TERRASSE DU SUD
IMMOBILIER



ETUDE
DE MARCHÉ

ÉVALUATION DU LUNDI 9 MARS 2026

Exemple de rapport - propriétaire anonymisé

-

280 RUE D'ENDOUME
13007 MARSEILLE

SOMMAIRE

Etude du bien et environnement ---- 3

Présentation de l'agence 3
L'urbanisme applicable sur le secteur 4
Permis de construire 6
Environnement 7
Les points d'intérêt à proximité 8
Les annexes et éléments financiers 9
Votre bien 10

Environnement économique ---- 11

Les éléments socio-économiques 11
Le marché immobilier 12
Les indices à prendre en compte 13

Prix ---- 14

Notre étude de marché 14

Les avis de nos clients 15
Le lexique 16
Conditions générales d'utilisation 18

VOTRE BIEN

Loft 3 pièces à MARSEILLE

280 rue d'Endoume, 13007 MARSEILLE

Loft

58m²

Propriétaire anonymisé



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

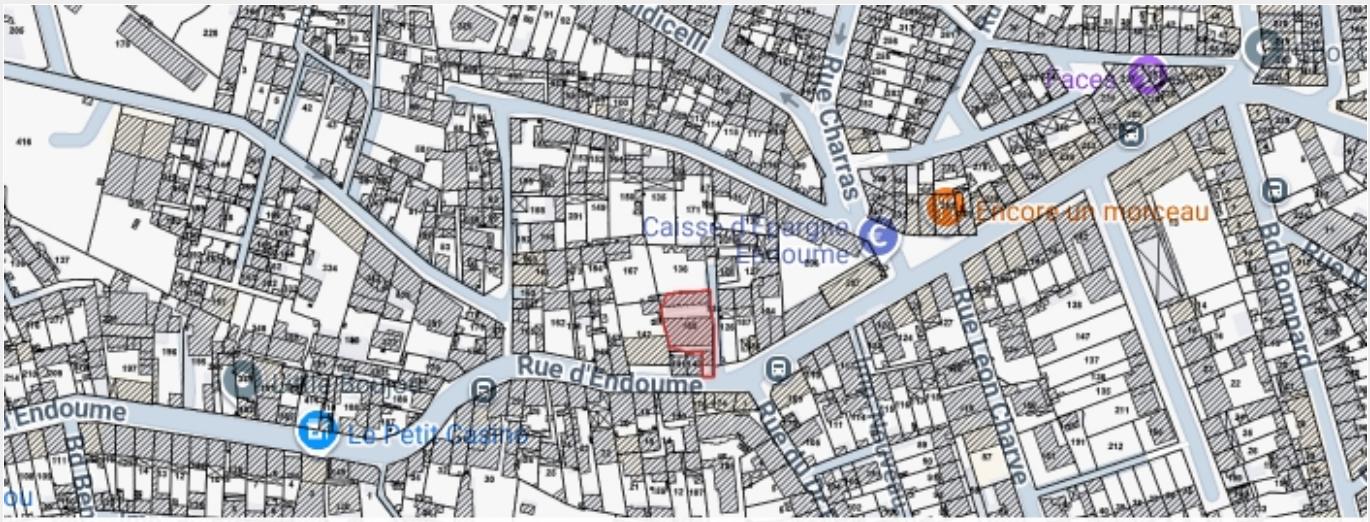
06 24 18 25 20

sabine@terrassedusud.com

L'URBANISME APPLICABLE SUR VOTRE SECTEUR



LE PLAN CADASTRAL



INFORMATIONS SUR LA PARCELLE :

Section : 830 C
Numéro : 185
Contenance : 615 m²
Crée le : 12-07-1999
Mise à jour le : 12-02-2014

LES LOGEMENTS DE VOTRE SECTEUR

- Forte majorité d'appartements
- Majorité des constructions entre 1949 et 1974
- Moyenne de 3 pièces
- Forte majorité de propriétaires

Ce secteur est composé d'une majorité d'appartements, qui font en général de 3 pièces. Les bâtiments sont plutôt anciens, avec des constructions réalisées entre 1949 et 1974. Cette zone est habitée majoritairement par des proprétaires, les biens immobiliers sont alors acquis au titre de résidences principales.

