Votre logo

VOTRE CONSEILLER
Camille Exemple
Agence Exemple Immobilier
06 12 34 xx xx
camille.exemple@example.com

Scannez ce QR code

Rapport d’avis de valeur · 30 septembre 2026

12 rue des Lavandières 99000 Testville

Appartement · 72 m² · 3 pièces



SOMMAIRE

01 Le quartier de votre appartement ..... p. 2–3
02 Le marché immobilier du quartier ..... p. 4–6
03 Votre appartement ..... p. 7–9
04 Prix & stratégie ..... p. 10–11
05 L’essentiel ..... p. 12–13
06 Méthode & limites ..... p. 14–15

Établi pour **M. et Mme Exemple**
06 98 76 xx xx
famille.exemple@example.com

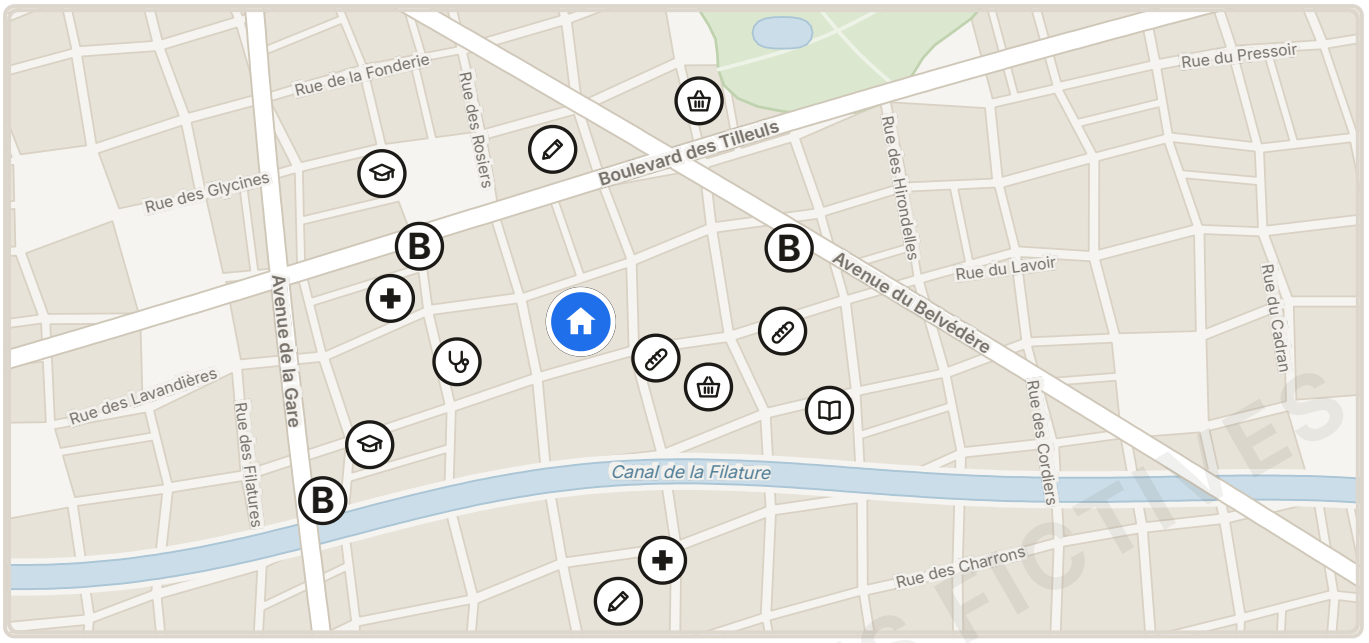
Document indicatif : il ne constitue pas un engagement de votre conseiller à vendre votre bien à ce prix, ni dans les délais indiqués.

Document de démonstration : le bien, la ville, le quartier, les données de quartier et leurs sources, l’indice des prix et le taux de crédit sont fictifs ; les photos illustrent un autre logement ; seule la mise en page reflète un rapport réel.

01

Le quartier de votre appartement

Des repères descriptifs sur le voisinage du bien. Ils n'entrent pas dans le calcul du prix.



Le bien · Arrêt de bus · Boulangerie · Médecin généraliste · Épicerie, supermarché · École · Pharmacie · Lycée · Collège

Fond de carte fictif de démonstration. Équipements, gares, aéroport et arrêts (Testville Mobilités) fictifs, présentés comme dans un rapport réel. Distances à vol d'oiseau, les plus proches par catégorie ; « hors carte » : au-delà du cadre de la carte.

EXEMPLE · DONNÉES FICTIVES

Transports

	Distance	À pied
Glycines (lignes 4 et 12)	190 m	3 min
Collège des Vergers (ligne 12)	236 m	3 min
Pont de la Filature (lignes 4, 7 et L2)	335 m	5 min
M1 Belvédère hors carte	638 m	10 min
M1 Les Quais hors carte	699 m	11 min
Gare de Testville (ligne T1) hors carte	1 921 m	-
Gare de Testville hors carte	1 953 m	-
Aéroport hors carte	7 843 m	-

Commerces, services et établissements

	Distance	À pied
Boulangerie	89 m	1 min
Médecin généraliste	139 m	2 min
Supermarché	153 m	2 min
École primaire	187 m	3 min
Pharmacie	205 m	3 min
Boulangerie	215 m	3 min
Lycée professionnel	261 m	4 min
Lycée général	265 m	4 min
Épicerie	268 m	4 min
Pharmacie	270 m	4 min
Collège	282 m	4 min
École primaire	303 m	5 min

Niveau de vie médian

euros par an et par unité de consommation

Quartier	**27 900 €**
Testville	22 600 €
Métropole de Testville	24 300 €

Dans le quartier, la valeur est supérieure à celles de Testville et de la métropole.

