

5 janvier 2024

Dossier d'estimation



Maison d'habitation Vielle Adour

 Maison

 1 Rue de la Gare, 65360 Vielle-Adour

David LAPOUTGE

 0677806713

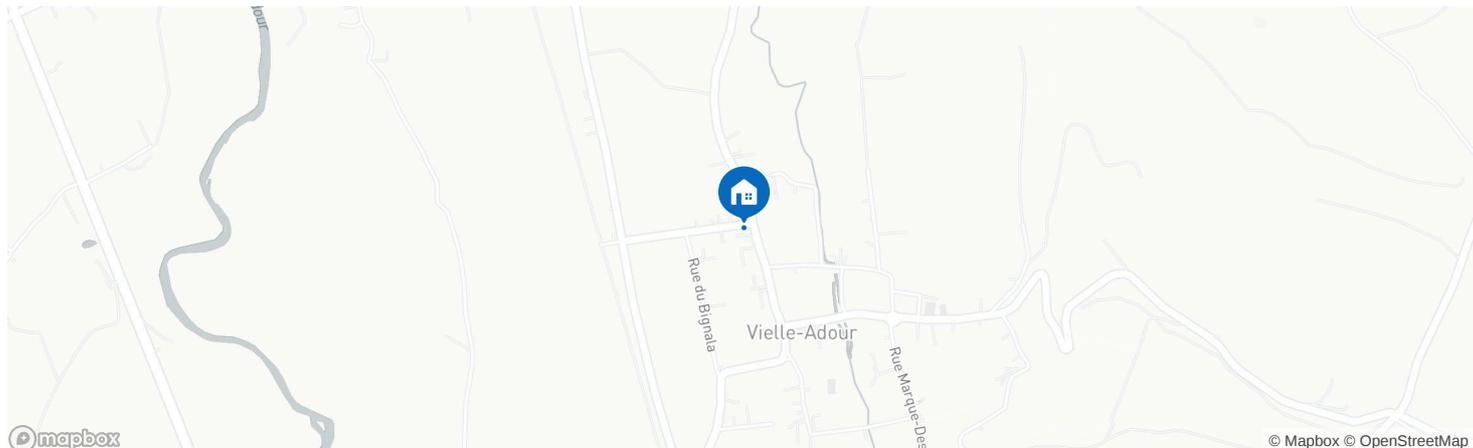
 david-l@abafim.com





Maison d'habitation Vielle Adour

Maison 1 Rue de la Gare, 65360 Vielle-Adour



Détails de la maison

7 Pièces

SdB / SdE : 2

Nombre de niveaux : 1

Surface habitable : 176 m²Surface de terrain : 767 m²

DPE (Energie) : E

Balcon / Terrasse : 12 m²

Année de construction : 1948

Places de parking : 3

Prestations et Etat

Cuisine ★★☆☆ Standard

Bon état ★★☆☆

SdB / SdE ★★☆☆ Standard

A rénover ★☆☆☆

Sol ★★☆☆ Standard

A rénover ★☆☆☆

Fenêtres ★☆☆☆ Simple

Bon état ★★☆☆

Structure ★★☆☆ Standard

Bon état ★★☆☆

Description

Cette maison d'habitation se situe dans une commune appréciée. Son emplacement est situé entre deux axes routiers. La parcelle possède une superficie normale équivalente aux propriétés avoisinantes. La structure est traditionnelle, la couverture est en tuile, les menuiseries sont en simple vitrage bois, la dalle et les murs sont exempts d'isolation. Le chauffage central est assuré par une chaudière fioul classique (cuve 1 000L) et en complément un insert est présent. La production d'eau chaude est fournie par un cumulus électrique 300L. Absence de VMC dans la majorité des pièces d'eau. L'agencement de la maison permet de créer une habitation ou deux selon convenances. Les balcons sont présents pour des chambres et les pièces de vie à l'étage. Une rénovation générale est certainement à prévoir dans les domaines énergétiques et esthétiques / fonctionnels. L'assainissement est individuel et non conforme avec un changement intégral à prévoir d'après le rapport du SPANC.

Ce rapport a été créé le 5 janvier 2024

Les estimations réalisées par PriceHubble n'ont pas valeur d'expertise. PriceHubble ne garantit pas la parfaite exhaustivité des données mises à disposition au sein de ses solutions d'analyse. PriceHubble ne saurait être tenue responsable de toutes pertes découlant d'une décision fondée sur une analyse, prévision ou autre information apparaissant dans le cadre de ses solutions.