PERMIS DE CONSTRUIRE

1 Transformation sans extension ni diminution de surface

0288 rue d endoume, 13007 Marseille

Commerce

06/05/2015 **DÉCLARATION PRÉALABLE**

- Permis n° : 0132071500447
- Accordé le : 06/05/2015
- Etat : Autorisé
- Surface de commerce transformée : 30 m²

2 Extension de surface sans transformation

0275 rue d endoume, 13007 Marseille

Habitation

06/11/2016 **DÉCLARATION PRÉALABLE**

- Permis n° : 0132071601695
- Accordé le : 06/11/2016
- Etat : Autorisé

3 Extension de surface sans transformation

4 rue du docteur frederic granie, 13007 Marseille

Habitation

02/04/2014 **DÉCLARATION PRÉALABLE**

- Permis n° : 0132071400423
- Accordé le : 02/04/2014
- Etat : Autorisé

4 Extension de surface sans transformation

21 rue du vallon des auffes, 13007 Marseille

Habitation

22/05/2014 **PERMIS DE CONSTRUIRE**

- Permis n° : 0132071300917
- Accordé le : 22/05/2014
- Etat : Autorisé

5 Extension de surface sans transformation

3 imp nouveau, 13007 Marseille

Habitation

20/05/2014 **DÉCLARATION PRÉALABLE**

- Permis n° : 0132071400458
- Accordé le : 20/05/2014
