A circular inset image showing a modern building facade with a brick pattern and a balcony with a glass railing.

# Analyse de bien - Vie de quartier

**Au 32 Rue Lantiez,  
75017 Paris**

---

**Préparé pour Rapport d'exemple  
par VeniVidi**

Le 20.08.2024

# Présentation du bien



**32 Rue Lantiez**

**75017 Paris**

## Caractéristiques

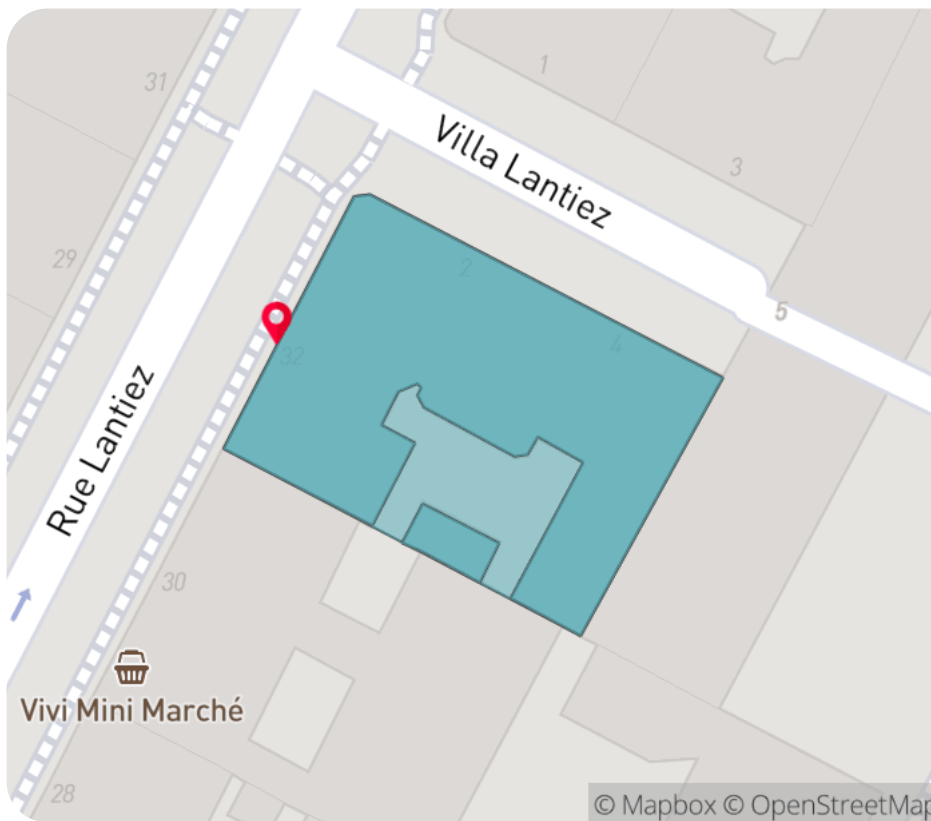
Type de bien

**Appartement**

Surface

**43 m<sup>2</sup>**

# Cadastre



**1**  
Parcelle

**2**  
Bâtiments

**319 m<sup>2</sup>**  
Surface bâtie

**382 m<sup>2</sup>**  
Surface totale

**63 m<sup>2</sup>**  
Surface disponible

## Parcelle n°75117000DN0158

Emprise au sol

84%

N° de bâtiment

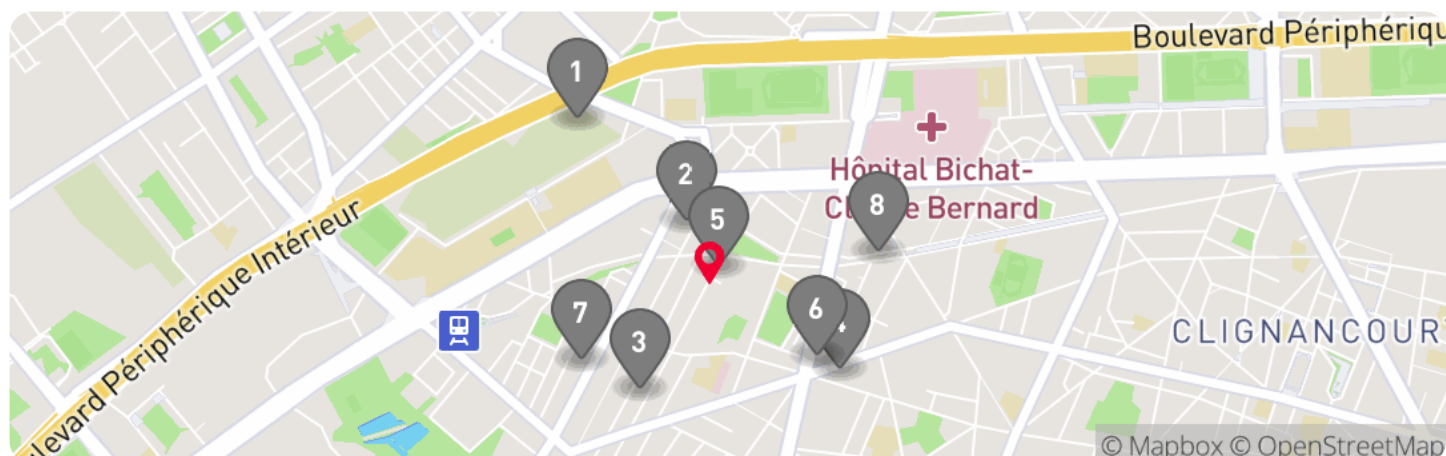
Type

Surface

|   |              |                   |
|---|--------------|-------------------|
| 1 | Bâtiment dur | 307m <sup>2</sup> |
| 2 | Bâtiment dur | 12m <sup>2</sup>  |

# Autorisations d'urbanisme

Historique des autorisations d'urbanisme depuis 2013 à cette adresse et à proximité (dans un rayon de 500m).



| Année de dépôt | Nature                                   | N° / Status                      | Début de chantier | Détails   | Distance |
|----------------|--|----------------------------------|-------------------|---|----------|
| 2024           | Non-résidentiel<br>Déclaration préalable | 07511724V0213<br><b>Autorisé</b> | -                 | Nouvelle construction<br>Transformation de nature<br>(service public) | 542m     |
| 2023           | Non-résidentiel<br>Permis de construire  | 07511723V0028<br><b>Autorisé</b> | -                 | Extension de surface<br>(habitation)                                  | 162m     |
| 2023           | Démolition                               | 07511723V0007<br><b>Autorisé</b> | -                 |   | 339m     |
| 2023           | Logement<br>Déclaration préalable        | 07511823V0404<br><b>Autorisé</b> | -                 | Transformation de nature  | 412m     |
| 2022           | Logement<br>Permis de construire         | 07511722V0019<br><b>Autorisé</b> | -                 | Extension de surface  | 41m      |
| 2022           | Logement<br>Permis de construire         | 07511822V0031<br><b>Autorisé</b> | -                 | Transformation avec<br>diminution de surface                          | 344m     |
| 2022           | Logement<br>Permis de construire         | 07511722V0057<br><b>Commencé</b> | 26/02/2024        | Transformation avec<br>diminution de surface                          | 396m     |
| 2022           | Aménagement                              | 07511822V0005<br><b>Autorisé</b> | -                 |   | 448m     |

\* 115 autorisations d'urbanisme plus anciennes n'ont pas été affichées.

# Historique des ventes à cette adresse

L'historique des ventes passées vous donne un aperçu des transactions identifiées depuis 2014 au 32 Rue Lantiez, 75017 Paris.