Source : Insee, Filosofi 2021 (valeurs fictives)

Part de propriétaires occupants

% des résidences principales

Quartier	**34,5 %**
Testville	41,2 %
Métropole de Testville	56,3 %

Dans le quartier, la valeur est inférieure à celles de Testville et de la métropole.

Source : Insee, recensement 2023 (valeurs fictives)

Part d'appartements

% des logements

Quartier	**88,4 %**
Testville	62,5 %
Métropole de Testville	39,1 %

Dans le quartier, la valeur est supérieure à celles de Testville et de la métropole.

Source : Insee, recensement 2023 (valeurs fictives)

Taille moyenne des ménages

personnes par ménage

Quartier	**1,62**
Testville	1,95
Métropole de Testville	2,27

Dans le quartier, la valeur est inférieure à celles de Testville et de la métropole.

Source : Insee, recensement 2023 (valeurs fictives)

EXEMPLE · DONNÉES FICTIVES

Quartier : IRIS fictif « Filature », environ 3 400 personnes vivant dans des logements ordinaires. Les valeurs datent de 2021 (revenus) et de 2023 (logement) : millésimes d'un rapport réel, valeurs inventées ici. Elles décrivent les habitants et les logements ; elles ne disent rien de la valeur d'un bien en particulier.

Le commentaire de votre conseiller

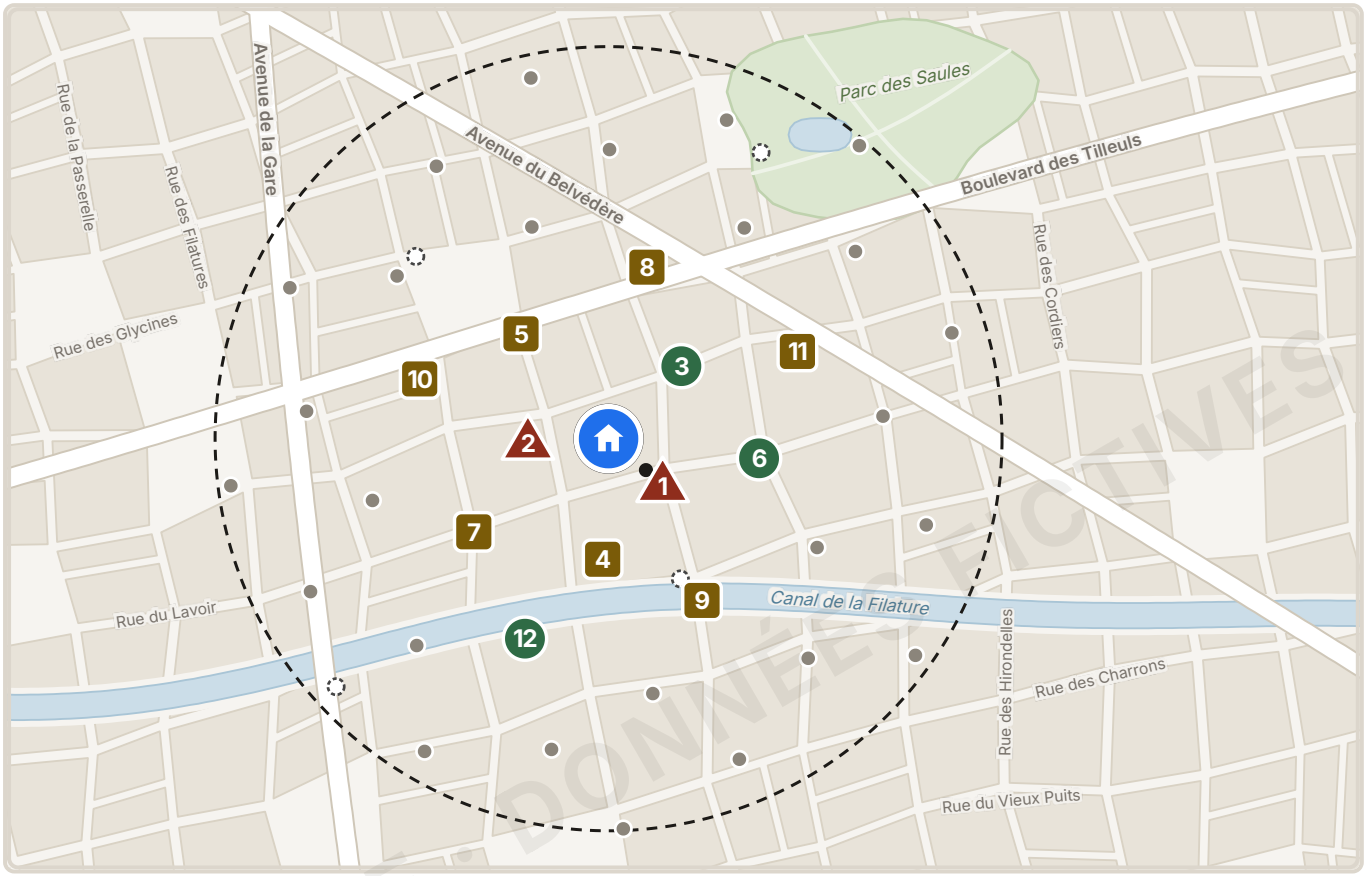
Commerces, services de santé, école et transports en commun sont à moins de 10 minutes à pied. Une station de métro est à 10 min à pied.

