

# EMITI IMMOBILIER

## ANALYSE IMMOBILIÈRE



# AVIS DE VALEUR

RAPPORT DU 13/11/2023  
Établi par MONJANEL Emmanuel



**Votre contact**  
MONJANEL Emmanuel  
Tel: 0645729577

# 1. VOTRE INTERLOCUTEUR



Passionné, dynamique et riche de plusieurs années d'expérience dans le secteur de l'immobilier, je mets l'ensemble de mes compétences à votre disposition. Vous aurez accès à des solutions d'accompagnement personnalisées ainsi qu'à un réseau solide. Mon principal objectif est de vous épauler pour atteindre notre objectif commun : **la réussite de votre projet immobilier.**



## MONJANEL Emmanuel

☎ 0645729577

✉ [emmanuel.monjanel@emiti.fr](mailto:emmanuel.monjanel@emiti.fr)

## Emiti Immobilier

☎ 0562268035

✉ [contact@emiti.fr](mailto:contact@emiti.fr)

🌐 <https://www.emiti.fr/>

📍 13 Rue Sainte Ursule – 31000 Toulouse



## PRÉSENTATION

Emiti est une agence proposant des services dans le domaine de l'immobilier ainsi qu'un accompagnement en gestion de patrimoine.

Nos négociateurs, spécialistes de la région toulousaine, sont à votre écoute afin de trouver le bien qui correspond à vos envies.

Ils restent également à votre disposition pour vous offrir des avis de valeur gratuits dans les plus brefs délais.

## 2. ADRESSE ÉTUDIÉE

### LOCALISATION



#### TYPE DE BIEN

Maison

#### CODE PARCELLE

#### SURFACE PARCELLE



## 3. ENVIRONNEMENT

Les statistiques suivantes concernent Colomiers et proviennent des données publiées par l'INSEE, basées sur les chiffres de 2018.

### INDICATEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES

**39 097**

Population

**49% - 51%**

Répartition h/f

**23 120 €**

Revenu médian

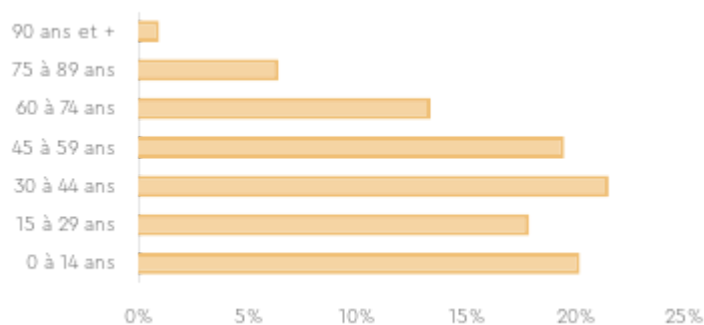
**15%**

Cadres

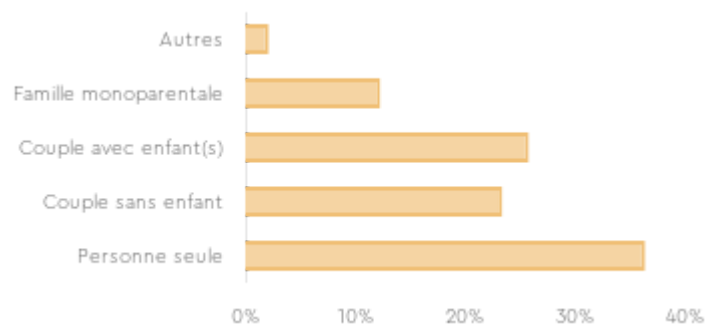
**22%**

Retraités

#### Population par âge



#### Composition des ménages



### LOGEMENT

**44%**

Maisons

**56%**

Appartements

**97%**

Résidence principale

**2%**

Résidence secondaire

**50%**

Propriétaires occupants

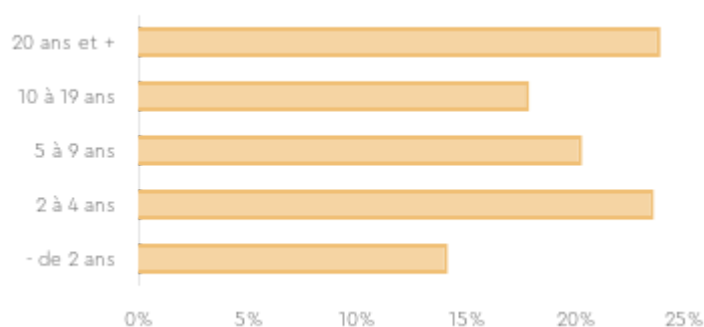
**49%**

Locataires

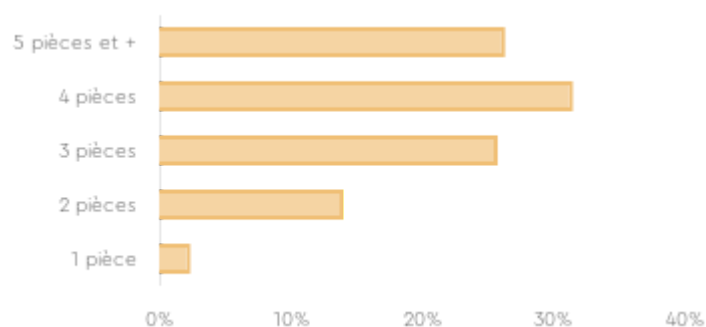
**24%**

Logements sociaux

#### Ancienneté dans le logement



#### Composition du logement principal



## 4. SERVICES ET COMMODITÉS

Les services et commodités répertoriés proviennent des données libres publiées par l'État, les régions ou les communes, ainsi que des données La Loupe Immo. Les informations présentées peuvent ne pas être exhaustives et peuvent varier selon la disponibilité de ces données.

### ÉQUIPEMENTS



**Fibre optique**

Déployée

### TRANSPORTS EN COMMUN

150

**Pornic**

450m

32

**Tuilerie**

800m

L2

**Colomiers Lycée International**

900m

### GARES SNCF



**Pibrac**

1km



**Colomiers-Lycée-International**

1.4km



**Colomiers**

3.3km

### ECOLES



**Collège privé Internationall School of Toulouse**

450m



**Lycée privé Internationall School of Toulouse**

450m



**LYCEE GENERAL PRIVEE DEUTSCHE SCHULE**

450m



**COLLEGE PRIVE DEUTSCHE SCHULE**

450m



**Ecole primaire privée hc Deutsche Schule**

450m



**Ecole primaire privée hors contrat international school of Toulouse**

500m



**Lycée général et technologique international Victor Hugo**

900m



**Collège Victor Hugo**

900m



**Ecole primaire privée la Salle**

1km





## SANTÉ

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  <b>Médecin généraliste</b><br>800m  |  <b>Pharmacie Du Perget</b><br>800m               |  <b>Médecin généraliste</b><br>900m    |
|  <b>Médecin généraliste</b><br>1km   |  <b>Médecin généraliste</b><br>1.1km              |  <b>Pharmacie De Bouconne</b><br>1.1km |
|  <b>Médecin généraliste</b><br>1.1km |  <b>Selarl Pharmacie Sainte Germaine</b><br>1.2km |  <b>Médecin généraliste</b><br>1.2km   |

## COMMERCES

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  <b>Alimentation générale</b><br>800m |  <b>Aldi Marche</b><br>800m  |  <b>Le Fournil Du Perget</b><br>800m      |
|  <b>Bio Coop</b><br>800m              |  <b>Epicerie</b><br>800m     |  <b>Leopold Biscuiterie Fine</b><br>1.1km |
|  <b>Les Commissions</b><br>1.1km      |  <b>Boulangerie</b><br>1.4km |  <b>La Pâtisserie Gourmande</b><br>1.5km  |

## SERVICES PUBLICS

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  <b>Mairie – Pibrac</b><br>1.2km                   |  <b>Mairie – Colomiers</b><br>2.9km    |  <b>Commissariat de police de Colomiers</b><br>3.1km |
|  <b>Brigade de gendarmerie - Léguevin</b><br>3.7km |  <b>Mairie – Cornebarrieu</b><br>4.4km |  <b>Mairie – Lasserre-Pradère</b><br>4.7km           |

## 5. PRIX IMMOBILIER DANS LE SECTEUR

Les informations de prix sont basées sur 318 ventes dans un rayon de 1 000 m depuis 2014. Les données sont issues des informations publiées par l'État (source DVF+ DGFIP/DGALN/Cerema) ainsi que de La Loupe Immo.

