

**VENIVIDI**



# **Analyse de bien - Vie de quartier**

**Au 11 avenue Jean-Jaurès,  
75019 Paris**

---

**Préparé pour Julien Lacroix  
par VeniVidi**

Le 12.03.2024

# Sommaire

Présentation du bien et cadastre .....	3
Autorisations d'urbanisme .....	5
Historique des ventes à cette adresse .....	6
Biens comparables vendus à proximité .....	7
Biens comparables à la vente .....	8
Rendement locatif .....	9
Vie de quartier : habitants et commodités .....	11
Environnement et état des risques .....	17
Projets d'aménagement urbain .....	18
Evolution des prix et du marché de l'immobilier à proximité ...	19
Estimation du bien, stratégie de prix et arguments .....	24
5 clés pour une acquisition réussie .....	25
Check-list pour la visite de votre bien .....	27

# Présentation du bien



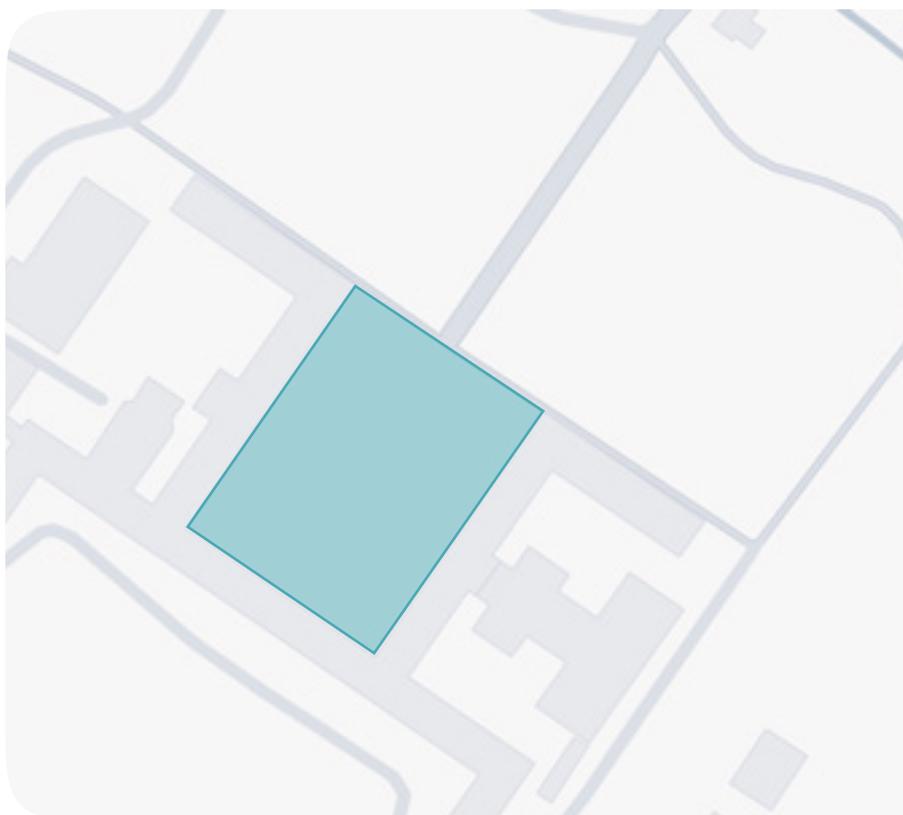
**11 avenue  
Jean-Jaurès,**  
75019, Paris

## Caractéristiques

Type de bien	Appartement
Surface	51 m2
Chambres	2
Année de construction	1957
DPE	Lorem ipsum
Bâtiment fibré	Oui

# Cadastre

---



**1**

Parcelle

**2**

Bâtiments

**87 m<sup>2</sup>**

Surface bâtie

**321 m<sup>2</sup>**

Surface totale

**233 m<sup>2</sup>**

Surface disponible

## Parcelle n°0078

Référence cadastrale 54395000BS0203

Surface parcelle 321 m2

Surface libre 233 m2

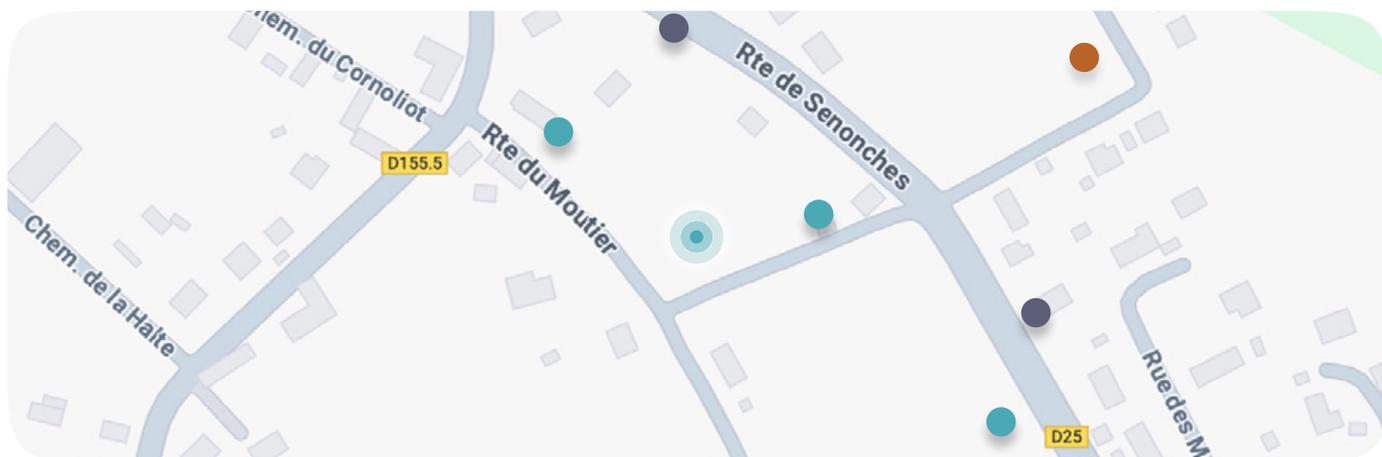
Bâtiments 2

Emprise au Sol 27%

N° bâtiment	Type	Surface
1	Dur	321 m2

# Autorisations d'urbanisme

Historique des autorisations d'urbanisme à cette adresse et à proximité.



N° de permis	Statut	Année de dépôt	Début de chantier	Nature du projet	Travaux	Distance
PC07510317V0021	● Permis autorisé	2017	23/12/2023	<b>Non-Résidentiel</b> Réhabilitation / scission / regroupement	-	53m
DP07510317V0217	● Déclaration préalable autorisée	2017	-	<b>Logement</b> Transformation en logement	-	53m
PC07510317V0021	● Permis autorisé	2017	23/12/2023	<b>Non-Résidentiel</b> Réhabilitation / scission / regroupement	Extension	53m
PC07510317V0021	● Permis autorisé	2017	23/12/2023	<b>Non-Résidentiel</b> Réhabilitation / scission / regroupement	-	53m
DP07510317V0217	● Permis refusé	2017	-	<b>Logement</b> Transformation en logement	-	53m
DP07510317V0217	● Déclaration préalable autorisée	2017	-	<b>Logement</b> Transformation en logement	Extension	53m

# Historique des ventes à cette adresse

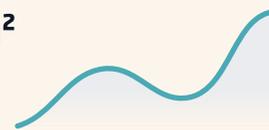
L'historique des ventes passées vous donne un aperçu des transactions identifiées depuis 2014 au 11 avenue Jean-Jaurès, 75019 Paris.

