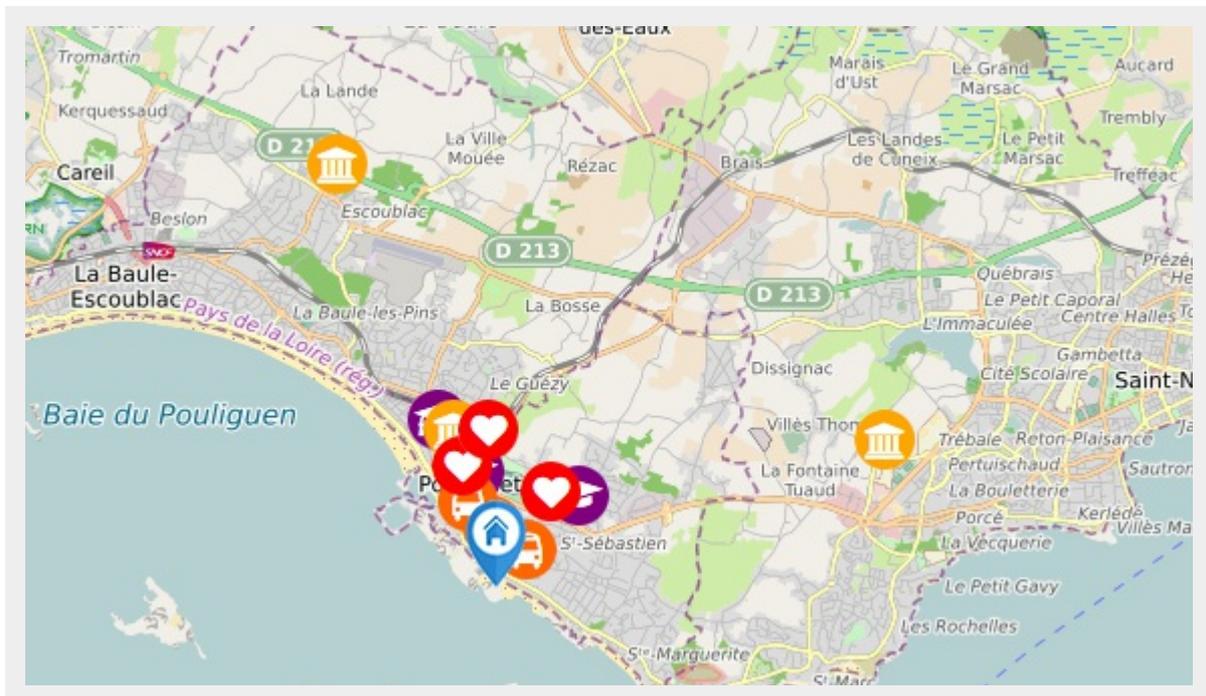
- ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE GAMBETTA - 24 AVENUE DE PRIEUX 44380 PORNICHET
- ECOLE PRIMAIRE PRIVÉE SAINTE GERMAINE - 143 AVENUE DE SAINT-SÉBASTIEN 44380 PORNICHET
- COLLÈGE LE SACRÉ-COEUR - 1BIS AVENUE DE LA PLAGE

Santé

- EHPAD CREISKER - 78 AV SAINT SEBASTIEN PORNICHET
- PHARMACIE DU MARCHÉ - 20 BD DE LA REPUBLIQUE PORNICHET
- PHARMACIE DE LA BAIE - AV DU BAULOIS PORNICHET

Administration

- MAIRIE - PORNICHET - HÔTEL DE VILLE 44380 PORNICHET
- CENTRE LOCAL DES UVRES UNIVERSITAIRES ET SCOLAIRES (CLOUS) - SAINT-NAZAIRE - 60 RUE MICHEL-ANGE 44600 SAINT-NAZAIRE
- COMMISSARIAT DE POLICE DE LA BAULE-ESCOUBLAC - PLACE RHIN-ET-DANUBE 44500 LA BAULE-ESCOUBLAC



Votre bien dispose d'un emplacement intéressant. Dans un rayon de 5.18 km, vous avez accès à des établissements scolaires, des transports, des services de santé. Ces éléments seront probablement pris en compte par les futurs acquéreurs.

