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 133 Boulevard Du Montparnasse,
75006 Paris**

**Pour Catherine Valeris
par VeniVidi**

Le 01.11.2024

Sommaire

<u>Présentation du bien</u>	3
<u>Autorisations d'urbanisme</u>	5
<u>Historique des ventes à cette adresse</u>	6
<u>Biens comparables vendus à proximité</u>	7
<u>Biens comparables actuellement à la vente ou à la location</u>	8
<u>Rendement locatif</u>	10
<u>Vie de quartier : commodités</u>	11
<u>Population et typologie du quartier</u>	19
<u>Répartition et évolution du prix de l'immobilier</u>	22
<u>Estimation du bien et arguments</u>	25

Présentation du bien



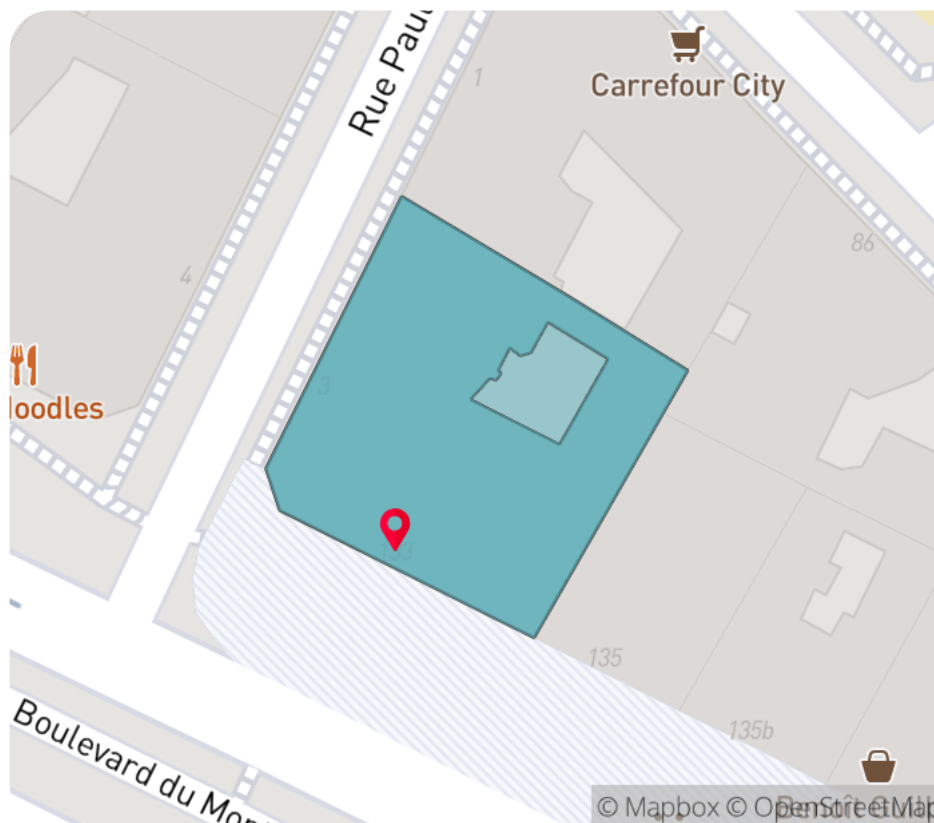
133 Boulevard Du Montpar- nasse

75006 Paris

Caractéristiques

Type de bien	Appartement
Surface	60 m ²
Nombre de pièces	3

Cadastre



1
Parcelle

1
Bâtiment

457 m²
Surface bâtie

498 m²
Surface totale

41 m²
Surface disponible

Parcelle n°75106000AR0087

Emprise au sol 92%

N° de bâtiment	Type	Surface
1	Bâtiment dur	457m ²

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 Déclaration préalable	07510624V0054 Autorisé	-	(bureaux)	217m
2024	Logement Déclaration préalable	07510624V0081 Autorisé	-	Transformation de nature	359m
2023	Non-résidentiel Déclaration préalable	07511423V0476 Autorisé	-	Extension de surface (bureaux)	333m
2023	Logement Permis de construire	07510623V0004 Autorisé	-	Transformation avec extension de surface	403m
2022	Démolition	07510622V0011 Autorisé	-		152m
2022	Non-résidentiel Permis de construire	07510622V0050 Autorisé	-	Diminution de surface (commerce)	170m
2022	Non-résidentiel Déclaration préalable	07511422V0038 Autorisé	-	Extension de surface (bureaux)	349m
2022	Non-résidentiel Permis de construire	07510622V0040 Autorisé	-	(artisanat)	381m

* 61 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 133 Boulevard Du Montparnasse, 75006 Paris.

Ventes identifiées

4 depuis 2014

Date	Prix	Prix/m ²	Type	Pièces	Surface	Terrain
02/06/2022	1 061 100 €	35 370 €/m ²	Appartement	1	30m ²	-
04/02/2021	2 600 000 €	13 904 €/m ²	Appartement	5	187m ²	-
24/11/2015	1 731 000 €	10 365 €/m ²	Appartement	5	167m ²	-
14/04/2014	1 770 000 €	9 465 €/m ²	Appartement	4	187m ²	-

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

19 Rue Campagne Première

Paris 14e Arrondissement

Appart. 56 m² 3 pièces

Vendu le 19/06/2024

A moins de 329m

530 000 €

9 464 €/m²

2

130 Rue D Assas

Paris 6e Arrondissement

Appart. 55 m² 3 pièces

Vendu le 16/04/2024

A moins de 367m

826 250 €

15 023 €/m²

3

6 Rue Des Chartreux

Paris 6e Arrondissement

Appart. 57 m² 3 pièces

Vendu le 12/03/2024

A moins de 404m

450 000 €

7 895 €/m²

4

77 Rue Notre Dame Des Champs

Paris 6e Arrondissement

Appart. 55 m² 3 pièces

Vendu le 22/12/2023

A moins de 272m

722 800 €

13 142 €/m²

5

1 Rue Paul Sejourne

Paris 6e Arrondissement

Appart. 65 m² 3 pièces

Vendu le 12/06/2023

A moins de 56m

950 000 €

14 615 €/m²

6

16 Rue De La Grande Chaumiere

Paris 6e Arrondissement

Appart. 64 m² 3 pièces

Vendu le 28/03/2023

A moins de 266m

1 320 000 €

20 625 €/m²

Fourchette basse

7 913 €/m²

Indice de confiance : 3 sur 3

Prix médian

12 466 €/m²

Indice de confiance : 3 sur 3

Fourchette haute

17 588 €/m²

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. Plus nous avons de biens vendus similaires à votre recherche, plus notre indice de confiance est haut.

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 ou qui l'ont été sur la dernière année. Quand cela est possible, nous vous donnons directement le lien vers l'annonce du bien correspondant.