## Ventes identifiées

**11** depuis 2014

## Évolution du prix moyen /m<sup>2</sup>

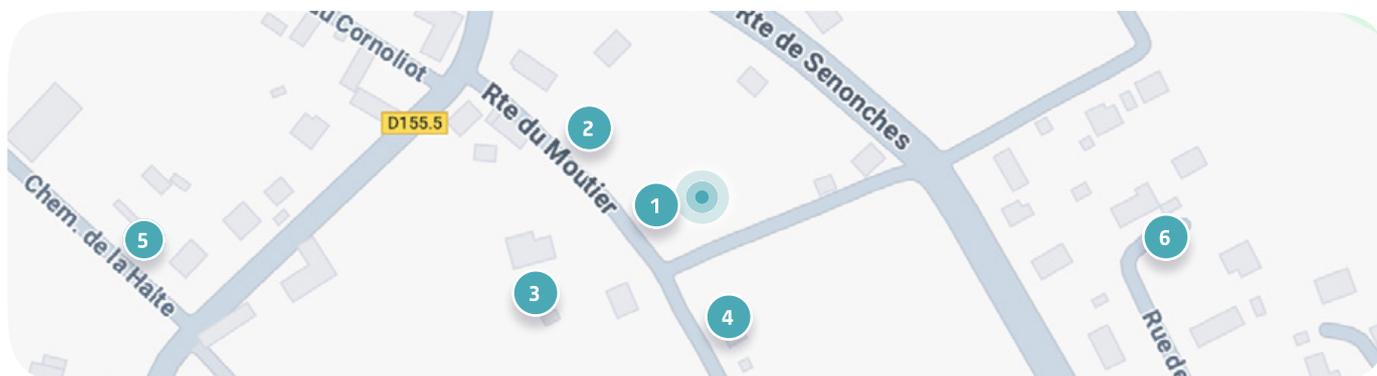
↑ **20%** à cette adresse en 10 ans



Date	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	Type	Pièces	Surface	Terrain	Dépendance
23/12/2023	<b>1 407 800€</b>	<b>10 195€/m<sup>2</sup></b>	🏠 Biens multiples	3	40m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	Oui
23/12/2023	<b>1 407 800€</b>	<b>10 195€/m<sup>2</sup></b>	🏠 Biens multiples	3	40m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	Oui
23/12/2023	<b>1 407 800€</b>	<b>10 195€/m<sup>2</sup></b>	🏠 Biens multiples	3	40m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	Oui
23/12/2023	<b>1 407 800€</b>	<b>10 195€/m<sup>2</sup></b>	🏠 Biens multiples	3	40m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	Oui
23/12/2023	<b>1 407 800€</b>	<b>10 195€/m<sup>2</sup></b>	🏠 Biens multiples	3	40m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	Oui
23/12/2023	<b>1 407 800€</b>	<b>10 195€/m<sup>2</sup></b>	🏠 Biens multiples	3	40m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	Oui
23/12/2023	<b>1 407 800€</b>	<b>10 195€/m<sup>2</sup></b>	🏠 Biens multiples	3	40m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	-
23/12/2023	<b>1 407 800€</b>	<b>10 195€/m<sup>2</sup></b>	🏠 Biens multiples	3	40m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	-
23/12/2023	<b>1 407 800€</b>	<b>10 195€/m<sup>2</sup></b>	🏠 Biens multiples	3	40m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	-
23/12/2023	<b>1 407 800€</b>	<b>10 195€/m<sup>2</sup></b>	🏠 Biens multiples	3	40m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	-
23/12/2023	<b>1 407 800€</b>	<b>10 195€/m<sup>2</sup></b>	🏠 Biens multiples	3	40m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	-

# Biens comparables vendus à proximité

La sélection de biens comparables vendus permet d'identifier les prix de vente de biens vendus à proximité et ayant des caractéristiques similaires.



1

## 48 Rue Beaubourg

75003 Paris 3e

Maison 61m<sup>2</sup> 4 pièces

Vendu le 07/09/2022

À moins de 300m

**965 000€**

**15 820€/m<sup>2</sup>**

2

## 48 Rue Beaubourg

75003 Paris 3e

Maison 61m<sup>2</sup> 4 pièces

Vendu le 07/09/2022

À moins de 300m

**965 000€**

**15 820€/m<sup>2</sup>**

3

## 48 Rue Beaubourg

75003 Paris 3e

Maison 61m<sup>2</sup> 4 pièces

Vendu le 07/09/2022

À moins de 300m

**965 000€**

**15 820€/m<sup>2</sup>**

4

## 48 Rue Beaubourg

75003 Paris 3e

Maison 61m<sup>2</sup> 4 pièces

Vendu le 07/09/2022

À moins de 300m

**965 000€**

**15 820€/m<sup>2</sup>**

5

## 48 Rue Beaubourg

75003 Paris 3e

Maison 61m<sup>2</sup> 4 pièces

Vendu le 07/09/2022

À moins de 300m

**965 000€**

**15 820€/m<sup>2</sup>**

6

## 48 Rue Beaubourg

75003 Paris 3e

Maison 61m<sup>2</sup> 4 pièces

Vendu le 07/09/2022

À moins de 300m

**965 000€**

**15 820€/m<sup>2</sup>**

Prix le plus bas

**10 820€/m<sup>2</sup>**

Prix médian

**11 580€/m<sup>2</sup>**

Prix le plus haut

**12 470€/m<sup>2</sup>**

# Biens comparables à la vente

La sélection de biens comparables en vente permet de déterminer les prix pratiqués pour des biens similaires actuellement sur le marché.



**75003 Paris 3e**

🏠 Apart. 📏 200m<sup>2</sup> 🏠 4 pièces

2 chambres

5ème étage

Ascenseur

Cave

Fibre

**965 000€**

15 820€/m<sup>2</sup>

Publié il y a 10 jours



**75003 Paris 3e**

🏠 Maison 📏 1200m<sup>2</sup> 🏠 10 pièces

2 chambres

5ème étage

Ascenseur

Cave

Fibre

**965 000€**

15 820€/m<sup>2</sup>

Publié il y a 10 jours



**75003 Paris 3e**

🏠 Maison 📏 1200m<sup>2</sup> 🏠 10 pièces

2 chambres

5ème étage

Ascenseur

Cave

Fibre

**965 000€**

15 820€/m<sup>2</sup>

Publié il y a 10 jours



**75003 Paris 3e**

🏠 Apart. 📏 200m<sup>2</sup> 🏠 4 pièces

2 chambres

5ème étage

Ascenseur

Cave

Fibre

**965 000€**

15 820€/m<sup>2</sup>

Publié il y a 10 jours



**75003 Paris 3e**

🏠 Maison 📏 1200m<sup>2</sup> 🏠 10 pièces

2 chambres

5ème étage

Ascenseur

Cave

Fibre

**965 000€**

15 820€/m<sup>2</sup>

Publié il y a 10 jours



**75003 Paris 3e**

🏠 Maison 📏 1200m<sup>2</sup> 🏠 10 pièces

2 chambres

5ème étage

Ascenseur

Cave

Fibre

**965 000€**

15 820€/m<sup>2</sup>

Publié il y a 10 jours

Prix le plus bas

**10 820€/m<sup>2</sup>**

Prix médian

**11 580€/m<sup>2</sup>**

Prix le plus haut

**12 470€/m<sup>2</sup>**

# Rendement locatif

Dans le cadre d'un investissement locatif, la variation positive de la population sur les dernières années et un taux de chômage bas sont des bons indicateurs à considérer pour vous assurer de la pertinence d'une ville.

## Comment évaluer votre rendement locatif ?

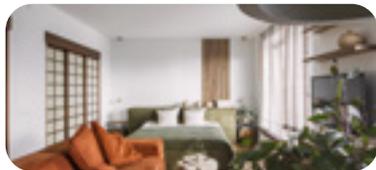
Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Nam auctor eleifend interdum. Nunc nisl eros, sollicitudin at scelerisque vel, tempus sit amet lorem. Proin consectetur metus non dolor consectetur, ut volutpat mauris sagittis. Ut consequat accumsan tristique. Cras finibus arcu at sapien posuere ornare. Integer sapien elit, finibus in arcu quis, lacinia auctor justo. Etiam aliquet imperdiet mollis. Ut porta sit amet libero rutrum fermentum. Donec fermentum eros nec nulla congue feugiat vitae pharetra nibh.