L'IMMEUBLE

- Situé au 4 Boulevard Sceticy à PORNICHET (44380) Immeuble de 2 étages datant de 1990



L'APPARTEMENT

- 2 ème étage sans ascenseur
- L'appartement est au dernier étage de l'immeuble
- Nombre de pièces : 3
- Nombre de chambres : 2
- Nombre de niveau(x) : 2
- Le bien est libre de toute occupation
- Il dispose de balcon(s) ou d'une terrasse

LES SURFACES ET ANNEXES

Désignation	Surface
Le bien	51 m ²
Parking en sous-sol	
Cave	

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Impôts fonciers	800 €
Charges de copropriété	1 000 €



Votre bien est un bien atypique sur le secteur, il est sous représenté par rapport au profil de l'habitat constaté sur cette zone.

Sa taille correspond à la moyenne constatée.

Votre bien est plus récent que les autres constructions du secteur

VOTRE BIEN

Appartement en duplex, au 2ème étage, avec parking et cave.
Très belle vue mer, situation privilégiée.

+ les points forts

- Situation exceptionnelle

- les points faibles

- Les escaliers (pour une petite partie de la clientèle)

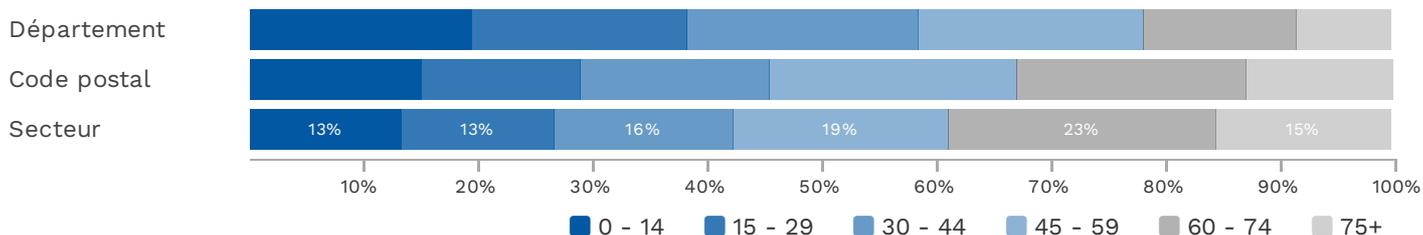
SES PHOTOS



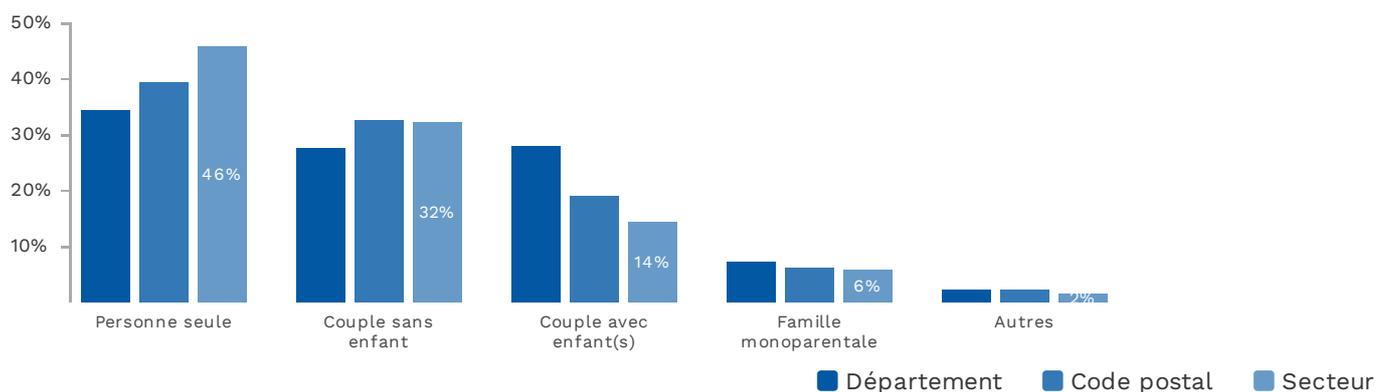
LES ÉLÉMENTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