## Ventes identifiées

**19** depuis 2014

| Date       | Prix      | Prix/m <sup>2</sup>     | Type           | Pièces | Surface          | Terrain |
|------------|-----------|-------------------------|----------------|--------|------------------|---------|
| 22/11/2023 | 320 000 € | 10 000 €/m <sup>2</sup> | Appartement    | 2      | 32m <sup>2</sup> | -       |
| 18/01/2023 | 482 000 € | 10 042 €/m <sup>2</sup> | Appartement    | 3      | 48m <sup>2</sup> | -       |
| 05/08/2021 | 292 100 € | 6 955 €/m <sup>2</sup>  | Appartement    | 3      | 42m <sup>2</sup> | -       |
| 06/07/2021 | 388 220 € | 9 706 €/m <sup>2</sup>  | Appartement    | 2      | 40m <sup>2</sup> | -       |
| 01/06/2021 | 260 000 € | 7 027 €/m <sup>2</sup>  | Local          | -      | 37m <sup>2</sup> | -       |
| 07/10/2020 | 491 000 € | 9 820 €/m <sup>2</sup>  | Appartement    | 3      | 50m <sup>2</sup> | -       |
| 17/06/2020 | 400 000 € | -                       | Lots multiples | -      | 17m <sup>2</sup> | -       |
| 19/05/2020 | 320 960 € | 8 024 €/m <sup>2</sup>  | Appartement    | 3      | 40m <sup>2</sup> | -       |
| 27/12/2019 | 415 000 € | 10 921 €/m <sup>2</sup> | Appartement    | 2      | 38m <sup>2</sup> | -       |
| 15/02/2019 | 550 000 € | -                       | Lots multiples | -      | -                | -       |
| 28/05/2018 | 380 000 € | 10 000 €/m <sup>2</sup> | Appartement    | 2      | 38m <sup>2</sup> | -       |
| 16/10/2017 | 350 000 € | 9 722 €/m <sup>2</sup>  | Appartement    | 2      | 36m <sup>2</sup> | -       |

\* 7 ventes plus anciennes n'ont pas été affichées.

# Biens comparables vendus à proximité

La sélection de biens comparables vendus permet d'identifier les prix de vente de biens vendus à proximité (dans un rayon de 500m) ayant des caractéristiques similaires (surface, type de bien).



1

## 129 Avenue De Saint Ouen

Paris 17e Arrondissement

Appart. 46 m<sup>2</sup> 3 pièces

Vendu le 21/12/2023

A moins de 473m

**433 000 €**  
**9 413 €/m<sup>2</sup>**

2

## 1 Rue Lantiez

Paris 17e Arrondissement

Appart. 48 m<sup>2</sup> 1 pièces

Vendu le 01/12/2023

A moins de 290m

**316 000 €**  
**6 583 €/m<sup>2</sup>**

3

## 2 Rue Du General Henrys

Paris 17e Arrondissement

Appart. 38 m<sup>2</sup> 1 pièces

Vendu le 15/11/2023

A moins de 445m

**307 700 €**  
**8 097 €/m<sup>2</sup>**

4

## 106 Rue Des Moines

Paris 17e Arrondissement

Appart. 44 m<sup>2</sup> 2 pièces

Vendu le 27/10/2023

A moins de 483m

**376 000 €**  
**8 545 €/m<sup>2</sup>**

5

## 32 Rue Baron

Paris 17e Arrondissement

Appart. 40 m<sup>2</sup> 2 pièces

Vendu le 25/10/2023

A moins de 66m

**321 520 €**  
**8 038 €/m<sup>2</sup>**

6

## 89 Rue Pouchet

Paris 17e Arrondissement

Appart. 39 m<sup>2</sup> 2 pièces

Vendu le 24/10/2023

A moins de 370m

**362 300 €**  
**9 290 €/m<sup>2</sup>**

Fourchette basse

**7 015 €/m<sup>2</sup>**

Indice de confiance : 3 sur 3

Prix médian

**9 141 €/m<sup>2</sup>**

Indice de confiance : 3 sur 3

Fourchette haute

**11 472 €/m<sup>2</sup>**

Indice de confiance : 3 sur 3

Pour plus de lisibilité, nous affichons au plus 6 des derniers biens vendus à proximité.

Cependant, nos estimations pour la fourchette basse, prix médian et fourchette haute considèrent l'ensemble des biens vendus (dans un rayon de 500m) sur la dernière année afin d'avoir des estimations crédibles.

# Vie de quartier : 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.

91

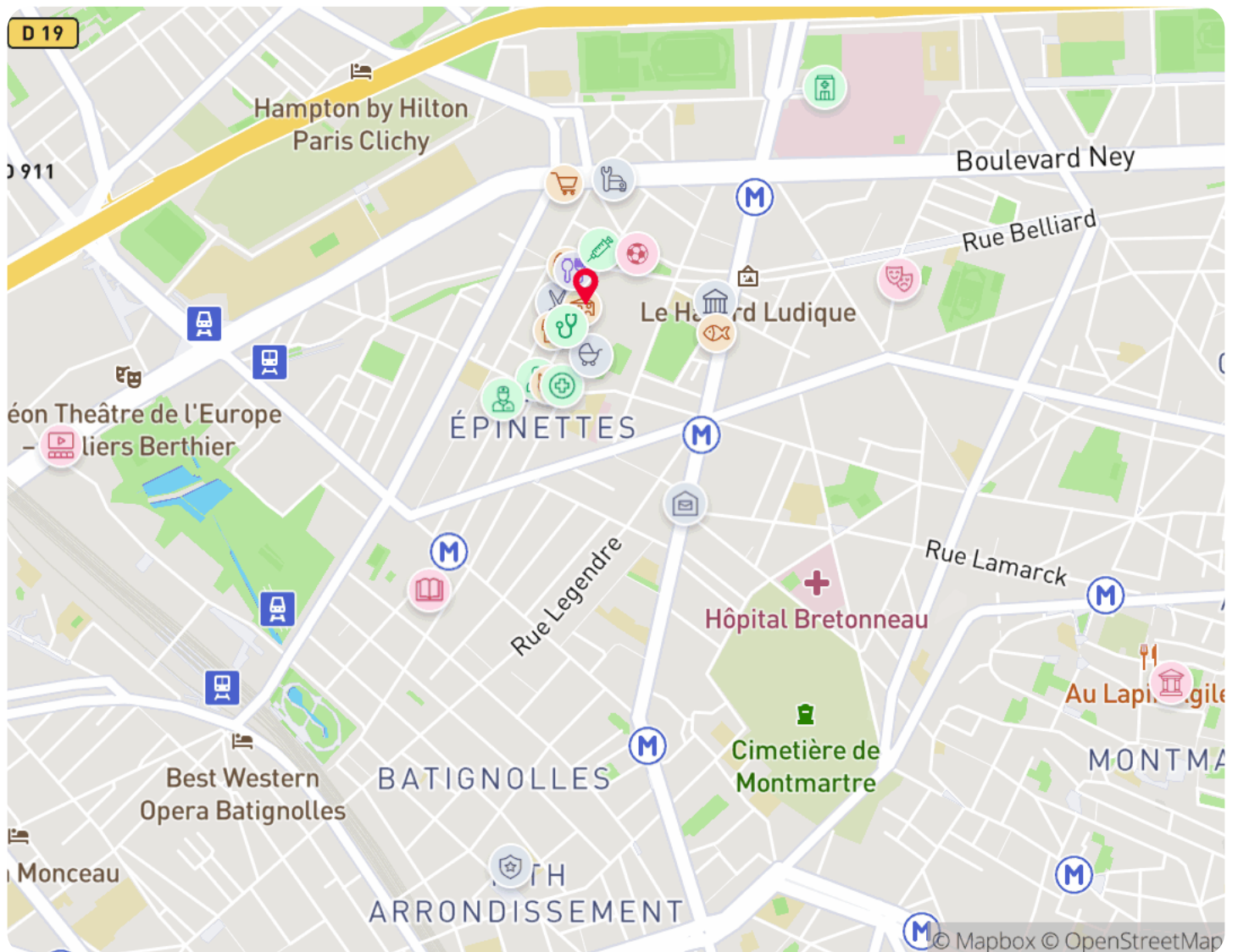
## Score piéton

Le score piéton à cette adresse est de 91/100.