## Évolution du rendement sur 20 ans



Durée	Sur 10 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 30 ans
<b>Rendement</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>
<b>Bénéfices nets</b>	<b>400€/mois</b>	<b>416€/mois</b>	<b>501€/mois</b>	<b>501€/mois</b>	<b>501€/mois</b>

## Biens comparables à la location



75003 Paris 3e

🏠 Appart. 📏 200m<sup>2</sup> 🏠 4 pièces

2 chambres

5ème étage

Ascenseur

Cave

Fibre

**2 800€/mois**

14€/m<sup>2</sup>

Publié il y a 10 jours



75003 Paris 3e

🏠 Maison 📏 1200m<sup>2</sup> 🏠 10 pièces

2 chambres

5ème étage

Ascenseur

Cave

Fibre

**2 800€/mois**

14€/m<sup>2</sup>

Publié il y a 10 jours



75003 Paris 3e

🏠 Maison 📏 1200m<sup>2</sup> 🏠 10 pièces

2 chambres

5ème étage

Ascenseur

Cave

Fibre

**2 800€/mois**

14€/m<sup>2</sup>

Publié il y a 10 jours



75003 Paris 3e

🏠 Appart. 📏 200m<sup>2</sup> 🏠 4 pièces

2 chambres

5ème étage

Ascenseur

Cave

Fibre

**2 800€/mois**

14€/m<sup>2</sup>

Publié il y a 10 jours



75003 Paris 3e

🏠 Maison 📏 1200m<sup>2</sup> 🏠 10 pièces

2 chambres

5ème étage

Ascenseur

Cave

Fibre

**2 800€/mois**

14€/m<sup>2</sup>

Publié il y a 10 jours



75003 Paris 3e

🏠 Maison 📏 1200m<sup>2</sup> 🏠 10 pièces

2 chambres

5ème étage

Ascenseur

Cave

Fibre

**2 800€/mois**

14€/m<sup>2</sup>

Publié il y a 10 jours

Prix le plus bas

10 820€/m<sup>2</sup>

Prix médian

11 580€/m<sup>2</sup>

Prix le plus haut

12 470€/m<sup>2</sup>

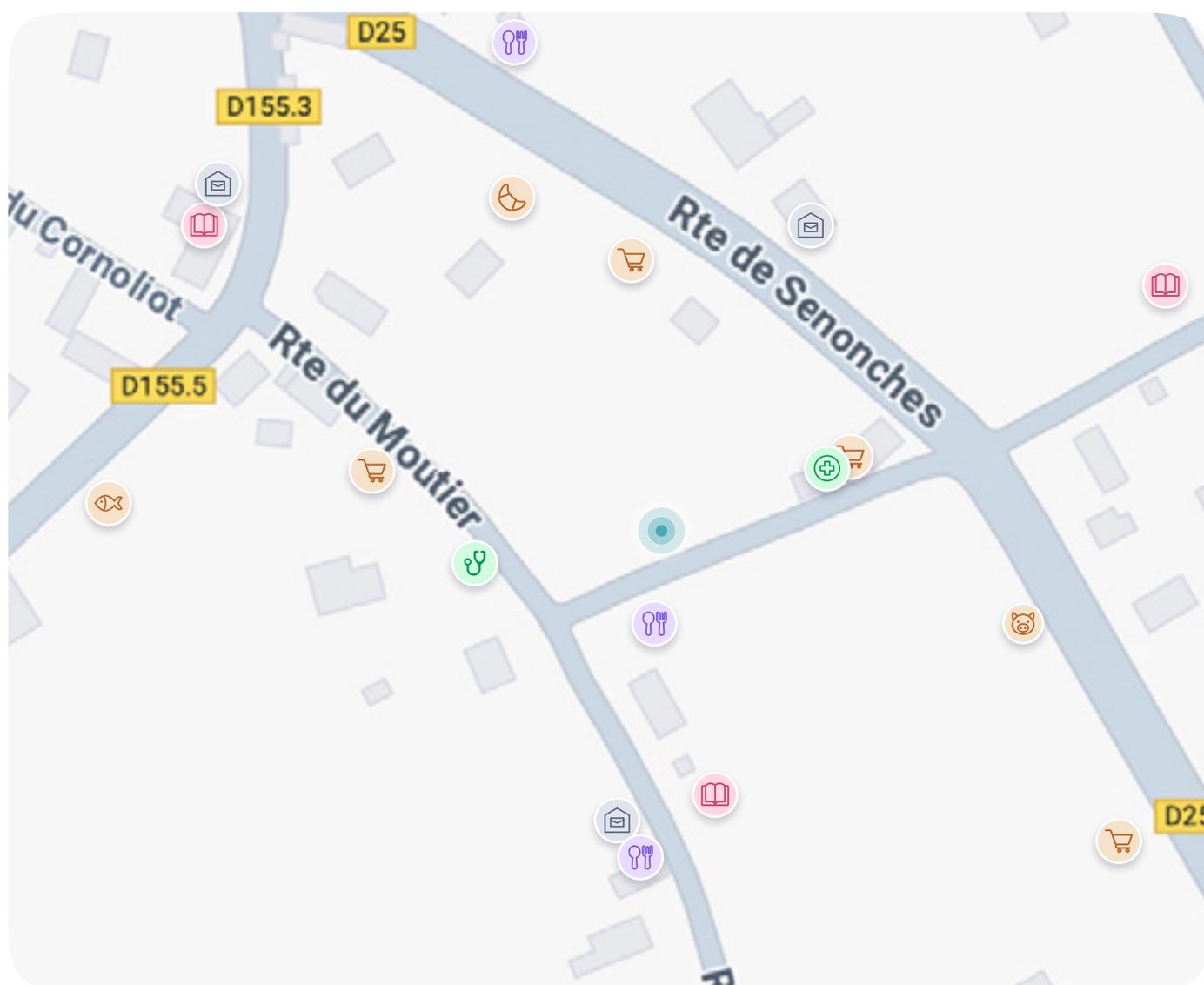
# Vie de quartier : habitants et commodités

Le choix de l'emplacement de son logement est crucial lors d'un investissement immobilier. La proximité avec des commerces, médecins, écoles ou encore la composition de la population de votre quartier sont autant de critères qui pourront influencer sur la qualité de vie au sein d'une rue et la valeur d'un bien immobilier.

74

## Score piéton

Le score piéton à cette adresse est de 74/100. Cela constitue une excellente note en terme d'accessibilité piétonnière par rapport aux différents services à proximité. Le nombre, la distance et la diversité des services sont pris en compte pour déterminer le score.



## Commerces

80

-  Boulangerie À 1min à pied
-  Supermarché À moins de 300m
-  Boucherie À moins de 300m
-  Poissonnerie À moins de 300m
-  Épicerie À moins de 300m
-  Autres commerces À moins de 300m

## Restauration

84

-  Restaurants À 1min à pied

## Loisirs et culture

67

-  Bibliothèque À 1min à pied
-  Cinéma À 1min à pied
-  Théâtre & salle de spectacles À 1min à pied
-  Musée & monument historique À 1min à pied
-  Activités & infrastructures sportives À 1min à pied

## Santé

91

-  Médecin généraliste À 1min à pied
-  Médecin spécialiste À moins de 300m
-  Pharmacie À moins de 300m
-  Hôpital À moins de 300m

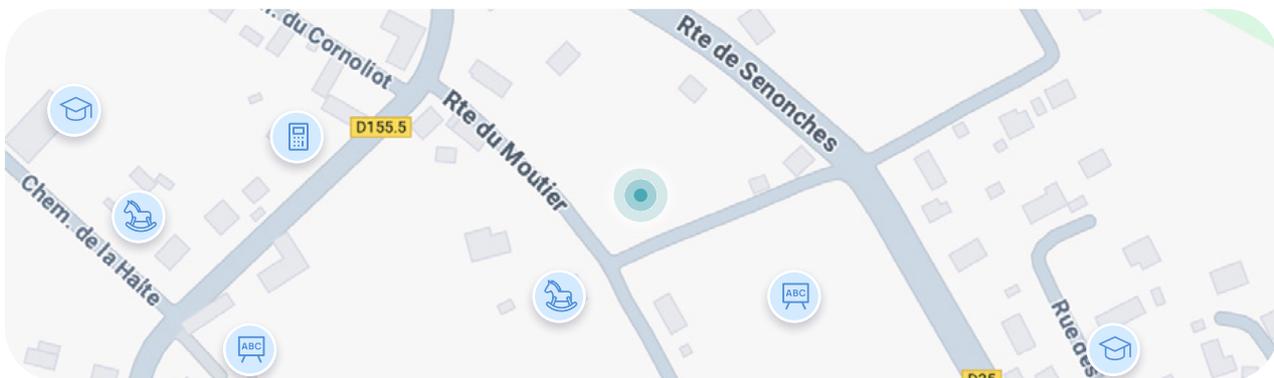
## Services

80

-  Crèches & garderies À 1min à pied
-  Commissariat & gendarmerie À 1min à pied
-  Bureau de poste À 1min à pied
-  Banque À 1min à pied
-  Garage À 1min à pied
-  Coiffeur À 1min à pied