Statistiques de marché

65360 (Code postal)

Évolution des prix de vente des annonces

Prix

12 derniers mois

Prix médian sur 1 mois Sur 3 mois
280 000 € **+2,0%** **-12,4%**

Évolution des prix de vente des transactions

Prix

5 dernières années

Prix médian sur 1 mois MARKET_TRENDS.LAST_3_YEARS_CHANGE MARKET_TRENDS.LAST_4_YEARS_CHANGE
235 000 € **-8,8%** **-6,9%**



Statistiques de marché

65360 (Code postal)

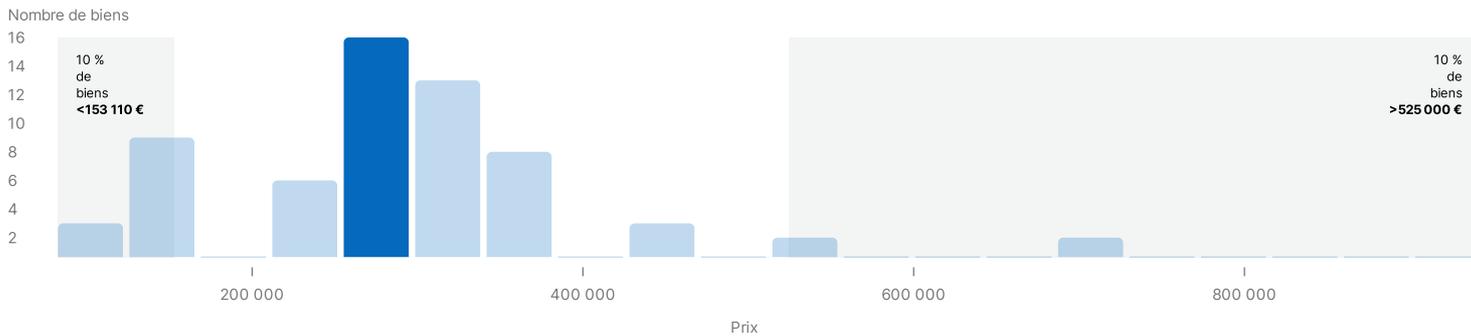
Distribution des prix des annonces

Prix

12 derniers mois

● Prix médian sur 12 mois

292 500 €



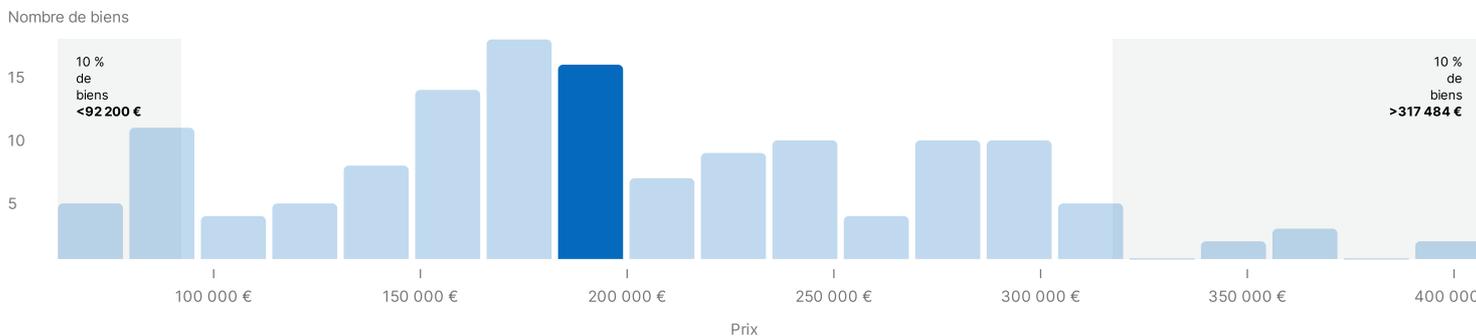
Distribution des prix des transactions

Prix

5 dernières années

● Prix médian sur 5 ans

195 000 €



Statistiques de marché

65360 (Code postal)

Évolution des durées de publication des annonces

12 derniers mois

Médiane du mois dernier Sur 3 mois

89 jours -28,5%

Durée de publication (en jours)



Distribution des durées de publication

● Durée de publication médiane sur 12 mois

76

Nombre de biens



Socio-économie

Zone: Vielle-Adour (Commune)

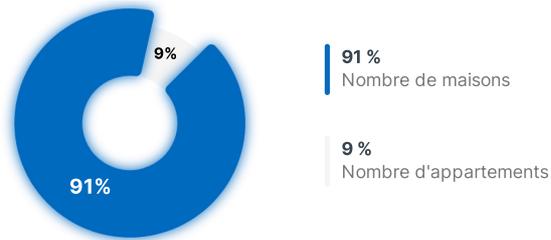
Type de bien

Type de bien le plus représenté

Nombre de maisons 91,4%

Au cours des 5 dernières années

+0%



Source des données : [INSEE](#), 2019



Aucun résultat pour les critères sélectionnés

Cela peut se produire parce qu'aucune donnée n'est disponible pour la zone ou la période sélectionnée. Essayez de sélectionner un autre emplacement ou une autre combinaison de filtres

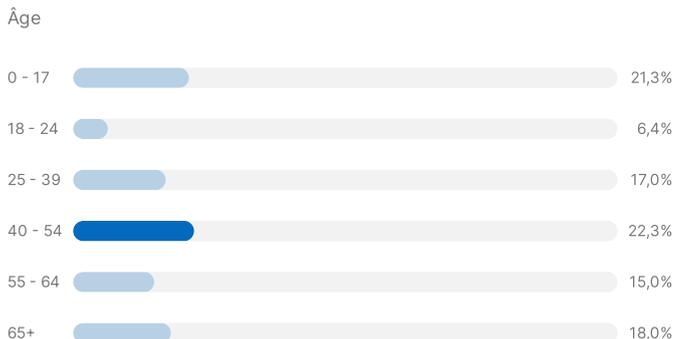


Socio-économie

Zone: Vielle-Adour (Commune)