	Département	Code postal	Secteur
Population	1 296 365	10 361	2 392
Foyers	563 389	5 066	1 263
Nb d'actifs	616 912	4 310	910
Retraités	31 %	43 %	48 %
Revenu Médian	27 957 €	29 916 €	29 916 €

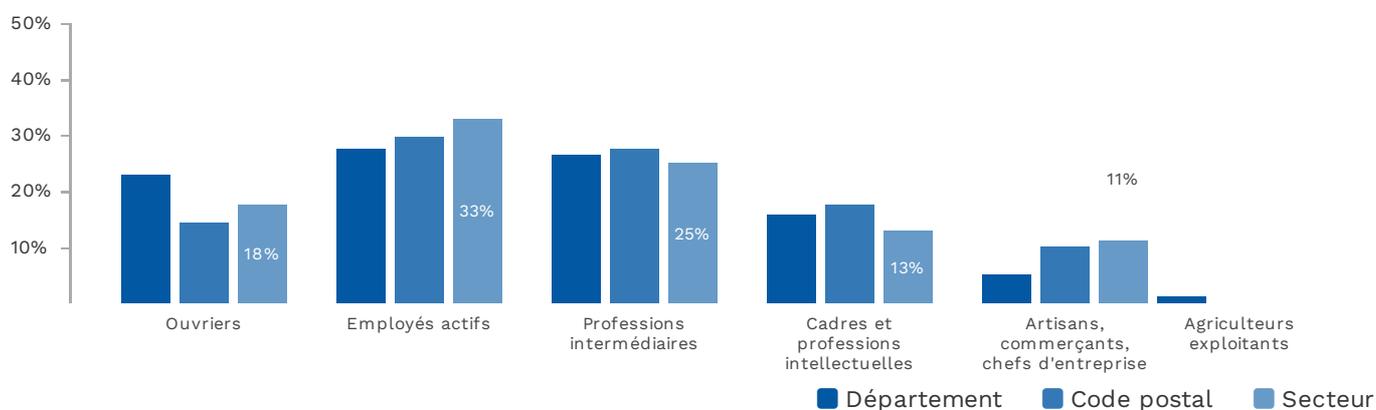
Âge de la population



Typologie des ménages



Catégories socio-professionnelles



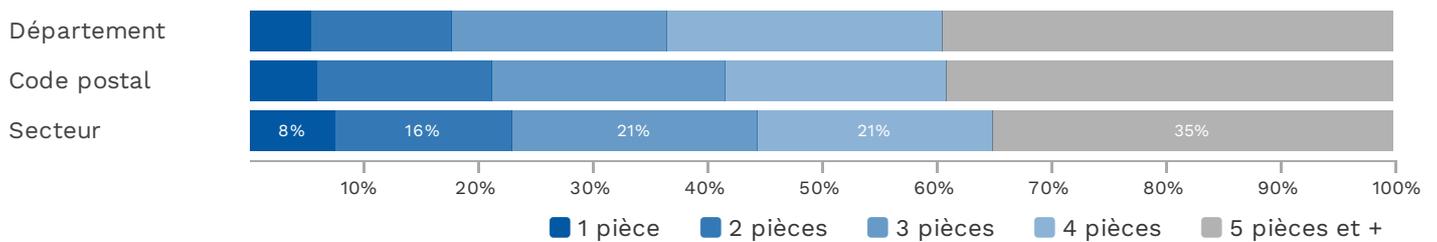
Ce secteur est constitué majoritairement de personnes seules. Les foyers sont composés en grande partie de personnes âgées de 60 à 74 ans. Les actifs sur cette zone sont, en général, des employés, avec des revenus annuels médians de 29 916 euros.