- Etat : Autorisé

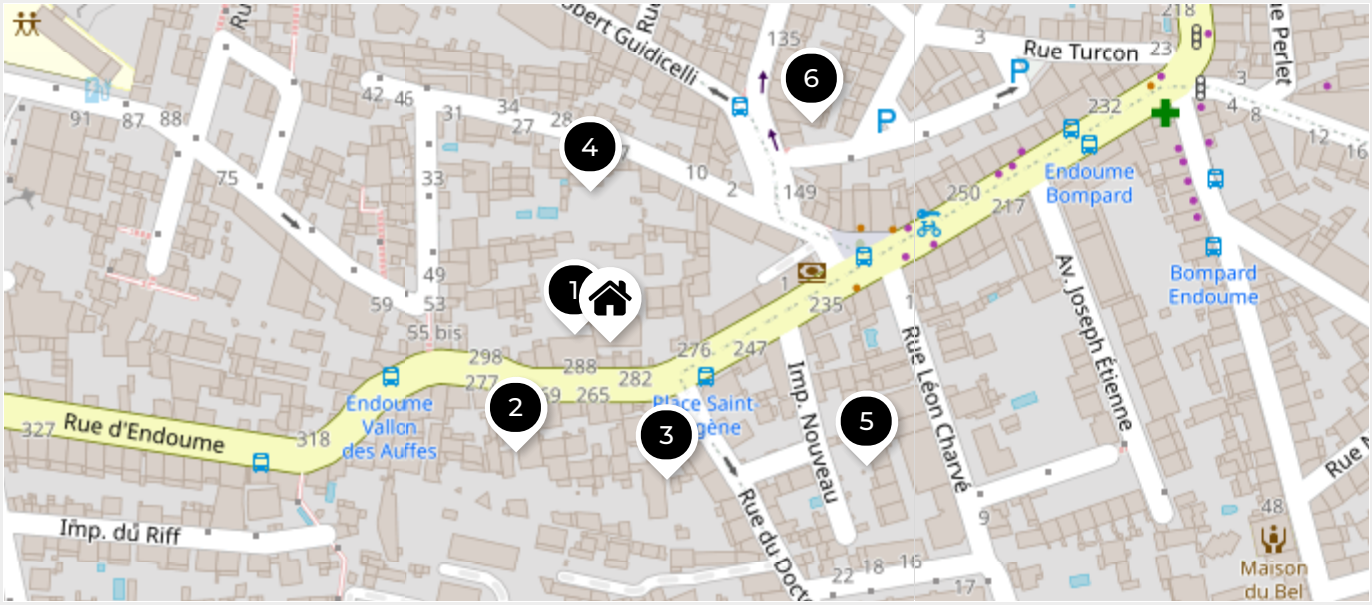
6 Nouvelle construction

143 rue charras, 13007 Marseille

Entrepôt

02/07/2025 **PERMIS DE CONSTRUIRE**

- Permis n° : 0132072500307
- Accordé le : 02/07/2025
- Etat : Autorisé
- Bénéficiaire :



CONNECTIVITÉ À CETTE ADRESSE

Internet

: Fibre, ADSL, Satellite

	orange	SFR	bouygues	free
Fibre	↑ 1 gb ↓ 100 mb	↑ 1 gb ↓ 100 mb	↑ 1 gb ↓ 100 mb	↑ 1 gb ↓ 100 mb
DSL	↑ 8 mb ↓ 0,5 mb	↑ 8 mb ↓ 0,5 mb	↑ 8 mb ↓ 0,5 mb	↑ 8 mb ↓ 0,5 mb
Satellite				
4G fixe	↑ 8 mb ↓ 3 mb			
Câble		↑ 1 gb ↓ 30 mb		

Mobile

Technologies : 5G, 4G, 3G

	orange	SFR	bouygues	free
Technologie	5G	5G	5G	4G

LES POINTS D'INTÉRÊT À PROXIMITÉ

Administration

- RELAIS POSTE
  BOULEVARD BOMPARD 13007 MARSEILLE
- ENDOUME
  RUE D''ENDOUME 13007 MARSEILLE
- SAINT-LAMBERT
  CHEMIN D''ENDOUME VIEUX 13007 MARSEILLE

Enseignement

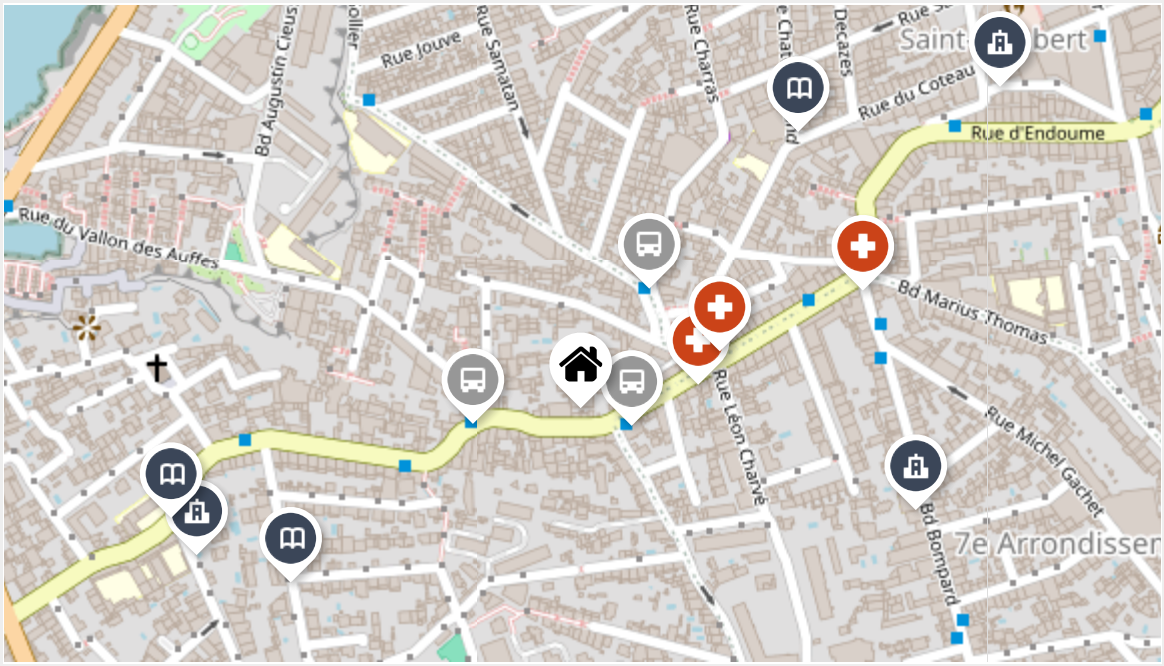
- ECOLE PRIMAIRE PRIVÉE ENDOUME
  BOULEVARD BENSA 13007 MARSEILLE
- ECOLE ÉLÉMENTAIRE CHATEAUBRIAND
  RUE CHATEAUBRIAND 13007 MARSEILLE
- ECOLE MATERNELLE LA ROSERAIE
  ECOLE MATERNELLE LA ROSERAIE 13007 MARSEILLE