Groupes d'âge

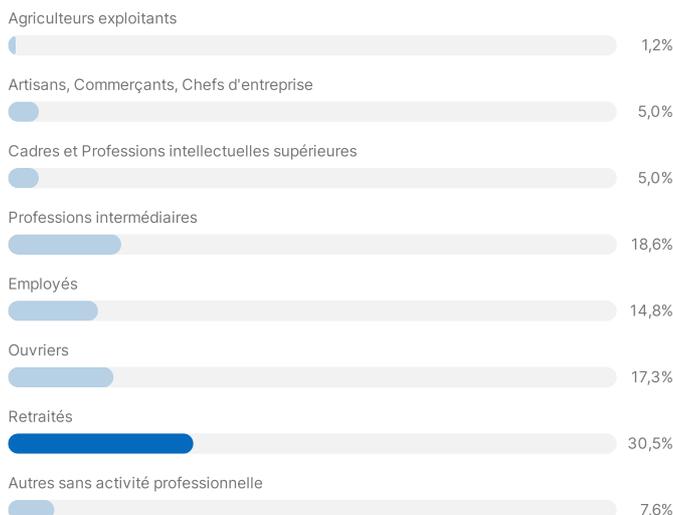
Groupe d'âge le plus représenté Au cours des 5 dernières années
40 - 54 **-0.1%**



Source des données : INSEE, 2019

Catégorie socio-professionnelle

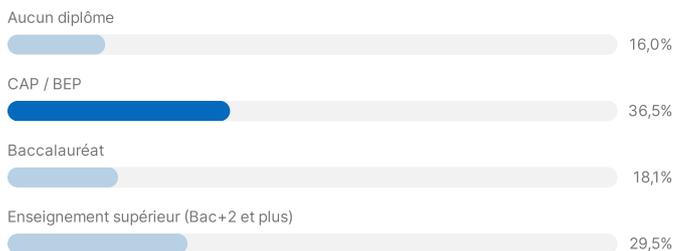
Catégorie socio-professionnelle la plus représentée
Retraités



Source des données : INSEE, 2019

Niveau d'éducation

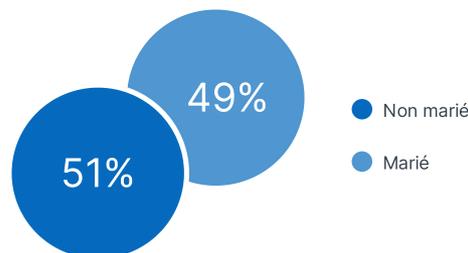
Niveau d'éducation le plus représenté
CAP / BEP



Source des données : INSEE, 2019

Statut marital

Statut marital le plus représenté Au cours des 5 dernières années
Non marié **-0.1%**



Source des données : INSEE, 2019

Socio-économie

Zone: Vielle-Adour (Commune)