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.

Concernant la distance, un disque allant de 0 à 5km est dessiné autour de l'adresse sélectionnée afin de pouvoir évaluer le nombre total à proximité et comparer les différentes zones entre elles.



## Commerces

96

-  Boulangerie (51) + proche à 80m
-  Supermarché (18) + proche à 244m
-  Boucherie (19) + proche à 189m
-  Poissonnerie (4) + proche à 281m
-  Epicerie (75) + proche à 16m
-  Autres commerces (224) + proche à 91m


## Santé

93

-  Médecin généraliste (36) + proche à 67m
-  Médecin spécialiste (41) + proche à 266m
-  Dentiste (22) + proche à 191m
-  Pharmacie (24) + proche à 183m
-  Urgences (3) + proche à 663m
-  Laboratoire d'analyse (4) + proche à 111m

## Restauration

93

-  Restaurants (442) + proche à 67m






## Services

95

-  Commissariat & gendarmerie (0) + proche à 1178m
-  Crèches et garderies (28) + proche à 115m
-  Bureau de poste (4) + proche à 468m
-  Banque (21) + proche à 271m
-  Garage (14) + proche à 257m
-  Coiffeur (83) + proche à 58m
-  Station-service (4) + proche à 646m

## Loisir et culture

78

-  Bibliothèque (1) + proche à 680m
-  Cinéma (0) + proche à 1129m
-  Théâtre et salle de spectacle (1) + proche à 653m
-  Musée (0) + proche à 1449m
-  Activités et infrastructures sportives (38) + proche à 145m

\* Boulangerie (x) : nous indiquons entre parenthèse les commodités à moins de 1km mais nos notations considèrent les commodités à moins de 5 km pour refléter au mieux la qualité de services à proximité.

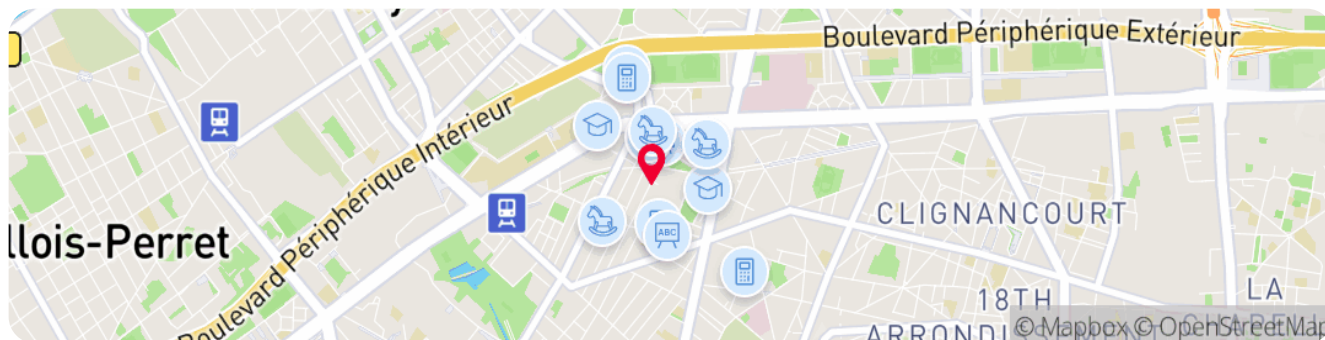
\*\* Autres commerces : ce terme désigne les commerces de type non alimentaires, par exemple les librairies, magasins de chaussures, d'électroménager, de quincaillerie, etc

Il manque une commodité ? Écrivez nous à [contact@venividi.io](mailto:contact@venividi.io) pour nous le notifier, nous aurons plaisir à l'ajouter !



## Enseignement

98



### Écoles maternelles

**E.M.PU EPINETTES E 44 rue des Epinettes** à 211m

44 rue des Epinettes, Paris 17e Arrondissement

Public

**E.M.PU FLEURS 61 cité des Fleurs** à 286m

61 cité des Fleurs, Paris 17e Arrondissement

Public

**E.M.PU ST ANGE 14 passage Saint Ange** à 293m

14 passage Saint Ange, Paris 17e Arrondissement

Public



### Écoles primaires

**E.E.PU JACQUES KELLNER 5 rue Jacques...** à 172m

5 rue Jacques Kellner, Paris 17e Arrondissement

Public

**E.E.PU EPINETTES 42 rue des Epinettes** à 185m

42 rue des Epinettes, Paris 17e Arrondissement

Public

**E.P.PR SAINTE-MARTHE 5 bis rue Lacaille** à 248m

5 bis rue Lacaille, Paris 17e Arrondissement

Privé



### Collèges

**Collège Stéphane Mallarmé** à 189m

29 rue de la Jonquière, Paris 17e Arrondissement

Public

**Collège privé RACHI** à 456m

2 rue Emile Borel, Paris 17e Arrondissement

Privé

**Collège Antoine Coysevox** à 578m

16 rue Coysevox, Paris 18e Arrondissement

Public



### Lycées

**Lycée professionnel Maria Deraismes** à 258m

19 rue Maria Deraismes, Paris 17e Arrondissement

Public

**Lycée technologique Ecole Nationale de...** à 338m

70 boulevard Bessières, Paris 17e Arrondissement

Public

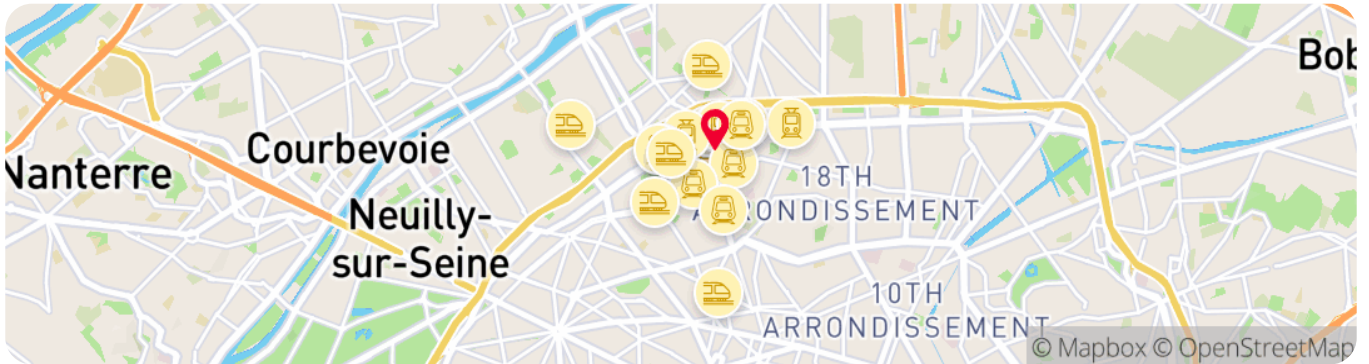
**Lycée Privé RACHI** à 486m

2-6 rue Emile Borel, Paris 17e Arrondissement

Privé

# Transports

98



## Méto

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Guy Môquet          | à 529m  |
| <b>13</b>           |         |
| Porte de Saint-Ouen | à 681m  |
| <b>13</b>           |         |
| Brochant            | à 881m  |
| <b>13</b>           |         |
| Porte de Clichy     | à 1160m |
| <b>13</b> <b>14</b> |         |
| La Fourche          | à 1322m |
| <b>13</b>           |         |