# Enseignement

93



## Écoles maternelles

**E.M.Pu Chapon 25 Rue Chapon** - de 300m

25 Rue Chapon, 75003 Paris

Public 230 élèves

**E.P.Pu St Martin 211 Rue Saint Martin** 1min à pied

25 Rue Chapon, 75003 Paris

Public

**E.M.Pu Chapon 25 Rue Chapon** 1min à pied

25 Rue Chapon, 75003 Paris

Privé 103 élèves



## Écoles primaires

**E.M.Pu Chapon 25 Rue Chapon** - de 300m

25 Rue Chapon, 75003 Paris

Public 230 élèves

**E.P.Pu St Martin 211 Rue Saint Martin** 1min à pied

25 Rue Chapon, 75003 Paris

Public

**E.M.Pu Chapon 25 Rue Chapon** 1min à pied

25 Rue Chapon, 75003 Paris

Privé 103 élèves



## Collèges

**Ecole Générale Et Technologique Privée Cours Progress** - de 300m

25 Rue Chapon, 75003 Paris

Public 230 élèves

**Collège Privé Saint Jean Gabriel** 1min à pied

25 Rue Chapon, 75003 Paris

Public

**Collège Montgolfier** 1min à pied

25 Rue Chapon, 75003 Paris

Privé 103 élèves



## Lycées

**Lycée Turgot** - de 300m

25 Rue Chapon, 75003 Paris

Public 230 élèves

**Lycée Général Privé Montessori** 1min à pied

25 Rue Chapon, 75003 Paris

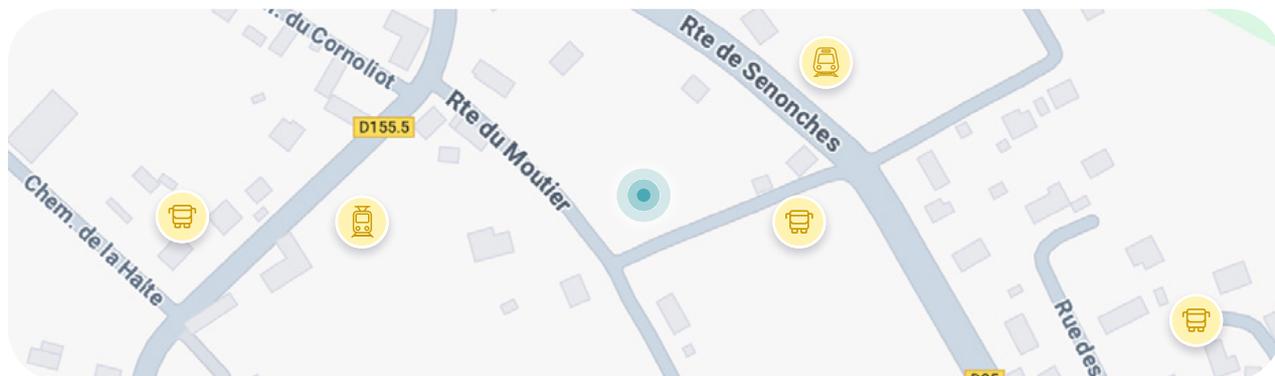
Public

**E.M.Pu Chapon 25 Rue Chapon** 1min à pied

25 Rue Chapon, 75003 Paris

Privé 103 élèves

## Transports



Metro

### Ligne 5

Ourcq  
Laumière

À moins de 300m

### Ligne 7

Crimée  
Corentin Cariou

À moins de 300m



Bus

### Ligne 60

Canal de l'Ourcq

À moins de 300m

### Ligne 71

Ourcq - Jean-Jaurès

À moins de 300m



Tram

### Ligne T3b

Porte de Pantin - Parc de la  
Villette

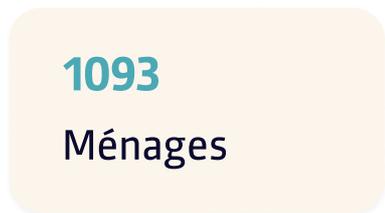
À moins de 300m



# Typologie du quartier

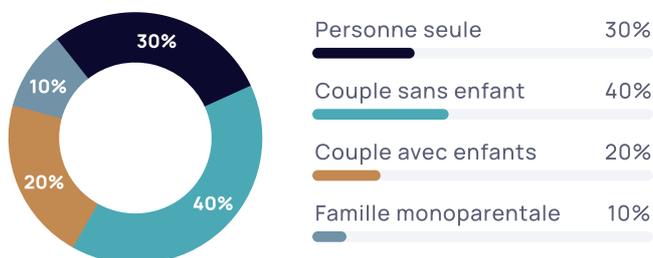
Le quartier compte :

Les typologies les plus représentées dans ce quartier sont :

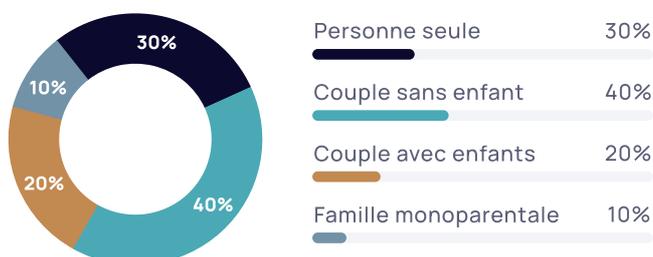


## Typologie des ménages

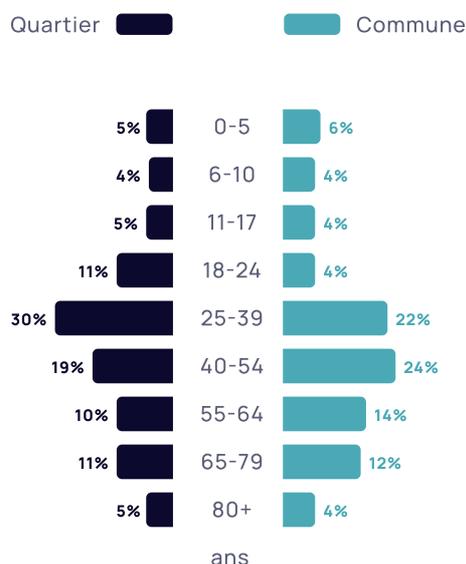
Dans le quartier



Dans la commune



## Âge de la population



## Catégories socio-professionnelles



# Environnement et état des risques

## Sécurité

Taux de cambriolage  
**Faible**

Tentative de cambriolages  
**2031** visites ces 12 derniers mois

## Bruit

Niveau sonore global  
**56/100** perçu comme moyen

## Climat

Indicateur	T°C min	T°C max	Ensoleillement	Précipitations	Qualité de l'air
Valeur moyenne	<b>0°C</b>	<b>30°C</b>	<b>1400h/an</b>	<b>1060mm/an</b>	<b>32</b>
Observation	Tempéré	Tempéré	Peu ensoleillé	Pluvieux	Bon

Nombre de canicules  
**8** ces 5 dernières années

## Géorisques

Type de risque	Remontée de nappe	Mouvement de terrain	...	...
Niveau d'exposition	<b>Faible</b>	<b>Faible</b>	<b>Moyen</b>	<b>Élevé</b>

# Projets d'aménagements urbains

La politique d'aménagement du territoire, d'urbanisme ou les projets de construction d'une ville et son agglomération sont des facteurs pouvant apporter une valeur significative à votre qualité de vie ainsi qu'à la valeur de votre quartier. Prenez le temps de découvrir ce que l'avenir de votre ville vous réserve !



## La ville de Brest

---

Localisée en région Bretagne, dans le département du Finistère, Brest comprend 139.602 habitants et s'étire sur un territoire de 50 km<sup>2</sup>.

Brest a divers atouts. Parmi les équipements recensés par l'Insee, pour les férus de culture, la commune recense 2 théâtres et 4 cinémas. Pour les amateurs de sport, il est possible de bénéficier de 8 piscines, 48 gymnases et 30 stades. Concernant les commerces, la ville compte 1.360 magasins. On y trouve aussi 36 espaces verts dont les habitants peuvent profiter.