Population

Population actuelle Au cours des 5 dernières années

501 **-1.4%**

Population



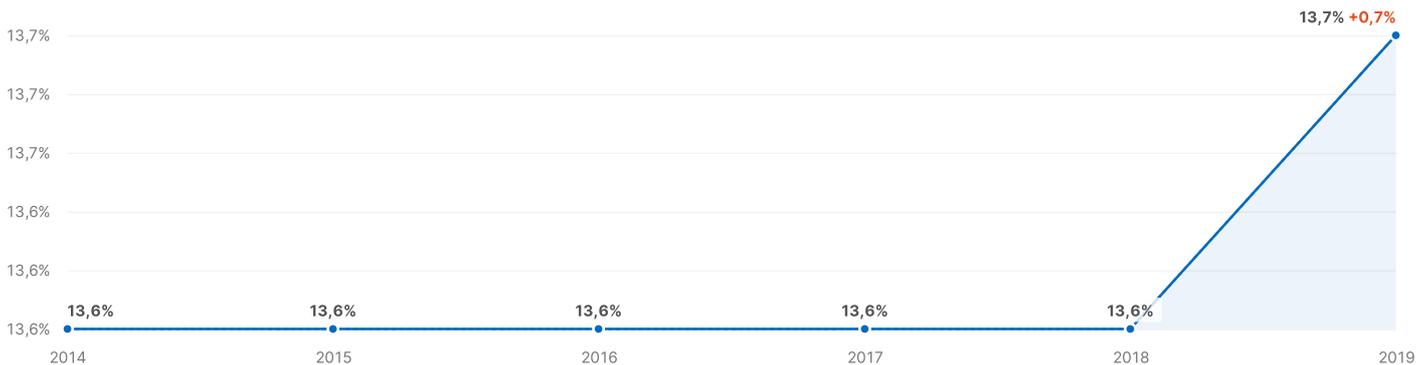
Source des données : INSEE, 2019

Taux de chômage

Taux de chômage actuel Au cours des 5 dernières années

13,7% **+0.1%**

Taux



Source des données : INSEE, 2019

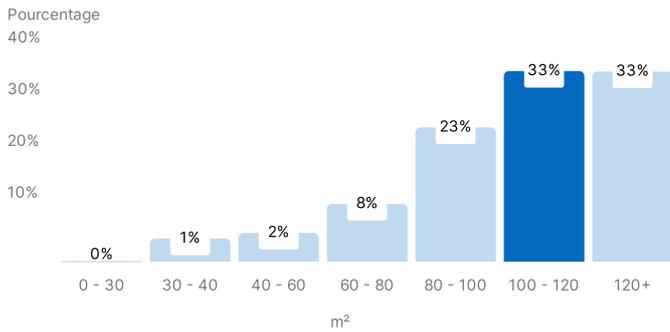
Socio-économie

Zone: Vielle-Adour (Commune)

Surface habitable

Surface habitable moyenne en m²

100 - 120



Source des données : INSEE, 2019

Nombre de pièces

La plupart des propriétés de cette zone ont

5 pièces ou plus



Source des données : INSEE, 2019



Environnement > Bruit

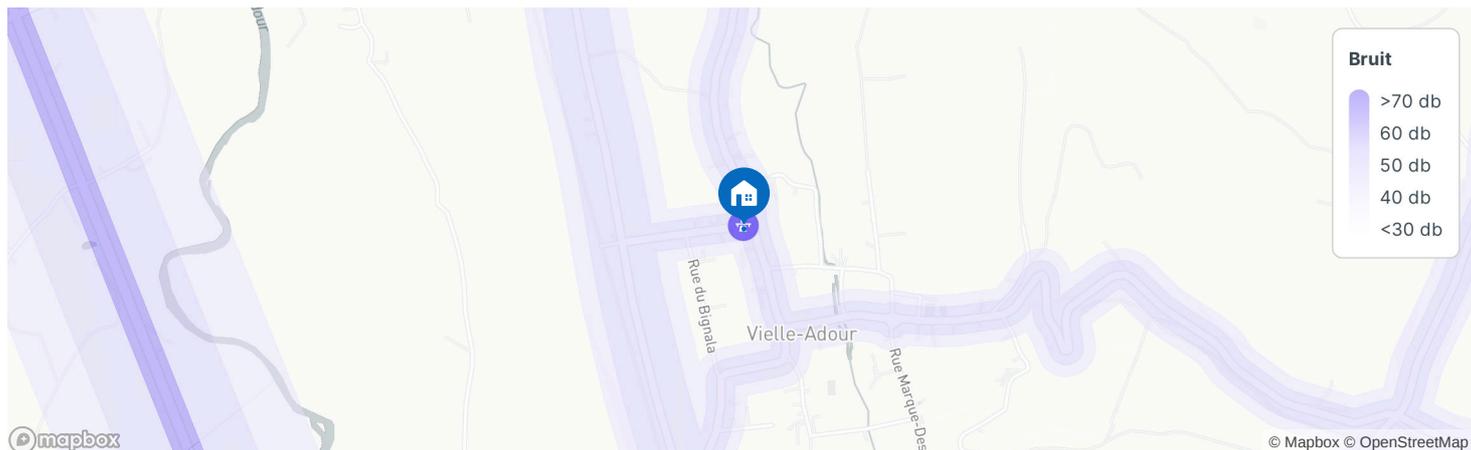


Quartier modérément bruyant

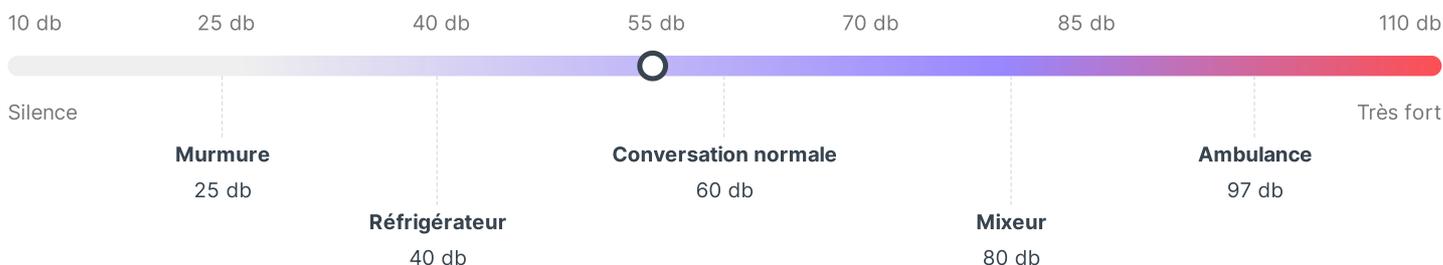
A cette adresse, le niveau de bruit est estimé à **55 dB**

