



ESTIMA

ESTIMATION IMMOBILIÈRE PRÉDICTIVE  
ZONE URBAINE / RÉSIDENTIELLE

21 mai 2026

RÉF. DEMO0001

CONFIDENTIEL · DESTINÉ AU PROPRIÉTAIRE

ÉTUDE PROSPECTIVE

# Maison Demo Sud

Maison · 88 m<sup>2</sup> habitables · 6 couchages · Demo Sud

Adresse masquée, 34xxx Demo Sud

ZONE RÉSIDENTIELLE · marché LD pur

VALEUR DE MARCHÉ ESTIMÉE

**346 380 €**

Fourchette 318 670 € – 374 091 €

Prix m<sup>2</sup> estimé : 4002 €/m<sup>2</sup>

Basé sur 154 comparables DVF officiels

REVENU LOCATIF ANNUEL (LD)

**13 316 €**

Location longue durée · 1 110 €/mois

RENDEMENT BRUT (LD)

**3.84 %**

Sur valeur estimée · location longue durée

## Caractéristiques du bien

Type	Maison	Localisation	Demo Sud
Surface habitable	88 m <sup>2</sup>	Couchages	6
Chambres	3	Salles d'eau / bains	1
WC séparés	1	Surface séjour	25 m <sup>2</sup>
Année construction	2013	DPE	C
Chauffage	Électrique	Vue / orientation	Est
Distance pistes	—	Score emplacement	8/10
Terrain	179 m <sup>2</sup> (cadastre)	Réf. cadastrale	Reference cad.
Terrasse	—	Standing	Standard
État	Bon	Configuration	Mitoyen
Garage	1 place		

## ÉQUIPEMENTS

Garage 1pl.