## Bus

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Lantiez              | à 57m  |
| <b>BATIGNO</b>       |        |
| Navier               | à 191m |
| <b>21</b> <b>66</b>  |        |
| Collège Mallarme     | à 270m |
| <b>BATIGNO</b>       |        |
| Rue Pouchet          | à 328m |
| <b>66</b>            |        |
| Epinettes - Pouchet  | à 349m |
| <b>66</b> <b>341</b> |        |



## Tram

|   |         |
|---|---------|
| Epinettes - Pouchet                     | à 405m  |
| <b>T3b</b>                              |         |
| Honoré De Balzac                        | à 609m  |
| <b>T3b</b>                              |         |
| Porte de Saint-Ouen                     | à 751m  |
| <b>T3b</b>                              |         |
| Porte de Clichy - Tribunal de Paris     | à 1088m |
| <b>T3b</b>                              |         |
| Angélique Compont - Porte de Montmartre | à 1636m |
| <b>T3b</b>                              |         |

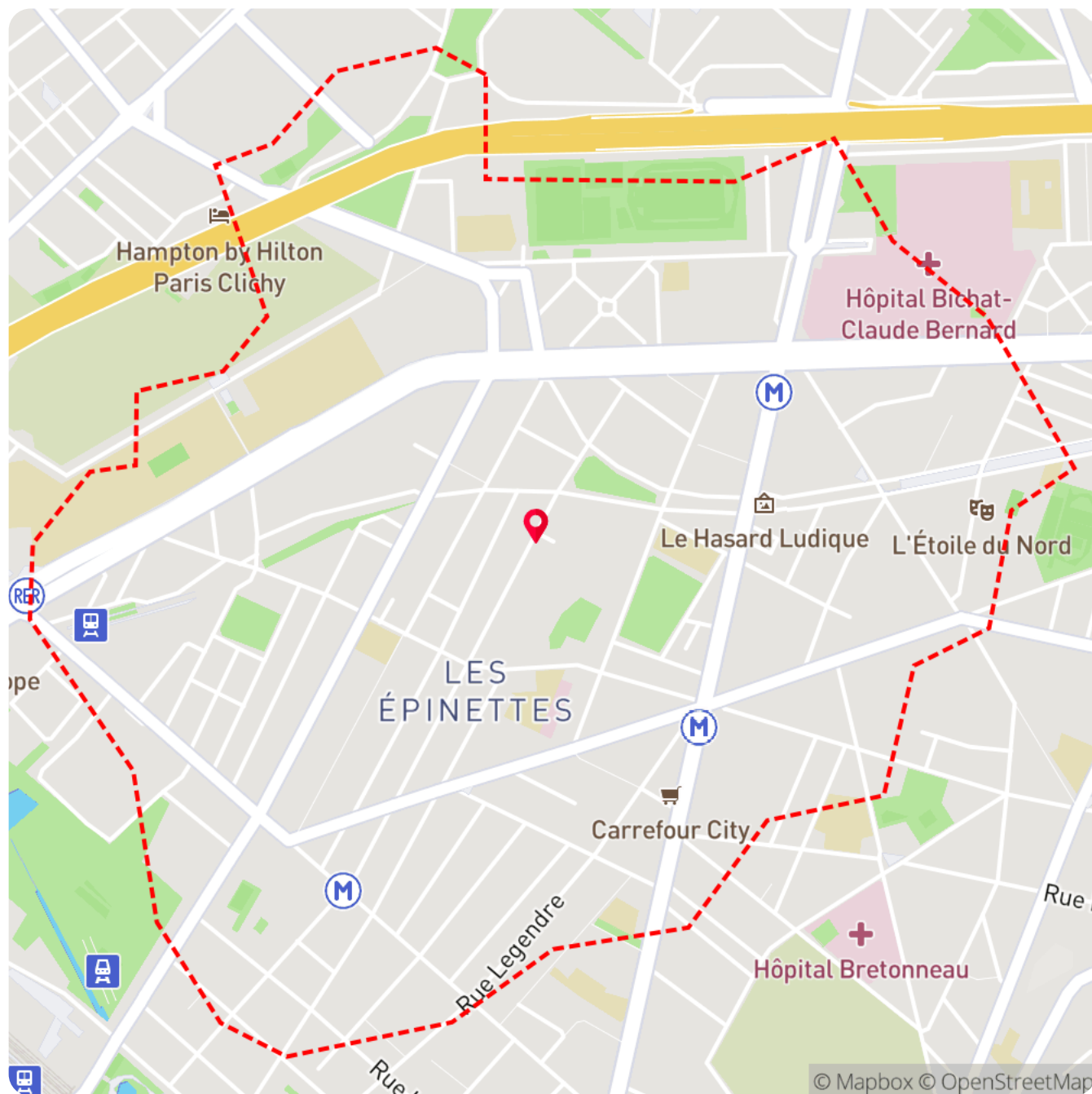


## RER/Train

|  |         |
|--|---------|
| Porte de Clichy  | à 916m  |
| <b>C</b>   |         |
| Saint-Ouen   | à 1599m |
| <b>C</b>   |         |
| Pont Cardinet  | à 1685m |
| <b>L</b>   |         |
| Paris Saint-Lazare   | à 2948m |
| <b>TER</b> <b>C1</b> <b>K2+</b> <b>C2</b> <b>K1+</b> (et 3 autres) |         |
| Clichy - Levallois   | à 2985m |
| <b>L</b>   |         |

## Zones accessibles

À pied (accessible en 10 min)