Route la plus proche: 14 m

Voie ferrée la plus proche: > 1km



Niveaux de bruit



Sources de bruit les plus proches

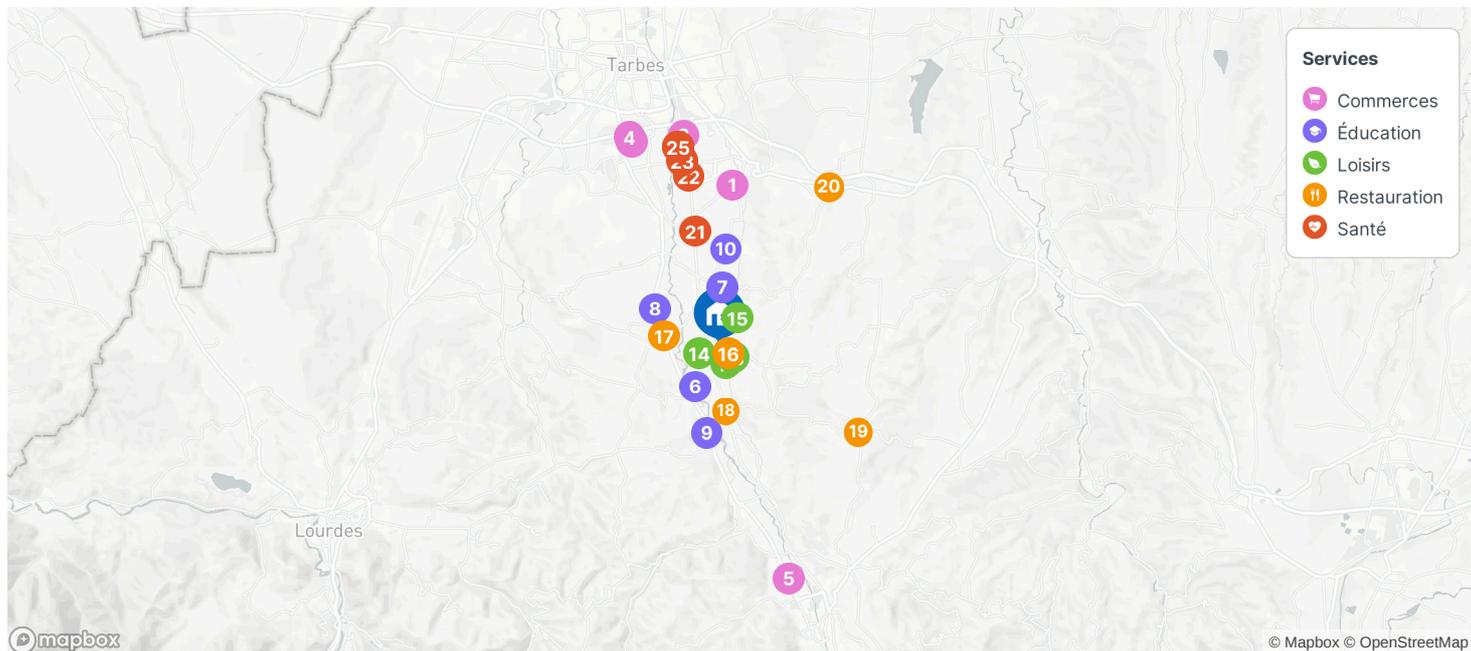


Route la plus proche
14 m



Voie ferrée la plus proche
> 1km

Services



1.3 Commerces

1	Proxi	5.5 km
2	8 à Huit	7.3 km
3	Netto	7.5 km
4	Géant	7.7 km
5	Intermarché	7.9 km

2.2 Restauration

16	Pyrénées Motorcycle Tours...	314 m
17	La Chaudrée	1.9 km
18	Biscuiterie Védère	2.1 km
19	Restaurant	5.4 km
20	Les Pizzas de la Maison	6.5 km

2.5 Éducation

6	École élémentaire	1.4 km
7	École primaire publique	2.1 km
8	École élémentaire publique	2.5 km
9	École primaire publique	2.7 km
10	École élémentaire publique	3.4 km

1.8 Santé

21	Docteur	4.1 km
22	Docteur Pierre Gaubert	5.9 km
23	Pharmacie de Soues	6.4 km
24	Docteur Lilian RIVAL	6.9 km
25	Docteur Lionel BONAMICH	6.9 km