- **Transports :** arrêt de bus Glycines à 190 m (3 min à pied) et métro M1 Belvédère à 638 m (10 min).
- **Commerces et services :** boulangerie à 89 m, supermarché à 153 m, médecin généraliste à 139 m et pharmacie à 205 m.
- **Écoles :** école primaire à 187 m, lycée professionnel à 261 m et collège à 282 m.
- **Population et logements :** des ménages plus petits qu'à Testville et dans la métropole (1,62 personne en moyenne), une majorité de locataires (35 % de propriétaires) et 88 % d'appartements.

02

Le marché immobilier du quartier

38 ventes comparables fictives, présentées comme dans un rapport réel, depuis 2022 dans un rayon de 400 m.



Le bien · prix au m² sous le 1er quartile · entre le 1er et le 3e quartile · au-dessus du 3e quartile · autres ventes analysées · ventes écartées du calcul

Ventes écartées : leur prix au m² s'éloigne trop de celui des autres ventes du secteur (règle décrite au lexique). Elles figurent sur la carte mais n'entrent pas dans le calcul.

Numéros 1 à 12 : les ventes du tableau, de la plus proche à la plus éloignée. Points sans numéro : les autres ventes analysées et les ventes écartées du calcul. Rayon de recherche : 400 m. Fond de carte fictif de démonstration. Document de démonstration : les positions des ventes sur la carte sont illustratives.

Dispersion des ventes du secteur

1ER QUARTILE	MÉDIANE	3E QUARTILE
3 266 €/m²	3 457 €/m²	3 656 €/m²
soit 235 152 € pour 72 m²	soit 248 904 € pour 72 m²	soit 263 232 € pour 72 m²

Ces quartiles décrivent les prix des 38 ventes ; ils ne sont pas la fourchette d'estimation, qui mesure la précision de l'estimation (voir « Méthode & limites »).

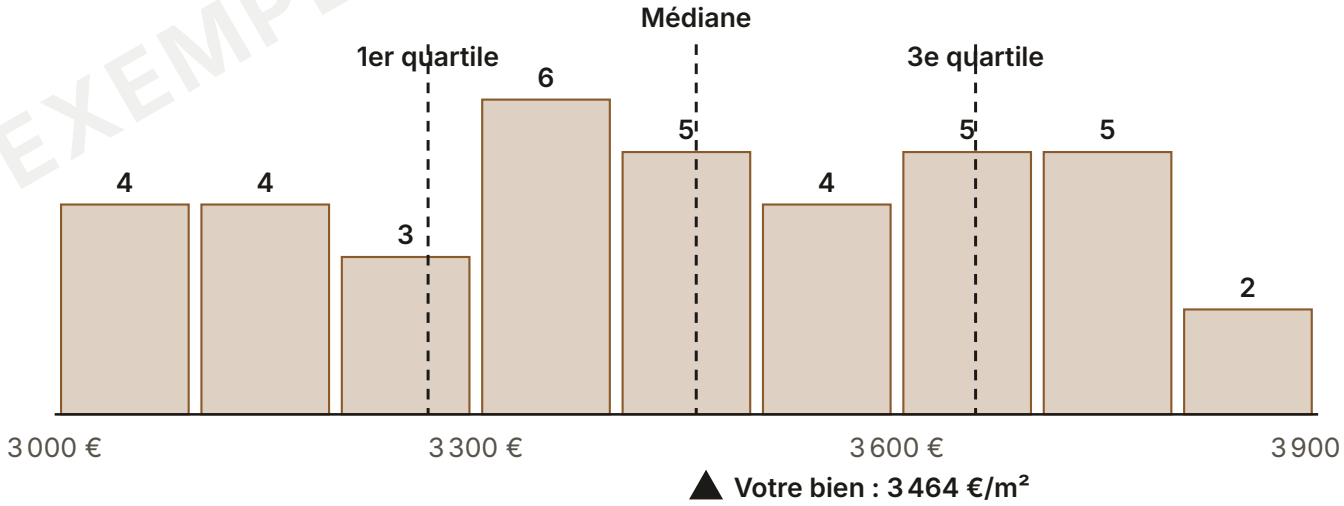
Les 12 ventes les plus proches

N°	DISTANCE	DATE	SURFACE	PIÈCES	PRIX	€/M² ACTUALISÉ
1	50 m	01/2024	64 m²	3	242 600 €	3 791 €
2	82 m	12/2023	82 m²	4	304 000 €	3 707 €
3	105 m	10/2024	63 m²	3	197 200 €	3 130 €
4	123 m	12/2023	92 m²	4	334 800 €	3 639 €
5	139 m	04/2024	85 m²	4	286 300 €	3 368 €
6	154 m	12/2025	77 m²	3	231 200 €	3 002 €
7	167 m	11/2023	87 m²	4	286 800 €	3 297 €
8	179 m	06/2026	50 m²	2	179 000 €	3 580 €
9	190 m	07/2025	74 m²	3	265 700 €	3 591 €
10	201 m	12/2022	88 m²	4	296 600 €	3 370 €
11	211 m	10/2022	94 m²	4	316 100 €	3 363 €
12	221 m	01/2026	72 m²	3	229 200 €	3 183 €

12 ventes affichées sur 38 analysées. Les quartiles sont calculés sur l'ensemble des 38 ventes. Ventes atypiques écartées du calcul : 4.