### PRIX CONSTATÉ DES MAISONS

**2 728 €**

Prix bas au m<sup>2</sup>

**PRIX MOYEN**

**3 184 €**

Par m<sup>2</sup>

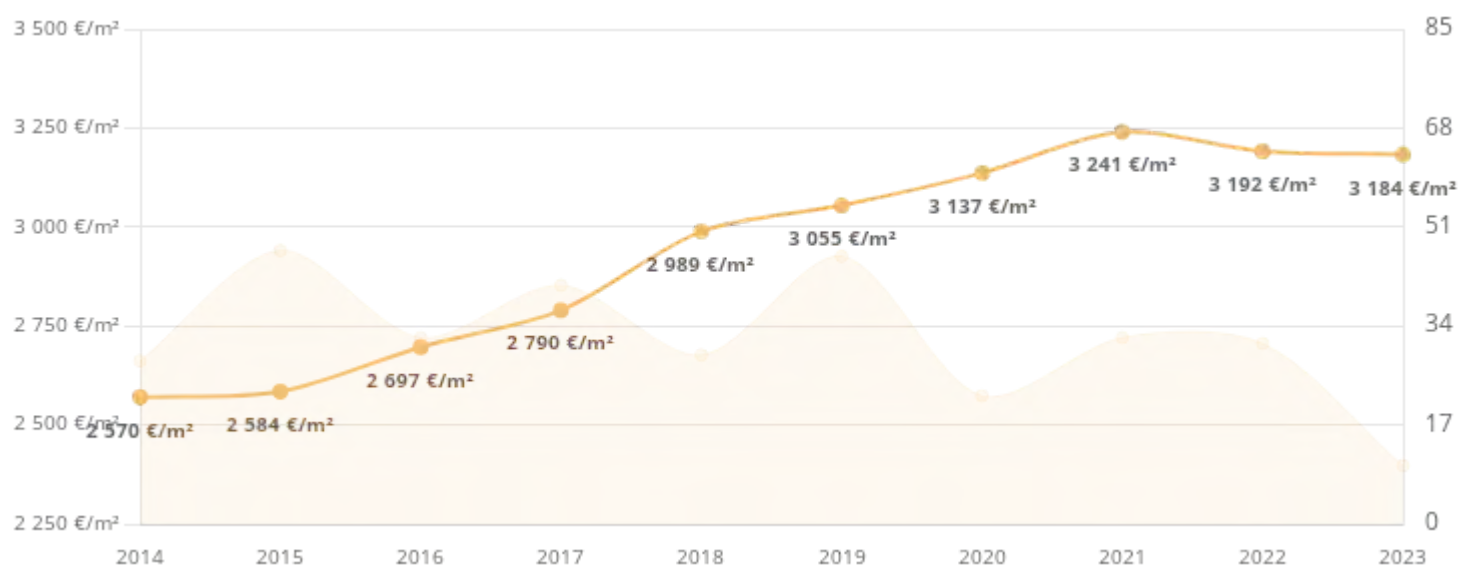
**- 0,25%**

Sur 1 an

**+ 6,52%**

Sur 5 ans

### ÉVOLUTION DU PRIX ET DU VOLUME DE VENTE DES MAISONS

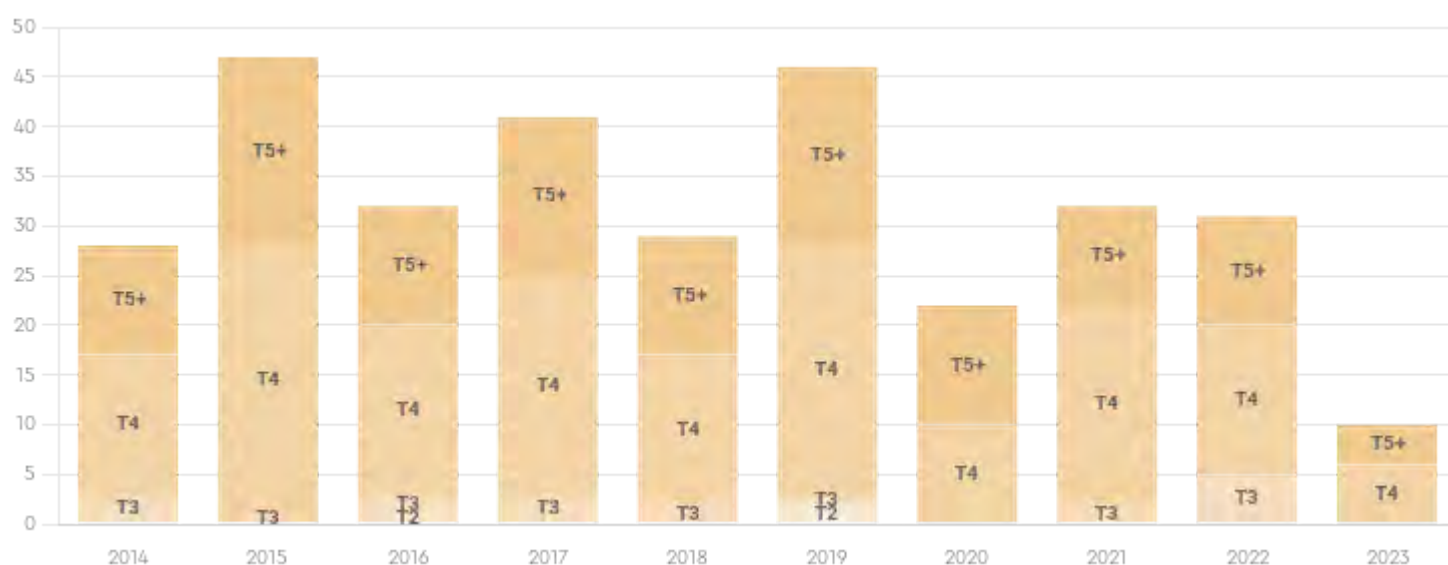


Année de référence	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Évolution du prix sur 1 an	-	0.54%	4.37%	3.45%	7.13%	2.21%	2.68%	3.32%	-1.51%	-0.25%
Évolution du prix depuis 2014	-	0.54%	4.94%	8.56%	16.3%	18.87%	22.06%	26.11%	24.2%	23.89%
Prix moyen constaté /m <sup>2</sup>	2 570 €	2 584 €	2 697 €	2 790 €	2 989 €	3 055 €	3 137 €	3 241 €	3 192 €	3 184 €
Nombre de ventes de maisons	28	47	32	41	29	46	22	32	31	10