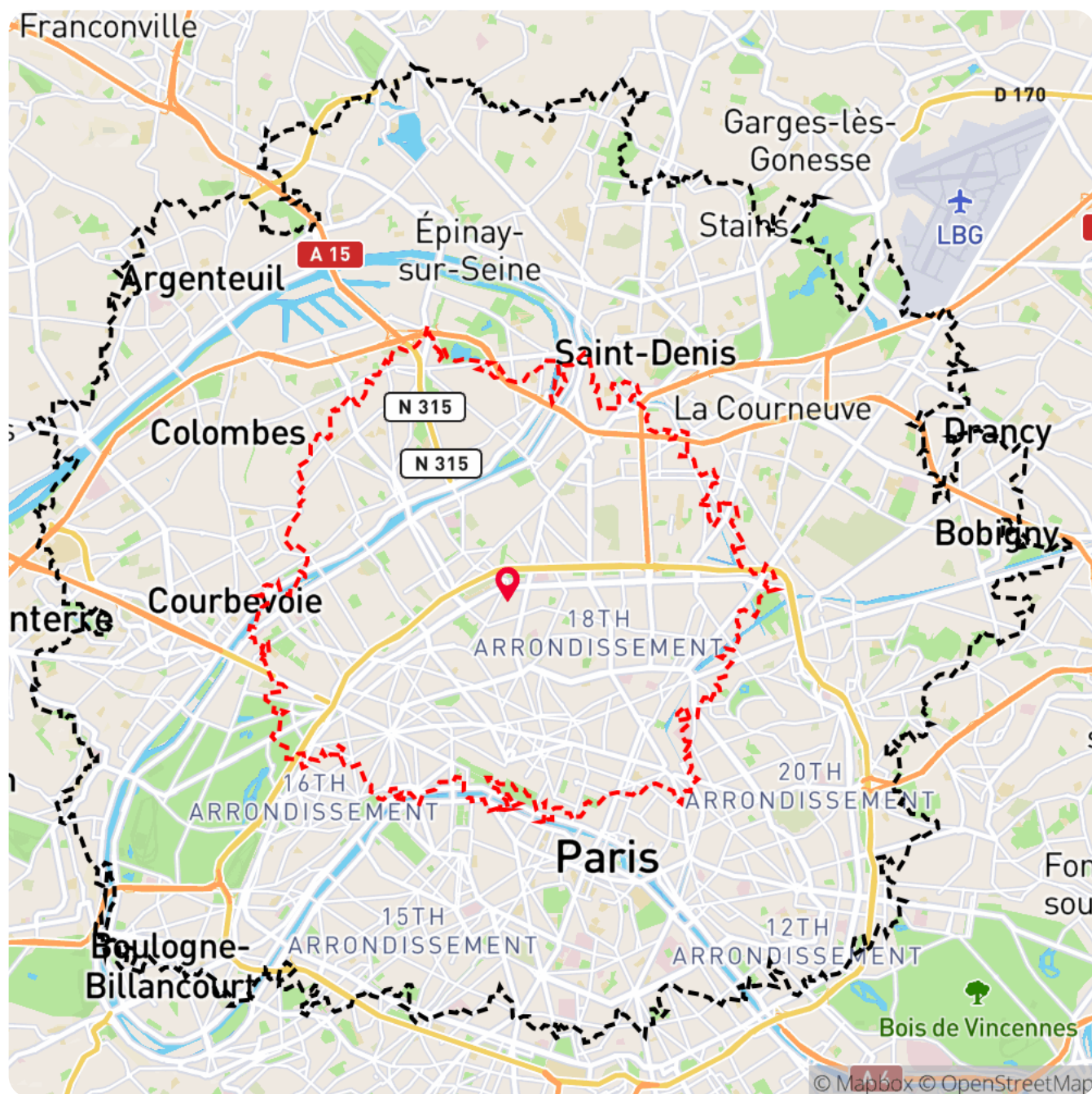
## Zones accessibles

À pied (accessible en 30 min)



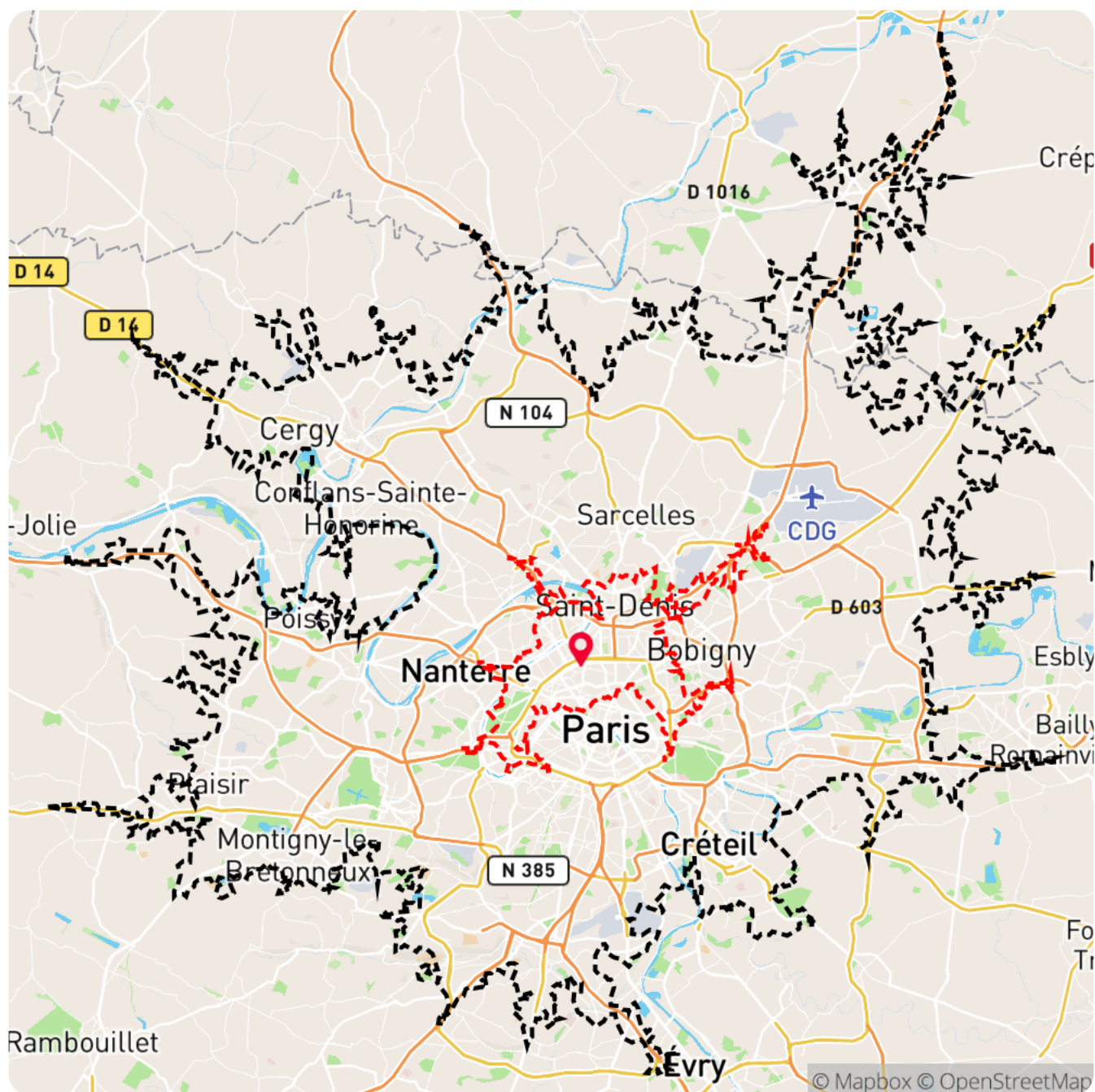
## Zones accessibles

À vélo (accessible en 20 min et 40 min)



## Zones accessibles

En voiture (accessible en 20 min et 45 min)



# Population et typologie du quartier

Les ménages du quartier sont majoritairement composés de personnes seules, sont principalement locataires et occupent leur logement en tant que résidence principale depuis 10 ans et plus. Les logements sont majoritairement des appartements (à 99.2%). On y retrouve principalement des 2 pièces ayant une surface de moins de 30 m<sup>2</sup>. Enfin, la tranche d'années de construction avant 1919 est la plus importante dans ce quartier.

Le quartier compte :

**24708**  
Ménages

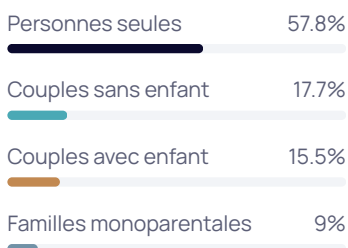
Les typologies les plus représentées dans ce quartier sont :

