



ÉTUDE DE MARCHÉ

oogle

© Go

ÉVALUATION DU MARDI 22 NOVEMBRE 2022
A la demande de Monsieur Très CONTENT





30 TRAVERSE POURRIERE
13008 MARSEILLE

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
Environnement économique	8
Les éléments socio-économiques	8
Le marché immobilier	9
Les indices à prendre en compte	10
Prix	11
Les avis de nos clients	12
Le lexique	13
Les conditions générales de rédaction et d'usage	15

VOTRE BIEN

Appartement 3 pièces à MARSEILLE





-  30 traverse Pourriere , 13008 MARSEILLE
-  Appartement
-  62 m²
-  Monsieur Très CONTENT



NOTRE AGENCE



Terrasse du Sud



-  565 Avenue du Prado, 13008 MARSEILLE
-  06 24 18 25 20
-  contact@terrassedusud.com
-  www.terrassedusud.com



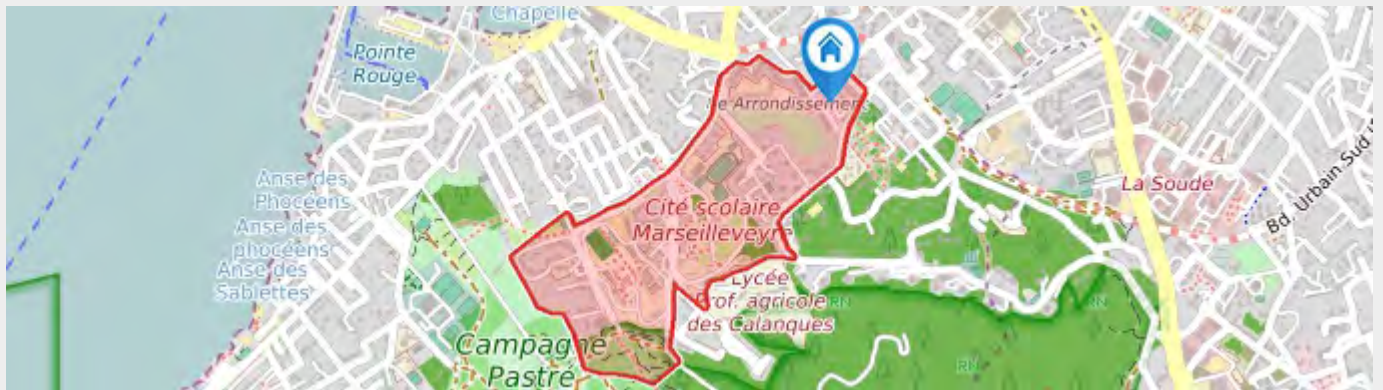
VOTRE CONSEILLER



Sabine FERRATO

-  06 24 18 25 20
-  sabine@terrassedusud.com

L'URBANISME APPLICABLE SUR VOTRE SECTEUR



LE PLAN CADASTRAL



LES LOGEMENTS DE VOTRE QUARTIER

- 🏠 Forte majorité d'appartements
- 📅 Majorité des constructions entre 1975 et 1989
- 🏠 Moyenne de 4 pièces
- € Forte majorité de propriétaires



Ce secteur est composé d'une majorité d'appartements, qui font en général 4 pièces. Les bâtiments sont plutôt récents, avec des constructions réalisées entre 1975 et 1989. Cette zone est habitée majoritairement par des propriétaires, les biens immobiliers sont alors acquis au titre de résidences principales.