EXEMPLE · DONNÉES FICTIVES

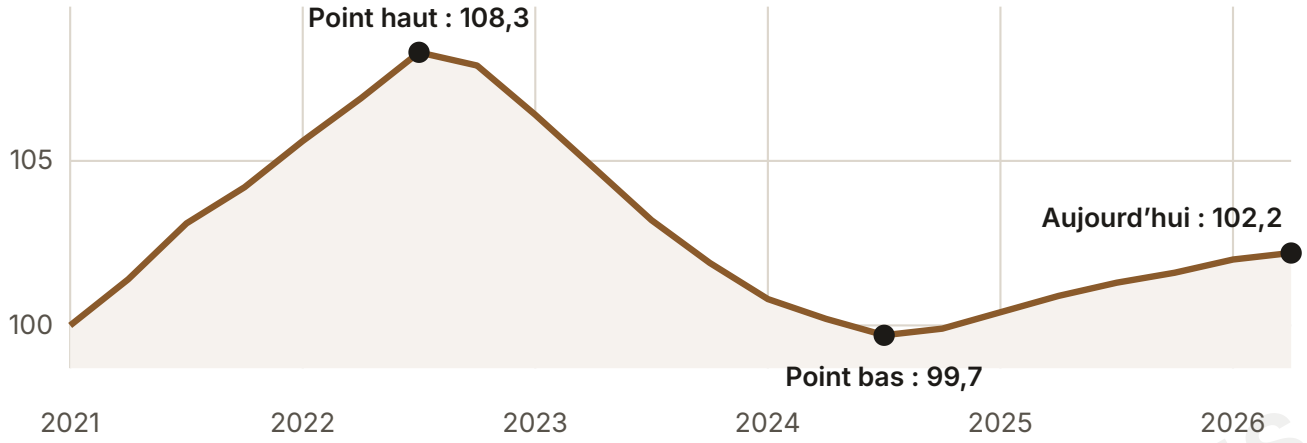
Comment se répartissent les 38 ventes



Comment lire les quartiles. Classées de la moins chère à la plus chère au m², les ventes se partagent en quatre groupes de même taille. Un quart s'est vendu sous 3 266 €/m² (1er quartile), la moitié sous 3 457 €/m² (médiane), les trois quarts sous 3 656 €/m² (3e quartile).

Votre appartement, retenu à 3 464 €/m², se place entre la médiane et le 3e quartile des ventes du secteur.

Évolution des prix dans le secteur depuis 2021

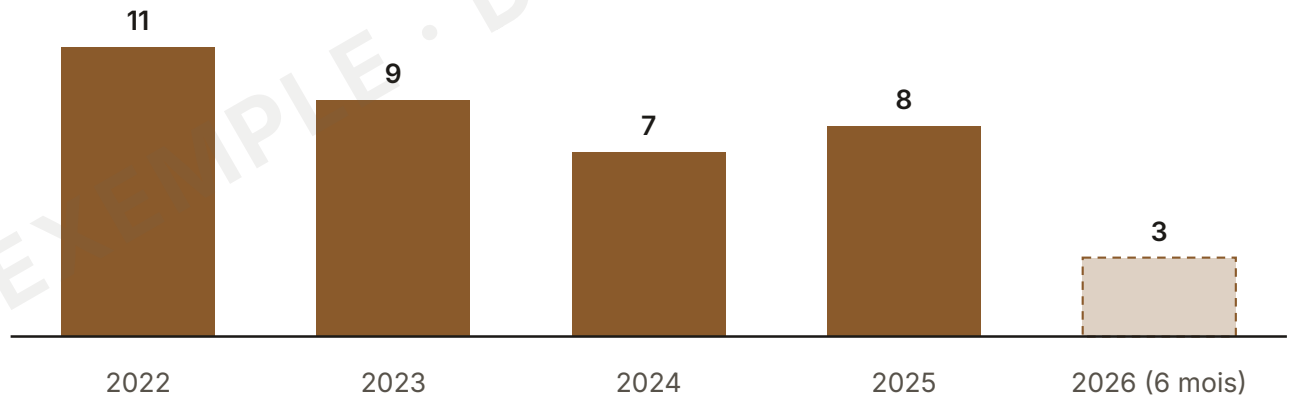


Indice des prix au m² des ventes du secteur, base 100 au 1er trimestre 2021 (données fictives).

La tendance

Les prix de la métropole ont atteint un point haut au 3e trimestre 2022, puis reculé de 7,9 % jusqu'au 3e trimestre 2024. Ils progressent de nouveau depuis : +2,5 % en 7 trimestres. Une vente conclue au point haut vaudrait aujourd'hui 5,6 % de moins. C'est pourquoi chaque prix du tableau est ramené au niveau de marché actuel par cet indice.

Nombre de ventes par année dans le rayon de 400 m



Ventes de biens comparables (même type, surface proche). 2026 : premier semestre seulement.