Paris 6e

Appart. 61 m² 3 pièces

2 chambres RDC

Balcon Terrasse

Piscine

936 000 €

15 344 €/m²

Publié il y a 8 heures



Paris 6e

Appart. 59 m² 3 pièces

2 chambres 1er étage

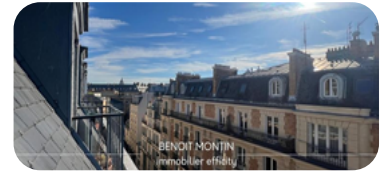
Ascenseur Balcon

Terrasse

750 000 €

12 712 €/m²

Publié il y a 12 heures



Paris 6e

Appart. 59 m² 3 pièces

2 chambres 6ème étage

690 000 €

11 695 €/m²

Publié il y a un jour



Paris 6e

Appart. 59 m² 2 pièces

1 chambre 17ème étage

Ascenseur Balcon

Terrasse

670 000 €

11 356 €/m²

Publié il y a un jour



Paris 6e

Appart. 56 m² 2 pièces

1 chambre 4ème étage

Ascenseur Balcon

Terrasse

945 000 €

16 875 €/m²

Publié il y a un jour

Aucune photo renseignée pour ce bien

Paris 6e

Appart. 63 m² 2 pièces

1 chambre 4ème étage

Ascenseur Cave

875 500 €

13 932 €/m²

Publié il y a 4 jours

Biens comparables à la location

La sélection de biens comparables à la location permet de déterminer les prix pratiqués pour des biens similaires actuellement sur le marché ou qui l'ont été sur la dernière année. Quand cela est possible, nous vous donnons directement le lien vers l'annonce du bien correspondant.



Saint-Sulpice

Appart. 60 m² 3 pièces

2 chambres RDC

Balcon Parking

Terrasse

900 €/mois

15 €/m²

Publié il y a 14 heures



Paris 15e

Appart. 55 m² 2 pièces

1 chambre 1er étage

Balcon Terrasse

Piscine

630 €/mois

11 €/m²

Publié il y a 5 jours



Paris 15e

Appart. 55 m² 2 pièces

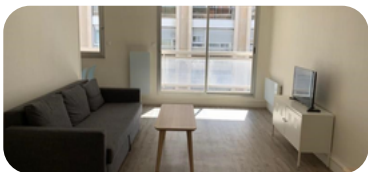
1 chambre RDC Balcon

Terrasse Piscine

640 €/mois

12 €/m²

Publié il y a 5 jours



Paris 15e

Appart. 58 m² 2 pièces

1 chambre 3ème étage

Ascenseur Balcon

Parking

1 716 €/mois

30 €/m²

Publié il y a 8 jours



Paris 6e

Appart. 56 m² 2 pièces

1 chambre 2ème étage

Ascenseur Balcon

Terrasse

2 457 €/mois

44 €/m²

Publié il y a 11 jours



Paris 5e

Appart. 61 m² 3 pièces

2 chambres 5ème étage

Ascenseur

2 114 €/mois

35 €/m²

Publié il y a 14 jours

Rendement locatif

Le rendement locatif correspond au ratio des revenus générés par un logement mis en location par rapport à son prix d'acquisition. On considère qu'un bon rendement brut locatif se situe entre 5% et 10% mais selon le type de bien, neuf ou ancien, ainsi que la région choisie, le taux de rendement à viser varie.

Dans une grande ville par exemple où le prix de l'immobilier est élevé, un bon taux de rendement brut se situe plutôt entre 3% et 5%. Aussi, dans le cadre d'un investissement locatif, un rendement brut doit s'apprécier dans un contexte global en considérant des indicateurs tels que :

- la tension locative, la variation positive de la population sur les 5 dernières années et un taux de chômage bas pour augmenter vos chances de location sans discontinuité
- l'emplacement du bien (proche de commodités et points d'intérêt comme les écoles ou le centre ville)
- les projets d'aménagement pour une ville en devenir (projet industriel, lignes à grande vitesse, etc.)

Évaluation du rendement brut locatif

Pour calculer le rendement brut d'un bien, il suffit de diviser le montant du loyer annuel par le prix du logement, puis de multiplier le résultat par 100.

$$\frac{\text{Loyer annuel hors charges}}{\text{Prix du logement*}} \times 100 = x\%$$

* dans certains calculs de rendement brut, au prix du logement peut venir s'ajouter les frais de notaire, d'agence et de dossier bancaires

Comment évaluer le rendement net locatif de votre bien ?

Plusieurs éléments sont à considérer afin de pouvoir calculer un rendement net locatif. Un calcul protectionniste revient à considérer :

$$\frac{\text{Montant du loyer annuel - charges* - intérêts et ADI du crédit immobilier - taxe foncière - impôt foncier}}{\text{prix du logement + frais de notaire + frais d'agence + frais de dossier bancaire}} \times 100$$

* charges : charges copro + PNO (assurance Propriétaire Non Occupant) + frais de gestion et assurance locative (si existant)

Ci-dessous, le détail de 5 éléments à considérer dans le coût total du projet :

- les intérêts du crédit immobilier contracté (le taux moyen des crédits immobiliers, hors assurance, s'établit à 3,66% en juin 2024)
- les travaux (cuisine, peinture, sols, etc.)
- les charges et travaux de la copropriété (travaux de réfection de la toiture, isolation fenêtres, remplacement système de chauffage, les honoraires de gestion locative, etc.)
- les assurances, taxes et impôts sur les revenus fonciers (garantie biennale / décennale, taxe foncière, garantie des loyers impayés, etc.)
- la non occupation du logement lors d'un changement de locataire (logement vacant pendant plusieurs jours ou semaines, prendre une moyenne de 18 mois de vacance sur 20 ans)

Conserver une marge, environ 3 mois sur le montant annuel de vos loyers, est aussi une bonne pratique pour couvrir d'éventuels dégâts, de l'usure naturelle ou la détérioration de locataires.

Si vous souhaitez savoir quel régime fiscal choisir et les dispositifs disponibles pour réduire votre imposition, un article sera bientôt disponible sur notre [blog](https://blog.venividi.io) (blog.venividi.io).