LES POINTS D'INTÉRÊT À PROXIMITÉ

Transports

- MUSSO ROY D'ESPAGNE - ARRÊT DE BUS - MARSEILLE
- POURRIÈRE FLORALIA - ARRÊT DE BUS - MARSEILLE
- ZENATTI LANCIERS - ARRÊT DE BUS - MARSEILLE

Éducation

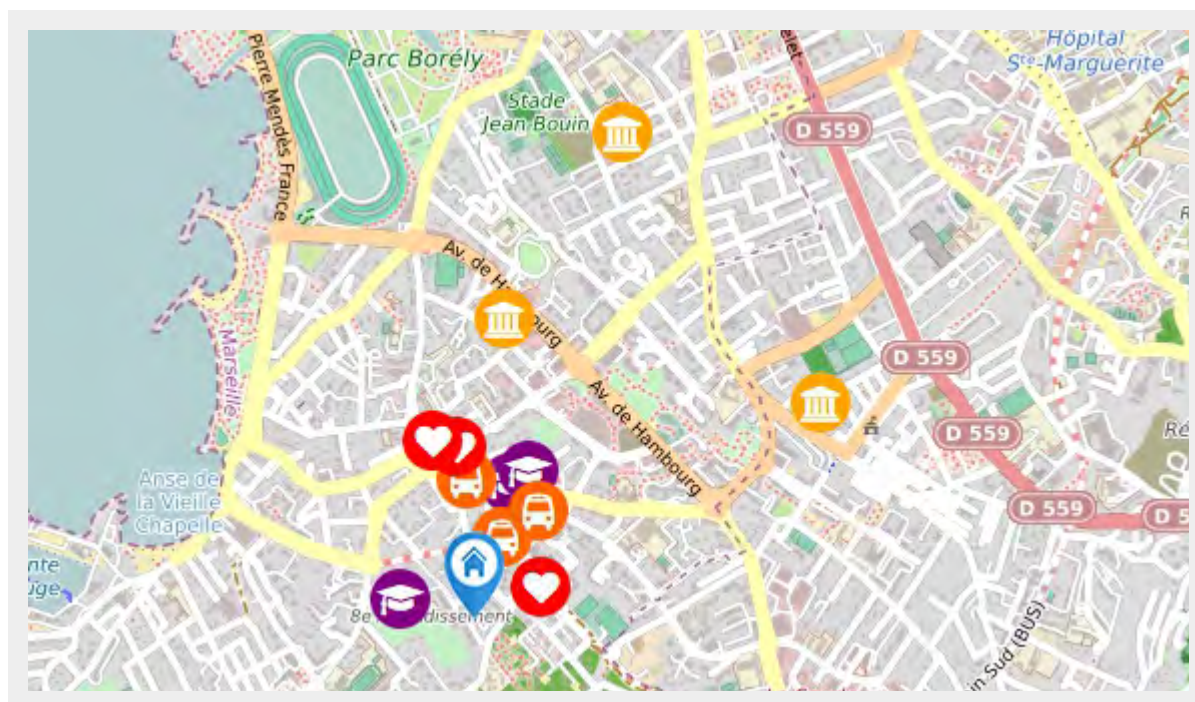
- LYCÉE PROFESSIONNEL GERMAINE POINSO-CHAPUIS - 49 TRAVERSE PARANGON
- ECOLE MATERNELLE LAPIN BLANC - 70 AVENUE ANDRÉ ZENATTI 13008 MARSEILLE
- ECOLE ÉLÉMENTAIRE LAPIN BLANC - 70 AVENUE ANDRÉ ZENATTI 13008 MARSEILLE

Santé

- SELARL PHARMACIE DU ROY D'ESPAGNE - 6 BD VELASQUEZ MARSEILLE
- PHARMACIE DU LAPIN BLANC - 26 AV ZENATTI MARSEILLE
- LBM INOVIE LABOSUD PROVENCE SITE MARSE - 14 AV ANDRE ZENATTI MARSEILLE