### Liste des projets d'aménagements urbains :

- [Projet des Terrasses de la Presqu'île](#) →
- [Complexe industrialo-portuaire](#) →
- [Parc d'activités du Spenot](#) →
- [Le nouvel écoquartier Les Capucins](#) →

Pour plus d'informations :

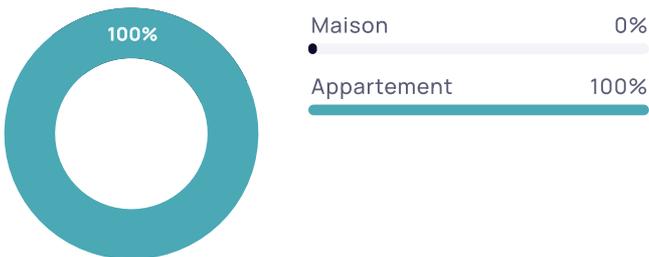


# Evolution du prix de l'immobilier à proximité

Ce quartier est constitué en majorité d'appartements anciens (93% construits avant 1990). On y retrouve principalement des biens de 2 pièces ayant une surface inférieure à 30m<sup>2</sup> en moyenne. Les ménages de ce quartier sont dans l'ensemble locataires et occupent leur logement en tant que résidence principale depuis 10 ans ou plus.

## Type de logement

Dans le quartier



Dans la commune



Dans le département



## Catégorie des logements

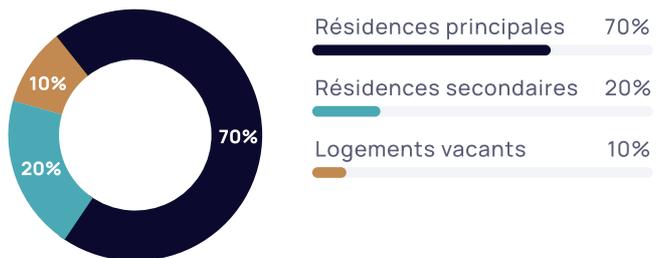
Dans le quartier



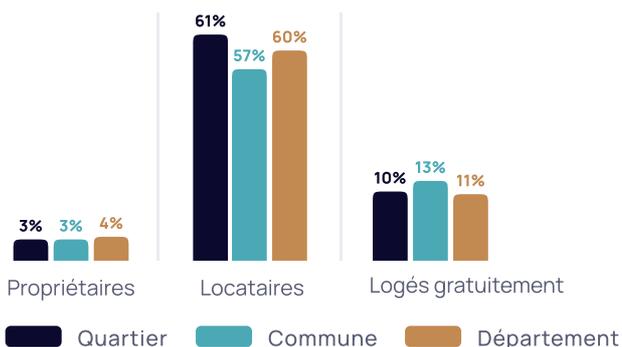
Dans la commune



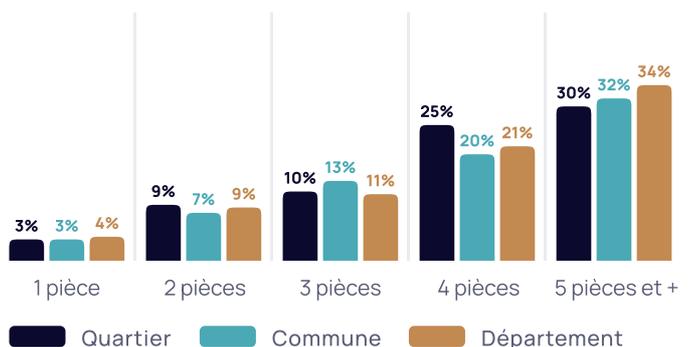
Dans le département



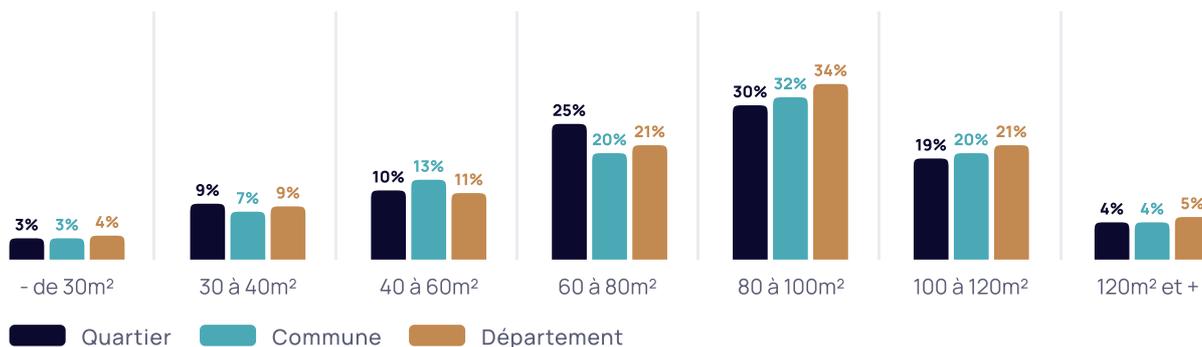
## Type d'occupation



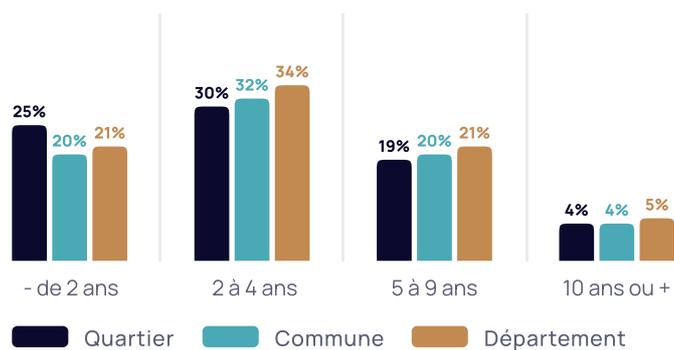
## Nombre de pièces



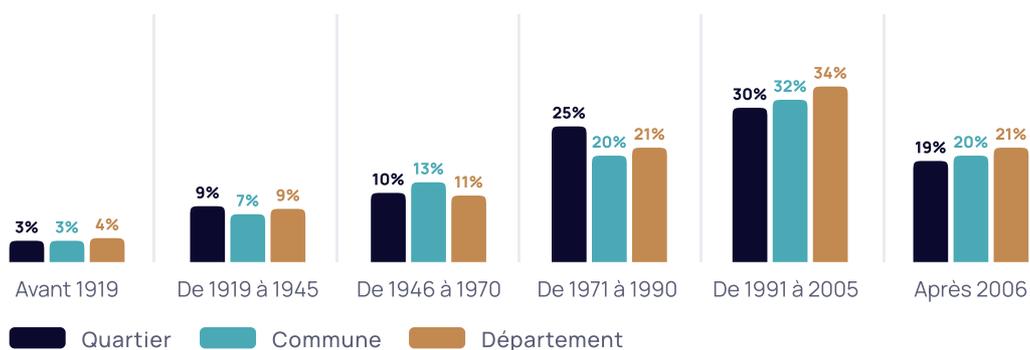
## Surface - Résidences principales



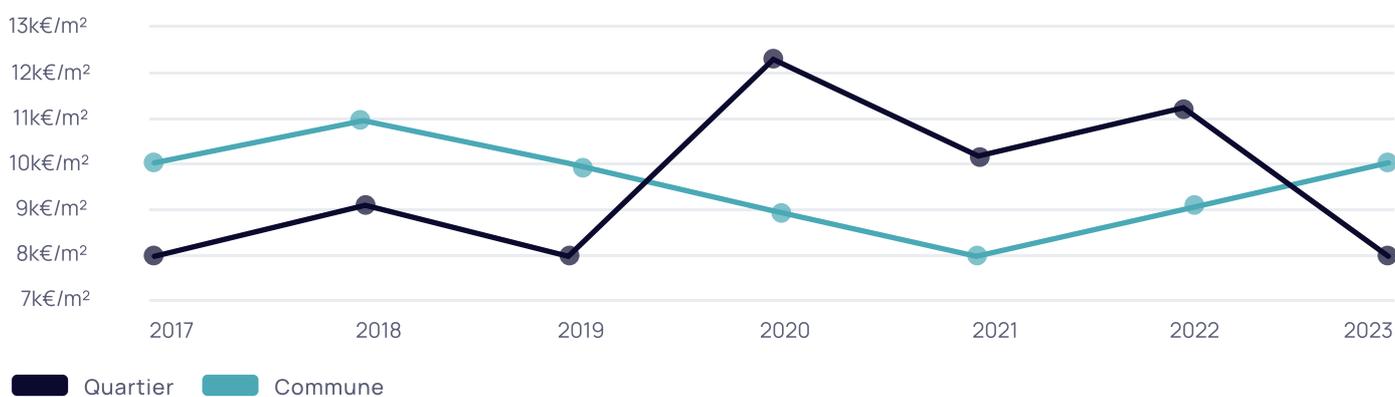
## Ancienneté d'emménagement



## Année de construction



## Évolution du prix au m<sup>2</sup>



## Délais de vente

Le délai de vente correspond à la durée moyenne pendant laquelle une annonce reste en ligne dans ce secteur géographique.