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

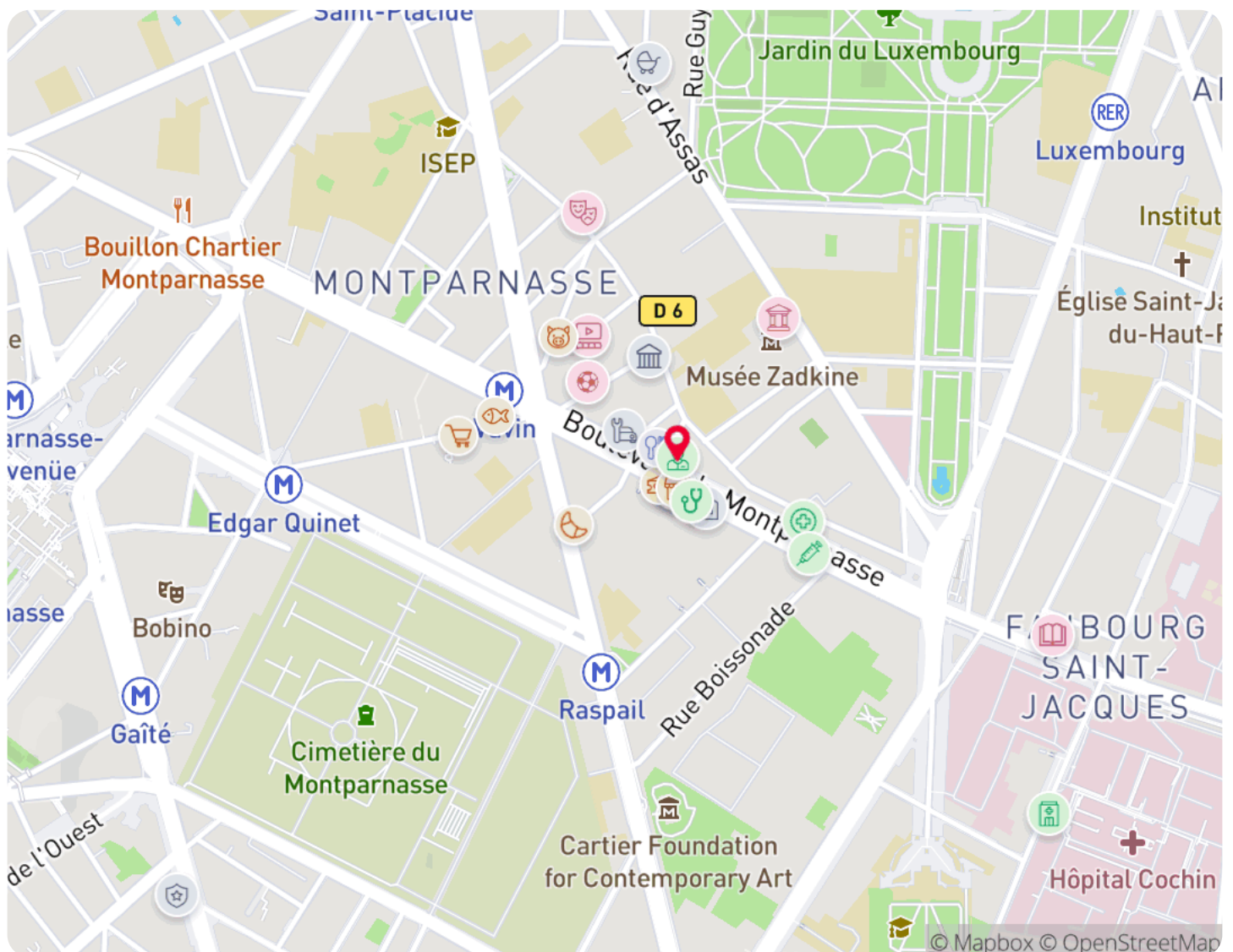
Score piéton

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

88

-  Boulangerie (63) + proche à 162m
-  Supermarché (9) + proche à 288m
-  Boucherie (18) + proche à 220m
-  Poissonnerie (3) + proche à 244m
-  Epicerie (64) + proche à 43m
-  Autres commerces (536) + proche à 40m

Santé

96

-  Médecin généraliste (254) + proche à 60m
-  Médecin spécialiste (306) + proche à 1m
-  Dentiste (94) + proche à 40m
-  Pharmacie (36) + proche à 185m
-  Urgences (3) + proche à 672m
-  Laboratoire d'analyse (11) + proche à 214m

Restauration

93

-  Restaurants (753) + proche à 29m





Services

87

-  Commissariat & gendarmerie (1) + proche à 868m
-  Crèches et garderies (23) + proche à 513m
-  Bureau de poste (6) + proche à 76m
-  Banque (42) + proche à 137m
-  Garage (13) + proche à 77m
-  Coiffeur (88) + proche à 40m
-  Station-service (0) + proche à 1090m

Loisir et culture

91

-  Bibliothèque (4) + proche à 543m
-  Cinéma (10) + proche à 196m
-  Théâtre et salle de spectacle (9) + proche à 341m
-  Musée (6) + proche à 225m
-  Activités et infrastructures sportives (40) + proche à 153m

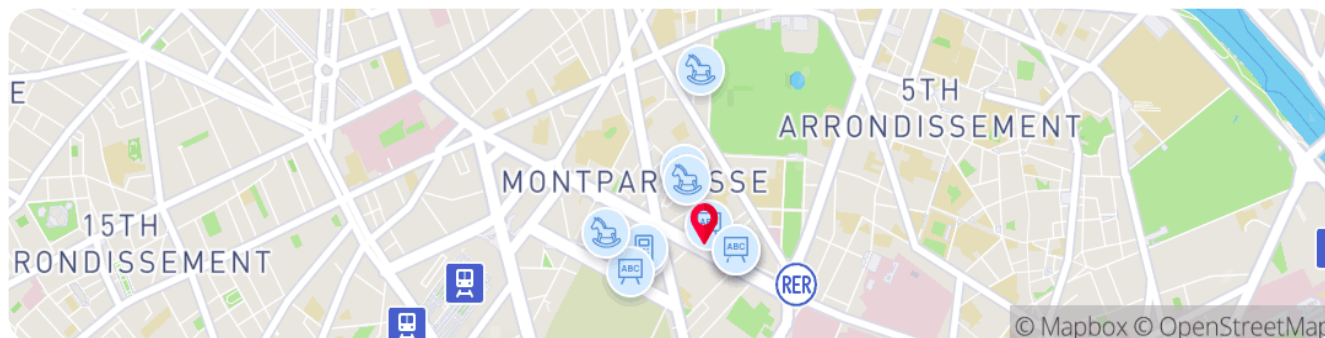
* Boulangerie (x) : nous indiquons entre parenthèse les commodités à moins de 1km mais nos notations considèrent les commodités à moins de 5 km pour refléter au mieux la qualité de services à proximité.

** 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 pour nous le notifier, nous aurons plaisir à l'ajouter !

Enseignement

96



Écoles maternelles

E.M.PR DOUCES MATERNELLES 60 rue... à 229m

60 rue Notre Dame des Champs, Paris 6e Arrondissement

Privé

E.M.PU DELAMBRE V 24 rue delambre à 388m

24 rue Delambre, Paris 14e Arrondissement

Public

E.M.PR ECOLE A.P.E. 4 rue de Fleurus à 637m

4 rue de Fleurus, Paris 6e Arrondissement

Privé



Écoles primaires

E.P.PR SAINTE-MARIE DE SION 93 rue... à 57m

93 rue Notre Dame des Champs, Paris 6e Arrondissement

Privé

E.P.PR ECOLE ALSACIENNE 109 rue notre... à 133m

109 rue Notre Dame des Champs, Paris 6e Arrondissement

Privé

E.P.PR L'ECOLE AUJOURD'HUI 24 boule... à 319m

24 boulevard Edgar Quinet, Paris 14e Arrondissement

Privé



Collèges

Collège privé Ecole Alsacienne à 133m

109 rue Notre Dame des Champs, Paris 6e Arrondissement

Privé

Collège Paul Bert à 240m

8 rue Huyghens, Paris 14e Arrondissement

Public

Collège privé Notre-Dame de Sion à 272m

61 RUE NOTRE DAME DES CHAMPS, Paris 6e Arrondissement

Privé



Lycées

Ecole Alsacienne (Lycée général privé) à 133m

109 rue Notre Dame des Champs, Paris 6e Arrondissement

Privé

Lycée général et technologique Paul Bert à 243m

7 rue Huyghens, Paris 14e Arrondissement

Public

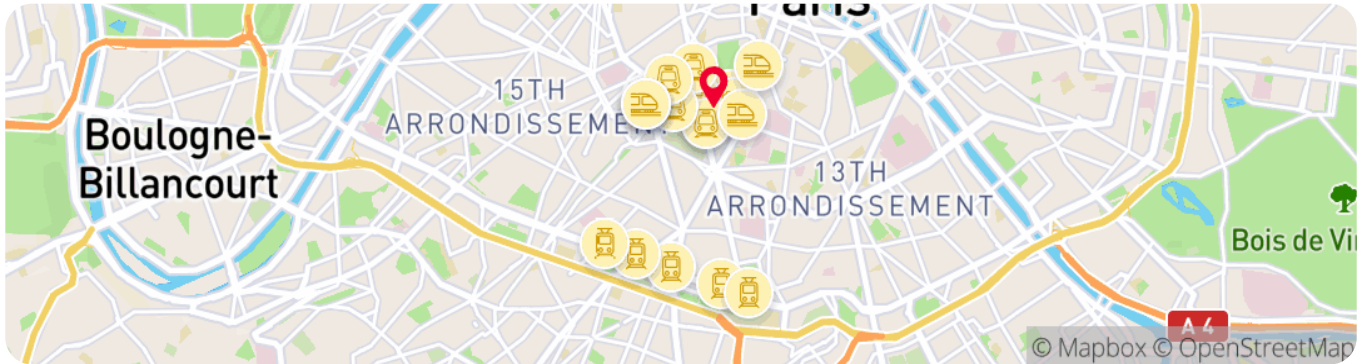
Lycée général et technologique privé... à 272m