EXEMPLE · DONNÉES FICTIVES

03

Votre appartement

Ses caractéristiques et leur effet sur le prix.

Caractéristiques

Type	Appartement	Chauffage	Gaz, individuel
Surface habitable	72 m²	DPE / GES	C / D
Pièces	3 (2 chambres)	Extérieur	Balcon de 4 m²
Étage	4e sur 6	Stationnement	Aucun
Ascenseur	Oui	Cave	Oui
Année de construction	1930	Fibre optique	Raccordée
État général	Bon état, sans rénovation particulière	Charges de copropriété	1 450 € par an
		Taxe foncière	1 120 €

L'analyse du bien

CRITÈRE	APPRÉCIATION RETENUE	EFFET SUR LE PRIX
DPE	C	+1,3 %
Étage	4e étage	+0,6 %
Ascenseur	Oui	+0,9 %
Extérieur	Balcon (4 m²)	+0,8 %
Orientation et luminosité	Sud-ouest, lumineux	+0,7 %
Vue et vis-à-vis	Dégagée	+0,3 %
Environnement sonore	Rue passante	−0,6 %
Stationnement	Aucun	−0,5 %
Cuisine	Équipée, récente	+0,2 %
Salles de bain	D'origine, à moderniser	−0,7 %
État de la copropriété	Bien entretenue, travaux à jour	+0,4 %
Total (arrondis)		**+3,4 %**

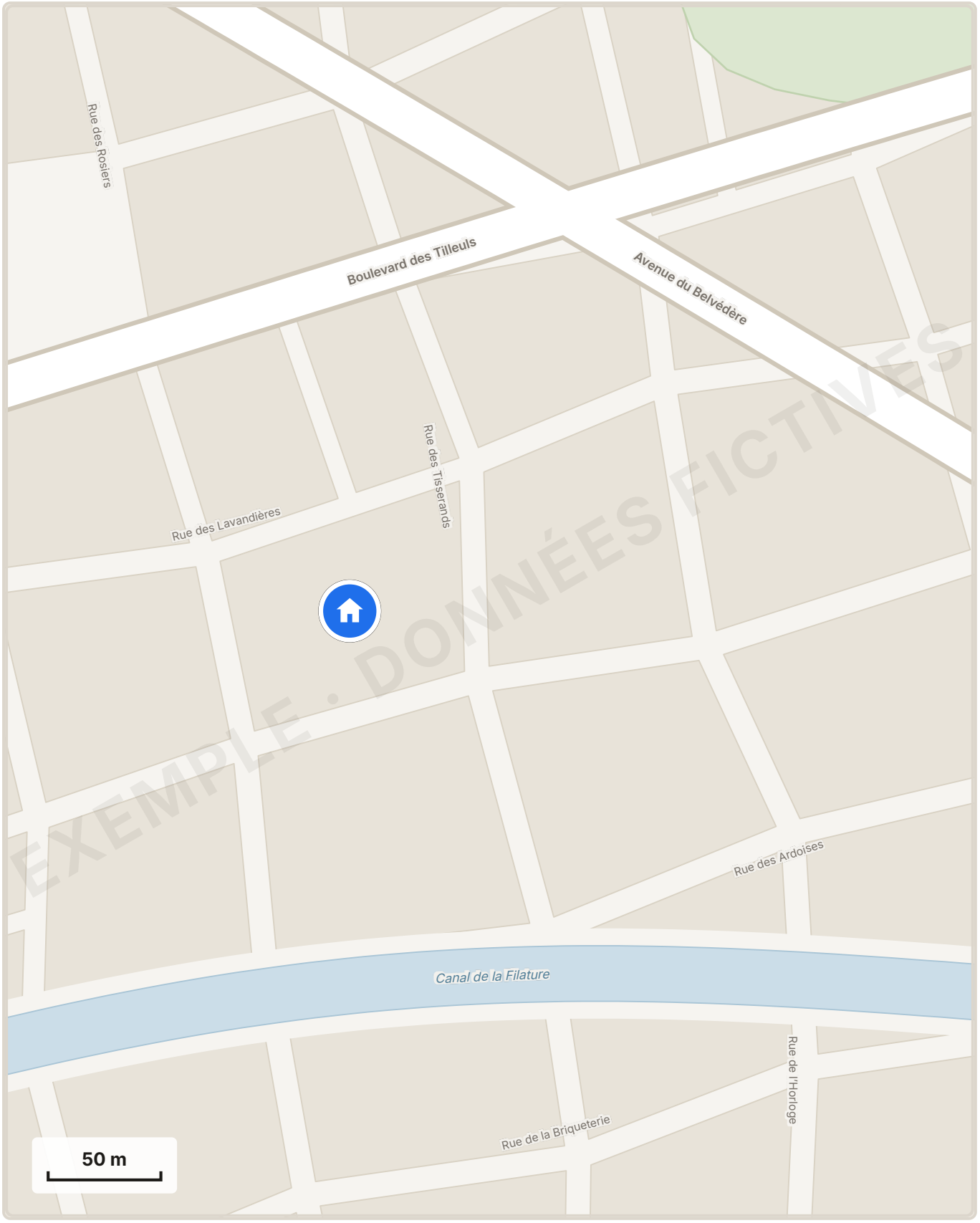
Chaque ligne indique l'effet de l'appréciation retenue. Hors état général, les critères font varier le prix de ±20 % au plus. La somme des lignes arrondies peut différer d'un dixième du total, qui est le chiffre exact.