LE MARCHÉ IMMOBILIER

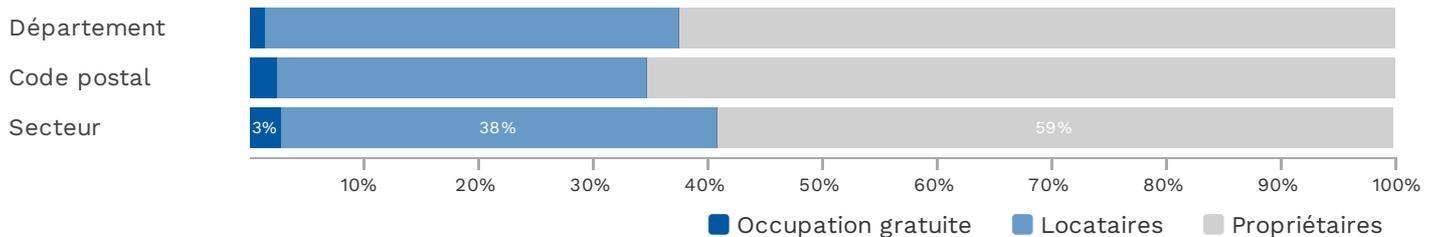
	Appartement	Maison
Prix de vente moyen sur le code postal	4 495 € / m ²	
Prix constatés des mises en vente sur le code postal	5 220 €/m ²	5 030 €/m ²
Evolution mensuelle du prix de l'offre	↑ 0.59 %	↓ -3.78 %
Evolution mensuelle du volume de l'offre	↑ 3.47 %	↓ -6.87 %

	Département	Code postal	Secteur
Nombre d'appartements	240 390	5 738	1 212
Nombre de maisons individuelles	421 671	5 226	1 324
Occupation HLM	9 %	6 %	12 %

Nombre de pièces



Type d'occupation



Constructions neuves sur la commune (sur 2 ans)

- Logements individuels débutés et autorisés : 163
- Logements collectifs débutés et autorisés : 522
- Logements individuels groupés débutés et autorisés : 136
- Logements en résidence débutés et autorisés : 0



Sur ce code postal, majoritairement constitué d'appartements, nous avons récemment constaté un taux de négociation de l'ordre de 4.3 % entre les prix d'affiche et les prix de signature. Au cours du dernier mois, le marché était orienté à la baisse pour les maisons et à la hausse pour les appartements. La baisse globale des stocks de biens en vente est un indicateur de possible hausse des prix.

LES INDICES À PRENDRE EN COMPTE

La capacité financière des ménages

Aussi appelé "Taux d'effort pour l'accession à la propriété", cet indice tient compte de différentes variables (notamment les revenus, les prix de transaction...) permettant de mesurer sur le secteur concerné, le taux d'effort des ménages pour acquérir un logement.

Les ménages occupant le secteur auront la faculté d'acquérir un logement



Secteur 11.07

Les ménages occupant le secteur ont des difficultés à acquérir un logement

National : 9.70



Départemental : 9.80



La fluidité du marché local

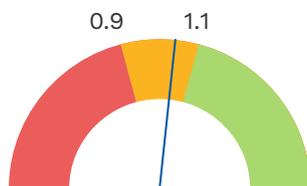
INDICE DE VENTE : **30.46 %**

Evolution sur un mois du stock de biens vendus ou retirés du marché sur le code postal.

INDICE DE MISE EN VENTE : **28.64 %**

Evolution sur un mois du stock de biens nouvellement mis en vente sur le code postal.