61 rue NOTRE DAME DES CHAMPS, Paris 6e Arrondissement

Privé

Transports

98



Métro

Vavin à 370m

4

Raspail à 412m

4 6

Notre-Dame des Champs à 730m

12

Edgar Quinet à 750m

6

Montparnasse Bienvenue à 958m

4 6 12 13

Bus

Campagne Première à 156m

N01 82 91 N02

Vavin à 247m

58 68 82 91 N01 (et 1 autre)

Michelet à 341m

83

Raspail - Edgar Quinet à 414m

68

Observatoire - Assas à 427m

83

Tram

Porte d'Orléans à 3153m

T3a

Jean Moulin à 3175m

T3a

Didot à 3337m

T3a

Montsouris à 3358m

T3a

Cité Universitaire à 3593m

T3a

RER/Train

Port Royal à 605m

B

Luxembourg à 1099m

B

Paris Montparnasse Hall 1 - 2 à 1289m

401D 401C 421C K4 (et 19 autres)

Gare de Paris Montparnasse Hall 1 - 2 à 1289m

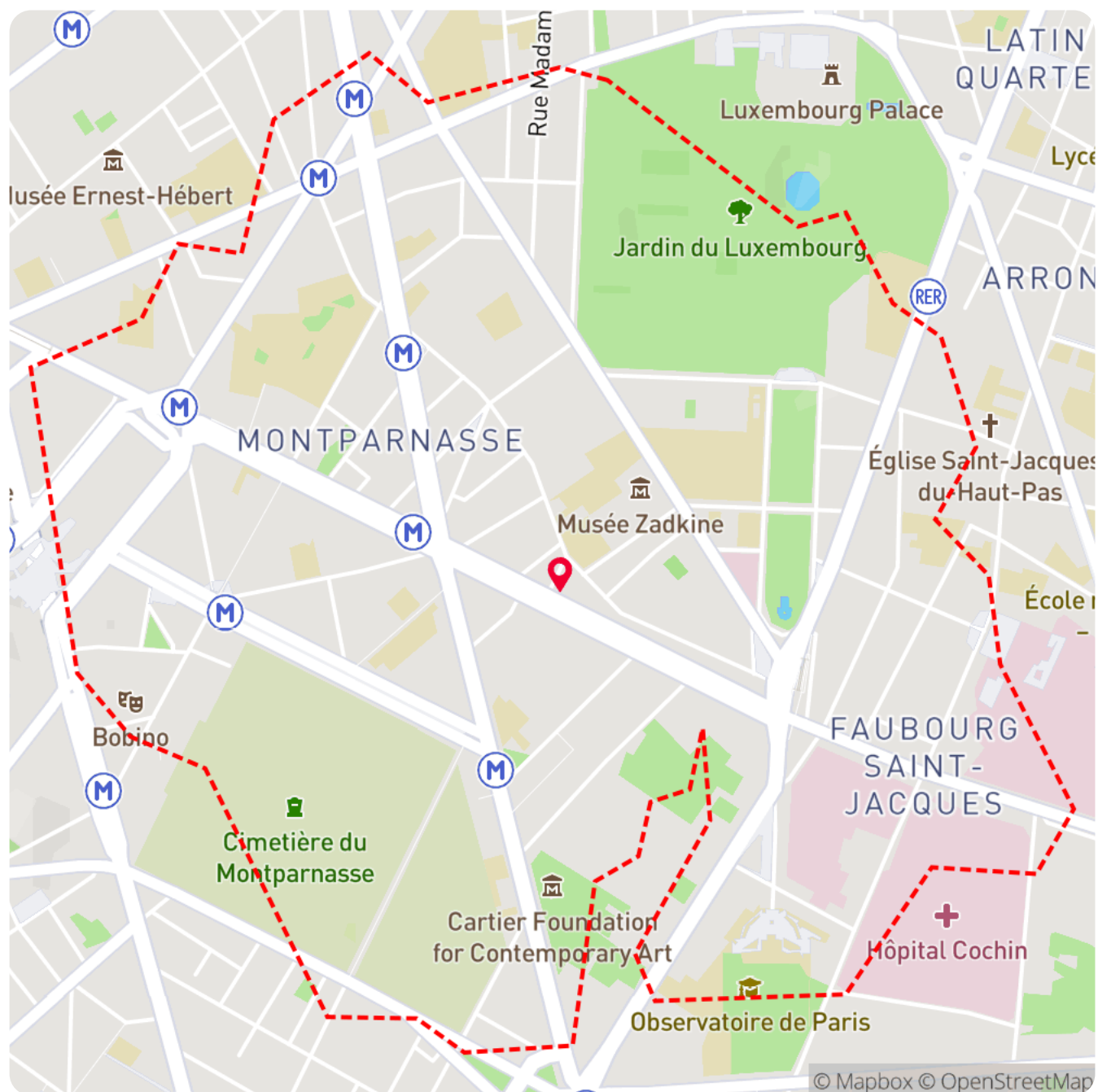
Paris-Le Mans (et 8 autres)