Le prix retenu de **3 464 €/m²** se situe **entre la médiane et le 3e quartile** des ventes du secteur.



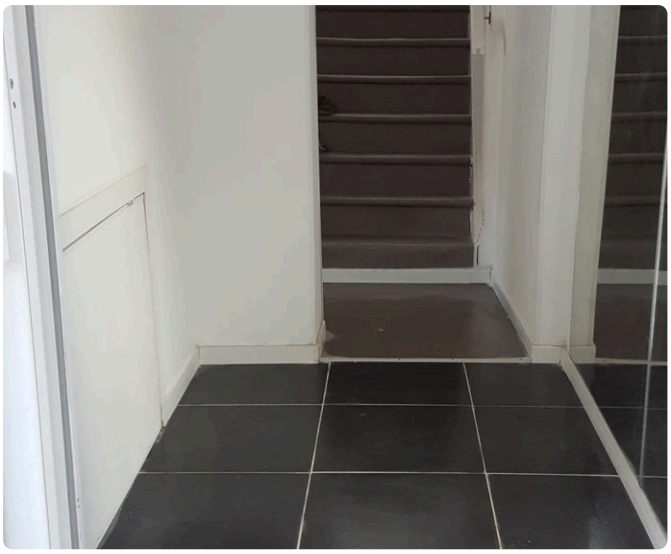
EXEMPLE · DONNÉES FICTIVES

Plan de situation



Le bien · Fond de carte fictif de démonstration.

Votre appartement en images



Entrée de l’immeuble



Séjour et escalier



Séjour, vue sur la cuisine



Cuisine équipée



Chambre

04

Prix & stratégie

Comment le prix est construit, et ce que cela implique pour la mise en vente.

Construction du prix

Prix de référence du secteur	3 350 €/m²	
État général : Bon état, sans rénovation particulière	3 350 €/m²	0 %
Autres critères du bien (détail page « Votre appartement »)	3 464 €/m²	+3,4 %
Valeur retenue pour 72 m²	**249 400 €**	

3 prix, 3 stratégies

Stratégie prudente

BAS DE FOURCHETTE

225 000 €

3 125 €/m² · −10 % par rapport à la valeur estimée

Prix dans la fourchette d'estimation :
33 des 38 ventes observées se sont faites à ce niveau ou au-dessus.

Repère de marché, et non un prix à accepter : c'est la borne basse de la fourchette d'estimation.

Stratégie conseillée

PRIX CONSEILLÉ

259 000 €

3 597 €/m² · +4 % par rapport à la valeur estimée

Prix dans la fourchette d'estimation :
12 des 38 ventes observées se sont faites à ce niveau ou au-dessus.

Proposé par votre conseiller : c'est son appréciation, distincte de la valeur estimée.

Stratégie risquée

PRIX SOUHAITÉ

275 000 €

3 819 €/m² · +10 % par rapport à la valeur estimée

Prix dans la fourchette d'estimation : 2 des 38 ventes observées se sont faites à ce niveau ou au-dessus.

Le prix que vous avez indiqué. Il dépasse le prix conseillé : la vente risque de s'allonger, puis d'imposer une baisse de prix, ce qui affaiblit votre position face aux acheteurs.

EXEMPLE · DONNÉES FICTIVES

Financement de l'acheteur. 259 000 € empruntés sur 25 ans au taux moyen de 3,12 % (Banque de France, août 2026, hors assurance et frais, valeur fictive) : environ **1240 € par mois**, soit un revenu d'environ **3 560 € par mois** à 35 % d'endettement. Simulation indicative, hors frais de notaire, sans valeur d'offre de prêt.

Délai de vente et négociation : ce que l'on peut en dire

Les ventes DVF (ici fictives) indiquent le prix final et la date de la vente, mais ni le prix affiché ni la durée de mise en vente : ce rapport ne peut donc pas chiffrer un délai ni une marge de négociation. Elles montrent en revanche quelle part des ventes du secteur s'est conclue à un prix donné ou au-dessus.

Au prix conseillé, 12 ventes sur 38 se sont faites à ce niveau ou au-dessus ; au prix souhaité, 2 sur 38. Votre conseiller vous indiquera les délais qu'il observe lui-même dans le quartier.

Votre prix souhaité : 275 000 € soit 3 819 €/m²

ÉCART AVEC…	EN EUROS	EN %
la valeur estimée (249 400 €)	+25 600 €	+10 %
la borne basse de la fourchette (225 000 €)	+50 000 €	+22 %
la borne haute de la fourchette (278 800 €)	−3 800 €	−1 %

- **Position dans les fourchettes.** Le prix souhaité se situe dans la fourchette d'estimation (225 000 € – 278 800 €).
- **Parmi les ventes comparables.** 2 des 38 ventes observées se sont faites à ce niveau ou au-dessus, en prix au m² actualisé.
- **Points communs à ces ventes.** Surface : plus petites de 9 m² en médiane (61 m² contre 70 m² pour le reste des ventes retenues). Distance au bien : plus proches de 85 m en médiane.

ÉCART ENTRE LE PRIX SOUHAITÉ ET LE PRIX CONSEILLÉ

+16 000 € (+6 %)

Le prix souhaité est dans la fourchette d'estimation : 2 des 38 ventes observées se sont faites à ce niveau ou au-dessus.