NIVEAU DE CONFIANCE

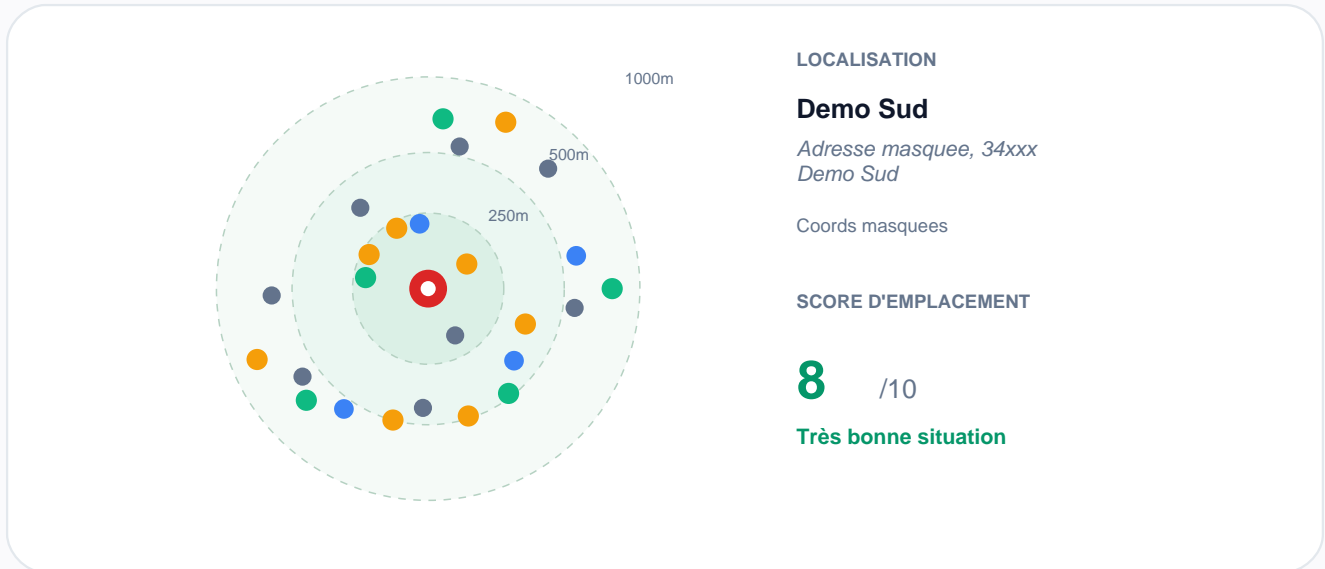
**HAUTE**

Estimation appuyée sur 154 ventes comparables récentes

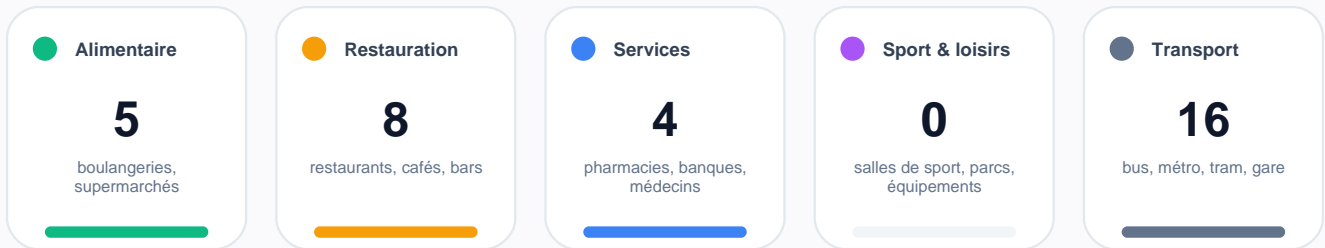


## ANALYSE D'EMPLACEMENT

## Cartographie &amp; points d'intérêt



## Commerces et services dans un rayon de 1000m



## Comparables DVF utilisés

8 ventes officielles · Source DGFIP

DATE	ADRESSE	SURFACE	PRIX	PRIX/M <sup>2</sup>
30/12/25	rue masquee	100 m <sup>2</sup>	<b>366 000 €</b>	3660 €/m <sup>2</sup>
29/12/25	rue masquee	73 m <sup>2</sup>	<b>309 850 €</b>	4245 €/m <sup>2</sup>
22/12/25	rue masquee	89 m <sup>2</sup>	<b>386 560 €</b>	4343 €/m <sup>2</sup>
22/12/25	rue masquee	118 m <sup>2</sup>	<b>945 000 €</b>	8008 €/m <sup>2</sup>
19/12/25	rue masquee	81 m <sup>2</sup>	<b>249 000 €</b>	3074 €/m <sup>2</sup>

## Synthèse du marché Demo Sud

<b>PRIX M<sup>2</sup> MÉDIAN</b> <b>4245 €</b> commune · 4 dernières années	<b>PRIX M<sup>2</sup> MOYEN</b> <b>4395 €</b> Min: 3074 · Max: 8008 €	<b>PRIX VOTRE BIEN</b> <b>3936 €/m<sup>2</sup></b> après ajustement hédonique	<b>ÉCART AU MARCHÉ</b> <b>-7 %</b> vs médiane commune
---	---	---	---

Très bon emplacement à Demo Sud : 33 POI à proximité. Favorable pour location saisonnière comme à l'année.



## INDICATEURS AVANCÉS

## Performance &amp; positionnement

PRIX M<sup>2</sup> AJUSTÉ**3 936 €/m<sup>2</sup>**Prix m<sup>2</sup> ajustéMédiane DVF : 4 002 €/m<sup>2</sup>

RENDEMENT BRUT (LD)