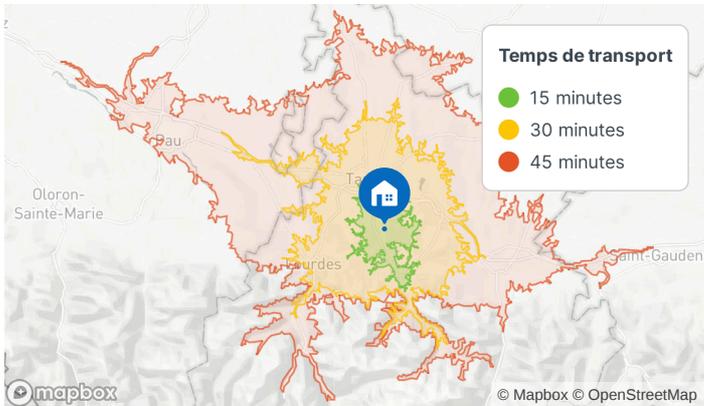
3.0 Loisirs

11	Sport	445 m
12	Sport	502 m
13	Sport	532 m
14	Sport	680 m
15	Aire de jeux du Grand Chêne	1.2 km



Accessibilité

Voiture

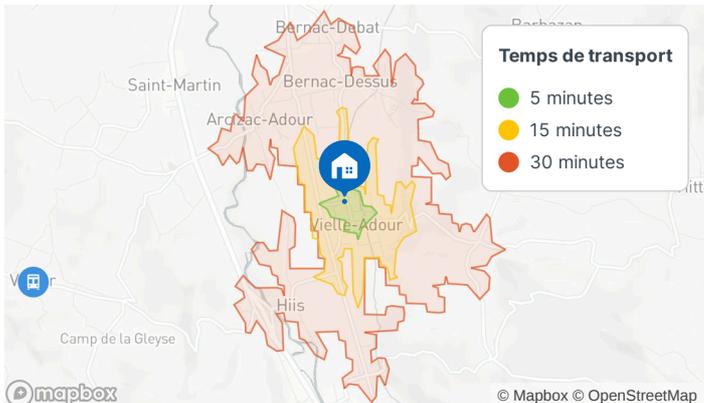


Autoroute La Pyrénéenne 7.3 km

Services à moins de 15 minutes

- 11 Commerces
- 46 Restauration
- 227 Loisirs
- 45 Éducation
- 20 Santé

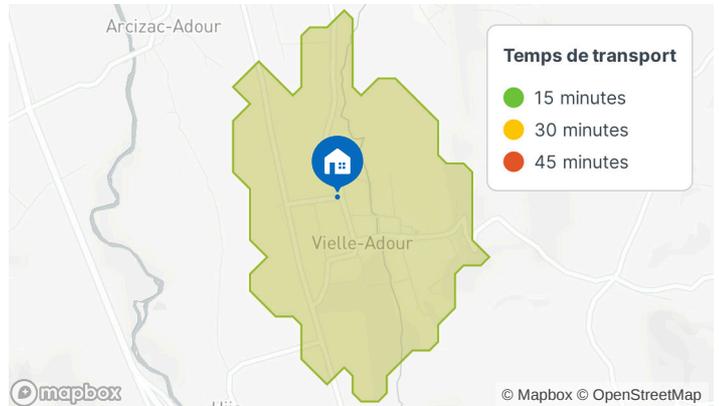
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 0 Commerces
- 1 Restauration
- 3 Loisirs
- 0 Éducation
- 0 Santé

Transport public BETA



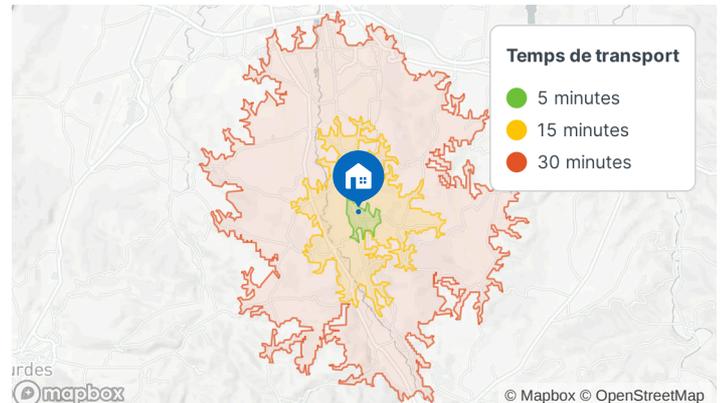
Gare Tarbes 10.9 km

Bus Visker-Mairie 3.9 km

Services à moins de 15 minutes

- 0 Commerces
- 1 Restauration
- 3 Loisirs
- 0 Éducation
- 0 Santé

Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 0 Commerces
- 3 Restauration
- 25 Loisirs
- 4 Éducation
- 0 Santé

Les isochrones sur la carte indiquent la distance que vous pouvez parcourir en voiture sur différentes intervalles de temps. Le trafic routier est supposé fluide.

En transports en commun, l'algorithme suppose un départ à 9 heures du matin.