Transports

- PLACE SAINT-EUGÈNE (ARRÊT DE BUS)
  RUE D''ENDOUME 13007 MARSEILLE
- ENDOUME VALLON DES AUFFES (ARRÊT DE BUS)
  RUE D''ENDOUME 13007 MARSEILLE
- GUIDICELLI CHARRAS (ARRÊT DE BUS)
  RUE F ET R GUIDICELLI 13007 MARSEILLE

Santé

- LBM INOVIE LABOSUD PROVENCE SITE MARSE
  RUE D''ENDOUME 13007 MARSEILLE
- SARL PHARMACIE GHERCI
  PLACE SAINT EUGENE 13007 MARSEILLE
- SELAS PHARMACIE D''ENDOUME
  BOULEVARD BOMPARD 13007 MARSEILLE



Votre bien dispose d'un emplacement intéressant. Dans un rayon de 0.46 km, vous avez accès aux services d'administration, enseignement, transports et santé. Ces éléments seront probablement pris en compte par les futurs acquéreurs.

L'IMMEUBLE

- Situé au 280 rue d'Endoume à MARSEILLE (13007)



LE LOFT

- Rez-de-chaussée sans ascenseur
- Nombre de pièces : 3
- Nombre de chambre : 1
- Nombre de niveaux : 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	58 m² loi Carrez
Terrasse	11 m²
Cave	

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Impôts fonciers	570 €
Charges de copropriété	840 €

Votre bien correspond au type présent majoritairement sur votre secteur.
Son nombre de pièces est supérieur à la moyenne constatée.

VOTRE BIEN

Appartement T2/3 de 58 m2 avec Terrasse non officielle

En rez-de-chaussée et en fond de cour, au calme, ce bel appartement, de type loft, offre, au 1er niveau, une belle pièce de vie avec sa cuisine ouverte et sa belle hauteur sous plafond (quasiment 5m), un petit espace buanderie et des toilettes indépendantes. A l'étage, se trouvent, en enfilade, une chambre en mezzanine avec placard ainsi qu'un bureau avec placard (possible chambre d'enfant).

Le tout est en très bon état.

L'appartement bénéficie d'une terrasse de 11m2, non officielle, qui a été "privatisée" il y a plus de 10 ans.

Les points forts

- **Quartier très prisé**
- **En très bon état**
- **Belle hauteur sous plafond**
- **Au calme**
- **Climatisation réversible**
- **Belles prestations (fenêtres, matériaux, etc...)**
- **Bien agencé**
- **Faibles charges**
- **Copropriété bien entretenue**

