

# AVIS DE VALEUR

Établi le 20 mars 2024 à la demande de Mr PUCHEU

Abafim

Depuis 1950



Philippe GARAUD

📞 06 18 40 41 62

✉️ philippe-g@abafim.com



88 m<sup>2</sup>



5 pièces

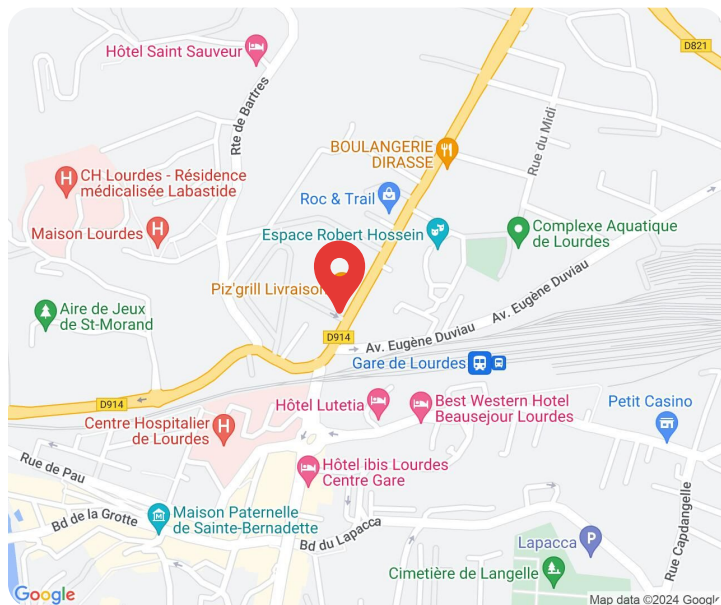


12 Av. Alexandre Marqui, 65100 Lourdes

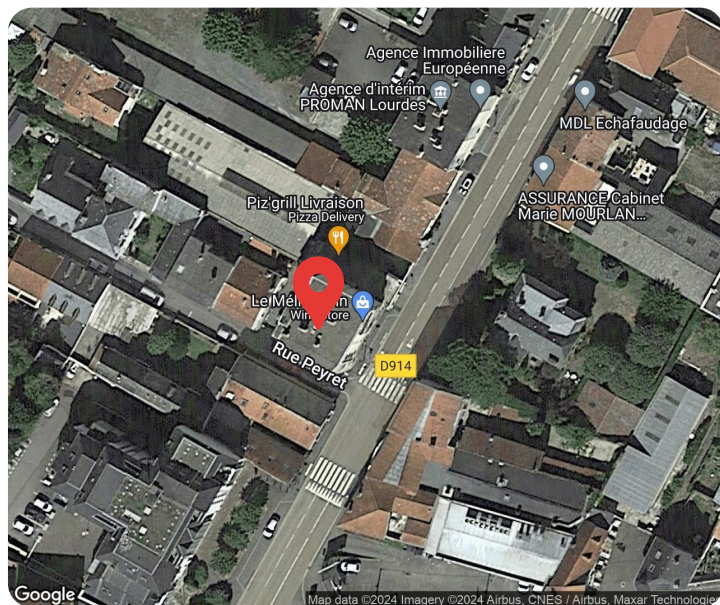


## 12 Av. Alexandre Marqui, 65100 Lourdes

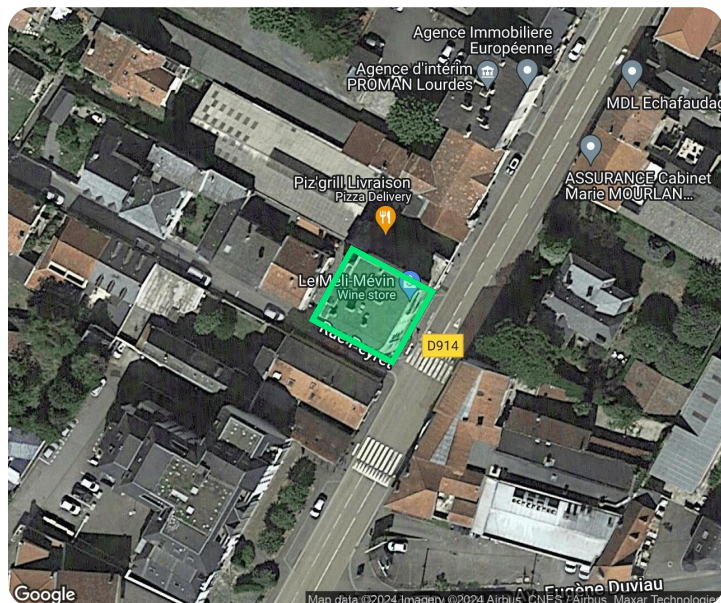
### Plan



### Vue aérienne



### Informations cadastrales



Code Insee	Section	Numéro	Superficie
65286	BK	113	277 m <sup>2</sup>

Superficie totale  
**277 m<sup>2</sup>**





## Appartement 5 pièces de 88 m<sup>2</sup>



Dernier étage



Surface 88 m<sup>2</sup>



5 pièces



3 chambres

1970

Construction

### Description

Cet appartement près du centre de Lourdes le long d'un boulevard passant, est située près de la place Robert HOSSEIN. Il est composé d'une cuisine avec balcon, un séjour, 3 chambres dont deux avec balcon. Il nécessite d'être rénové et rafraîchis intégralement. Il se trouve au dernière étages avec ascenseur en inter-palier. Une cave fait partie intégrante de l'appartement. Possibilité de louer une place de parking en sus.