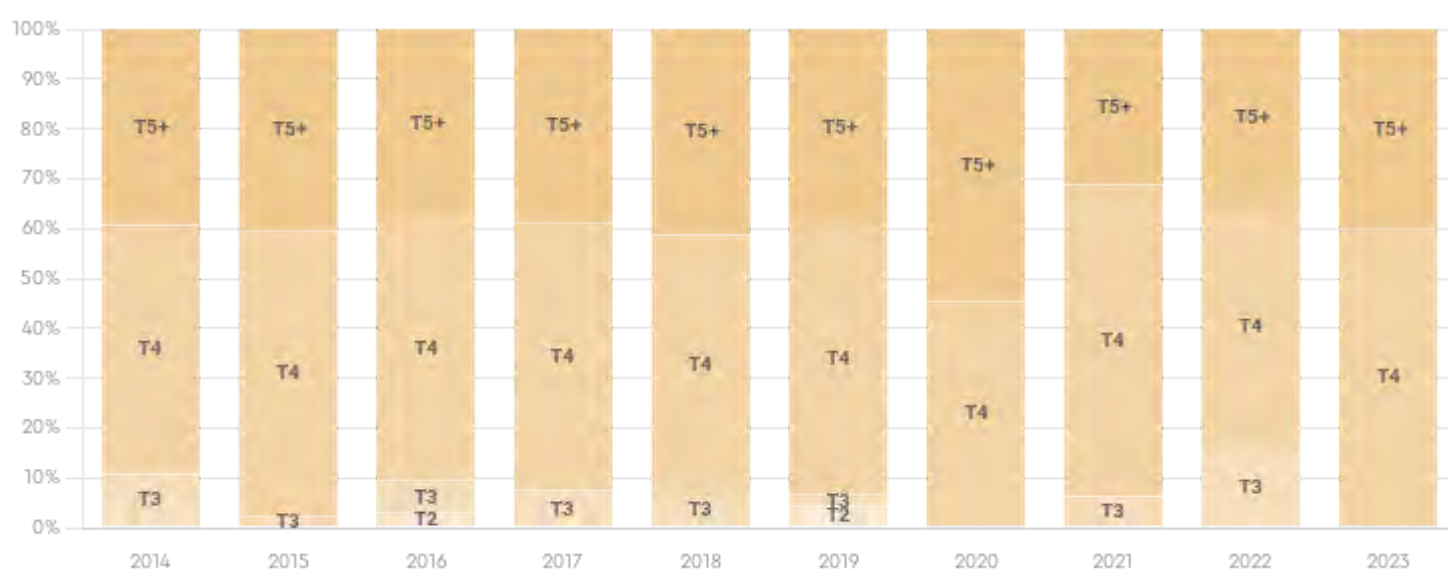
## 6. ANALYSE DES BIENS VENDUS

Les informations de prix sont basées sur 318 ventes dans un rayon de 1 000 m depuis 2014. Les données sont issues des informations publiées par l'État (source DVF+ DGFIP/DGALN/Cerema) ainsi que de La Loupe Immo.