**Catégorie socio-pro**  
**Cadres**

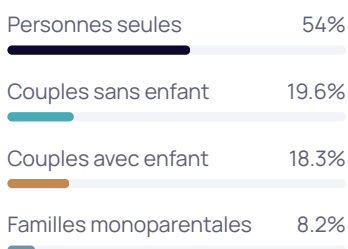
**Âge**  
**25 à 39 ans**

## Typologie des ménages

Quartier des Épinettes



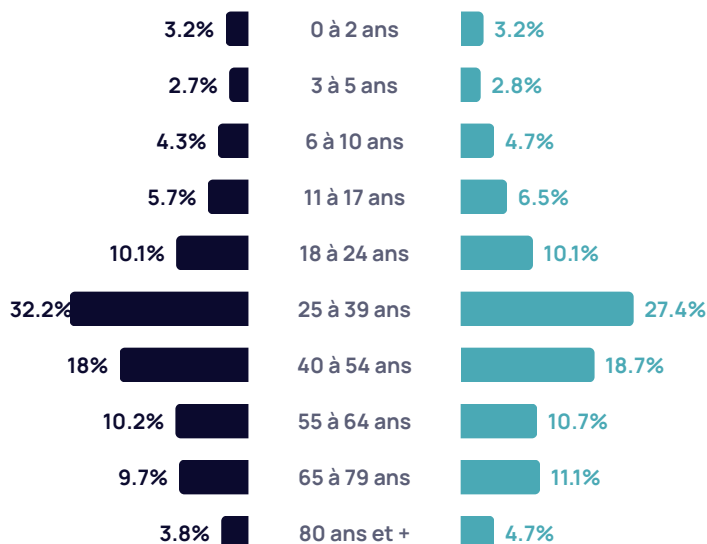
Paris 17e Arrondissement



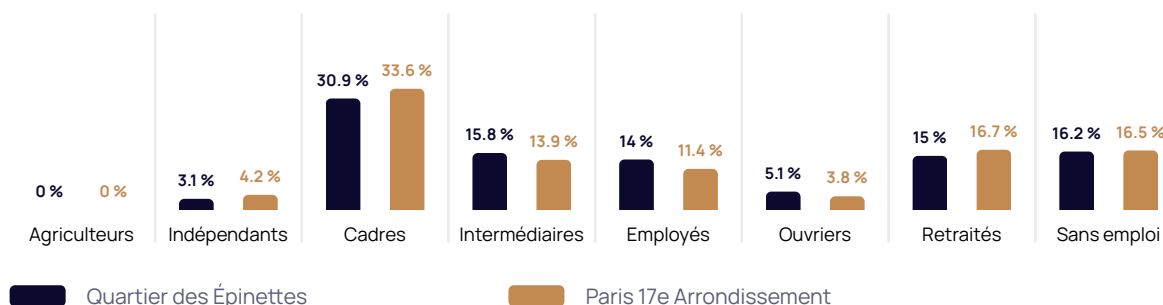
## Âge de la population

Quartier des Épinettes

Paris 17e Arrondissement

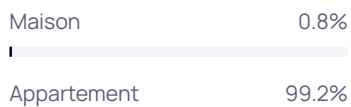
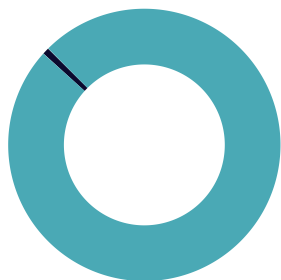


## Catégories socio-professionnelles

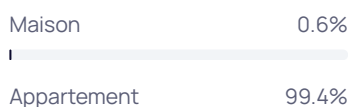
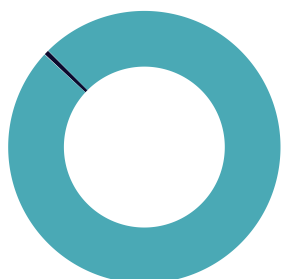