Paris Montparnasse Vaugirard à 1289m

K4

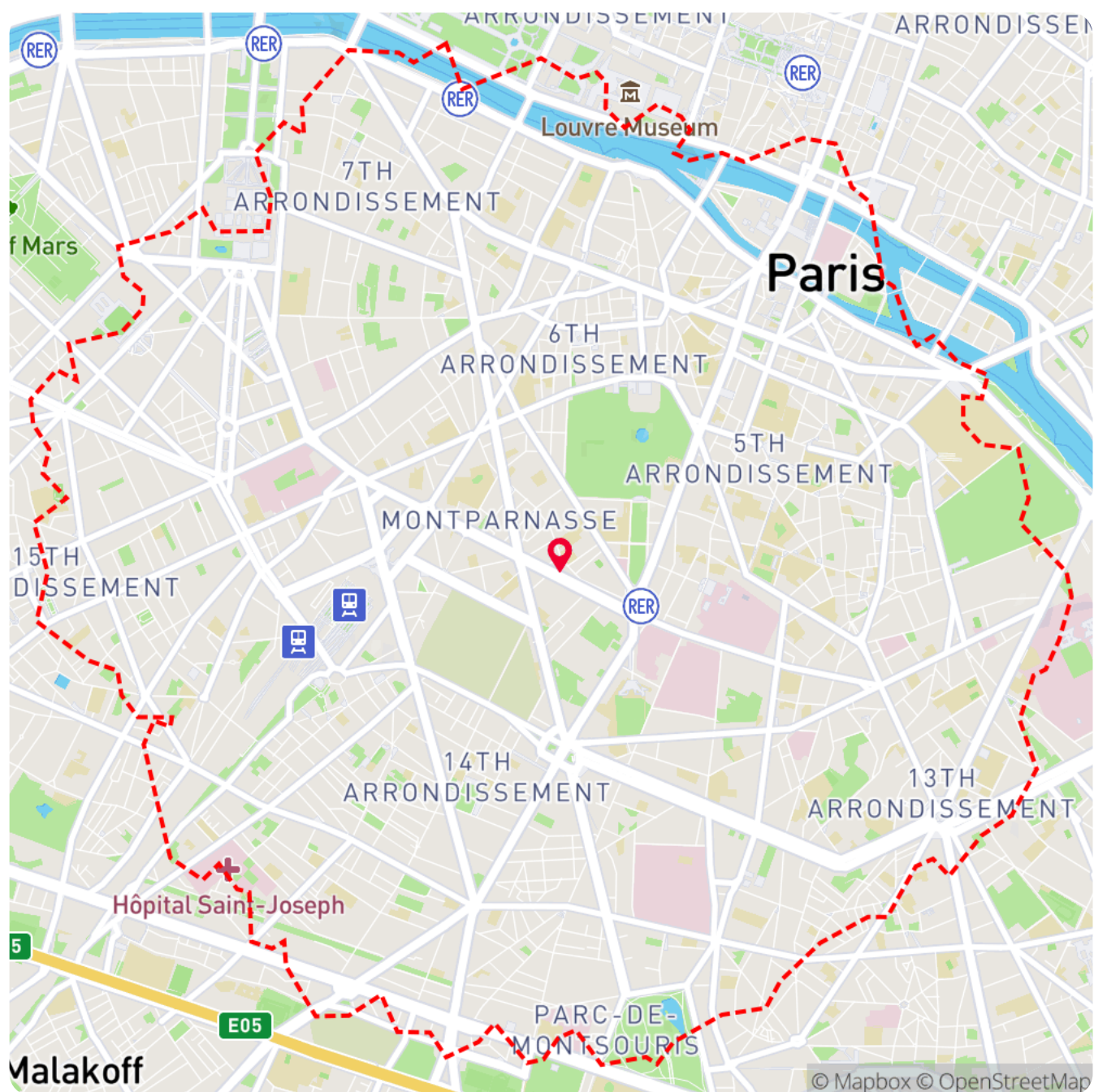
Zones accessibles

À pied (accessible en 10 min)



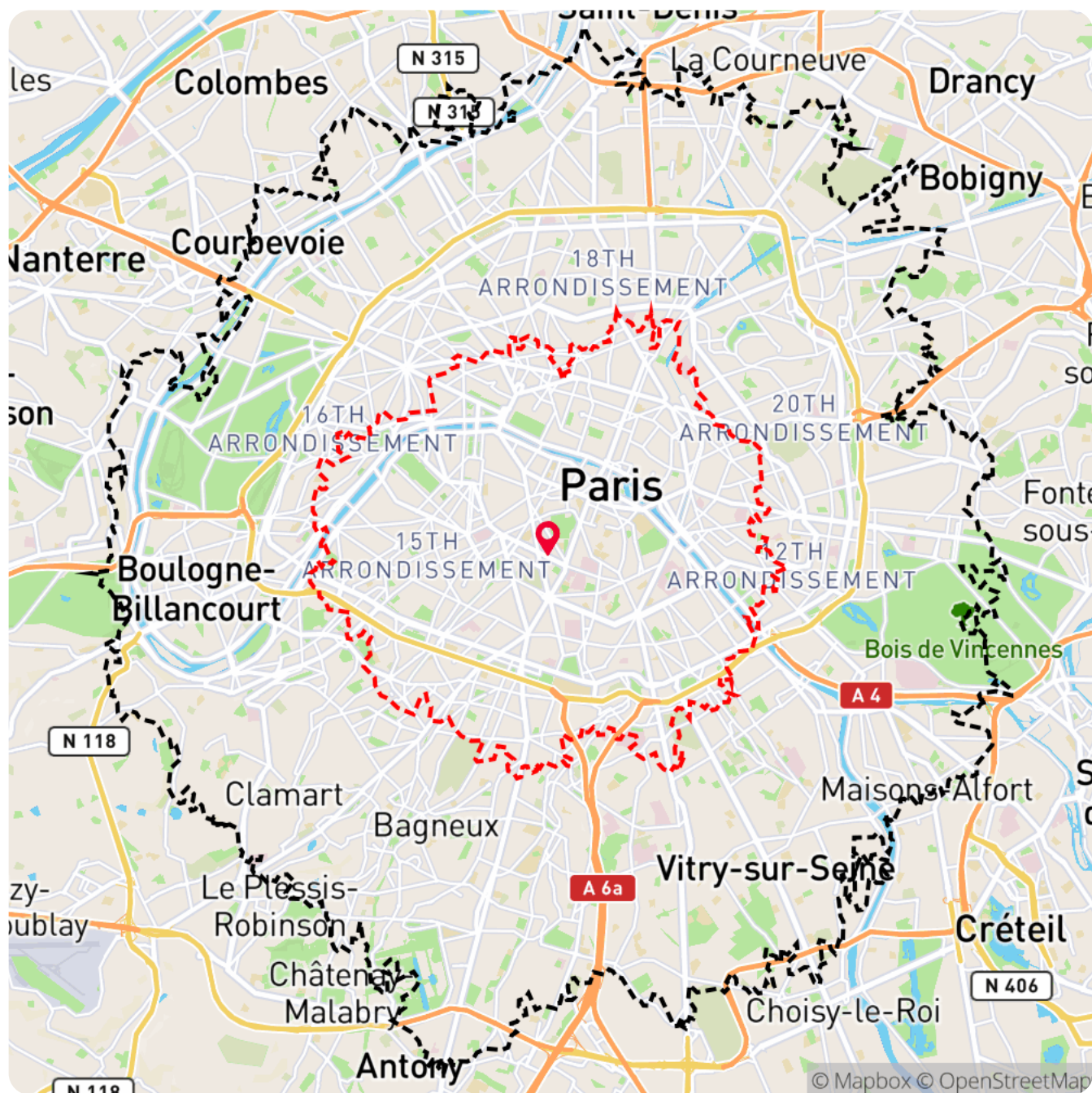
Zones accessibles

À pied (accessible en 30min)



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 99.4%). On y retrouve principalement des 1 pièce ayant une surface de moins de 30 m². Enfin, la tranche d'années de construction avant 1919 est la plus importante dans ce quartier.

Le quartier compte :

Les typologies les plus représentées dans ce quartier sont :