### NOMBRE DE VENTES DE MAISONS PAR NOMBRE DE PIÈCES ET ANNÉE



### PROPORTION DE VENTES DE MAISONS PAR NOMBRE DE PIÈCES ET ANNÉE

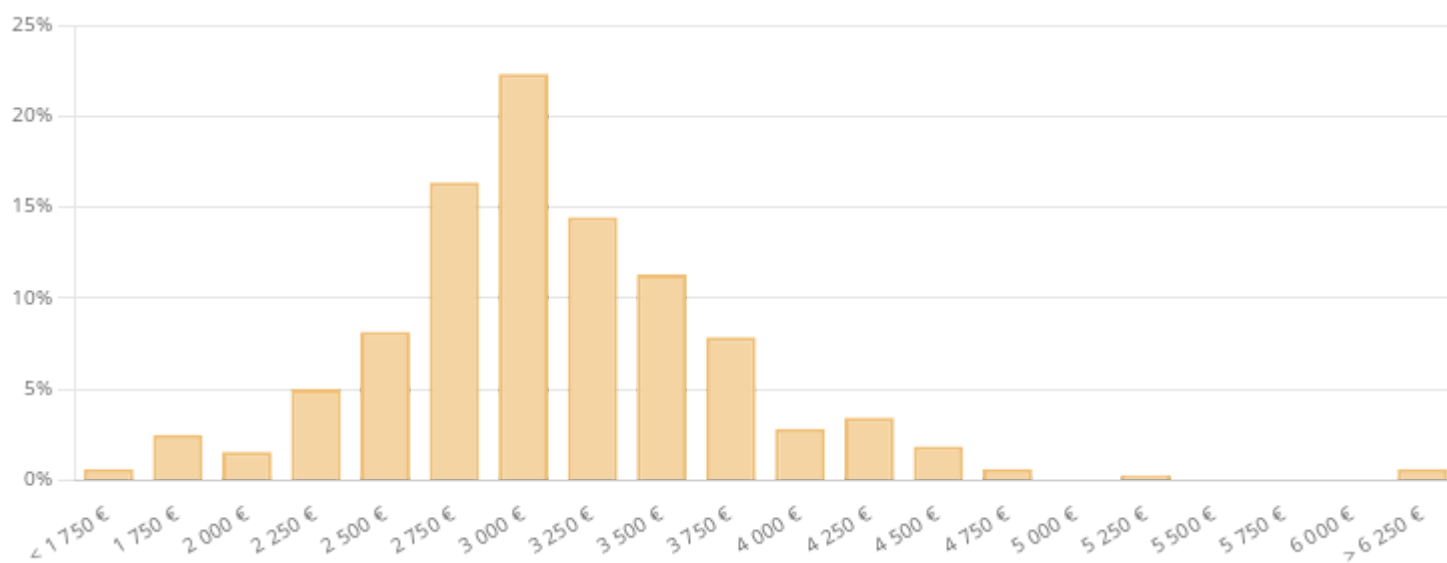




## PRIX MOYENS ACTUALISÉS DES MAISONS PAR NOMBRE DE PIÈCES

	T1	T2	T3	T4	T5+
Prix moyen /m <sup>2</sup>	-	-	3 048 €/m <sup>2</sup>	3 132 €/m <sup>2</sup>	3 304 €/m <sup>2</sup>
Prix bas /m <sup>2</sup>	-	-	2 830 €/m <sup>2</sup>	2 788 €/m <sup>2</sup>	2 785 €/m <sup>2</sup>
Prix haut /m <sup>2</sup>	-	-	3 700 €/m <sup>2</sup>	3 526 €/m <sup>2</sup>	3 853 €/m <sup>2</sup>
Prix moyen par bien	-	-	217 403 €	291 781 €	386 568 €
Prix bas par bien	-	-	203 738 €	252 212 €	315 350 €
Prix haut par bien	-	-	288 277 €	330 000 €	585 805 €
Surface moyenne	-	-	72 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>