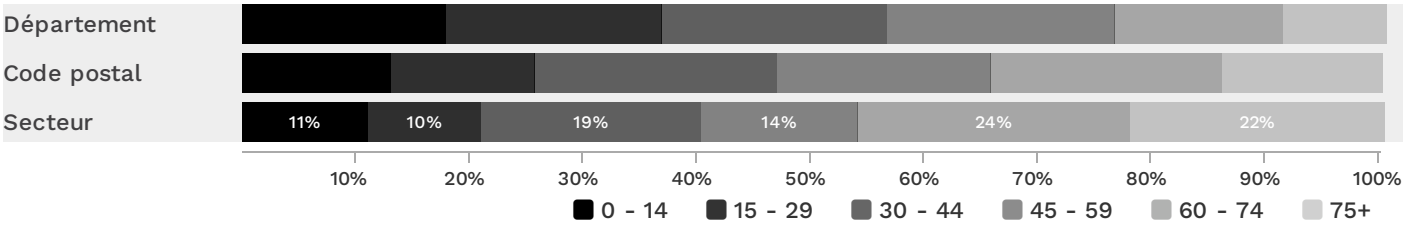
Les points faibles

- **Problème de la terrasse**
- **Stationnement compliqué et/ou très onéreux.**

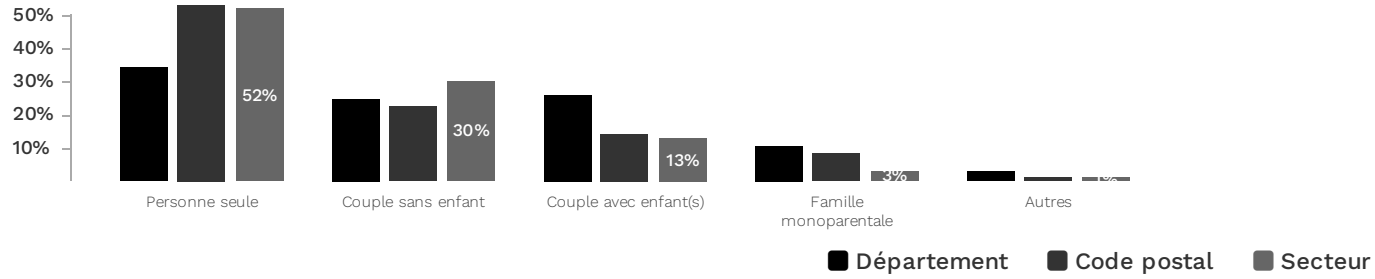
LES ÉLÉMENTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

	Département	Code postal	Secteur
Population	1 975 894	34 633	1 606
Foyers	853 623	19 634	891
Nombre d'actifs	878 694	15 650	632
Retraités	33 %	35 %	44 %
Revenu Médian	26 641 €	29 427 €	32 360 €