### Intérieur



**Standard**



État **À rafraîchir**



1 Cuisine



1 Salon



1 Salle d'eau



1 WC



Sous-sol **14 m<sup>2</sup>**

### Extérieur



État **À rafraîchir**



Terrasse **14 m<sup>2</sup>**



**2** Balcons



**Cave**

### Caractéristiques



Vue **Sur rue**



Niveau sonore **Standard**



Orientation **Nord-Ouest**



**Très proche** des commodités / transports



Équipements **Ascenseur, Fibre**



Copropriété de **8 lots**

### Énergie & Charges



DPE **G** GES **D**



**Chauffage Collectif**



Type de chauffage **Au gaz**



Racc. des eaux usées **Collectif**



#### Points forts

- Lumineux
- Situer près des comoditer
- Parking libre place HOSSEIN



#### Points à défendre

- À rafraichir
- Ascenseur inter-palier





# Habitation

# Photos



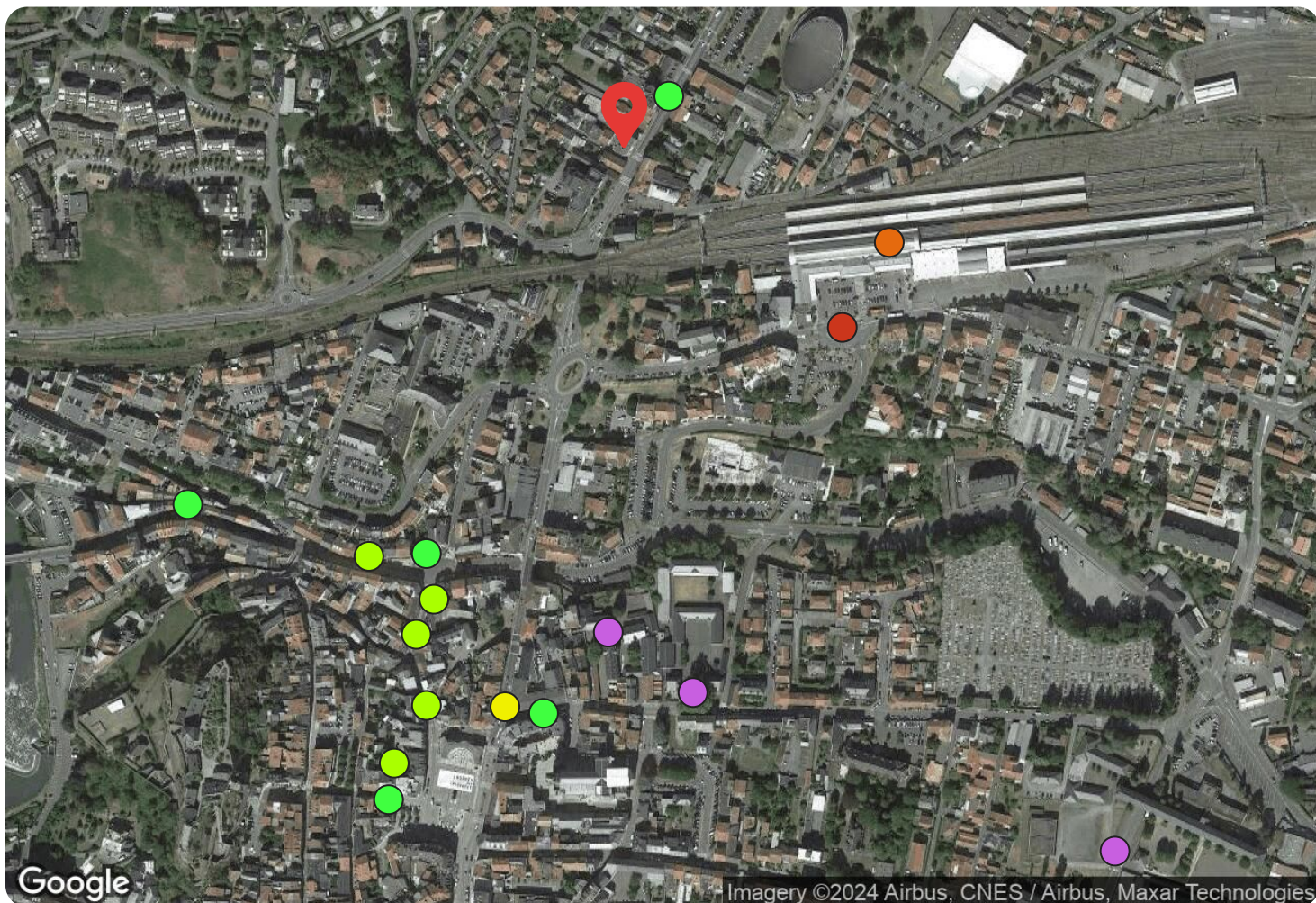
Philippe GARAUD

06 18 40 41 62

philippe-g@abafim.com



## Accès aux services essentiels & Vie de quartier



### Transports

- Bus
- Gare

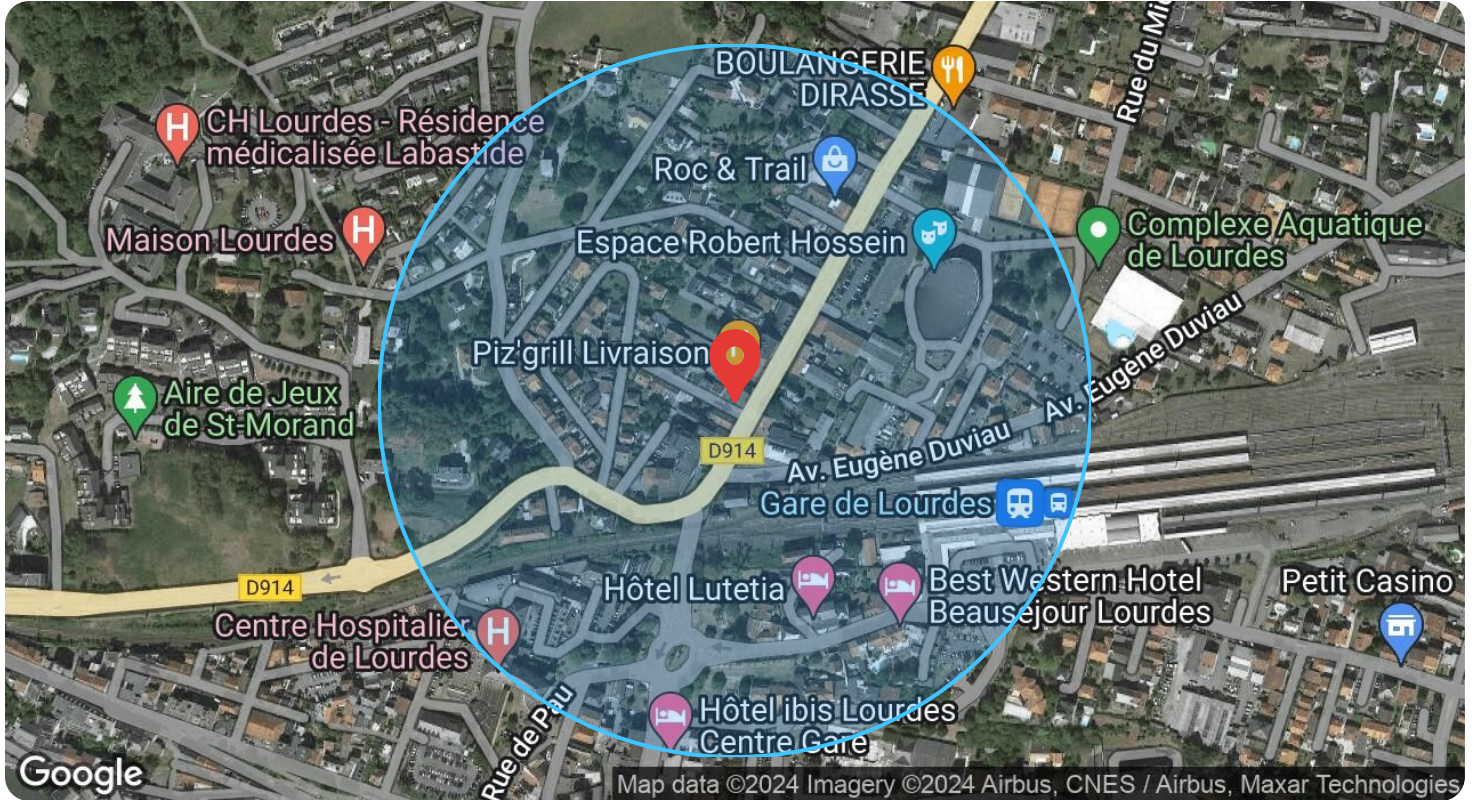
### Éducation

- Élémentaire (3)