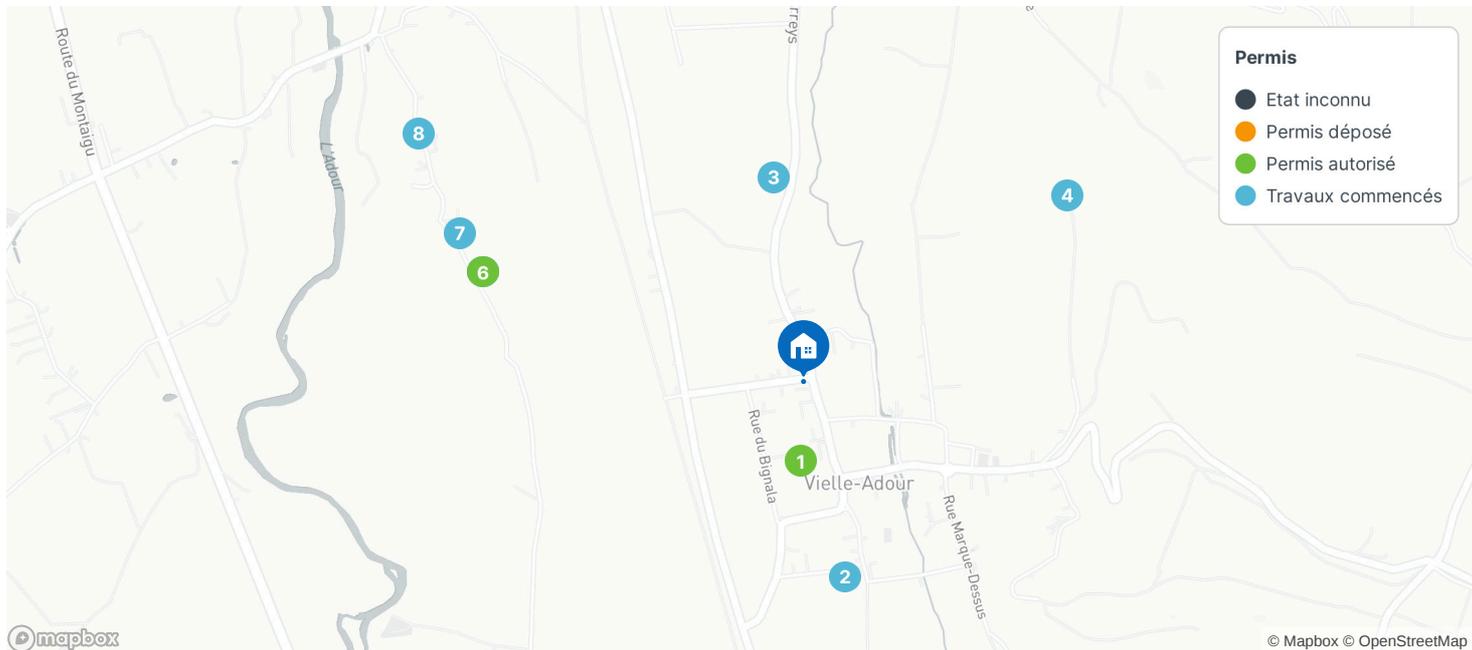
À pied, l'algorithme suppose une vitesse de marche standard.

En vélo, le relief du terrain n'est pas encore pris en compte.



Permis

5 km de rayon



1	Construction - Logements Distance : 196 m	Permis autorisé	Résidentiel
2	Construction - Logements Distance : 508 m	Travaux commencés	Résidentiel
3	Construction - Locaux commerciaux Distance : 537 m	Travaux commencés	Non-résidentiel
4	Construction - Locaux commerciaux L'adresse exacte est inconnue	Travaux commencés	Non-résidentiel
5	Construction - Locaux commerciaux L'adresse exacte est inconnue	Travaux commencés	Non-résidentiel
6	Construction - Logements L'adresse exacte est inconnue	Permis autorisé	Résidentiel
7	Construction - Logements L'adresse exacte est inconnue	Travaux commencés	Résidentiel
8	Construction - Logements L'adresse exacte est inconnue	Travaux commencés	Résidentiel

Informations cadastrales

Parcelle 592

Le cadastre de votre propriété

Section

A

Commune

Vielle-Adour - 65464

Capacité cadastrale

767 m²



Avis de valeur

+ Forces

Vue sur Les Pyrénées
Potentiel d'habitation individuel ou de deux lots.
Secteur géographique apprécié
Balcons, Pergola et terrasses

- Faiblesses

Performance énergétique basse Absence isolation et chaudière fioul
Estimation des coût énergétique annuel moyenne 3745€/an 312€/mois
Rafraîchissement général
Anomalies électricité et gaz
Assainissement à changer
Amiante présente sur le mur Ouest
Située dans un carrefour

Recommandation

Le prix de ce bien est estimé à 201 800 € sur la base de l'analyse de biens comparables. La fourchette de prix estimée est entre 180 700 € et 224 600 €.

201 000 € (1 142 / m²)



Fourchette basse : **180 000 €** (1 023 / m²)

Fourchette haute : **224 000 €** (1 273 / m²)