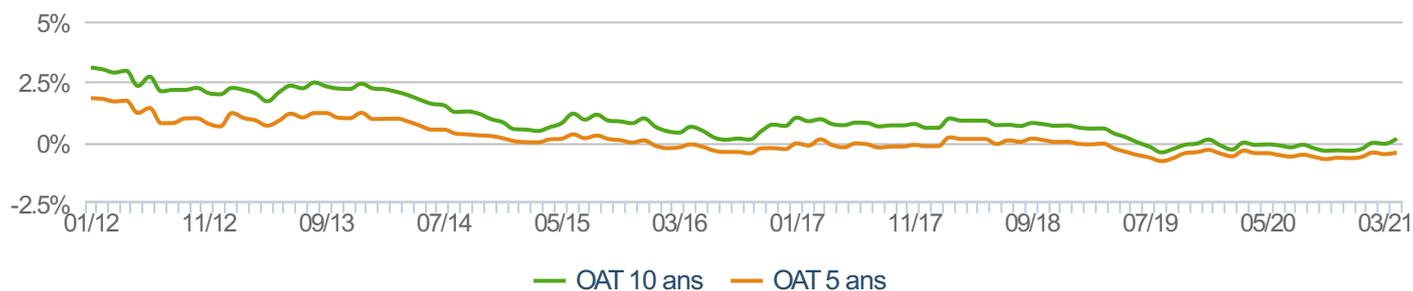
Les nouvelles mises en vente sont plus nombreuses que les ventes de biens



1.06

Les biens vendus sont plus nombreux que les nouvelles mises en vente

Les taux d'intérêt



Les ménages souhaitant acquérir un bien immobilier sur ce secteur, auront plus de difficulté que la moyenne des français. Comparé au département, le taux d'effort sera plus important. A moyen terme, le marché semble orienté à la hausse. En effet, les ventes sont plus nombreuses que les nouvelles mises en vente. Cela crée donc une baisse nette du stock de biens proposés à la vente. Les taux d'intérêts sur les 3 derniers mois sont orientés à la baisse. Cela contribue à accroître le pouvoir d'achat des ménages.

NOTRE ÉTUDE DE MARCHÉ

Cette estimation prend en considération le fait que votre bien est déclaré comme étant libre à la vente

	Votre bien
Indice de qualité	7.94 %
Valeur du logement	411 903 €
Prix du logement au m ²	8 077 €/m ²
Valorisation des annexes	20000 €

Valeur moyenne : 430 000 €

Remarques de l'expert

S'agissant de la rentabilité locative, nous estimons sur la base de la tarification de biens comparables, une valeur d'environ 700 € par semaine en basse saison, et 1300 € par semaine en haute saison, soit un revenu brut d'environ 15 000 € annuel.

Il convient de compter une rentabilité nette de 10000 € si le bien est confié à une agence spécialisée (hors assurances, dégradations, fiscalité, ...).

En résumé

La juste connaissance de la valeur de votre bien nous permet d'établir la meilleure stratégie de commercialisation et d'optimiser ainsi les délais de vente et de valorisation de votre patrimoine.

Nous sommes formés à des méthodes professionnelles éprouvées, prenant en compte tous les critères contribuant à la détermination du prix.

L'expérience prouve que positionner votre bien au plus proche de sa valeur réelle est pour vous la meilleure manière d'attirer le plus grand nombre d'acquéreurs et potentialiser une vente au meilleur prix.

LE LEXIQUE

Les données d'urbanisme

Destination :

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Contraintes

Le certificat d'urbanisme donne les renseignements sur les contraintes d'urbanisme applicables à un terrain ou à une opération spécifique. Il est possible de distinguer deux types de certificats

- le certificat d'urbanisme " ordinaire " qui contient des informations relatives aux contraintes d'urbanisme applicables à un terrain ;
- le certificat d'urbanisme " détaillé " qui comporte les mêmes informations que le certificat d'urbanisme " ordinaire " mais qui indique également si le terrain peut (" certificat d'urbanisme positif "), ou non (" certificat d'urbanisme négatif "), être utilisé pour la réalisation d'une opération précise.