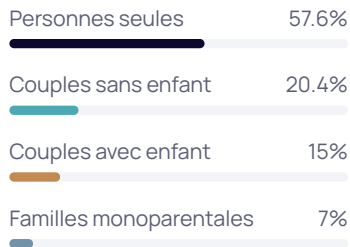
1149
Ménages

Catégorie socio-pro
Cadres

Âge
25 à 39 ans

Typologie des ménages

Quartier
Notre-Dame-des-Champs



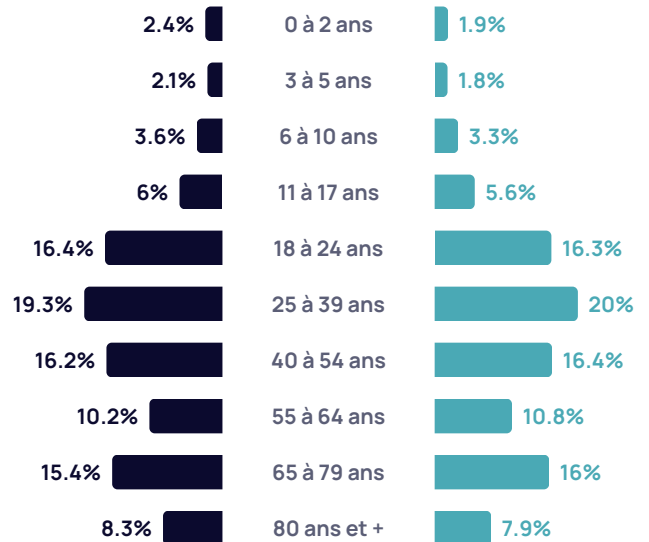
Paris 6e Arrondissement



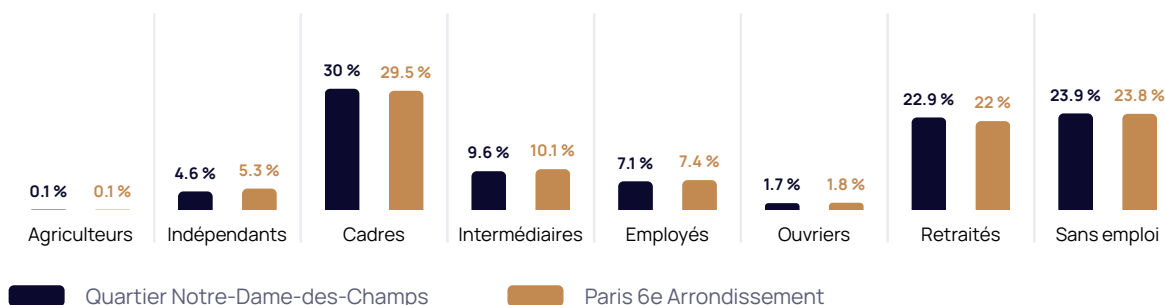
Âge de la population

Quartier
Notre-Dame-des-Champs

Paris 6e Arrondissement

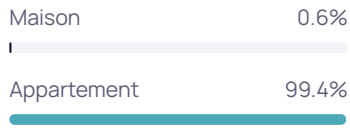
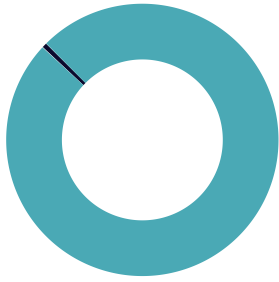


Catégories socio-professionnelles

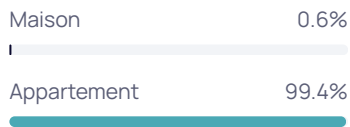
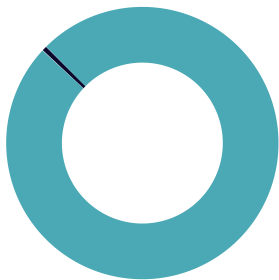