Administration

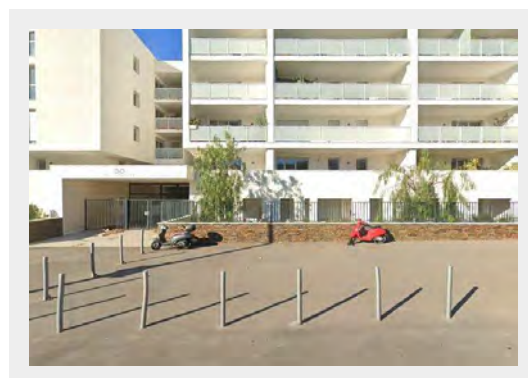
- CENTRE DE PROTECTION MATERNELLE ET INFANTILE (PMI) - MARSEILLE - 8E ARRONDISSEMENT - BAPTISTIN-CAYOL
- COMMISSARIAT DE POLICE DE MARSEILLE 9E ARRONDISSEMENT - 3 RUE RAYMOND-CAYOL 13009 MARSEILLE
- COMMISSARIAT DE POLICE DE MARSEILLE 8E ARRONDISSEMENT - 38 BOULEVARD BAPTISTE BONNET 13008 MARSEILLE



Votre bien dispose d'un emplacement intéressant. Dans un rayon de 1.57 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 30 traverse Pourriere à MARSEILLE (13008)
- Immeuble de 4 étages datant de 2020



L'APPARTEMENT

- 3 ème étage avec ascenseur
- Nombre de pièces : 3
- Nombre de chambres : 2
- Nombre de niveau(x) : 1
- Le bien est libre de toute occupation
- Il dispose de balcon(s) ou d'une terrasse

LES SURFACES ET ANNEXES

Désignation	Surface
Le bien	62 m ² Carrez
Terrasse	16 m ²
Garage	13 m ²

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Impôts fonciers	1 250 €
Charges de copropriété	1 080 €



Votre bien correspond au type présent majoritairement sur votre secteur.
Sa taille est inférieure à la moyenne constatée.
Votre bien est plus récent que les autres constructions du secteur

VOTRE BIEN

Appartement 3 Pièces avec Terrasse et Garage à Marseille 8

Au sein d'une belle résidence de standing, il se compose d'une pièce de vie avec sa cuisine ouverte et son îlot central, de 2 chambres, d'une salle de bains et de toilettes séparées. Une jolie terrasse en L dessert le séjour et la cuisine et offre une belle vue dégagée. Un box fermé en sous-sol complète l'ensemble.

Le tout est en parfait état.

les points forts

- En étage élevé
- Belle résidence récente
- En parfait état
- Belle vue dégagée
- Bien exposé
- Fermeture centralisée des volets
- Videosurveillance