Depuis 12 mois

↑ +16.33%

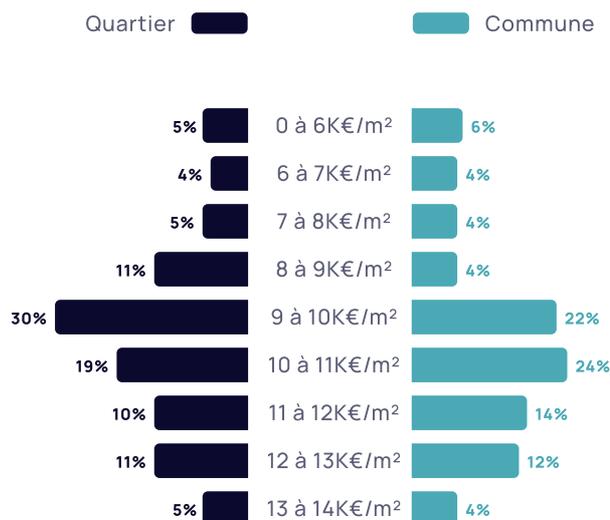
Depuis 3 mois

↑ +1.79%

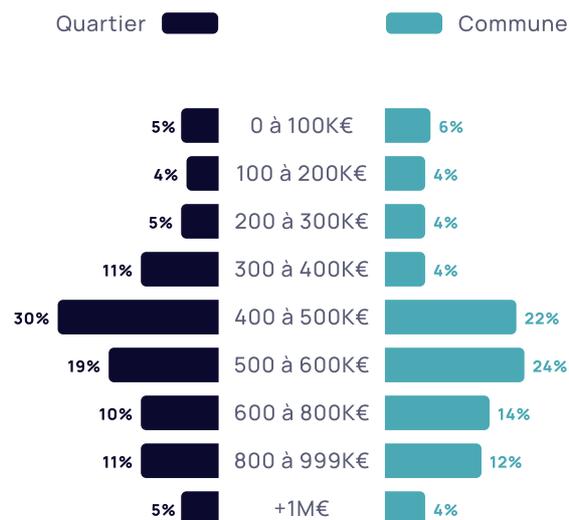
Durée actuelle

57 jours en moyenne

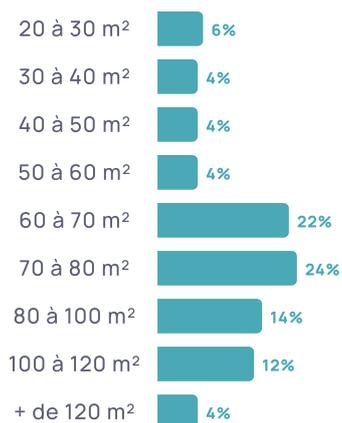
## Répartition des ventes par prix au m<sup>2</sup>\*



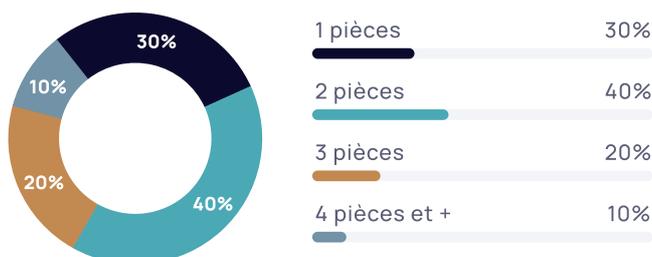
## Répartition des ventes par prix de vente\*



## Répartition des ventes par surfaces\*



## Répartition des ventes par nombre de pièces\*



\* Données mesurées sur une période allant de décembre 2022 à décembre 2023

## Volume des ventes



## Nombre de ventes

**500** de décembre 2022 à décembre 2023

## Informations du marché sur ce secteur\*

Quartier	Nbre de logements	Prix/m <sup>2</sup> appart.	Taux de croissance	Prix/m <sup>2</sup> maison	Taux de croissance	Ventes sur 12 mois	Taux de rotation	Délais de vente
Folie Méricourt	21 575	10 638 €	↓ -1.0%	15 003 €	↑ +5.2%	299	1.4%	↑ +10.5%
Folie Méricourt	21 575	10 638 €	↓ -1.0%	15 003 €	↑ +5.2%	299	1.4%	↑ +10.5%
Folie Méricourt	21 575	10 638 €	↓ -1.0%	15 003 €	↑ +5.2%	299	1.4%	↑ +10.5%
Folie Méricourt	21 575	10 638 €	↓ -1.0%	15 003 €	↑ +5.2%	299	1.4%	↑ +10.5%
Folie Méricourt	21 575	10 638 €	↓ -1.0%	15 003 €	↑ +5.2%	299	1.4%	↑ +10.5%

## Données à moins d'1 km

### Ventes de maisons

**23** ces 12 derniers mois

### Prix moyen des maisons

**15 003 €/m<sup>2</sup>** ces 12 derniers mois

### Ventes d'appartements

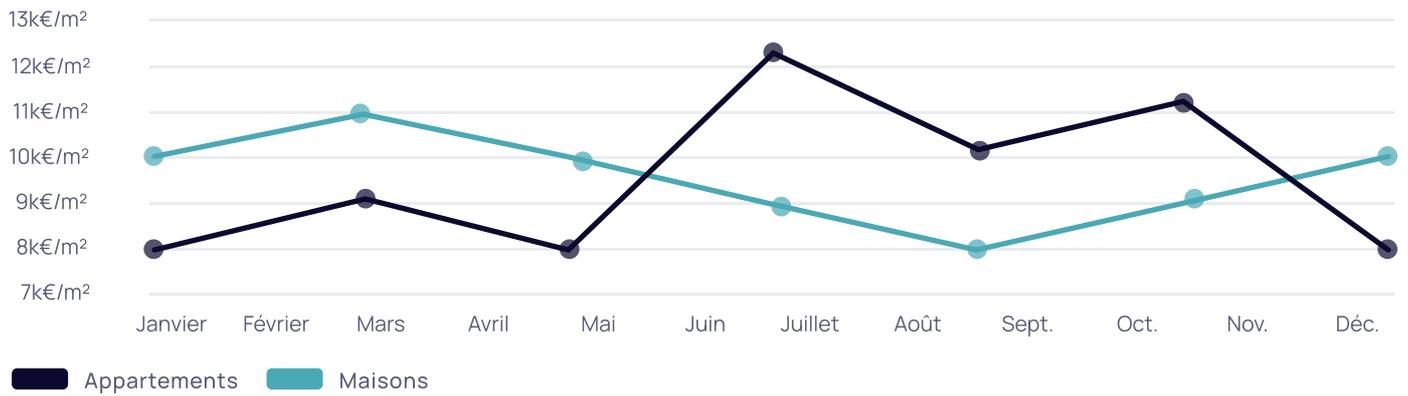
**212** ces 12 derniers mois

### Prix moyen des appartements

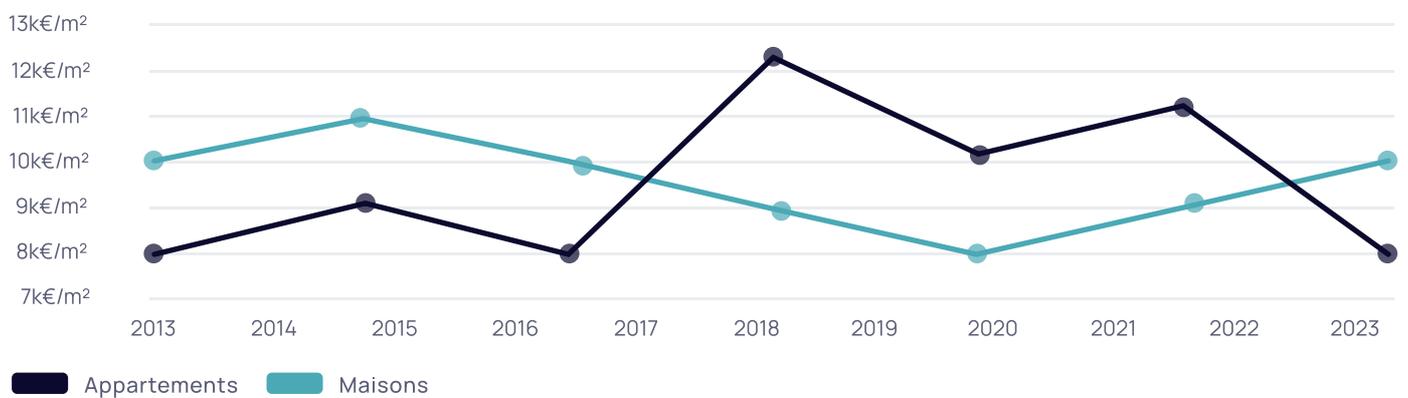
**10 521 €/m<sup>2</sup>** ces 12 derniers mois