Type de logement

Quartier
Notre-Dame-des-Champs



Paris 6e Arrondissement

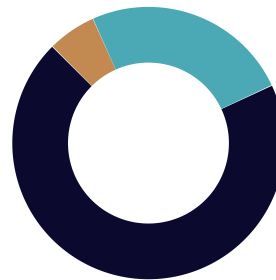


Catégories de logement

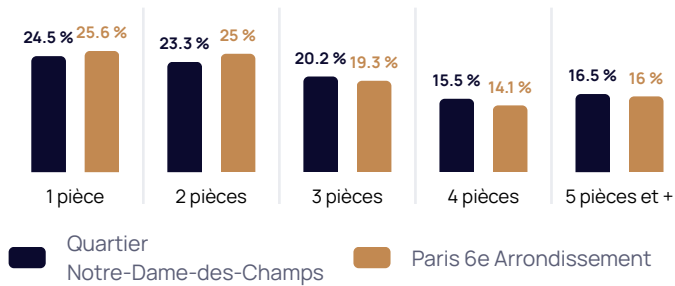
Quartier
Notre-Dame-des-Champs



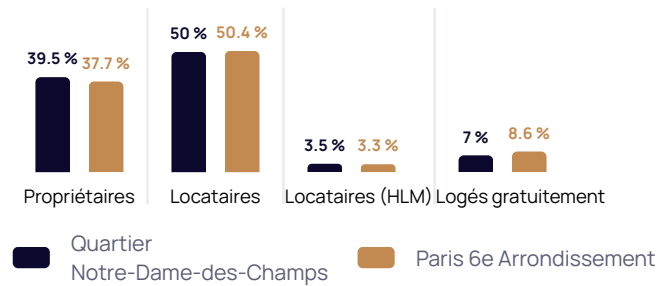
Paris 6e Arrondissement



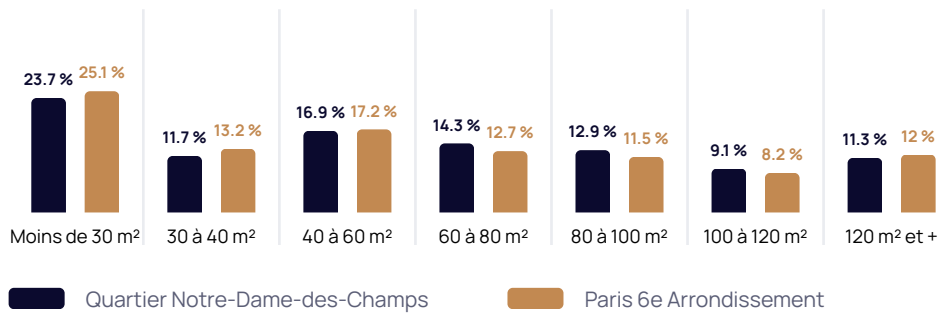
Nombre de pièces



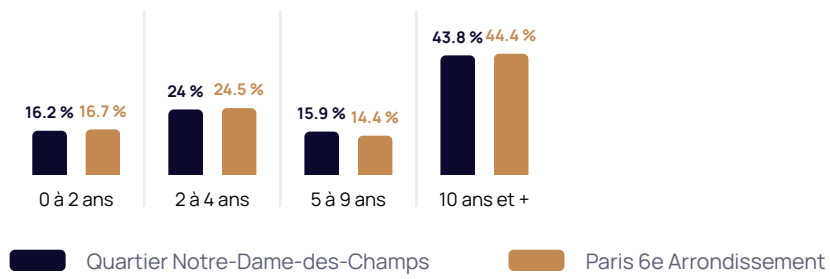
Type d'occupation



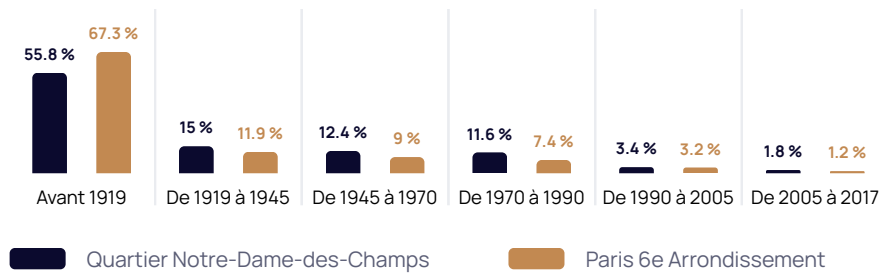
Surface - Résidences principales



Ancienneté d'emménagement



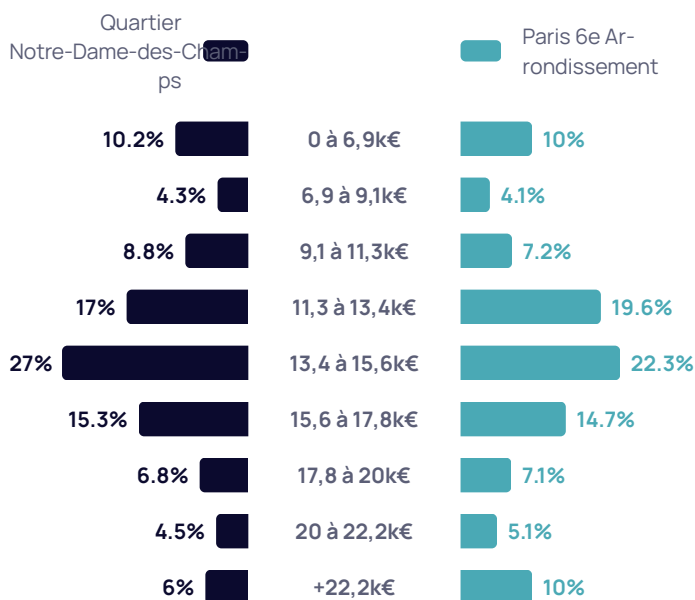
Année de construction



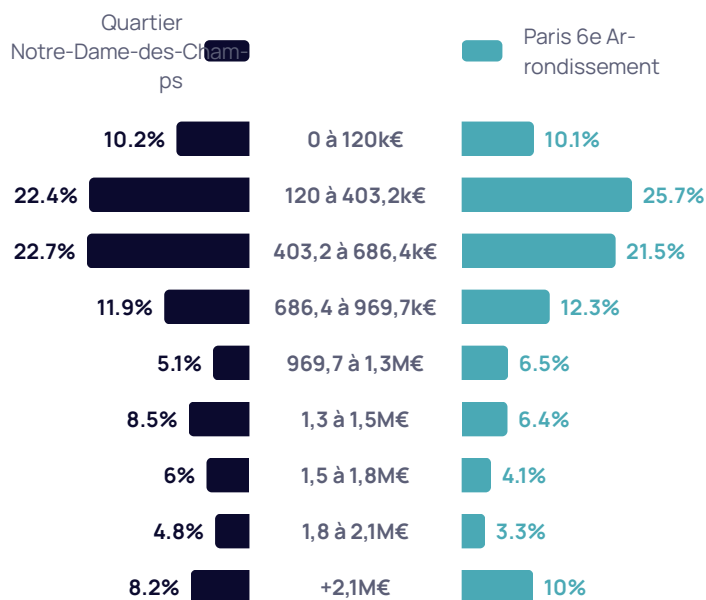
Répartition et évolution du prix de l'immobilier

Dans ce secteur, la répartition des ventes par prix au m² se situe majoritairement entre 13,4k€ et 15,6k€. La tranche 403,2k€ à 686,4k€ est en tête concernant la répartition des prix de vente avec 22.7%. et les 1 pièce sont également ceux qui se vendent le plus à hauteur de 28.6% des ventes. Enfin, sur les dix dernières années, le prix médian au m² est passé de 10889 à 14455€.

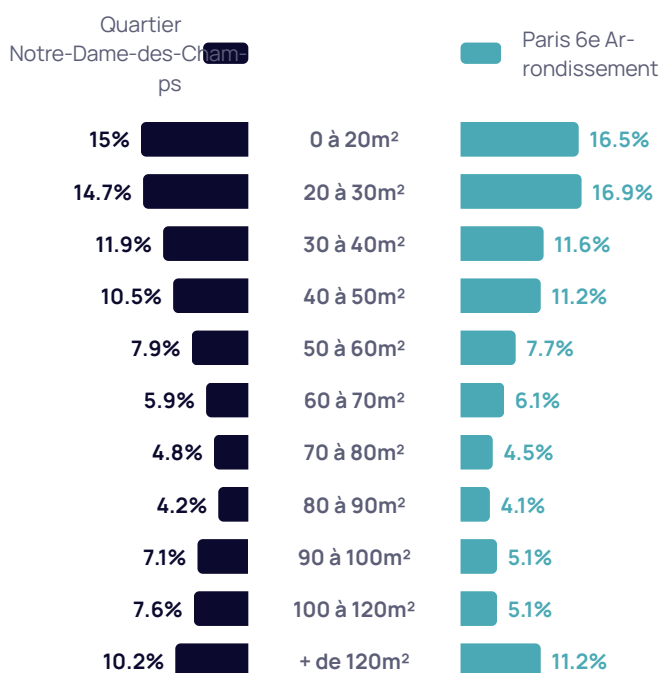
Répartition des ventes par prix au m²*



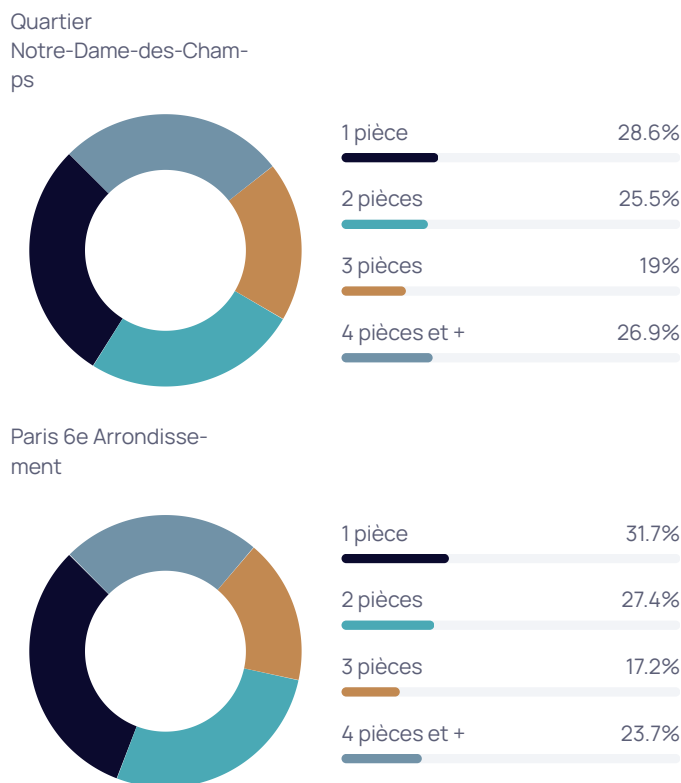
Répartition des ventes par prix d'achat*



Répartition des ventes par surfaces*

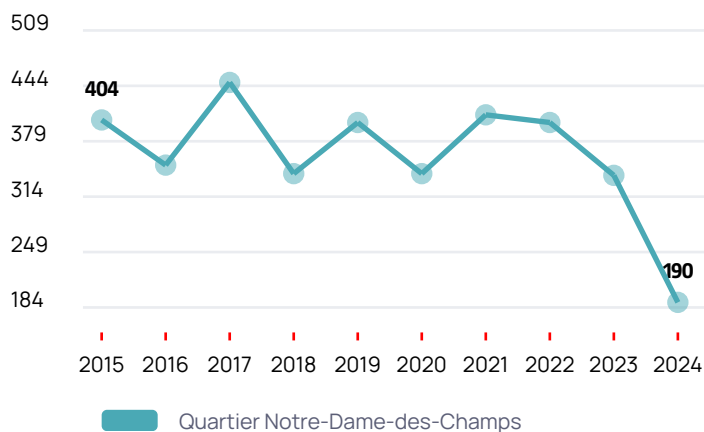


Répartition des ventes par nombre de pièces*



* Ces statistiques sont calculées sur les 12 derniers mois connus (entre juin 2023 et juin 2024).