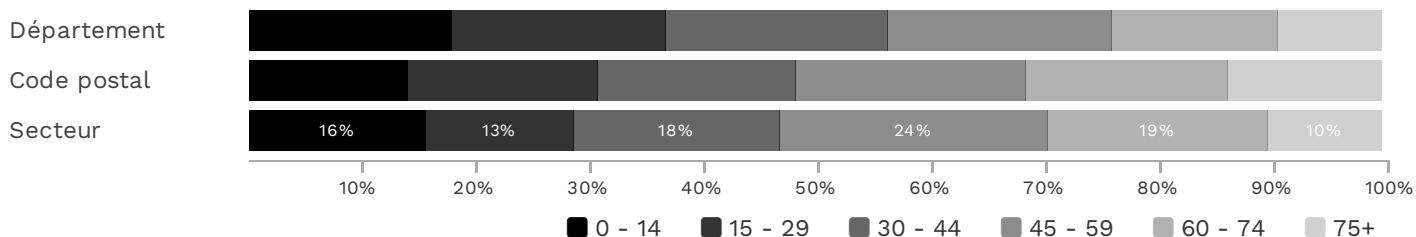
les points faibles

- RAS

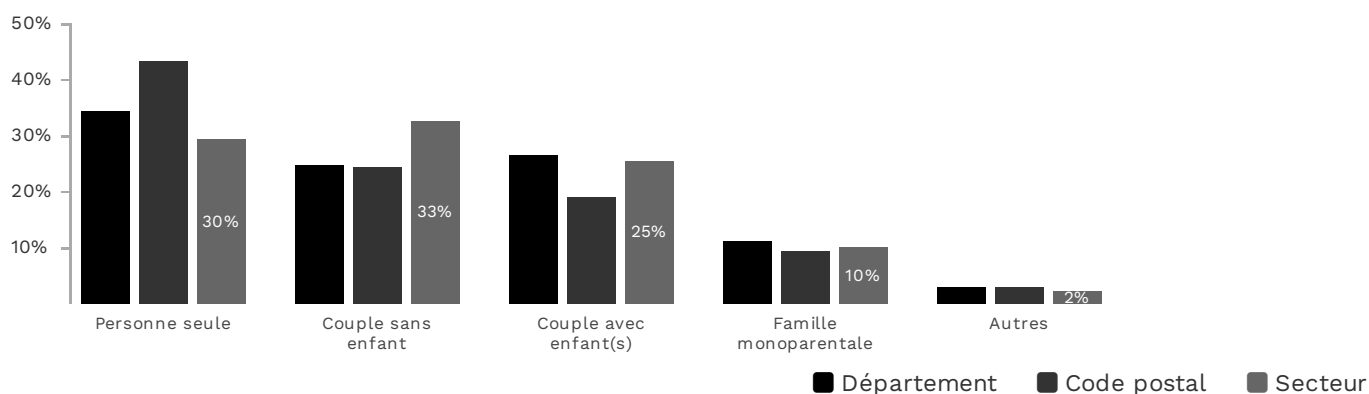
LES ÉLÉMENTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

	Département	Code postal	Secteur
Population	1 975 894	77 681	1 895
Foyers	853 623	38 725	842
Nb d'actifs	878 694	33 868	874
Retraités	33 %	37 %	35 %
Revenu Médian	26 641 €	31 744 €	36 778 €