La recommandation de votre conseiller

Nous vous conseillons une mise en vente à 259 000 €. Ce prix valorise l'étage, l'ascenseur et le balcon tout en restant dans la fourchette d'estimation. Une annonce à 275 000 € reste possible, mais elle suppose des acquéreurs prêts à payer le haut du marché ; il serait alors prudent de convenir d'un point d'étape après quatre semaines de commercialisation.

EXEMPLE · DONNÉES FICTIVES

Notes complémentaires

Visite effectuée le 26 septembre 2026. Travaux de ravalement votés en assemblée générale pour 2027 (quote-part estimée par le syndic : 3 800 €). Le bien peut être libéré sous deux mois.

05

L’essentiel

VALEUR ESTIMÉE

249 400 €

3 464 € par m²

FOURCHETTE D’ESTIMATION

225 000 € – 278 800 €

dans un cas sur deux

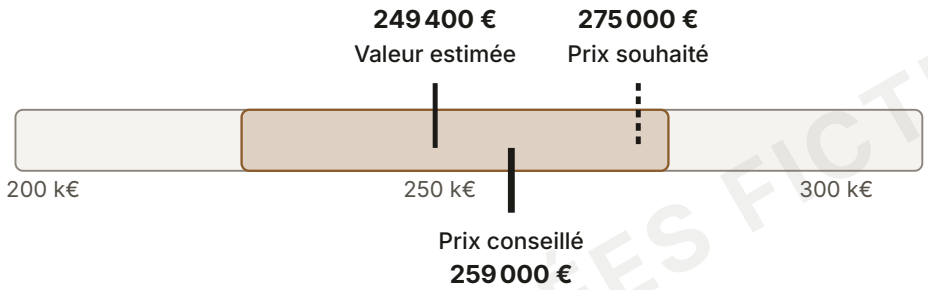
PRIX DE MISE EN VENTE CONSEILLÉ

259 000 €

proposé par votre conseiller

Fondé sur 38 ventes comparables fictives, présentées comme dans un rapport réel, dans un rayon de 400 m depuis 2022.

Où se situent les prix



Fourchette d’estimation, un cas sur deux : 225 000 € – 278 800 € Huit cas sur dix : 196 500 € – 310 800 €

EXEMPLE · DONNÉES FICTIVES

En résumé

Voici l’essentiel de l’avis de valeur sur votre appartement de 72 m².

- **Prix de mise en vente conseillé : 259 000 €**, dans la fourchette d’estimation : 12 des 38 ventes observées se sont faites à ce niveau ou au-dessus.
- **Votre prix souhaité, 275 000 €,** se situe dans la fourchette : 2 des 38 ventes observées se sont faites à ce niveau ou au-dessus.
- **À traiter avant la mise en vente :** la salle de bain d’origine, à rafraîchir ou à présenter avec un devis.

PROCHAINE ÉTAPE

Fixer ensemble le prix de mise en vente et lancer la commercialisation : votre conseiller vous propose un rendez-vous pour valider l’annonce.

Les atouts du bien

- 4e étage avec ascenseur et balcon exposé sud-ouest.
- Diagnostic de performance énergétique : classe C.
- Commerces et transports à quelques minutes à pied.

Les points à préparer

- Salle de bain d'origine : devis ou rafraîchissement.
- Pas de stationnement privatif.
- Prix : se placer dans la fourchette d'estimation.

La mise en vente, étape par étape

1 Dès la mise en vente

Annonce au prix convenu ensemble, avec les photos et le descriptif validés. Diffusion sur les supports choisis par votre conseiller.

2 Premières semaines

Visites. Votre conseiller vous transmet régulièrement le nombre de contacts et de visites, et les retours des visiteurs.

3 Point d'étape (environ un mois)

Bilan : nombre de visites, offres éventuelles, remarques récurrentes. Vous décidez ensemble de maintenir le prix, d'ajuster la présentation ou le prix.

4 Ensuite

Ajustement éventuel, examen des offres (prix, financement, conditions), négociation, puis signature du compromis de vente.

Déroulé indicatif, sans engagement de délai : chaque vente a son rythme.

Préparer la vente : les documents à réunir

- [ ] Carte d'identité ou passeport du ou des propriétaires
- [ ] Titre de propriété
- [ ] Dossier de diagnostic technique (DPE, état des risques ; selon l'âge du bien : amiante, plomb, électricité, gaz ; termites selon la zone)
- [ ] Trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale
- [ ] Règlement de copropriété et état descriptif de division
- [ ] Carnet d'entretien de l'immeuble et diagnostic technique global s'il existe
- [ ] Relevé des charges de copropriété des deux derniers exercices
- [ ] Dernier avis de taxe foncière
- [ ] Mesurage de la surface privative (loi Carrez)
- [ ] Factures de travaux récents et garanties
- [ ] Fiche synthétique de la copropriété
- [ ] Pré-état daté, à demander au syndic

Liste générale pour un appartement en copropriété ; votre conseiller et votre notaire la complètent selon votre situation.

EXEMPLE · DONNÉES FICTIVES

06

Méthode & limites

Comment l'avis de valeur est établi, et ce qu'il ne peut pas dire.

L'APPRÉCIATION DE VOTRE CONSEILLER

La valeur retenue et le prix de mise en vente relèvent de l'appréciation de votre conseiller : il peut s'écarter du calcul en fonction de sa connaissance du bien et du marché local.