Volume des ventes



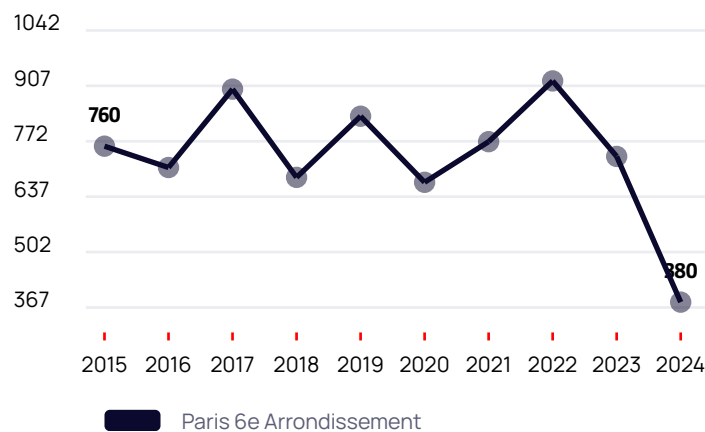
Le volume des ventes en 2024 correspond à la première moitié de l'année, jusqu'à fin juin 2024.

Quartier Notre-Dame-des-Champs

Nombre de ventes (Appartement)

190 de janvier 2024 à juin 2024

Volume des ventes



Le volume des ventes en 2024 correspond à la première moitié de l'année, jusqu'à fin juin 2024.

Paris 6e Arrondissement

Nombre de ventes (Appartement)

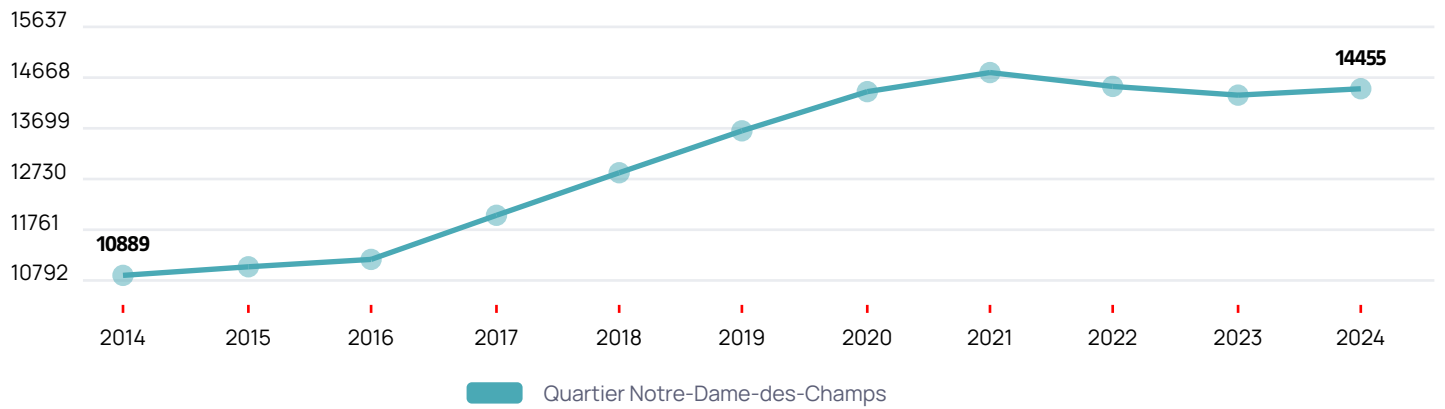
380 de janvier 2024 à juin 2024

Informations du marché sur ce secteur*

Secteur	Prix/m ² appart.	Évolution du prix appart.	Nbr ventes appart.	Prix/m ² maison	Évolution du prix maison	Nbr ventes maison
Quartier Notre-Dame-des-Champs	14 455 €/m ²	0.85%	190	Pas suffisamment de ventes		0
Paris 6e Arrondissement	14 288 €/m ²	-3.28%	380	Pas suffisamment de ventes		0
Paris	9 535 €/m ²	-5.56%	12740	Pas suffisamment de ventes		47
À 1 km	11 556 €/m ²	-4.54%	406	Pas suffisamment de ventes		0
À 2 km	10 610 €/m ²	-3.93%	2042	Pas suffisamment de ventes		11

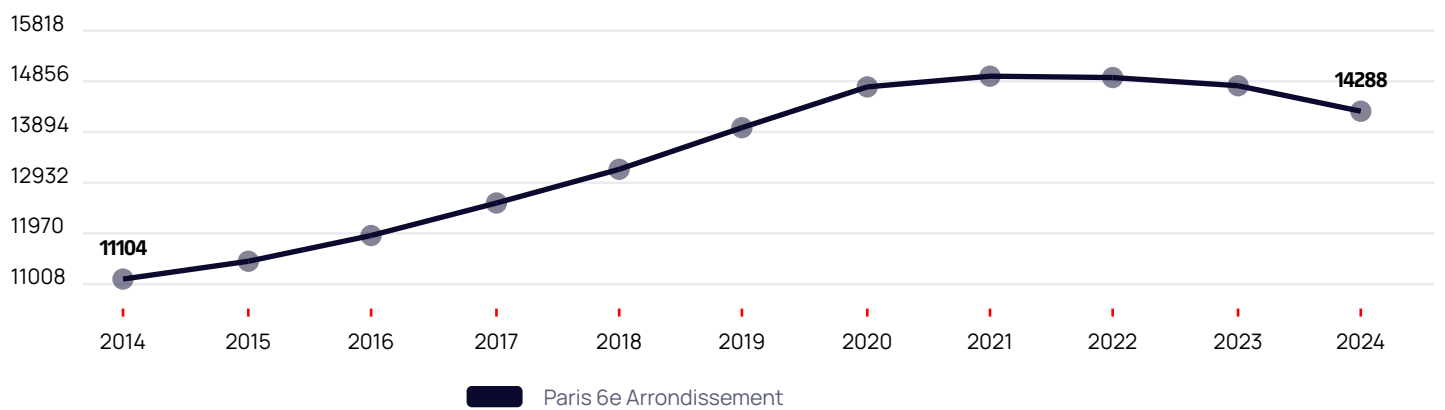
* L'évolution des prix est calculé entre les ventes de 2023 et celles de 2024 (jusqu'à fin juin 2024).

Évolution du prix/m² sur les 10 dernières années (Appartement)



* Le prix au m² de l'année 2024 est calculé sur les ventes jusqu'à juin 2024 inclus.

Évolution du prix/m² sur les 10 dernières années (Appartement)



* Le prix au m² de l'année 2024 est calculé sur les ventes jusqu'à juin 2024 inclus.

Estimation du bien et arguments

Estimation basse

804 840 € 13 414 €/m²

Indice de confiance : 3 sur 3

Net vendeur

857 160 € 14 286 €/m²

Indice de confiance : 3 sur 3

Estimation haute

898 440 € 14 974 €/m²

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 et sur la surface renseignée par vos soins (60 m²) lors de la génération du rapport. Enfin, il s'agit d'un prix "net vendeur", c'est-à-dire ne comprenant ni frais d'agence immobilière (moyenne de 5,78% en France en 2023) ni frais de notaire (2 à 3% dans le neuf, 7 à 8% dans l'ancien).

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



La vie de quartier est agréable et dynamique

Avec une notation de 96/100 pour la note Santé, 93/100 pour la note Restauration, 96/100 pour la note Enseignement et 98/100 pour la note Transport, ce logement se trouve dans un endroit où il fait bon vivre.



Le quartier prend de la valeur

Sur les 5 dernières années, le prix au m² est passé de 12 850 €/m² à 14 333 €/m², soit une augmentation de 11.54%.



Cette estimation correspond au prix du marché

Au vu des biens comparables vendus l'an passé, une estimation de 857 160 € net vendeur est cohérente avec le marché.

Des questions ? Écrivez-nous à contact@venividi.io