## Type de logement

Quartier des  
Épinettes

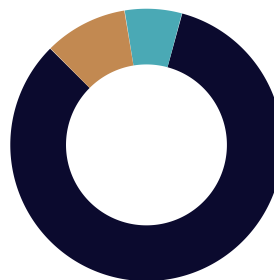


Paris 17e Arrondisse-  
ment



## Catégories de logement

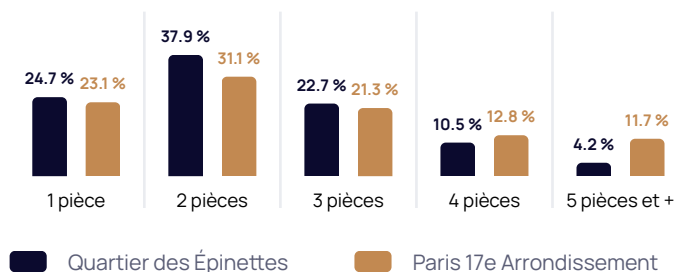
Quartier des  
Épinettes



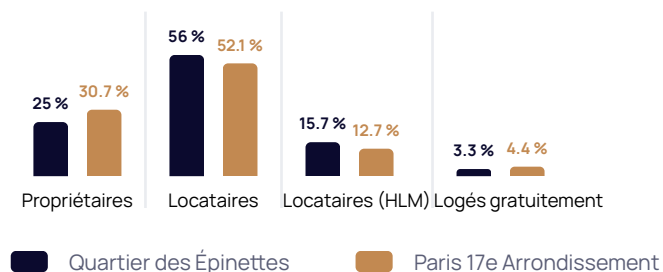
Paris 17e Arrondisse-  
ment



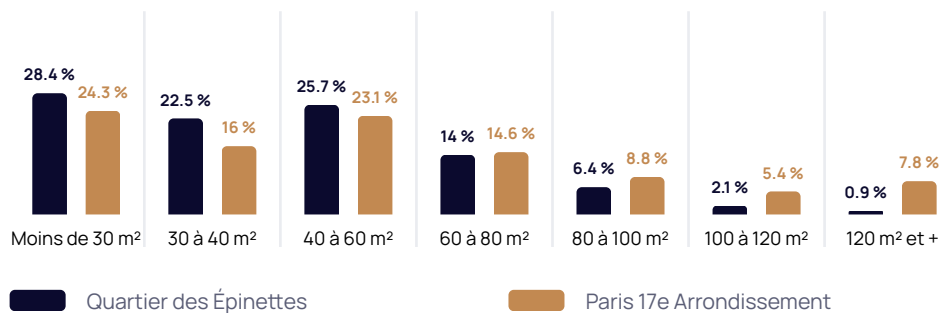
## Nombre de pièces



## Type d'occupation

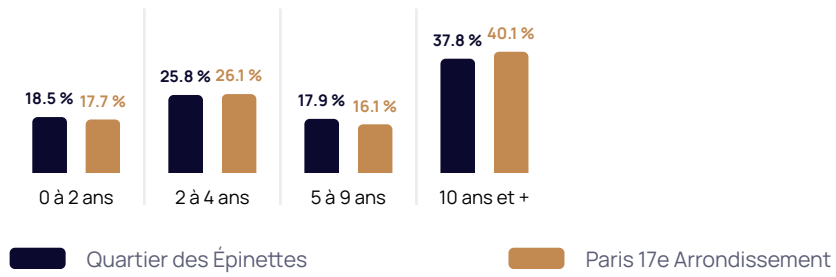


## Surface - Résidences principales

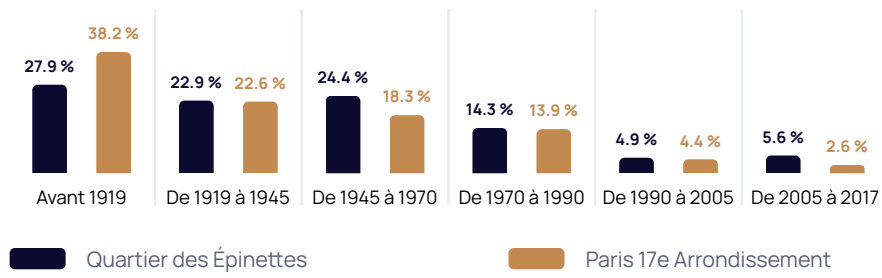




## Ancienneté d'emménagement



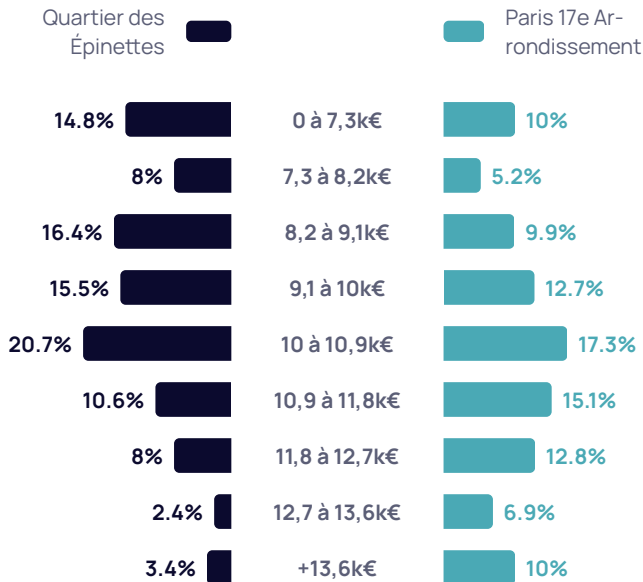
## Année de construction



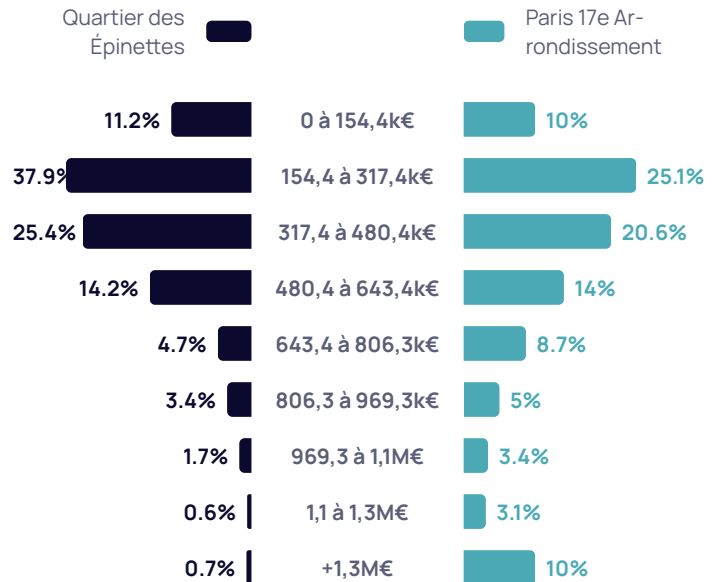
# Répartition et évolution du prix de l'immobilier

Dans ce secteur, la répartition des ventes par prix au m<sup>2</sup> se situe majoritairement entre 10k€ et 10,9k€. La tranche 154,4k€ à 317,4k€ est en tête concernant la répartition des prix de vente avec 37.9%. Avec 23.4%, les surfaces comprises entre 20 et 30m<sup>2</sup> sont les plus représentées en terme de ventes et les 2 pièces sont également ceux qui se vendent le plus à hauteur de 41.5% des ventes. Enfin, sur les dix dernières années, le prix médian au m<sup>2</sup> est passé de 7327 à 9740.5€.

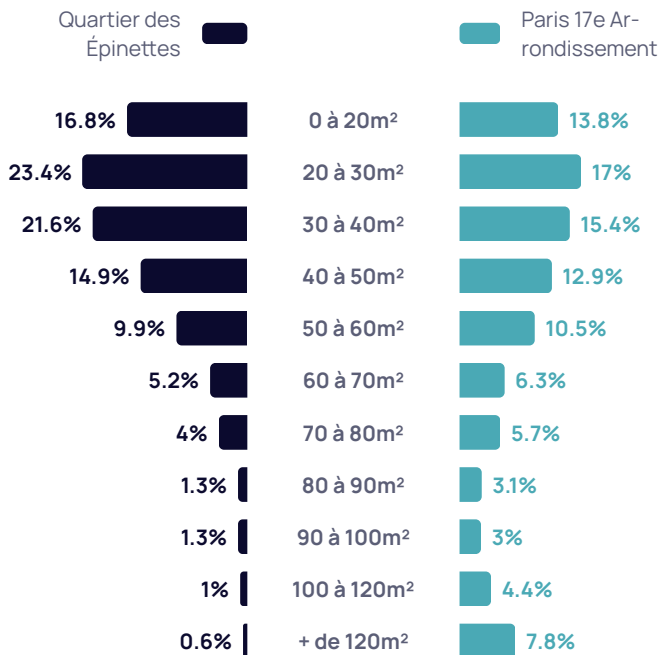
## Répartition des ventes par prix au m<sup>2</sup>\*



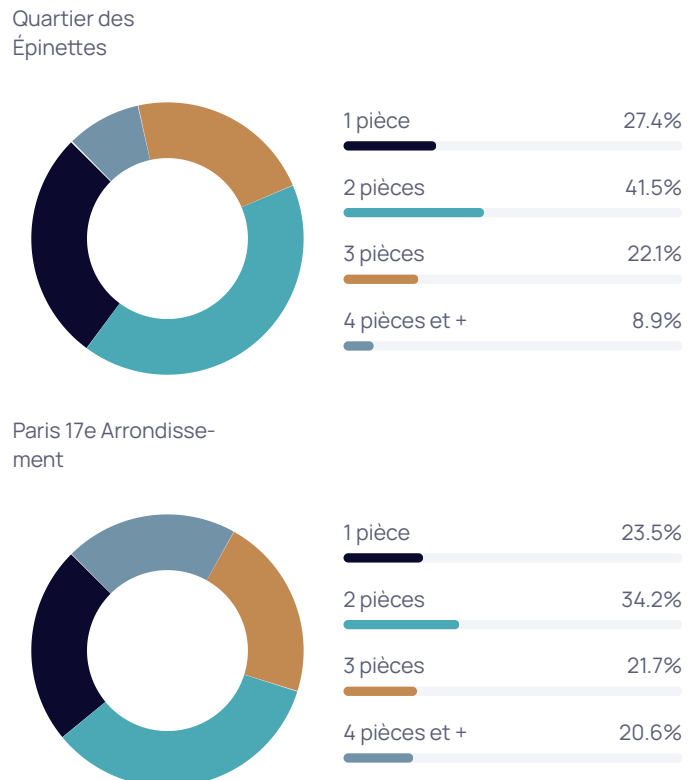
## Répartition des ventes par prix d'achat\*