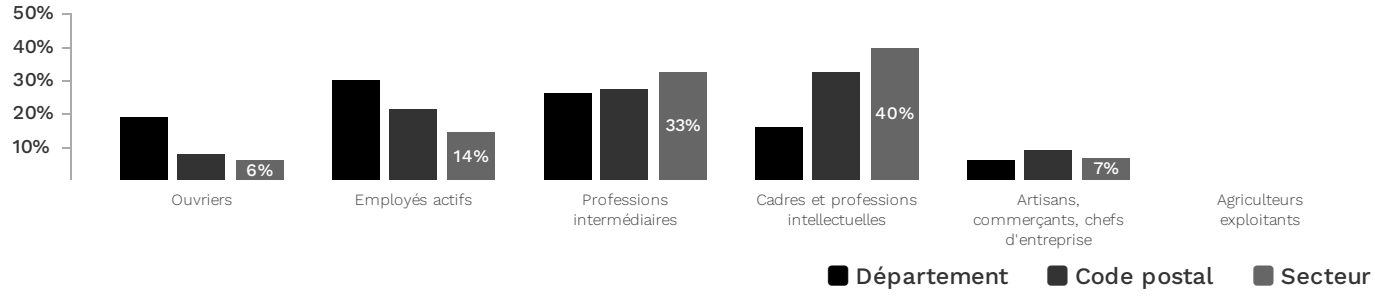
Age de la population



Typologie des ménages



Catégories socio-professionnelles



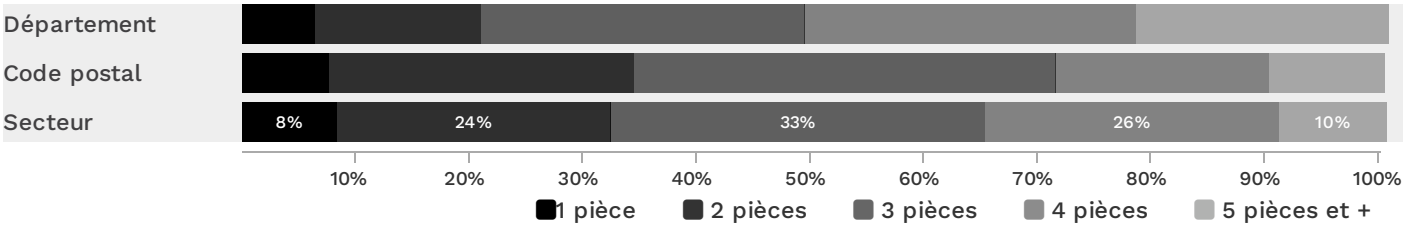
Ce secteur est constitué majoritairement de personnes seules. Les foyers sont composés en grande partie de personnes agées de 60 à 74 ans. Les actifs sur cette zone sont, en général, des cadres et des professions intellectuelles, avec des revenus annuels médians de 32 360 euros

LE MARCHÉ IMMOBILIER

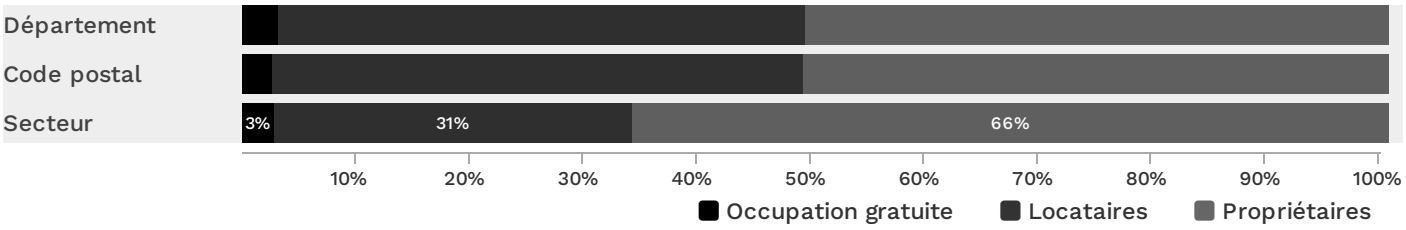
	Appartement	Maison
Prix de vente moyen sur le code postal	4 787 €/m²	
Prix constatés des mises en vente sur le code postal	5 040 €/m²	6 830 €/m²
Evolution mensuelle du prix de l'offre	↑ 1,65 %	↑ 3,24 %
Evolution mensuelle du volume de l'offre	↑ 2,24 %	↓ -4 %

	Département	Code postal	Secteur
Nombre d'appartements	577 201	18 730	784
Nombre de maisons individuelles	366 485	3 885	326
Occupation HLM	12 %	5 %	0 %

Nombre de pièces



Type d'occupation



Constructions neuves sur la commune (sur 2 ans)

- Logements individuels débutés et autorisés : 31
- Logements individuels groupés débutés et autorisés : 7
- Logements collectifs débutés et autorisés : 222
- Logements en résidence débutés et autorisés : 0

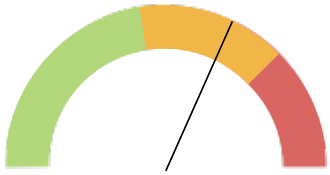
Au cours du dernier mois, le marché était orienté à la hausse pour les maisons et à la hausse pour les appartements
L'augmentation globale des stocks de biens en vente est un indicateur de possible baisse des prix.

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



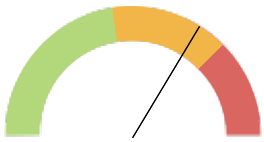
Les ménages occupant le secteur ont des difficultés à acquérir un logement

Secteur : 12.29

National : 9.70



Départemental : 13.00

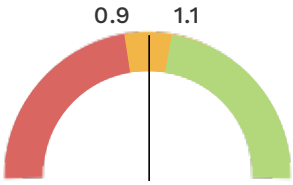


La fluidité du marché local

Indice de vente : **22.41 %**
Evolution sur un mois du stock de biens vendus ou retirés du marché sur le code postal.