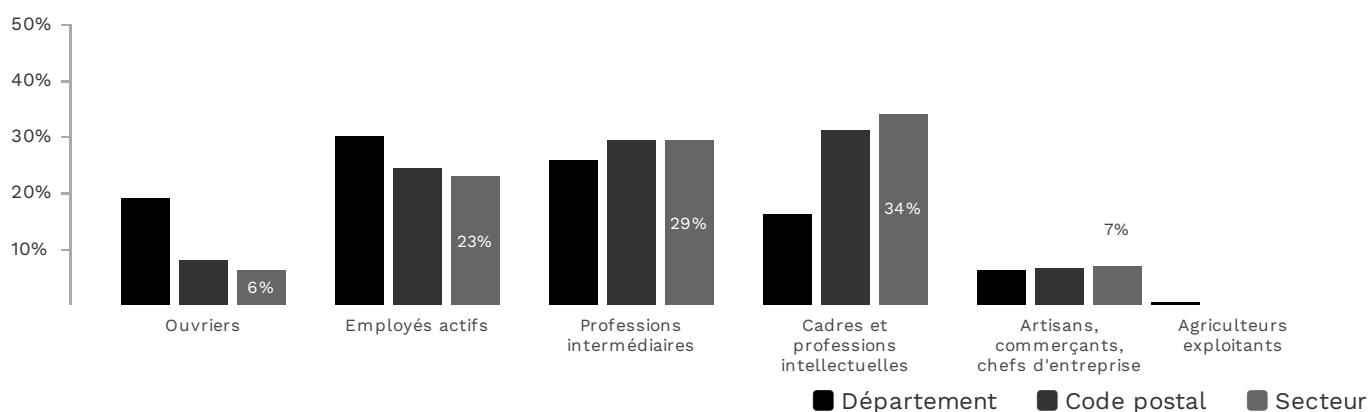
Âge de la population



Typologie des ménages



Catégories socio-professionnelles



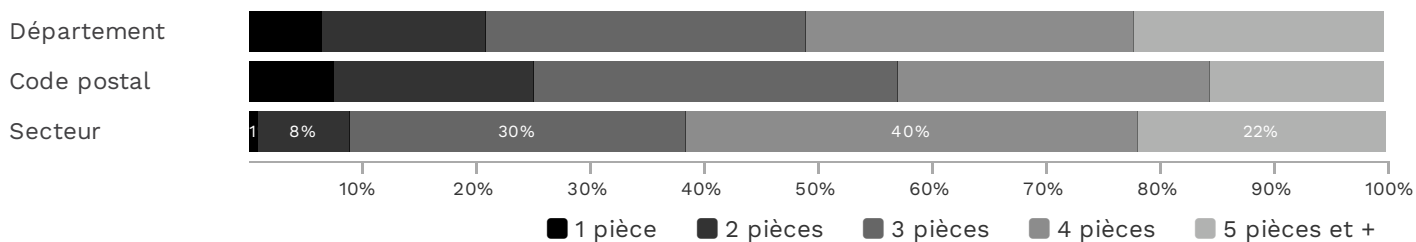
Ce secteur est constitué majoritairement de couples sans enfants. Les foyers sont composés en grande partie de personnes âgées de 45 à 59 ans. Les actifs sur cette zone sont, en général, des cadres, avec des revenus annuels médians de 36 778 euros.

LE MARCHÉ IMMOBILIER

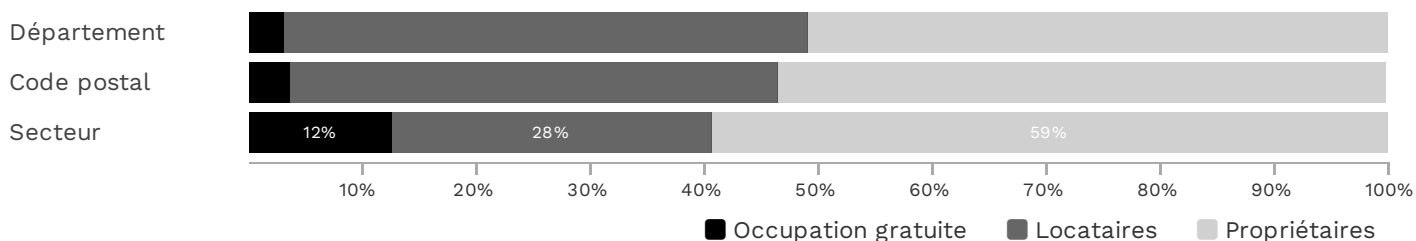
	Appartement	Maison
Prix de vente moyen sur le code postal	4 189 € / m ²	
Prix constatés des mises en vente sur le code postal	4 340 €/m ²	6 060 €/m ²
Evolution mensuelle du prix de l'offre	↑ 2.20 %	↓ -2.96 %
Evolution mensuelle du volume de l'offre	↑ 7.23 %	↑ 6.78 %

	Département	Code postal	Secteur
Nombre d'appartements	577 201	36 491	793
Nombre de maisons individuelles	366 485	5 760	117
Occupation HLM	12 %	9 %	13 %

Nombre de pièces



Type d'occupation



Constructions neuves sur la commune (sur 2 ans)

- Logements individuels débutés et autorisés : 43
- Logements collectifs débutés et autorisés : 1 565
- Logements individuels groupés débutés et autorisés : 37
- Logements en résidence débutés et autorisés : 119



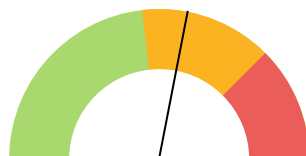
Sur ce code postal, majoritairement constitué d'appartements, nous avons récemment constaté un taux de négociation de l'ordre de 5.6 % entre les prix d'affiche et les prix de signature. Au cours du dernier mois, le marché était orienté à la baisse pour les maisons et à la hausse pour les appartements. L'augmentation globale des stocks de biens en vente est un indicateur de possible baisse 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.