### Commerces & Services

- Épicerie / Surgelés (5)
- Boulangerie (5)
- Bureau de poste





## Statistiques

Nombre d'habitants	491 habitants
Nombre de bâtiments	252 bâtiments

## Ménages

Nombre de ménage	254 ménages
Familles nombreuses	5 %
Ménage pauvre	22 %

## Tranches d'âge

< 25 ans	26 %
entre 25 et 64 ans	53 %
> 64 ans	21 %

## Constructions

Avant 1945	44 %
Entre 1945 et 1970	25 %
Entre 1970 et 1990	25 %
Après 1990	6 %

## Types de bien

Maison	34 %
Appartement	66 %
dont logements sociaux	17 %

## Accès à la propriété

Locataire	53 %
Propriétaire	47 %

Revenu net moyen par habitant

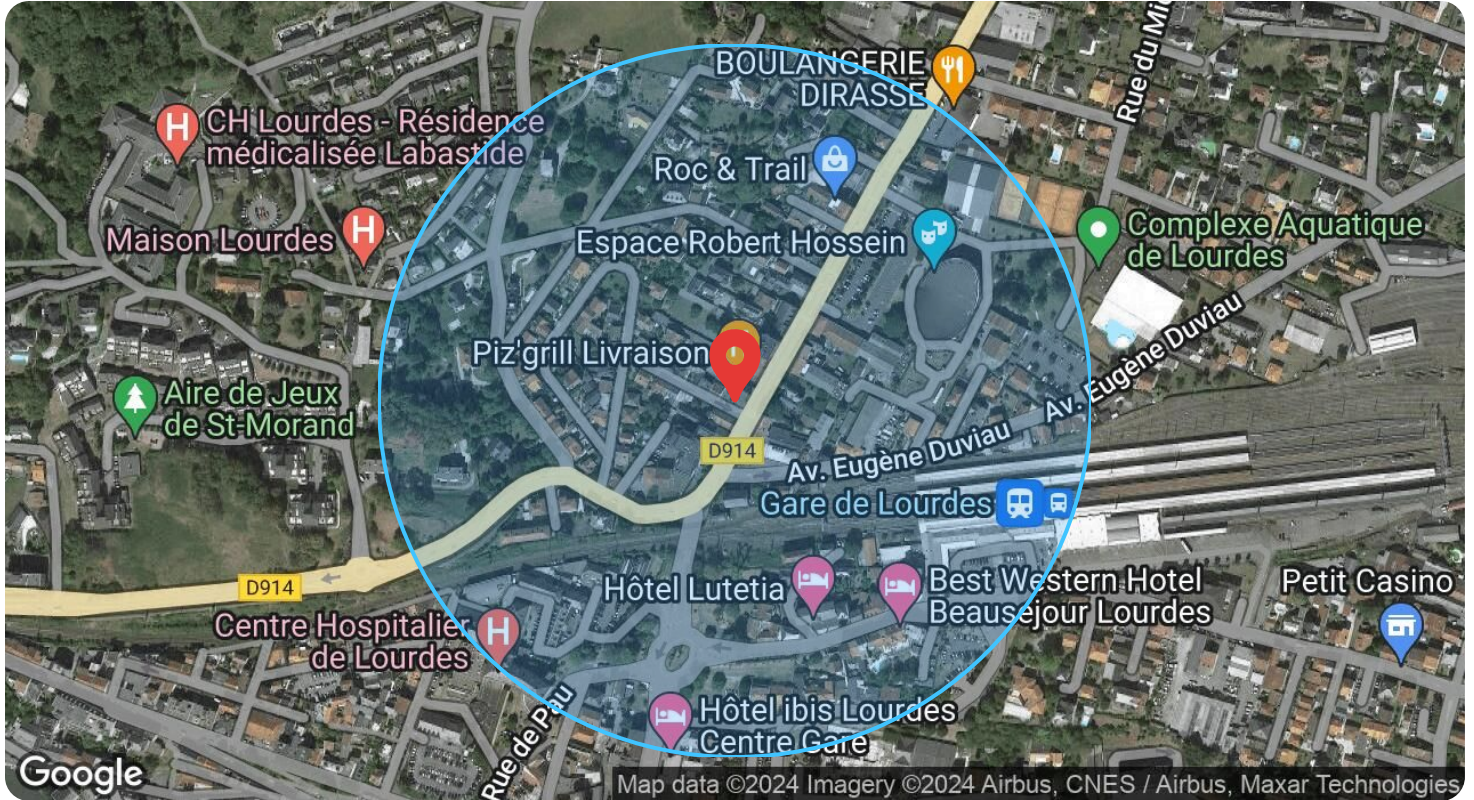
**1 509 € /mois**





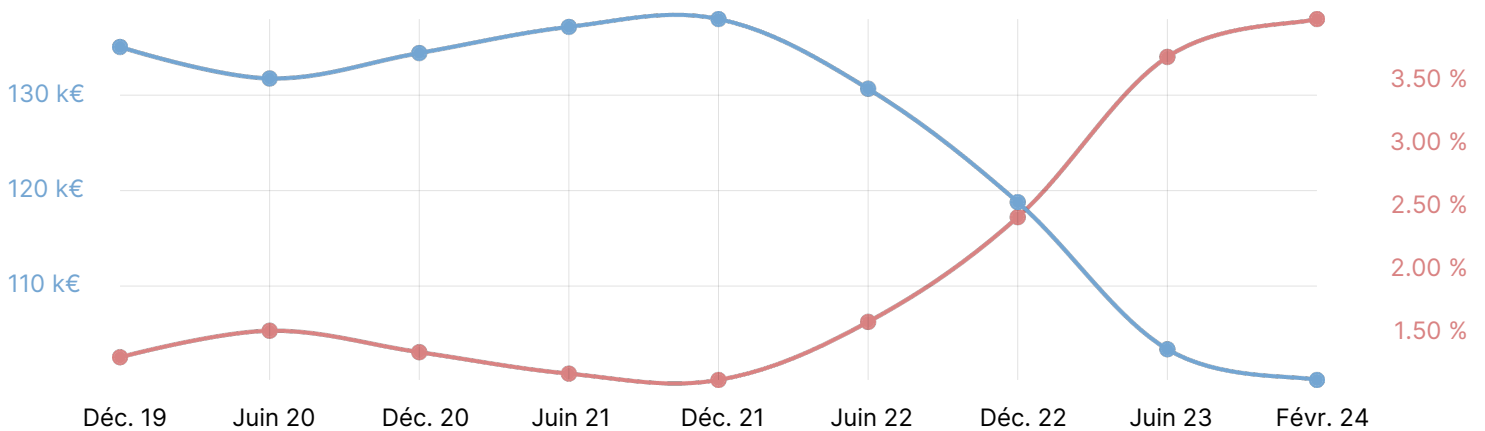
# Emplacement

Revenu moyen • 1 509 €



## Revenu net moyen par habitant • 1 509 € / mois

	Revenu net	Taux	Capacité d'emprunt sur 25 ans
Aujourd'hui •	1 509 €	3.99 %	100 000 €
2023	1 509 €	3.69 %	103 000 €
2022	1 509 €	1.59 %	130 000 €
2021	1 509 €	0.99 %	140 000 €