Droit de préemption

Droit d'acquérir un bien mis en vente, par préférence à l'acquéreur éventuel. Ce droit profite à des collectivités (droit de préemption urbain, société d'aménagement foncier et d'établissement rural, etc.) ou à des particuliers locataires du bien vendu.

Projets d'aménagement

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue la nouveauté essentielle ; entre le contenu du plan d'occupation des sols et celui du PLU. C'est un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Bien moyen du secteur

Caractéristiques du bien standard au sein du secteur sur lequel l'estimation est réalisée. Ce bien est identifié par un type, un nombre de pièces ; une époque de construction et un profil d'occupant. L'expert JESTIMO tiendra compte du bien standard du secteur et appréciera les caractéristiques différenciantes de votre bien, pour produire une estimation précise et détaillée.

Éléments de comparaison

Les éléments de comparaison retenus par l'expert JESTIMO sont des biens comparables au bien faisant l'objet de l'estimation. Ils peuvent être des ventes réalisées par l'agence ou un confrère, des biens faisant l'objet de mandats de vente, ou des estimations précédemment réalisées.

Impôts fonciers

L'impôt foncier (ou taxe foncière) est un impôt annuel concernant les terrains bâtis ou non bâtis perçu pour le compte des collectivités territoriales (communes, groupements de communes, départements, régions). Son assiette est établie en fonction de la valeur locative cadastrale du bien, ou déclarée par le propriétaire.

Charges annuelles totales

C'est le coût annuel relatif au droit d'occupation de la résidence principale supporté par le ménage, charges totales comprises. C'est la somme de la charge financière brute et du montant annuel des charges totales.

Charges de copropriété

Les Charges de Copropriété sont les sommes dues par les copropriétaires au syndicat de copropriété. Il existe 2 types de charges : Les charges générales qui concernent les dépenses faites pour les parties communes de la copropriété. Les charges spéciales qui concernent les dépenses de chauffage, d'électricité, d'eau, d'ascenseur.

Honoraires de commercialisation

Dans le cadre d'un programme neuf, les frais de commercialisation rémunèrent soit le promoteur s'il prend en charge la commercialisation, soit un vendeur. Dans le cadre de la vente d'un logement ancien, les frais de commercialisation sont la rémunération de l'agent immobilier en cas de réalisation d'une transaction. Suivant le type de mandat, ceux-ci peuvent être à la charge soit de l'acquéreur soit du vendeur.

Prix moyen des logements sur le code postal

Prix moyen de transaction des logements anciens sur le code postal concerné. Cette donnée est présentée hors frais d'agence et de mutation et est actualisée chaque mois.

Prix constatés de mise en vente

Prix moyens offerts des logements sur le code postal. Cette donnée est présentée frais d'agence inclus et est actualisée chaque mois.

Evolution mensuelle du prix d'offre des logements sur le code postal

Evolution du volume de biens mis en vente au cours du dernier mois. Ces chiffres vont donner une indication sur la fluidité du marché et, à terme, sur l'orientation des prix.

Constructions neuves au sein du code postal ou de la commune

Les logements autorisés représentent les permis de construire validés par les services de l'urbanisme.

Par définition, le logement individuel pur c'est la maison individuelle que l'on construit pour soi alors que le logement individuel groupé correspond principalement aux maisons en lotissements (petits ou grands) construites par des promoteurs ou des particuliers en vue de les vendre.

Les logements collectifs sont les appartements, les résidences comprennent, quant à elles, les logements pour personnes âgées, étudiants ou pour le tourisme, par exemple.

Indices de capacité financière

Ces indices tiennent compte de différentes variables (notamment les revenus, les prix de transaction...) permettant de mesurer sur le secteur concerné, le taux d'effort des ménages pour acquérir un logement.

Plus ces indices sont faibles, plus les ménages occupant le secteur auront la faculté d'acquérir un logement. Au contraire, des indices forts vont mesurer des difficultés importantes pour accéder à la propriété.