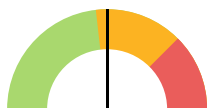
Les ménages occupant le secteur auront la faculté d'acquérir un logement



Secteur 10.93

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

National : 9.70



Départemental : 13



La fluidité du marché local

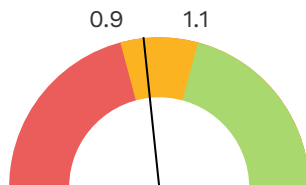
INDICE DE VENTE : **27.70 %**

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

INDICE DE MISE EN VENTE : **29.75 %**

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

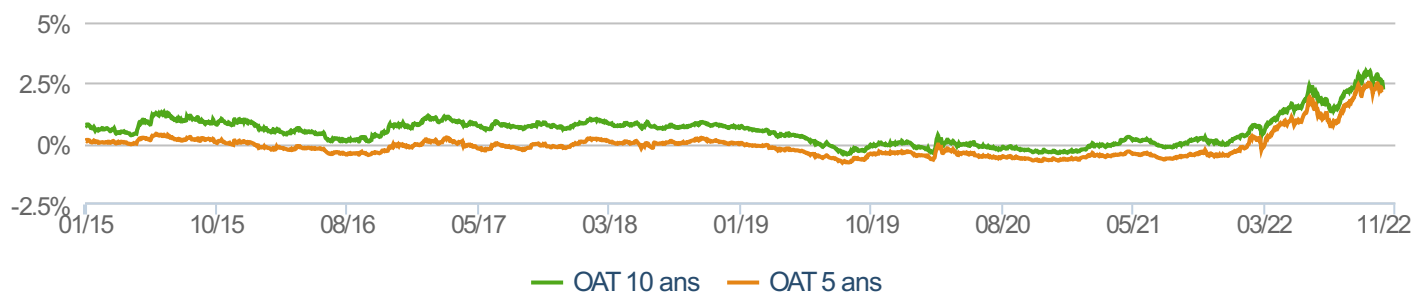
Les nouvelles mises en vente sont plus nombreuses que les ventes de biens



0.93

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 moins important. A moyen terme, le marché semble stable. En effet, les ventes sont aussi nombreuses que les nouvelles mises en vente. Cela crée donc une stabilisation nette du stock de biens proposés à la vente. Les taux d'intérêts sur les 3 derniers mois sont orientés à la hausse. Cela contribue à diminuer 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	18.53 %
Valeur du bien	320 735 €
Prix du bien au m ²	5 173 €/m ²
Valorisation des annexes	20 000 €

Valeur moyenne : 340 000 €

Valeur basse : 320 000 € - Valeur haute : 360 000 €

Remarques de l'expert

La fourchette de prix s'entend Net Vendeur.

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.

LES AVIS DE NOS CLIENTS

Indice général de satisfaction



Indices détaillés

Accueil général	★★★★★	98%
Qualité service / prestation	★★★★★	98%
Compétence interlocuteur	★★★★★	98%
Accompagnement suivi final	★★★★★	98%
Rapport honoraires / services	★★★★★	95%
Recommande l'entreprise	★★★★★	98%

Indices calculés sur 182 avis.

Tous nos avis sont collectés par Opinion system, organisme indépendant. Retrouvez tous nos avis sur <https://www.opinionsystem.fr/>

Les avis de nos clients

Marina G.



Octobre 2022

Vente Appartement avec Terrasse, Vue Mer et Parking

Merci à Sabine pour la vente de mon appartement qui m'a tenu informé et qui a tout fait pour que cela se concrétise rapidement. Je recommande vivement cette agence. Marina

Isabelle G.



Octobre 2022

Vente appartement duplex toit terrasse rue Saint Jacques, Marseille 6ème

Nous avons été accompagnés par un agent immobilier disponible et ultra compétant;

Jean-Baptiste R.



Mai 2022

Vente maison Marseille Sainte Anne (8ème arrondissement)

Je recommande cette agence pour son sérieux et son professionnalisme.

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 : CONTENT Très > SITUEE A : MARSEILLE > DATE : 22/11/2022

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 Sabine FERRATO.