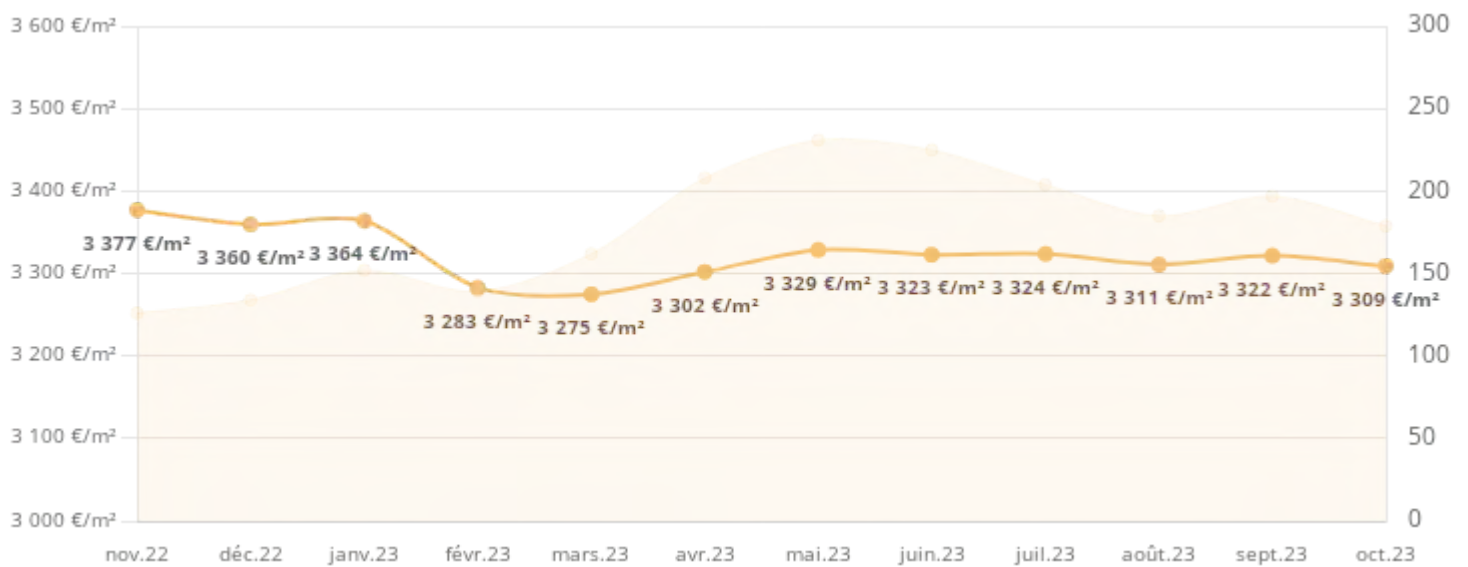
## RÉPARTITION DES VENTES DE MAISONS PAR PRIX AU MÈTRE CARRÉ



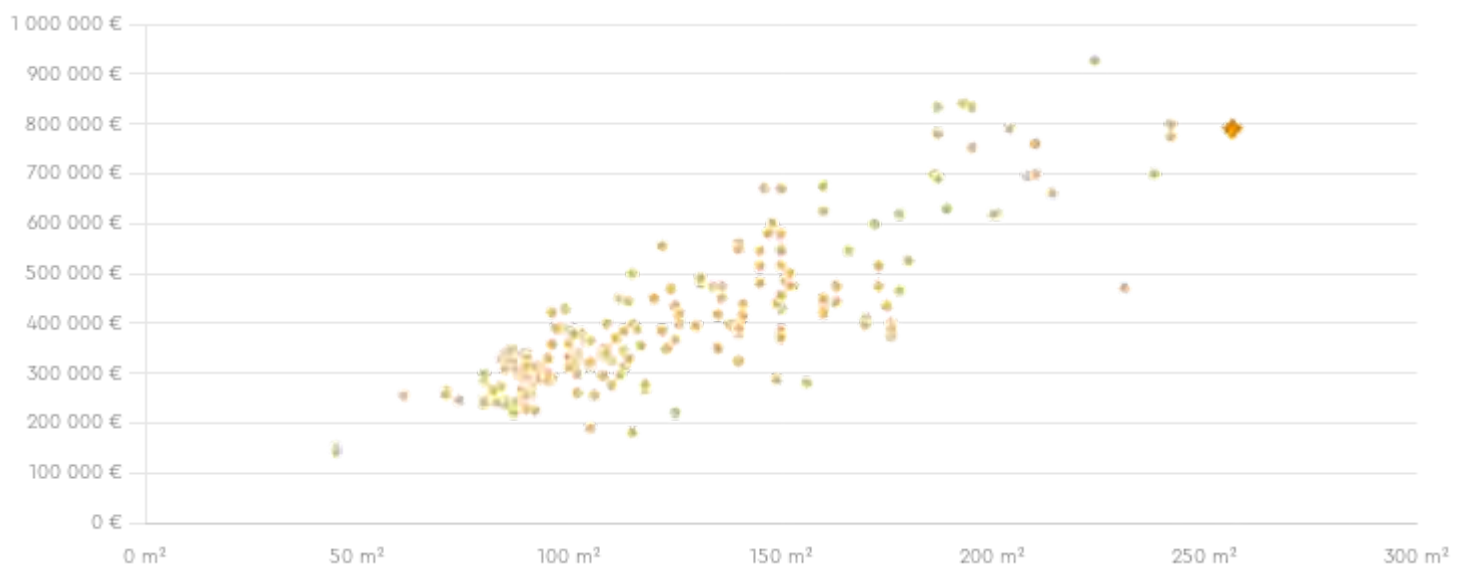
## 7. ANALYSE DES ANNONCES IMMOBILIÈRES

Les informations affichées se basent sur les annonces immobilières de maisons localisées dans la ville, et publiées par des professionnels. Les prix correspondent aux prix affichés sur les annonces immobilières, sans négociation et honoraires inclus.

### ÉVOLUTION DU PRIX ET DU VOLUME D'ANNONCES DE MAISONS



### RÉPARTITION DES PRIX DES MAISONS DURANT LES 3 DERNIERS MOIS



## 8. VOTRE BIEN

### DESCRIPTION

Cette maison est composée d'un rez-de-chaussée comprenant deux salons, d'une salle à manger, d'une cuisine séparée et d'une lingerie avec salle de bain. À l'étage, nous avons 5 chambres de 19, 20, 20 et 21m<sup>2</sup> dont une chambre de 35m<sup>2</sup> comprenant une salle de bain, un WC et un dressing. Côté extérieur, nous avons une piscine ainsi qu'un double garage avec un grenier et une mezzanine.

La maison possède aussi une dépendance de 2 pièces.



#### ATOUTS

- Parc arboré avec piscine
- La localisation
- Location de l'appartement T3
- Matériaux de qualité
- Sans vis à vis
- Au calme




#### POINTS DE VIGILANCE

- Crépi de l'appartement et du garage
- Accès par un escalier à la maison
- Humidité dans certaines pièces