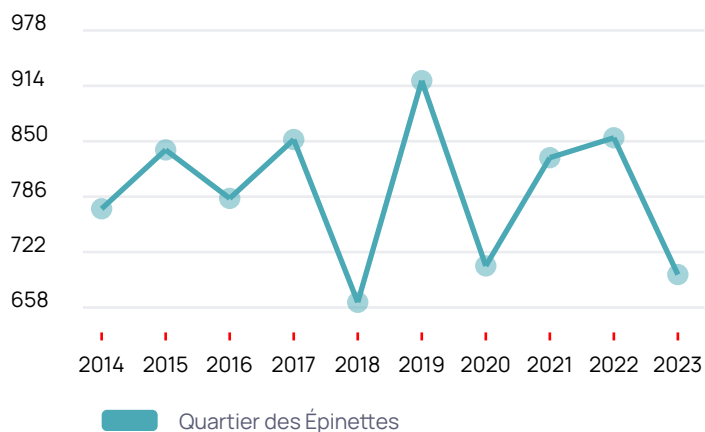
## Répartition des ventes par surfaces



## Répartition des ventes par nombre de pièces



## Volume des ventes

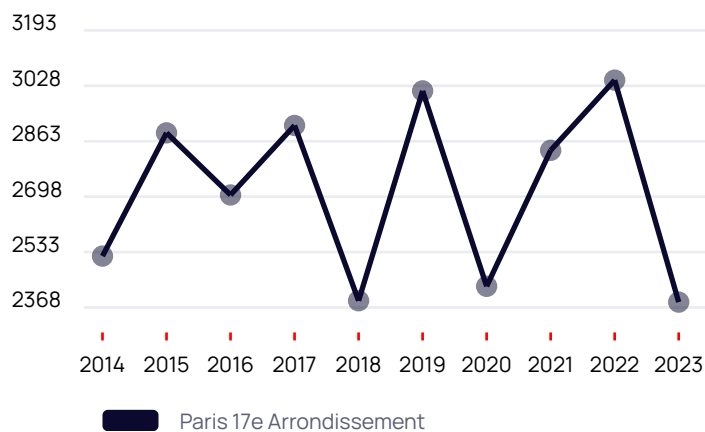


### Quartier des Épinettes

#### Nombre de ventes (Appartement)

**696** de décembre 2022 à décembre 2023

## Volume des ventes



### Paris 17e Arrondissement

#### Nombre de ventes (Appartement)

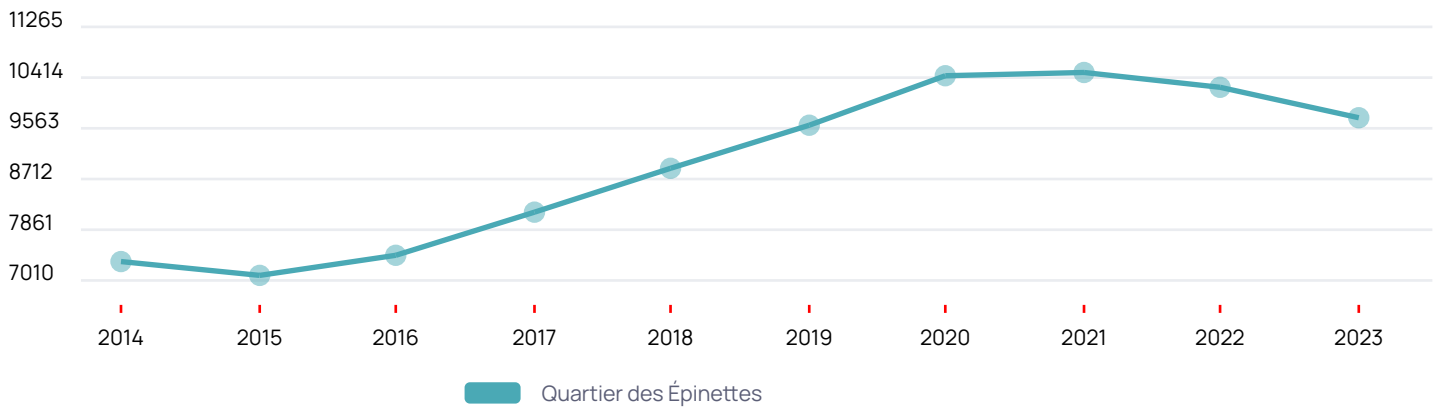
**2384** de décembre 2022 à décembre 2023

## Informations du marché sur ce secteur\*

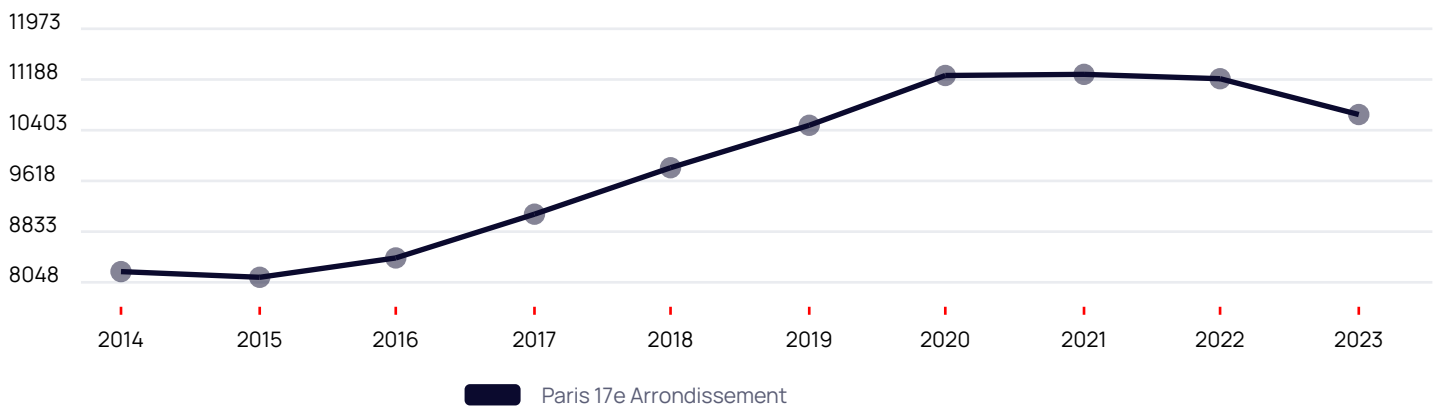
| Secteur                  | Prix/m <sup>2</sup> appart.   | Évolution du prix appart. | Nbr ventes appart. | Prix/m <sup>2</sup> maison    | Évolution du prix maison | Nbr ventes maison |
|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Quartier des Épinettes   | <b>9 741 €/m<sup>2</sup></b>  | -4.98%                    | 696                | Pas suffisamment de ventes    |                          | 2                 |
| Paris 17e Arrondissement | <b>10 646 €/m<sup>2</sup></b> | -4.95%                    | 2384               | Pas suffisamment de ventes    |                          | 7                 |
| Paris                    | <b>10 096 €/m<sup>2</sup></b> | -5.46%                    | 28332              | <b>13 922 €/m<sup>2</sup></b> | -8.40%                   | 140               |
| À 1 km                   | <b>9 638 €/m<sup>2</sup></b>  | -6.15%                    | 1473               | Pas suffisamment de ventes    |                          | 10                |
| À 2 km                   | <b>9 545 €/m<sup>2</sup></b>  | -6.02%                    | 5361               | Pas suffisamment de ventes    |                          | 37                |

\* L'évolution des prix est calculé entre les ventes de 2022 et celles de 2023.

## Évolution du prix/m<sup>2</sup> sur les 10 dernières années (Appartement)



## Évolution du prix/m<sup>2</sup> sur les 10 dernières années (Appartement)



# Estimation du bien et arguments

## Estimation basse

**391 644 €** 9 108 €/m<sup>2</sup>

Indice de confiance : 3 sur 3

## Net vendeur

**418 820 €** 9 740 €/m<sup>2</sup>

Indice de confiance : 3 sur 3

## Estimation haute

**434 128 €** 10 096 €/m<sup>2</sup>

Indice de confiance : 3 sur 3

## Méthodologie

### 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. L'indice de fiabilité reflète si VeniVidi possède un nombre suffisants de transactions dans le secteur.

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.

Selon le bien (appartement ou maison), de nombreux éléments peuvent augmenter ou diminuer sa valeur tels que son état (intérieur du bien refait à neuf ou travaux importants nécessaires, parties communes rénovées ou ravalement de façade de moins de 3 ans, toiture délabrée ou refaite, etc.) ses caractéristiques spécifiques (ascenseur, balcon, borne de recharge pour voiture électrique, cave, DPE, étage, jardin, nombre de chambres, parking, piscine etc.) ou encore son environnement (vue sur la tour Eiffel, la mer, les montagnes, etc.)

## Arguments



### Le quartier prend de la valeur

Sur les 5 dernières années, le prix au m<sup>2</sup> est passé de 8 892 €/m<sup>2</sup> à 9 741 €/m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 9.54%.



### La vie de quartier est agréable et dynamique

Avec une notation de 96/100 pour la note Commerces, 95/100 pour la note Services, 98/100 pour la note Enseignement et 98/100 pour la note Transport, ce logement se trouve dans un endroit où il fait bon vivre.



### Cette estimation correspond au prix du marché

Au vu des biens comparables vendus l'an passé, une estimation de 418 820 € net vendeur est cohérente avec le marché.