\* Données mesurées sur une période allant de décembre 2022 à décembre 2023

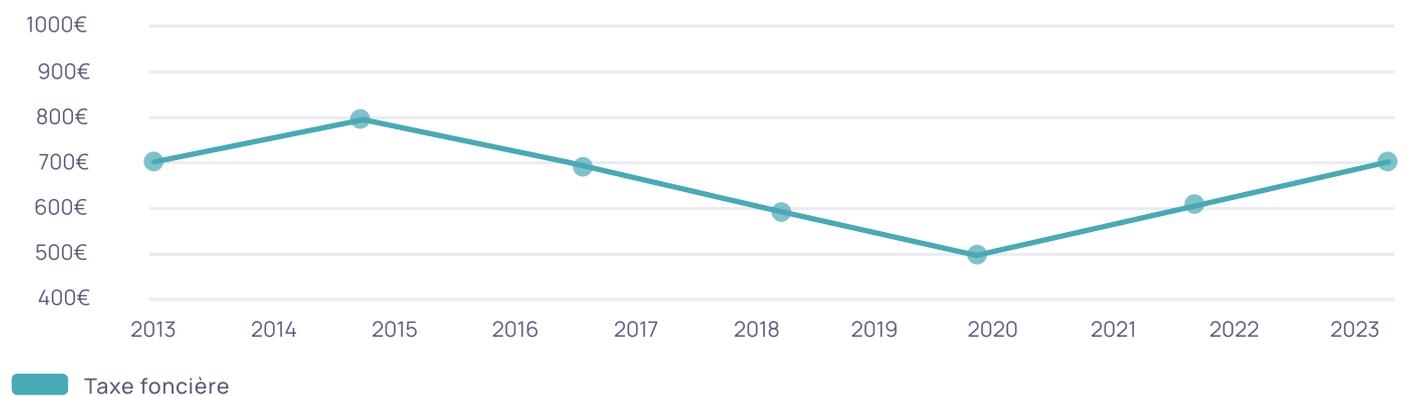
## Évolution du prix/m<sup>2</sup> à proximité sur 1 an



## Évolution du prix/m<sup>2</sup> à proximité sur 10 ans



## Évolution de la taxe foncière sur 10 ans



# Estimation du bien, stratégie de prix et arguments

Estimation basse

660 000€

Net vendeur

685 000€ 13 700€/m<sup>2</sup>

Estimation haute

710 000€

## Méthodologie

Compte tenu du fait que votre bien peut avoir une destination de résidence principale ou d'investissement locatif, nous nous sommes basés sur deux méthodes pour produire l'estimation de la valeur de votre appartement :

- **Estimation par comparaison** : Estimation en se basant sur les ventes réalisées dans le secteur et en effectuant des pondérations selon les spécificités de votre logement.
- **Estimation par capitalisation de revenu** : Estimation en se basant sur les revenus locatifs que pourrait générer l'appartement dans le cadre d'un investissement locatif.

Cette estimation s'appuie sur les biens comparables vendus à proximité. Elle se base sur l'hypothèse que cette propriété a un niveau de prestation similaire aux autres propriétés de ce quartier.

## Arguments

Afin de vous aider dans votre potentielle négociation, nous avons sélectionné pour vous 3 arguments issus des données de votre rapport :



### Le quartier prend de la valeur

En 10 ans, le prix au m<sup>2</sup> est passé de 7 800€ à 8 900€ soit une augmentation de 13%



### Votre bien correspond au prix du marché

Sur 7 biens comparables vendus ou à la vente, votre prix de vente proposé est sensiblement le même



### La vie de quartier est agréable et dynamique

Avec une notation de 84/100 pour ses commerces, 74/100 pour ses transports et une population active, votre logement se trouve dans un endroit où il fait bon vivre

# 5 clés pour une acquisition réussie

## 1. Estimer au plus juste son budget

- Projetez votre simulation de crédit dans le temps
- Actualisez régulièrement votre capacité d'emprunt le temps de votre recherche
- Si comme 6 acquéreurs sur 10 votre projet combine la revente de votre logement actuel et l'achat d'un nouveau, ne surestimez pas le prix de votre bien actuel : sa valeur a sûrement diminué depuis 2023. De plus, surtout si vous prenez un prêt relais, ne sous estimez pas le délais de vente : ils atteignent des records à plus de 90 jours

## 2. Trouver le bon financement

- Grâce à la détente des taux longs, les crédits immobiliers octroyés par les banques proposent des taux plus favorables à moins de 4% pour des durées de 20 ans
- Les conditions d'octroi restent rigides, présentez un dossier solide avec un historique bancaire irréprochable. Éliminez de vos relevés de compte les traces de dépenses inconsidérées au moins 3 mois avant de solliciter le crédit et remboursez vos prêts à la consommation
- Disposez d'un apport personnel suffisant (10 à 15% du montant de la transaction). Si vous disposez d'une épargne résiduelle vous serez en haut de la liste pour obtenir les taux réservés aux meilleurs clients, inférieurs de 40 points à ceux du marché. Pour un emprunt de 200 000€, cela peut vous faire économiser 10 000€ sur le coût total d'un crédit
- Avoir recours à un courtier peut être une option pertinente pour faire jouer la concurrence entre banques
- Pour diminuer le coût de votre crédit, pensez à recourir aux taux bonifiés proposés par les banques, Action Logement ou certaines entreprises. Vérifiez également votre éligibilité au prêt à taux zéro

## 3. Choisir soigneusement le bien : une bonne affaire se fait toujours à l'achat !

- Choisissez un bon emplacement : une ville et un quartier dynamiques qui draineront une demande solvable grâce à un bassin d'emploi en croissance, la capacité à susciter l'intérêt des retraités ou simplement en vérifiant une démographie en augmentation depuis plusieurs années
- Valeurs sûres : le cœur des grandes métropoles ou les communes du littoral à condition d'investir pour au moins 5 à 10 ans. Les communes en périphérie des grandes agglomérations et certaines villes moyennes représentent une alternative intéressante dès lors qu'elles sont bien desservies par les transports.
- L'analyse des quartiers (commodités actuelles, projets de construction à venir) et des qualités intrinsèques d'un bien comme la bonne santé financière de sa copropriété sont primordiaux (charges, travaux évoqués ou votés en assemblée générale, etc.)

## 4. Prendre en compte tous les coûts

- Lister l'ensemble des coûts liés à votre acquisition :
  - Mensualité de crédit
  - Taxe foncière
  - Charges courantes
  - Entretien
  - Travaux etc.