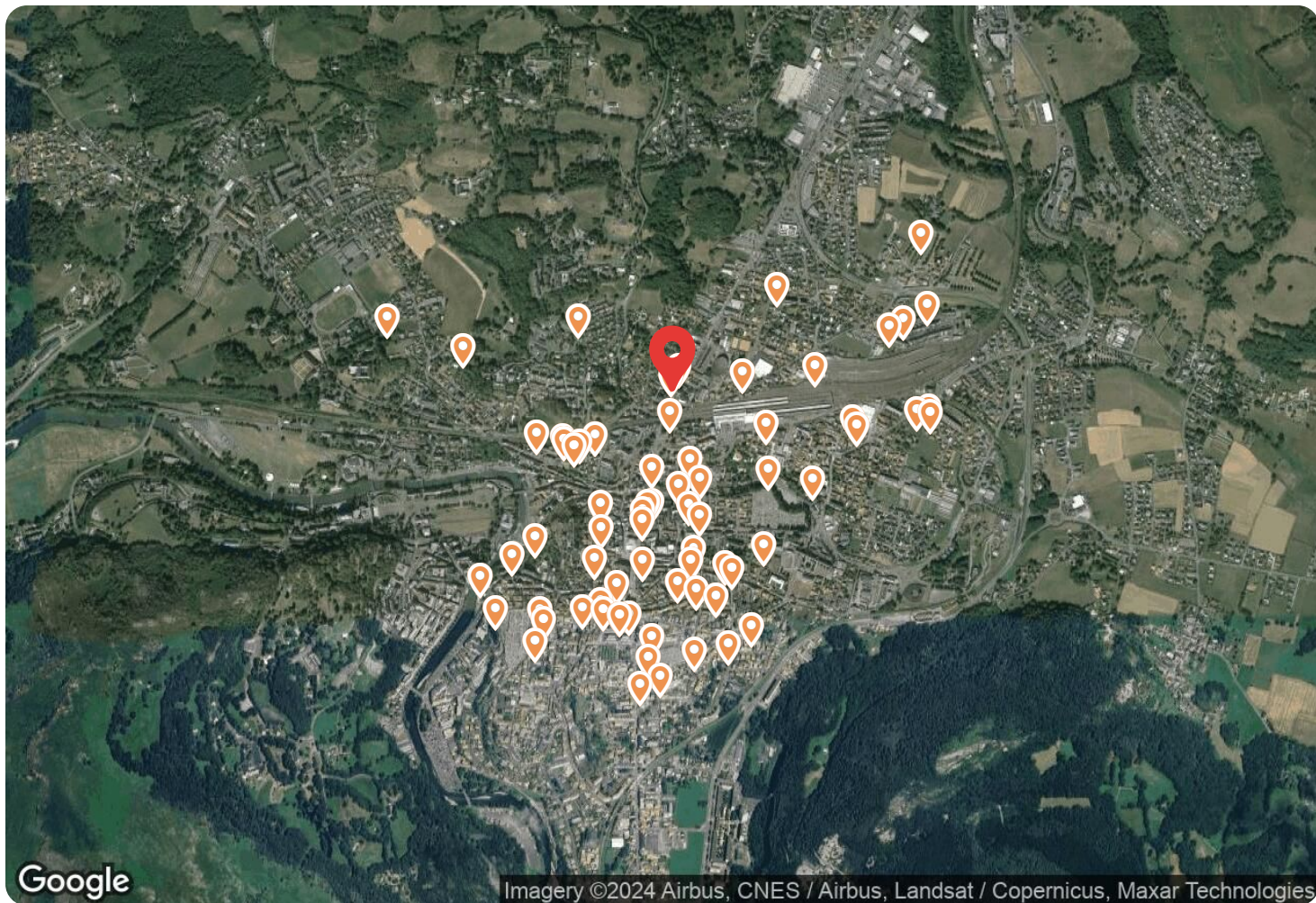
Source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA



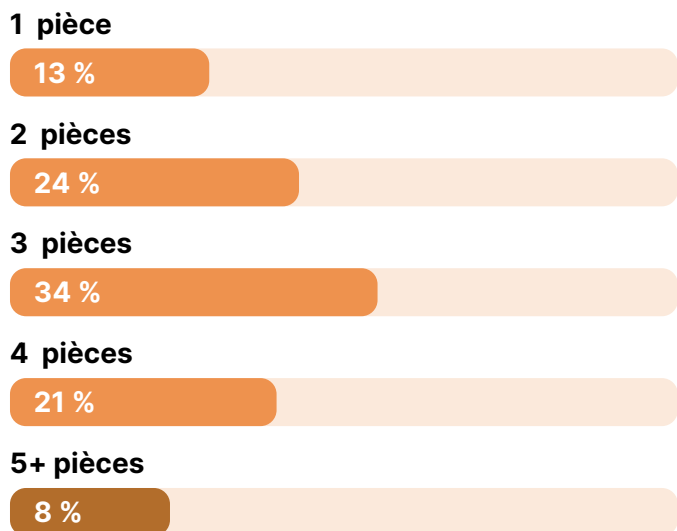
Philippe GARAUD

06 18 40 41 62

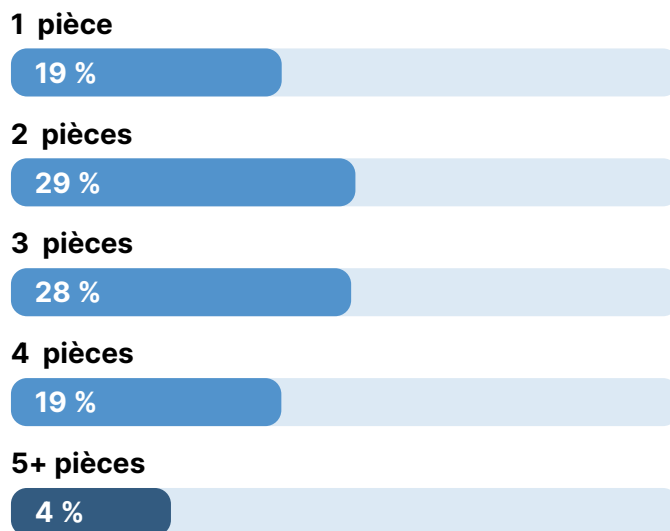
philippe-g@abafim.com



### Appartements en vente



### Appartements les plus recherchés







# Annonces

# Biens concurrents



**71 000 €**

954 € /m<sup>2</sup>

Lourdes

**E** Appart. • 74 m<sup>2</sup> • 4 p

8 mois • 21/07/2023



**73 990 €**

1 027 € /m<sup>2</sup>

Lourdes

**f** Appart. • 72 m<sup>2</sup> • 3 p

6 mois • 15/09/2023



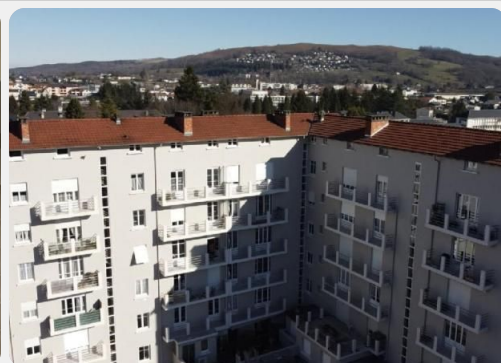
**85 900 €**

998 € /m<sup>2</sup>

Lourdes

**E** Appart. • 86 m<sup>2</sup> • 4 p

1 an • 26/10/2022



**90 000 €**

1 267 € /m<sup>2</sup>

Lourdes

**D** Appart. • 71 m<sup>2</sup> • 4 p

18 j • 02/03/2024



Moyenne comparable

Prix de vente

**80 223 €**

Revenu requis

**1 208 €/mois**



**Philippe GARAUD**

**06 18 40 41 62**

philippe-g@abafim.com



### Lourdes

#### Type de biens vendus depuis 2014

2105	Appart.	54 %
983	Maisons	25 %
480	Autres	12 %
353	Terrains	9 %

#### Appartements vendus • Nombres de pièces

1 pièce	403
2 pièces	610