1 Sélection des ventes

Ventes fictives, présentées comme celles du fichier DVF : biens du même type, à moins de 400 m, de 50 à 94 m², vendus depuis 2022. Les ventes dont le prix au m² s'éloigne nettement des autres sont écartées du calcul (voir « Vente écartée » au lexique).

38 ventes retenues, 4 écartées

2 Actualisation

Chaque prix est ramené au niveau de marché actuel par un indice trimestriel, mesuré sur toute la métropole.

Indice actuel : 102,2

3 Prix de référence

Les ventes les plus proches et de surface voisine comptent davantage, sans qu'une vente seule l'emporte.

3 350 €/m²

4 Appréciation du bien

L'état général, puis les autres critères (±20 % au plus), situent le bien par rapport à la référence.

0 % puis +3,4 % : 3 464 €/m²

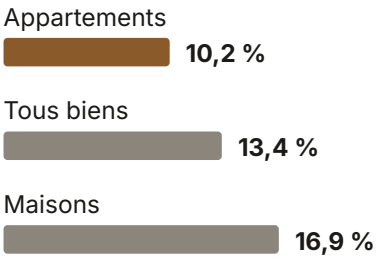
5 Fourchettes

Autour de la valeur, deux fourchettes. Elles viennent de l'écart, au test rétrospectif, entre l'estimation automatique et le prix de vente (valeurs fictives : 2 450 appartements, rayon de 500 m). L'une contient le prix de vente dans un cas sur deux, l'autre dans huit cas sur dix (196 500 € – 310 800 €).

225 000 € – 278 800 €

Quelle précision attendre ?

Dans un rapport réel, un test rétrospectif estime chaque vente à partir des seules ventes antérieures, puis compare l'estimation au prix réel. Valeurs fictives ici : 6 400 ventes ; la moitié des estimations s'écartent de moins de 13,4 % du prix réel, moins pour les appartements.



EXEMPLE · DONNÉES FICTIVES

Les limites de l'avis de valeur

- Le fichier DVF ne renseigne ni l'état, ni les prestations, ni les travaux : ces éléments relèvent de l'appréciation du professionnel. Les pondérations suivent ce jugement, sauf pour le DPE, dont l'effet reprend l'écart de prix d'un échantillon fictif de 19 350 ventes de maisons, étendu aux appartements.
- Les ventes sont publiées avec plusieurs mois de retard : les tout derniers mois du marché ne sont pas encore visibles.
- Taux moyen des crédits nouveaux à l'habitat : 3,12 % (Banque de France, août 2026), hors assurance et frais, valeur fictive.
- Avis de valeur indicatif, qui ne se substitue pas à une visite ni à l'appréciation d'un professionnel.

Lexique

DVF
Demandes de valeurs foncières : fichier public des ventes immobilières, publié par la DGFiP.

Médiane
Valeur qui partage les ventes en deux moitiés de même taille.

Quartiles
Valeurs qui partagent les ventes en quatre groupes de même taille.

Prix actualisé
Prix d'une vente passée ramené au niveau de marché actuel par l'indice des prix.

Fourchette d'estimation
Intervalle autour de la valeur estimée dans lequel le prix de vente s'est situé dans un cas sur deux au test rétrospectif.

Dispersion des ventes
Écart entre les prix au m² des ventes du secteur, résumé par les quartiles.

Vente écartée
Vente du rayon de recherche dont le prix au m² actualisé est inférieur à la moitié du prix médian des ventes du rayon, ou s'éloigne du 1er quartile (vers le bas) ou du 3e quartile (vers le haut) de plus d'une fois et demie l'écart entre ces deux quartiles. Elle figure sur la carte mais n'entre pas dans le calcul.

DPE
Diagnostic de performance énergétique, de A (sobre) à G (énergivore).

IRIS
Petit quartier statistique de l'Insee, d'environ 2 000 habitants.

Niveau de vie
Revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation.

EXEMPLE · DONNÉES FICTIVES

Sources

- Ventes : DGFiP, Demandes de valeurs foncières (DVF). Données fictives dans cette démonstration.
- Quartier : Insee, recensement 2023 (géographie au 1er janvier 2025, publié le 27 octobre 2026) et Filosofi 2021 (publié le 31 juillet 2024), Licence Ouverte. Données fictives dans cette démonstration.
- Équipements, gares et aéroport : Insee, BPE 2025 (publiée le 5 octobre 2026), Licence Ouverte. Données fictives dans cette démonstration.
- Contours du quartier : Insee, IRIS. Données fictives dans cette démonstration.
- Transports : Testville Mobilités, données ouvertes (GTFS) du 27 octobre 2026, Licence Ouverte. Données fictives dans cette démonstration.
- Fond de carte : illustration fictive.
- Taux de crédit : Banque de France. Données fictives dans cette démonstration.

Document de démonstration : le bien, la ville, le quartier, les données de quartier et leurs sources, l'indice des prix et le taux de crédit sont fictifs ; les photos illustrent un autre logement ; seule la mise en page reflète un rapport réel.

> Ce rapport d'avis de valeur est un document indicatif, établi à partir des données disponibles à la date indiquée. Il ne constitue pas un engagement de votre conseiller à vendre votre bien à ce prix, ni dans les délais indiqués.