Indice de mise vente : **22.37 %**
Evolution sur un mois du stock de biens nouvellement mis en vente sur le code postal.

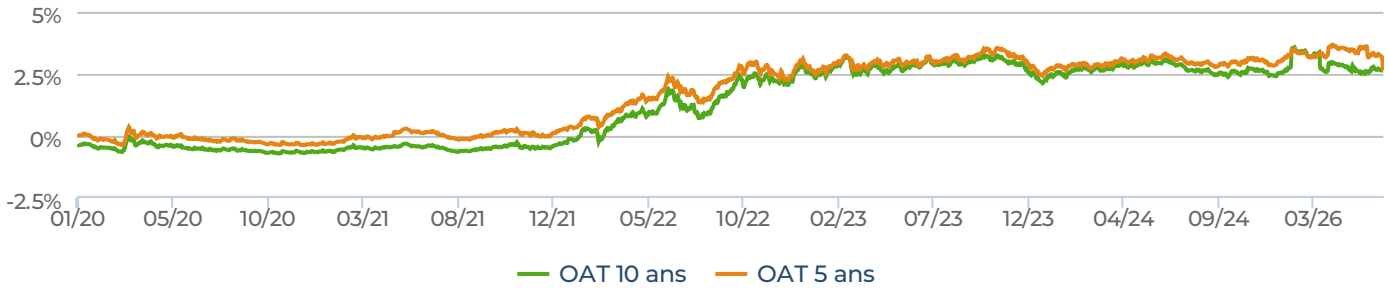
Les nouvelles mises en vente sont plus nombreuses que les ventes de biens



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

1.00

Les taux d'intérêt



Les ménages souhaitant acquérir un bien immobilier sur ce secteur, auront plus de facilités que la moyenne des français. Comparé au département, le taux d'effort sera moins 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 (OAT) sur les 12 derniers mois sont orientés à la baisse. Cela contribue à accroitre 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	14,12 %
Valeur du bien	310 000 €
Prix du bien au m²	5 344 €/m²

Valeur moyenne : 310 000 €

Valeur basse : 300 000 € - Valeur haute : 320 000 €

Remarques de l'expert

Notre fourchette de prix s'entend en Net Vendeur.

LES AVIS DE NOS CLIENTS

Indice général de satisfaction

4,9 ★★★★★

Basé sur 357 avis

Les avis de nos clients

aimé hernandez — Février 2026

★★★★★

un grand merci à Sabine pour sa gentillesse, sa disponibilité et son professionnalisme ,elle nous a accompagné tout au long de la vente jusqu'à la signature .je recommande vivement cette agence.

Marine Crespel — Janvier 2026

★★★★★

J'ai fait appel à l'agence pour une vente en 2025 Sabine FERRATO est tout simplement exceptionnelle ! Très impliquée et disponible, réactive et fiable. Une très bonne collaboration, je recommande !

Christophe Barry — Janvier 2026

★★★★★

Nous souhaitions vendre notre appartement et comme cela c'était bien passé la fois précédente, nous avons bien évidemment fait appel à Sabine des terrasses du sud. En un temps record, elle a trouvé un acquéreur pour notre bien. C'est quelqu'un qui ne compte pas ses...

immodvisor

Tous nos avis sont collectés par Immodvisor, organisme indépendant. Retrouvez tous nos avis sur https://www.immodvisor.com

LE LEXIQUE

Les données d'urbanisme

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 ImmoExpert tiendra compte du bien standard du secteur et appréciera les caractéristiques différenciantes de votre bien, pour produire une estimation précise et détaillée.

Eléments de comparaison

Les éléments de comparaison retenus par l'expert ImmoExpert 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 : 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

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

Valeur logement

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 éventuelles 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.

PROPRIETAIRE ANONYMISE > SITUE A : Marseille > DATE : 09/03/2026

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