3 pièces	598
4 pièces	402
5+ pièces	92

#### Appartements vendus • Nombre de vente

2020	224
2021	320
2022	315
2023	180

#### Appartements vendus • Prix moyen au m<sup>2</sup>

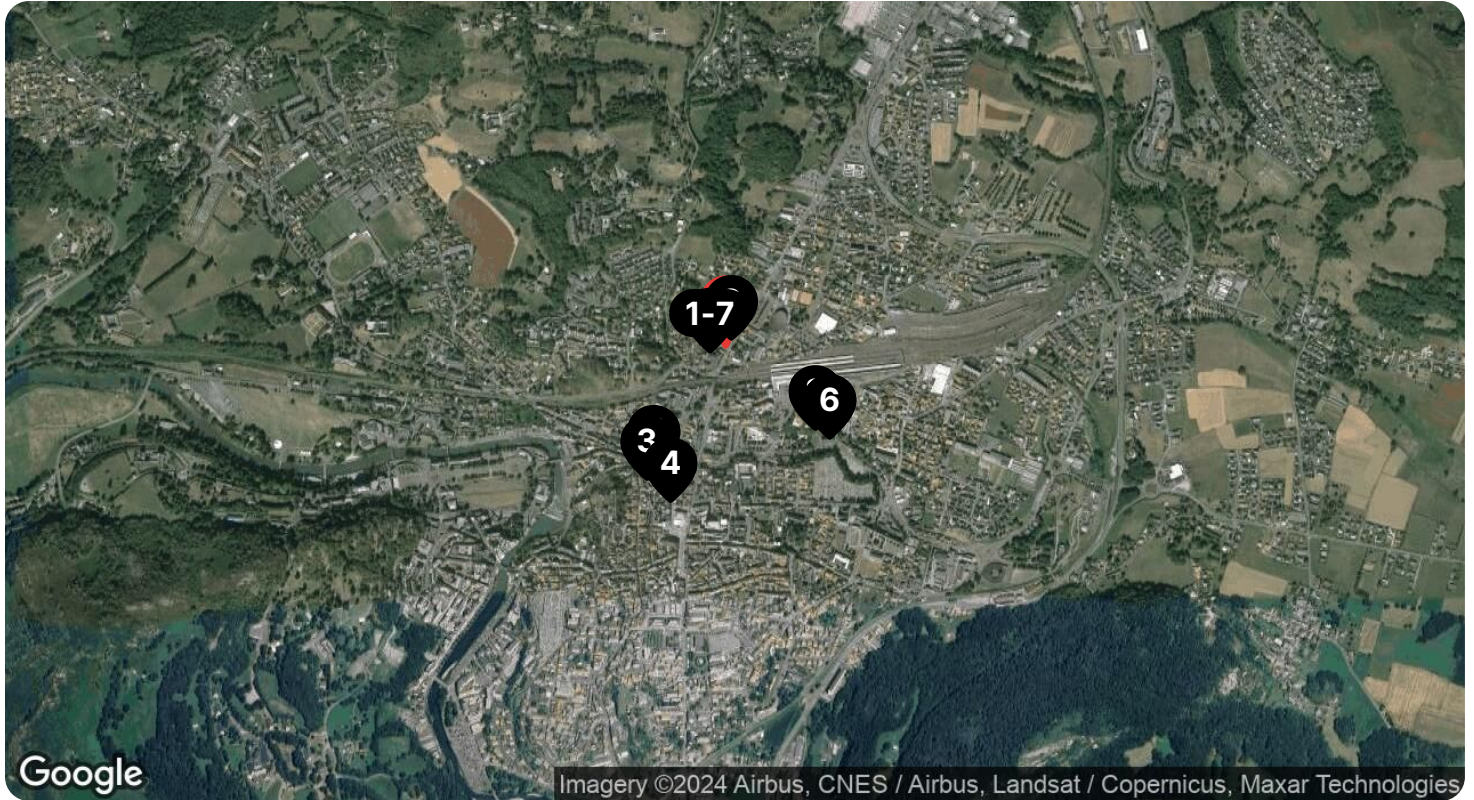
2020	935 €
2021	981 €
2022	1 067 €
2023	1 043 €





Biens vendus

Ventes comparables



N°	Date	Description	Revenus requis	Prix de vente	Actualisé à 3.99%
1	10 / 22	Appart. 92 m <sup>2</sup>	623 €/mois	54 000 €	41 393 €
2	07 / 22	Appart. 83 m <sup>2</sup>	577 €/mois	50 000 €	38 326 €
3	07 / 22	Appart. 88 m <sup>2</sup>	808 €/mois	70 000 €	53 657 €
4	06 / 22	Appart. 82 m <sup>2</sup>	1 154 €/mois	100 000 €	76 653 €
5	11 / 21	Appart. 81 m <sup>2</sup>	828 €/mois	77 000 €	54 969 €
6	10 / 21	Appart. 80 m <sup>2</sup>	967 €/mois	90 000 €	64 250 €
7	06 / 21	Appart. 92 m <sup>2</sup>	736 €/mois	68 500 €	48 901 €
8	09 / 20	Appart. 79 m <sup>2</sup>	820 €/mois	71 650 €	54 473 €

<b>Moyenne comparable</b>			<b>781 €/mois</b>	<b>72 644 €</b>	<b>51 859 €</b>
---------------------------	--	--	-------------------	-----------------	-----------------