## 5. Négociateur

- Depuis le premier trimestre 2023, les acheteurs de la propriété sont les maîtres du jeu. A Paris, par exemple, il est fréquent de voir les acheteurs formuler des offres de 10 à 20% moins élevées que le prix proposé
- Les décotes obtenues sur les passoires thermiques atteignent des sommets
- Préparez une liste de 5 arguments (évolution du prix du quartier sur 10 ans, DPE, travaux à venir, dynamisme en termes de commerces / culture / emplois du quartier, biens comparables vendus dans la zone depuis un an, etc.)
- Ayez en tête des aspects spécifiques du bien visé, par exemple son exposition ! Quelques conseils par pièce :
  - **Le sud** : parfait pour le séjour, la pièce la plus utilisée, et donc celle qui nécessite la meilleure luminosité et le plus de chauffage.
  - **L'est** : il convient tout particulièrement aux chambres en évitant une exposition trop forte à la chaleur.
  - **Le nord** : cuisine et salle de bains peuvent tout à fait y être situées.
  - **L'ouest** : un balcon, une terrasse y sont parfaits. On a l'avantage de ne pas être exposé à la pleine chaleur, tout en offrant l'orientation parfaite pour profiter du coucher de soleil !

Un appartement exposé nord affiche une décote de 10 à 15 % et de 5 % lorsqu'il est exposé à l'est. Les experts estiment qu'une bonne orientation permet une diminution de 10 à 30 % de la facture de chauffage !

# Check-list pour la visite de votre bien

Adresse :

Date de la visite :

## Votre visite en 3 étapes :

1

Faites un premier tour du logement

2

Posez vos questions et refaites un tour en remplissant cette check-list

3

Notez vos appréciations globales en dernière page

## Les questions à demander en arrivant

Quelle est la note du DPE ?  
(diagnostic de performance énergétique)

A  B  C  D  E  F  G  Non renseigné

Quelle est la date de construction de l'immeuble ? La date des derniers travaux ?

Individuel  Collectif

Le logement dispose-t-il d'un chauffage collectif ou individuel ?



Avec un chauffage individuel, vous êtes maître de vos consommations. S'il fonctionne avec une chaudière, l'entretien annuel est à votre charge. Avec un chauffage collectif, vous êtes soumis aux règles de la copropriété du lotissement.

Le système de production d'eau chaude est-il collectif ou individuel ?

Individuel  Collectif

Quels sont les principaux types de vitrages dans l'ensemble du logement ?

Simple  Double  Triple

Le logement dispose-t-il d'une certification ? Laquelle ?

## La sécurité et l'accès

L'immeuble dispose-t-il d'un sas et d'un digicode ?

Oui  Non

L'entrée du logement dispose-t-elle d'une porte blindée avec une serrure 3 points ?

Oui  Non

# L'exposition

Conseil par pièce :

- **Le sud** : parfait pour le séjour, la pièce la plus utilisée, et donc celle qui nécessite la meilleure luminosité et le plus de chauffage
- **L'est** : il convient tout particulièrement aux chambres en évitant une exposition trop forte à la chaleur il convient tout particulièrement aux chambres en évitant une exposition trop forte à la chaleur
- **Le nord** : cuisine et salle de bains peuvent tout à fait y être situées
- **L'ouest** : un balcon, une terrasse y sont parfaits. On a l'avantage de ne pas être exposé à la pleine chaleur, tout en offrant l'orientation parfaite pour profiter du coucher de soleil !

NB : un appartement exposé nord peut afficher une décote de 10 à 15 % et de 5 % lorsqu'il est exposé à l'est ! Les experts estiment également qu'une bonne orientation permet une diminution de 10 à 30 % de la facture de chauffage.

# Les fenêtres et l'isolation

Entendez-vous des bruits gênants dans l'appartement ?

Testez avec les fenêtres ouvertes puis fermées.

- Aucun     Circulation de la rue     Écoulement de l'eau  
 Bruits de pas     Autres :

Contrôlez l'état général des fenêtres : sont-elles bien étanches à l'air et à l'eau ?

- Bon état     Moyen     Mauvais



Vérifiez les traces d'écoulement d'eau ainsi que l'état des joints. Prenez une feuille de papier, glissez-la dans l'encadrement de la fenêtre et fermez-la. Si elle se retire facilement, c'est qu'il faudra sans doute changer les fenêtres.

Les fenêtres sont-elles équipées de fermetures (volets, volets roulants, persiennes) ?

La hauteur des garde-corps (des fenêtres, balcons et/ou terrasses) vous semble-t-elle suffisante pour prévenir les risques de chute ?

- Oui     Non



La hauteur doit être au minimum d'un mètre

Notamment pour des enfants ou animaux de compagnie

La pièce à vivre bénéficie-t-elle de lumière naturelle ? Comment est-elle orientée ?

# La ventilation et la qualité de l'air

Quel est le système de ventilation ?

- Ventilation naturelle     VMC simple flux     VMC double flux  
 Aucun

La salle de bain et les WC sont-ils équipés d'une fenêtre ou d'une bouche de ventilation ?

- Oui     Non

La cuisine est-elle équipée d'une fenêtre ou d'une hotte aspirante ?

- Oui     Non

## L'électricité

Le tableau électrique vous semble-t-il en bon état ?

Bon état  Moyen  Mauvais



Si l'installation a plus de 15 ans, demandez le diagnostic électrique (obligatoire si plus de 15 ans) et lisez-le attentivement.

Les prises électriques sont-elles en bon état (bien fixées, en état d'usage, etc.) ?

Bon état  Moyen  Mauvais

Les prises doivent être équipées de 3 broches (2 trous et une tige) et raccordées à la terre.

Le nombre de prises électriques est-il suffisant dans chacune des pièces ?

Oui  Non



La norme NF C 15-100 pour les logements neufs, préconise 3 prises minimum pour les chambres, 5 pour le séjour et 6 pour la cuisine.

Les alimentations électriques permettent-elles d'installer une lampe au plafond / murs ?

Oui  Non



Ces installations électriques sont fortement conseillées dans le séjour, la cuisine et la salle de bain.

## L'aménagement

Les arrivées d'eau et branchements électriques pour l'électroménager sont-ils suffisamment nombreux ?

Oui  Non

Y a-t-il des espaces de rangement (dressing, sellier, ...) suffisants pour vos besoins et/ou possibilité d'en installer ?

Oui  Non

Quel est le type de connexion internet disponible pour l'appartement ?

ADSL  VDSL  Fibre optique  Satellite

L'appartement dispose-t-il d'une cave ?

Oui  Non

Si il y a une place de parking ou un garage, est-il bien adapté à la taille de votre voiture et facile d'accès ?

Oui  Non

## La plomberie

Quel est le système de production d'eau chaude ?

Ballon d'eau chaude électrique  Ballon d'eau chaude solaire  
 Ballon d'eau chaude au gaz

Dans la douche et la baignoire, y a-t-il des robinets thermostatiques ? Des mitigeurs sont-ils installés à chaque évier ou lavabo ?

Oui  Non

## Le chauffage et les radiateurs

Quel est le type de chauffage ?

Au fuel    Électrique    Pompe à chaleur    Au sol  
 Au gaz    Poêle ou insert    À eau chaude

---

Le système de chauffage vous semble t-il en bon état ?

Bon état    Moyen    Mauvais

 Demandez l'âge de l'équipement. En général, la durée de vie d'une chaudière est de 10 à 15 ans, une pompe à chaleur de 20 à 30 ans. Vous pouvez demander le compte-rendu de la dernière visite d'entretien du chauffagiste

---

Quels sont les types de radiateurs ?

Convecteur électrique    Radiateur à eau chaude  
 Ventilconvecteur

---

Y a-t-il un système de régulation (thermostat, sonde) et de programmation pour gérer le système de chauffage de l'appartement ?

Oui    Non

## Les structures et les revêtements

Les revêtements de sol sont-ils en bon état ?

Bon état    Moyen    Mauvais

---

Les murs intérieurs vous semblent-ils en bon état ?

Bon état    Moyen    Mauvais

---

Quel est l'état de la structure du logement (façades, murs, poutres, planéité des planchers...)?

Bon état    Moyen    Mauvais

 Les défauts de planéité au niveau des planchers sont des signes d'une possible faiblesse de la structure.

## Vos appréciations Évaluez les 4 critères de la qualité du logement

 **Le confort**  
Luminosité, isolation acoustique, aménagement

Optimal    Très bien    Bien    Moyen    Mauvais

---

 **La santé**  
Ventilation, état des matériaux, humidité...

Optimal    Très bien    Bien    Moyen    Mauvais

---

 **L'éco-responsabilité**  
Production d'énergie, chauffage, fenêtres...

Optimal    Très bien    Bien    Moyen    Mauvais

---

 **La sécurité**  
Portail, porte, garde-corps, installation électrique...

Optimal    Très bien    Bien    Moyen    Mauvais