### CARACTÉRISTIQUES

 **Type**  
Maison

 **Nombre de pièces**  
9 pièces

 **Surface habitable**  
256.5 m<sup>2</sup>

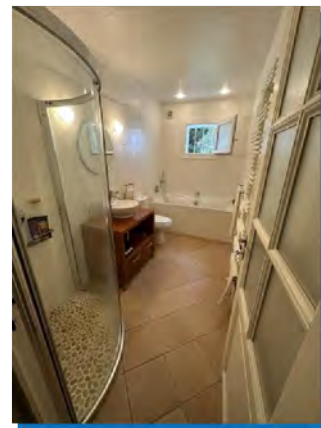
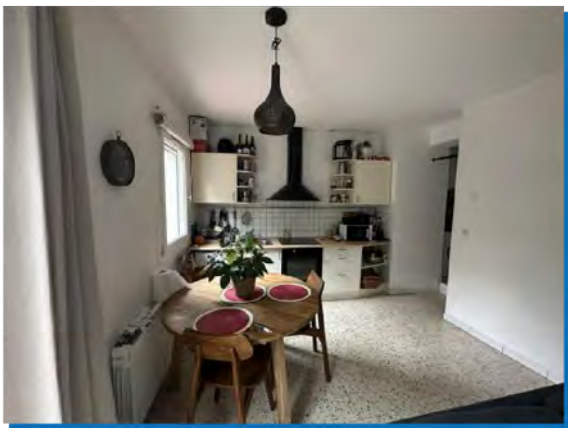
 **Surface terrain**  
3 024 m<sup>2</sup>

 **Année de construction**  
1850

 DÉTAIL DES SURFACES HABITABLES

<b>Nom</b>	<b>Surface</b>
Salon 1	33 m <sup>2</sup>
Salon 2	20 m <sup>2</sup>
Salle à Manger	16 m <sup>2</sup>
Cuisine	18 m <sup>2</sup>
Lingerie	10.5 m <sup>2</sup>
Chambre 1	19 m <sup>2</sup>
Chambre 2	20 m <sup>2</sup>
Chambre 3	20 m <sup>2</sup>
Chambre 4	21 m <sup>2</sup>
Chambre 5 (Salle de bain, WC, dressing)	35 m <sup>2</sup>
Dépendance T3	44 m <sup>2</sup>

## VISUELS





## 9. BIENS COMPARABLES

### BIENS VENDUS

Type	Adresse	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	Date
🏠 7p 212 m <sup>2</sup>	18 bis Chemin de Parc – 31820 Pibrac	<b>680 400 €</b>	3 209 €/m <sup>2</sup>	01/04/2019
🏠 7p 232 m <sup>2</sup>	11 Allée de Pornic – 31770 Colomiers	<b>600 000 €</b>	2 586 €/m <sup>2</sup>	14/05/2018

Les biens présentés sont issus des données publiées par l'État (source DVF+ DGFI/DGALN/Cerema).  
La zone de recherche s'étend sur 1500 mètres autour de l'adresse étudiée.

### ANNONCES COMPARABLES



#### Maison à Colomiers

🏠 8 pièces 🏠 208 m<sup>2</sup>  
🕒 En ligne durant 85 j

**695 000 €** HAI  
3 341 €/m<sup>2</sup>



#### Maison à Colomiers

🏠 6 pièces 🏠 200 m<sup>2</sup>  
🕒 En ligne depuis 115 j

**619 000 €** HAI  
3 095 €/m<sup>2</sup>



#### Maison à Colomiers

🏠 7 pièces 🏠 204 m<sup>2</sup>  
🕒 En ligne depuis 52 j

**790 000 €** HAI  
3 873 €/m<sup>2</sup>



#### Maison à Colomiers

🏠 6 pièces 🏠 238 m<sup>2</sup>  
🕒 En ligne depuis 193 j

**699 900 €** HAI  
2 941 €/m<sup>2</sup>

Les biens présentés correspondent à des annonces analysées par La Loupe Immo.

## 10. ESTIMATION DE VOTRE BIEN

### RAPPEL DES SURFACES

 **Surface habitable**

256.5 m<sup>2</sup>

 **Surface terrain**

3 024 m<sup>2</sup>

### PRIX DE VENTE CONSEILLÉ

**790 000 €**

Soit 3 080 €/m<sup>2</sup>

**790 000 €**

Valeur haute

**740 000 €**

Valeur basse


Nous vous proposons pour la vente de votre maison de l'afficher à un prix de 790 000 €. La valeur locative de l'appartement a une incidence sur la valorisation. Vendue à ce prix honoraires d'agence appliqués étant de 3% du montant vendu.

Le moment le plus propice de la vente est le printemps 2024 mais nous pouvons tenter une incursion dans le marché entre le 10 et le 20 décembre pour sonder ce dernier eobtenir pourquoi pas une offre coup de coeur.

il est possible que l'estimation soit revu à la baisse si la maison apparaissait comme passoire thermique (Etiquette E,F ou G) à l'issue des diagnostics et du DPE.



**MONJANEL Emmanuel**

 0645729577

 emmanuel.monjanel@emiti.fr