Philippe GARAUD

06 18 40 41 62  
philippe-g@abafim.com



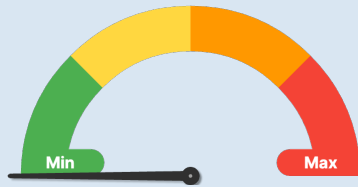
## Biens vendus sélectionnés



2020 - 2022

**72 644 €**

**781 €/mois**



Ajusté à 3.99 %

**51 859 €**

**781 €/mois**

## Annonces sélectionnées



En vente

**80 223 €**

**1 208 €/mois**

## 6 Annonces concurrentes



**2**

Annonces moins chères

**72 000 €**

**4**

Annonces plus chères

Taux actuel

**3.99 %**

Durée du prêt

**25 ans**

Mensualités

**380 €**

Revenu net

**1 084 €/mois**

Localisation

Lourdes et 20 km autour

Type

Appartement

Nb de pièces

Plus de 5

Prix de vente

50 k€ à 100 k€

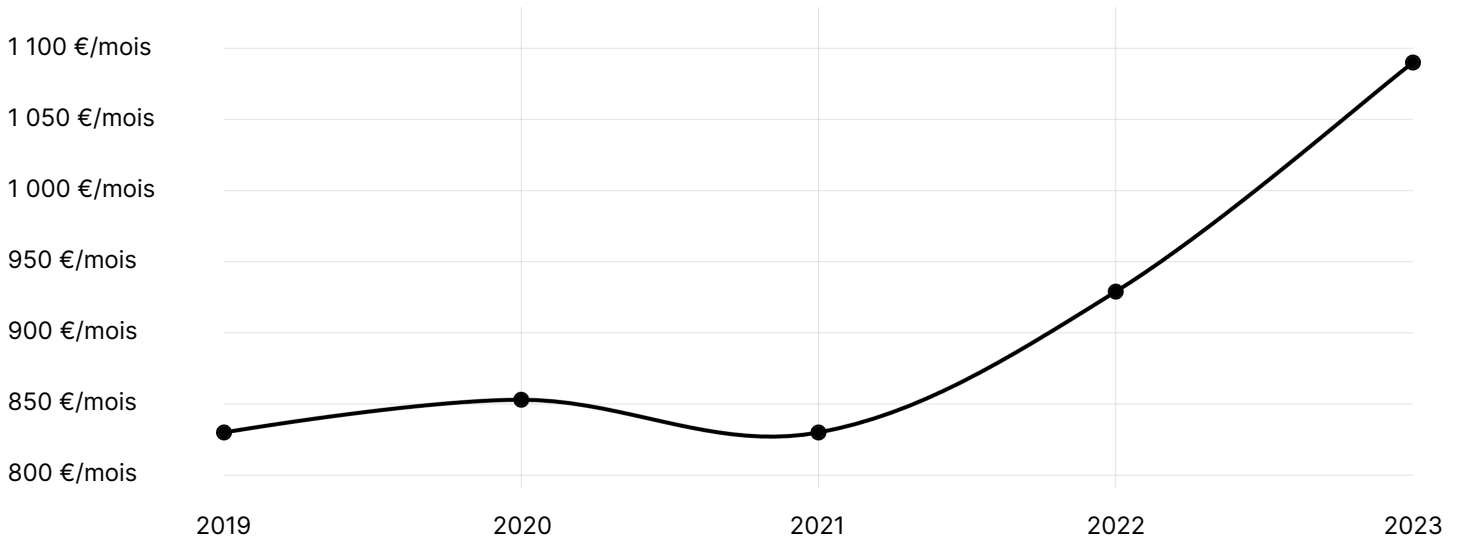
Surface habitable

63 m<sup>2</sup> à 115 m<sup>2</sup>





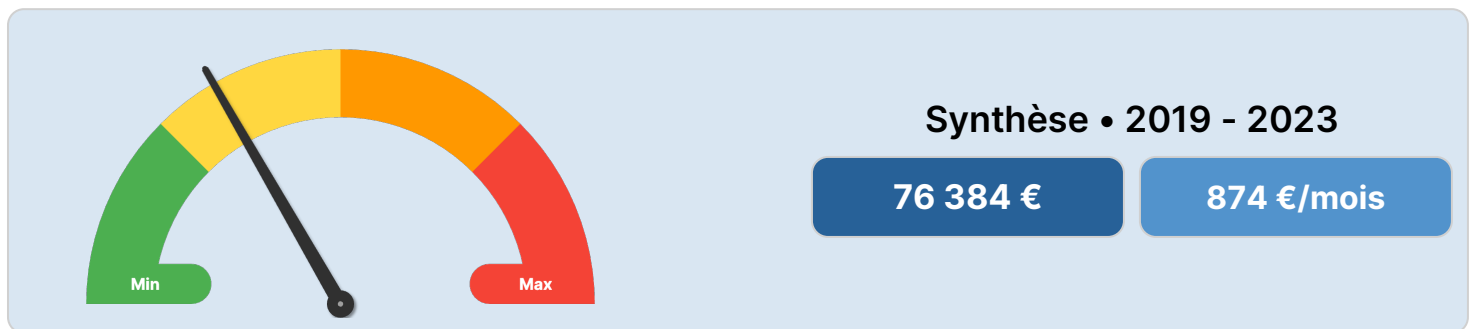
## Évolution du revenu net requis



## Filtres des ventes passées similaires

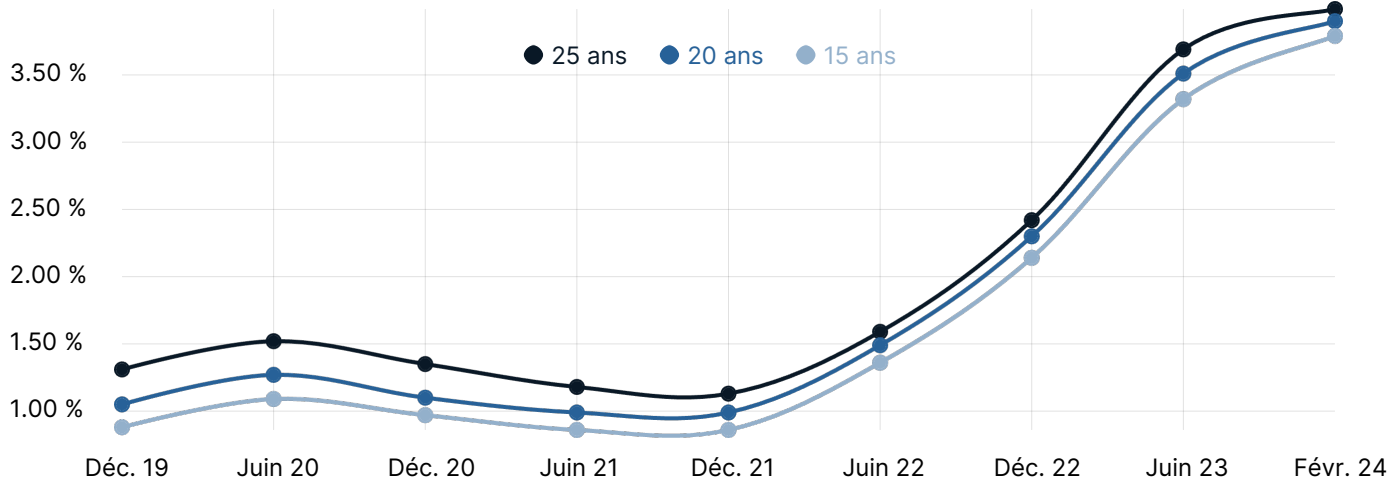
Localisation: Lourdes et 20 km autour | 
 Type: Appartement | 
 Nb de pièces: Plus de 5 | 
 Prix de vente: 50 k€ à 100 k€ | 
 Surface habitable: 63 m<sup>2</sup> à 115 m<sup>2</sup>

Ventes passées	Taux	Prix de vente moyen	Revenu net requis
2023: 5 ventes similaires	3.69%	74 712 €	1 090 €/mois
2022: 15 ventes similaires	1.59%	80 520 €	929 €/mois
2021: 22 ventes similaires	0.99%	77 264 €	830 €/mois
2020: 17 ventes similaires	1.52%	74 536 €	853 €/mois
2019: 14 ventes similaires	1.39%	73 656 €	830 €/mois





### Évolution des taux d'emprunt



Source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA

### Profil acquéreur • 72 000 €

Revenu mensuel net

**1 085 €**

Mensualité max (35%)

**380 €**

Durée du prêt

**25 ans**

#### 1 085 € / mois • Impact des taux sur le prix d'achat

	Revenu net	Taux	Prix de vente
Aujourd'hui •	1 085 €	3.99 %	72 000 €
2023	1 085 €	3.69 %	74 334 €
2022	1 085 €	1.59 %	93 956 €
2021	1 085 €	0.99 %	100 885 €

Coût total d'acquisition **113 925 €**

#### 72 000 € • Impact des taux sur le revenu requis

	Revenu net	Taux	Prix de vente
Aujourd'hui •	1 085 €	3.99 %	72 000 €
2023	1 051 €	3.69 %	72 000 €
2022	831 €	1.59 %	72 000 €
2021	774 €	0.99 %	72 000 €





Synthèse

Prix de vente