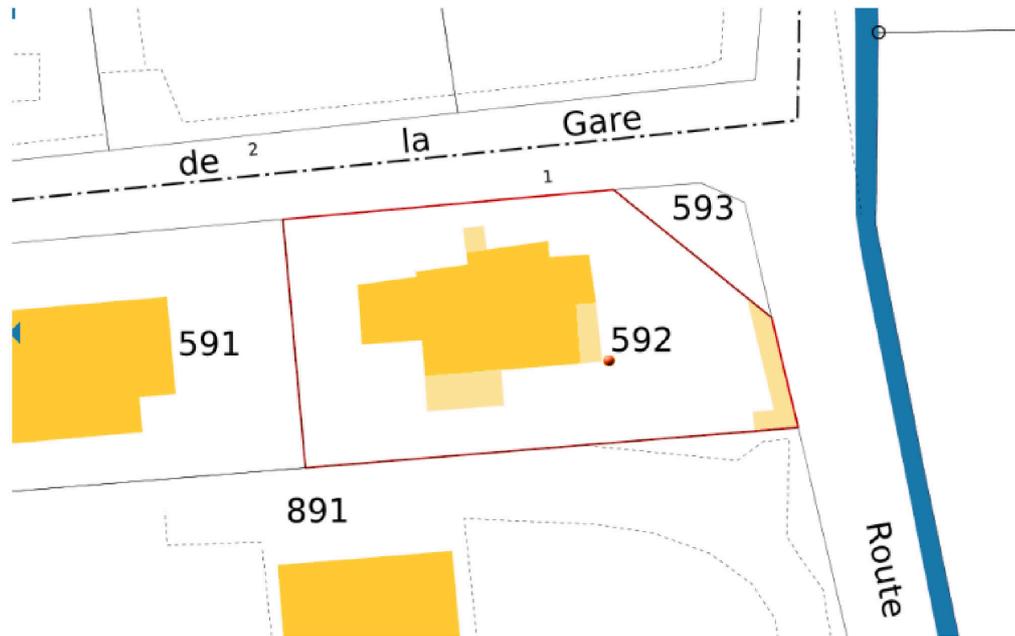
2388716874357811



2388717037550020



2388717037544680



Références cadastrales de la parcelle
Contenance cadastrale de la parcelle
Adresse de la parcelle

000 A 592
767 mètre carré
1 RUE DE LA GARE
65360 VIELLE-ADDUR



Rapport Spanc 2

Liste des points contrôlés :

Liste des points contrôlés	Evaluation contrôleur	Observations
Modifications de l'installation suite à la dernière visite du SPANC		
Réaménagement du terrain sur et aux abords de l'installation	Non	/
Réalisation des travaux conformément aux observations du précédent rapport de visite	Non	Pas de travaux réalisés
Evaluation des risques sanitaires et environnementaux		
Contact direct possible avec des eaux usées non traitées (défaut de sécurité sanitaire)	Non	/
Risque de transmission de maladies vectorielles (zone de lutte contre les moustiques)	Non concerné	/
Nuisances olfactives	Non	/
Défaut de structure ou fermeture des ouvrages	Non évaluable	Fosse septique et décoloïdeur inaccessibles
Installation située en zone à enjeux sanitaires	Non	/
Installation située en zone à enjeux environnementales	Non	/
Installation incomplète	Oui	Absence de dispositif de prétraitement des eaux ménagères et pas de système de traitement
Adéquation entre installation d'assainissement / usage / milieu		
Installation significativement sous-dimensionnée	Non	/
Dysfonctionnement(s) majeur(s) constaté(s)	Non évaluable	Fosse septique et décoloïdeur inaccessibles
Implantation à plus de 35 m en amont hydraulique d'un puits AEP déclaré	Oui	/
Installation respectant l'article 3 de l'Arrêté du 07/09/09	Non	Installation incomplète
Cas des installations agréées : installation respectant la mise en œuvre et les conditions d'emploi du fabricant	Non concerné	/
Ensemble des eaux usées collectées	Oui	/
Collecte indépendante des eaux usées et eaux parasites	Oui	/
évaluation du fonctionnement de l'installation		
Écoulement correct des eaux usées à travers l'installation	Non évaluable	Fosse septique et décoloïdeur inaccessibles
Cas des installations agréées : fonctionnement et entretien conforme aux conditions du fabricant	Non concerné	/
Evaluation de l'accessibilité, de l'entretien et de l'usure		
Entretien conforme	Non évaluable	Fosse septique et décoloïdeur inaccessibles
Réalisation des vidanges par un vidangeur agréé / fréquence conforme aux guides d'utilisation pour installation agréée	Non évaluable	Pas de justificatif de vidange présenté
Curage des canalisations (hors épandage)	Non	/
Regards dégagés et accessibles	Non	Fosse septique et décoloïdeur inaccessibles
Défaut lié à l'usure (fissures, corrosion, déformation, ...)	Non évaluable	Fosse septique et décoloïdeur inaccessibles

Evaluation et classement de l'installation d'assainissement non collectif :

- Installation inexistante
 Installation présentant des dangers pour la santé des personnes
 Installation présentant un risque avéré de pollution de l'environnement
 Installation incomplète ou significativement sous-dimensionnée ou présentant des dysfonctionnements majeurs
 Installation présentant un défaut d'entretien ou une usure

Conformité de l'installation : L'installation d'assainissement est classée **non-conforme** au sens de l'arrêté du 2 Avril 2012 car elle est incomplète. En effet, il n'existe pas de prétraitement des eaux ménagères ni de système de traitement. Notons également que l'installation présente un défaut d'accessibilité.

Travaux obligatoires à une mise en conformité

Liste de recommandations

- Réaliser une étude de sol définissant le dispositif de traitement adapté à la nature du terrain et à la capacité d'accueil de l'immeuble ;
- Mettre en place l'installation d'assainissement préconisée par le bureau d'étude après validation du projet de réhabilitation par le SPANC.

- **Délai imparti à la réalisation des travaux :** Travaux obligatoires à réaliser dans un délai de 1 an en cas de vente de l'immeuble (article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation).

- **Fréquence de contrôle appliquée à l'installation :** 4 ans

Fait à Bagnères-de-Bigorre, le 13 Janvier 2022
Le Président du SPANC,
Gérard MENVIELLE.