Indice de vente

Evolution sur un mois du stock de biens vendus ou retirés du marché sur le code postal.

Indice de mise en vente

Evolution sur un mois du stock de biens nouvellement mis en vente sur le code postal.

Indice global

Mesure la fluidité du marché sur le code postal concerné

- > 1 : Les biens sortis du marché sont plus nombreux que les nouvelles mises en vente. C'est un marché de demande
- < 1 : Les nouvelles mises en vente sont plus nombreuses que les biens retirés du marché. C'est un marché d'offre.
- $= 1$: Les mises en vente correspondent au volume de biens retirés du marché. Le marché est à l'équilibre.

Libre à la vente

Non si le bien est vendu occupé, oui si le bien sera libre de toute occupation au moment de la vente.

Indice de qualité

Mesure le positionnement qualitatif du bien estimé par rapport au bien moyen du secteur.

Valeur logement

Tient compte du prix du secteur, des caractéristiques de celui-ci et d'éventuels éléments de valorisation spécifique.

Valorisation des annexes

Valorisation effectuée de façon séparée pour les surfaces supplémentaires listées sur le rapport.

Valeur totale

Valorisation d'ensemble du bien comprenant le logement en lui-même et les éventuellement annexes

CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉDACTION ET D'USAGE

La présente " étude de marché valeur immobilière " utilise une méthodologie et des techniques protégées par les droits de la propriété intellectuelle et industrielle.

Toute reproduction du présent document, même partielle, sous quelque forme que ce soit, ou par quelque procédé que ce soit, est strictement interdite et donnera lieu à des poursuites.

PROPRIETE DE : PROMPT Evelyne > SITUEE A : PORNICHET > DATE : 23/02/2022

La valeur de marché du bien est dépendante des évolutions et des fluctuations du contexte économique et réglementaire, de l'offre et de la demande et plus généralement du marché. La valeur déterminée dans la présente étude ne saurait être transposée ni dans l'espace, ni dans le temps.

Le présent document est destiné à informer le propriétaire des éléments pouvant concourir à la valeur de son bien. Il ne saurait remplacer les informations que le propriétaire pourrait obtenir par ailleurs, ni être utilisé à d'autres fins que sa seule information personnelle.

Toute information qui aurait été déformée, cachée ou tronquée pourrait influencer les résultats de cette étude.

Le présent document a été rédigé par le correspondant utilisant la méthode de la société JESTIMO, et agréé par elle.

La présente étude inclut des informations fournies par le client. La responsabilité du Correspondant Agréé ou de JESTIMO ne saurait être engagée par les déclarations du client.

Toutes les données sont certifiées sincères, vérifiées et actualisées par chacune des parties.

JESTIMO fournit les éléments de base de l'étude de valeur. Le correspondant agréé visite le bien et vérifie les éléments nécessaires à l'établissement du présent dossier. Il recueille et établit toutes les informations locales nécessaires, sous sa responsabilité.

Le présent dossier est strictement personnel et confidentiel, il ne pourra en aucun cas être destiné à autre chose qu'à l'information personnelle du propriétaire sur la valeur de marché du bien concerné. Tout autre usage est totalement interdit.

La méthodologie employée par JESTIMO exclut de son champs d'analyse tous les biens, éléments ou situations atypiques, qui ne sauraient être concernés par la présente étude.

Toutes les données doivent être confirmées par l'Agent Correspondant, qui seul, par sa connaissance précise du marché et son expérience professionnelle est en mesure de valider les valeurs et autres informations contenues dans le présent document. Toute exploitation, même partielle, pour quelque cause que ce soit, de tout ou partie des informations contenues dans le présent document est interdite, même en citant la source.

Toutes les informations et le présent document restent la propriété exclusive de JESTIMO. Ce document ne constitue pas une "Expertise".

Les éléments de la présente étude ont été sélectionnés par Marie François de Préval.