## Avis de valeur

### Mes recommandations

L'accès au 5ème étage de cet appartement par des personnes âgées sera dissuasif à cause d'un ascenseur par inter-palier. Les charges de co-propriété ne sont pas connues.

### Votre bien

Prix de vente **72 000 €**

Net vendeur **65 455 €**



Pour plus d'informations, contactez-moi :

**Philippe GARAUD**  
06 18 40 41 62  
philippe-g@abafim.com



Ce document a été réalisé à partir des données du marché immobilier de votre secteur publiées sur le web, ainsi que les données de transactions immobilières (DVF) fournies par le gouvernement. Les données du marché immobilier sont mises à jour en temps réel afin de suivre au plus près ses évolutions par le service Cadastre.com. Les indicateurs et estimations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité du professionnel.

"Cet avis de valeur ne constitue pas une expertise immobilière"



## Choisissez entre Flexibilité et Stratégie Optimisée

Nous offrons deux options adaptées à vos besoins : le Mandat Simple pour une vente flexible et le Mandat Exclusif pour une approche optimisée et approfondie, garantissant une stratégie de vente optimale.

### Mandat Simple

#### Accompagnement

- ✓ Démarches administratives
- ✓ Sélection des acquéreurs sérieux
- ✓ Organisation des visites
- ✓ Assistance dans la négociation des offres

#### Services inclus

- ✓ Diagnostics remboursés

#### Contenu de l'annonce

- ✓ Photos professionnelles

#### Diffusion

- Maintien de l'annonce en tête de liste
- Diffusion dans nos newsletters
- Partage du mandat auprès de notre réseau

#### Suivi client

- Rapport de diffusion hebdomadaire
- Suivi de visite instantané

### Mandat Exclusif

#### Accompagnement

- ✓ Démarches administratives
- ✓ Sélection des acquéreurs sérieux
- ✓ Organisation des visites
- ✓ Assistance dans la négociation des offres

#### Services inclus

- ✓ Diagnostics remboursés

#### Contenu de l'annonce

- ✓ Photos professionnelles

#### Diffusion

- ✓ Maintien de l'annonce en tête de liste
- ✓ Diffusion dans nos newsletters
- ✓ Partage du mandat auprès de notre réseau

#### Suivi client

- ✓ Rapport de diffusion hebdomadaire
- ✓ Suivi de visite instantané