**3.84 %**

Correct

Location à l'année · loyer fixe

MULTIPLICATEUR HÉDONIQUE

—

vs. base de marché

COMPARABLES DVF

**154**

Confiance : haute

## Profil locatif · Location longue durée

Location annuelle (bail meublé ou nu) · 12 mois loués · revenu brut sans vacance

LOYER MENSUEL

**1 110 €**

Bail meublé ou nu

88 m<sup>2</sup> habitablesLOYER AU M<sup>2</sup>/MOIS**12.6 €**

Marché Demo Sud

Réf. base : 13 €/m<sup>2</sup>/mois

CA ANNUEL BRUT

**13 316 €**

Rendement brut : 3.84 %

Hors charges &amp; gestion

RENDEMENT À 5 ANS

**2.54 %/an**

Annualisé · revente + loyers

Hyp. : -1.2 %/an valeur

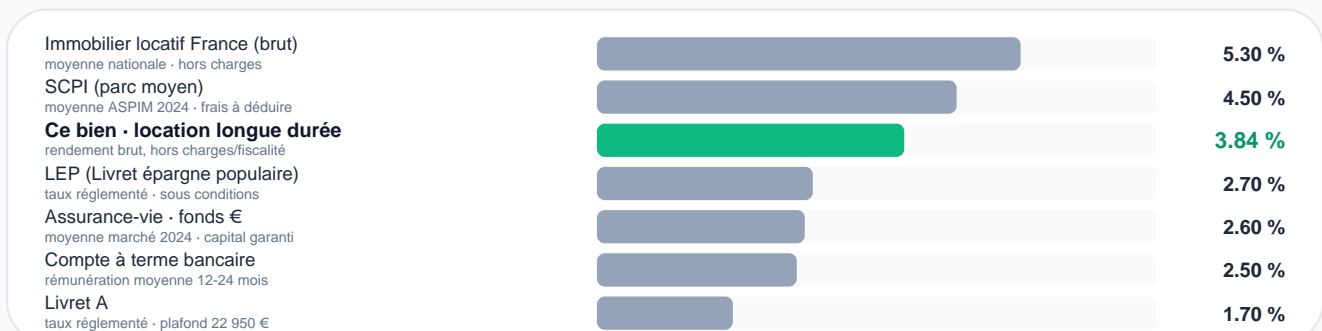
Distribution des prix au m<sup>2</sup> · commune

242 ventes DVF sur 4 ans · Maisons à Demo Sud



## Rendement comparé aux autres placements

Rendement brut annuel · références marché 2025-2026



Sources : Banque de France (Livret A, LEP), ASPIM/IEIF (SCPI 2024), Clameur/OFCF (locatif France 2024), FFA (assurance-vie). Rendements indicatifs hors frais et fiscalité. Ce bien : calculé sur la valeur estimée et le loyer LD modélisé.



## CHARGES &amp; CASH-FLOW

## Charges et cash-flow estimés

Estimation prudentielle des charges propriétaire non récupérables

TAXE FONCIÈRE	ASSURANCE PNO	ENTRETIEN	TOTAL CHARGES	NET PROPRIÉTAIRE	CASH-FLOW MENSUEL
<b>666 €</b>	<b>200 €</b>	<b>666 €</b>	<b>1 532 €</b>	<b>11 784 €</b>	<b>982 €</b>
<i>Estimation 6%/an</i>	<i>Propriétaire non occupant</i>	<i>Provision 5%</i>	<i>Par an</i>	<i>Renta nette : 3.40 %</i>	<i>Hors crédit</i>

*Hors honoraires gestionnaire, fiscalité personnelle, charges de copropriété éventuelles, et coût d'un crédit immobilier.*

## Méthodologie de calcul

- Taxe foncière : estimation à 6 %/an du loyer mensuel (équivalent à ~0,5 mois de loyer/an, base prudente pour les Pyrénées-Orientales).
- Assurance PNO (Propriétaire Non Occupant) : estimation à 1,5 % du CA annuel. Couvre les risques locatifs (incendie, dégât des eaux, responsabilité civile).
- Entretien & provisions travaux : 5 % du CA annuel. Inclut les petites réparations, le rafraîchissement périodique et les imprévus.
- Net propriétaire = CA brut annuel (13 316 €) - Total charges (1 532 €) = 11 784 €.
- Cash-flow mensuel = Net propriétaire / 12 mois = 982 €. C'est le revenu net qui tombe chaque mois si pas de crédit en cours.
- Rendement net = Net propriétaire / Valeur estimée du bien = 3.40 %. À comparer avec les autres placements financiers.

## Glossaire des indicateurs

Pour vous aider à lire ce rapport

**Multiplicateur hédonique**Coefficient appliqué au prix m<sup>2</sup> médian pour refléter les caractéristiques propres du bien.**Tendance DVF locale**Évolution annuelle prix m<sup>2</sup> par régression pondérée post-COVID (2024 ×1.0, 2021 ×0.3).**Rendement brut optimisé**

Revenu locatif optimisé / valeur estimée, avant charges et fiscalité.

**Score POI**

Note 0-10 sur la densité de commerces, services et transports à 1000m.



## PROJECTION PATRIMONIALE

## Évolution patrimoniale prévisionnelle

Projection sur 5 ans · Investissement locatif vs. résidence secondaire

VALEUR ESTIMÉE AUJOURD'HUI · 2026

**346 380 €**

Prix d'achat non renseigné  
 Pour visualiser votre plus-value latente, renseignez  
 le prix d'achat dans l'évaluation

## Projection à terme · 2 scénarios comparés

Taux d'évolution appliqué : -1.2 %/an · tendance DVF locale (Demo Sud) - pondérée post-COVID (DVF brut -1.7 %/an, ajusté : état bon x0.69)

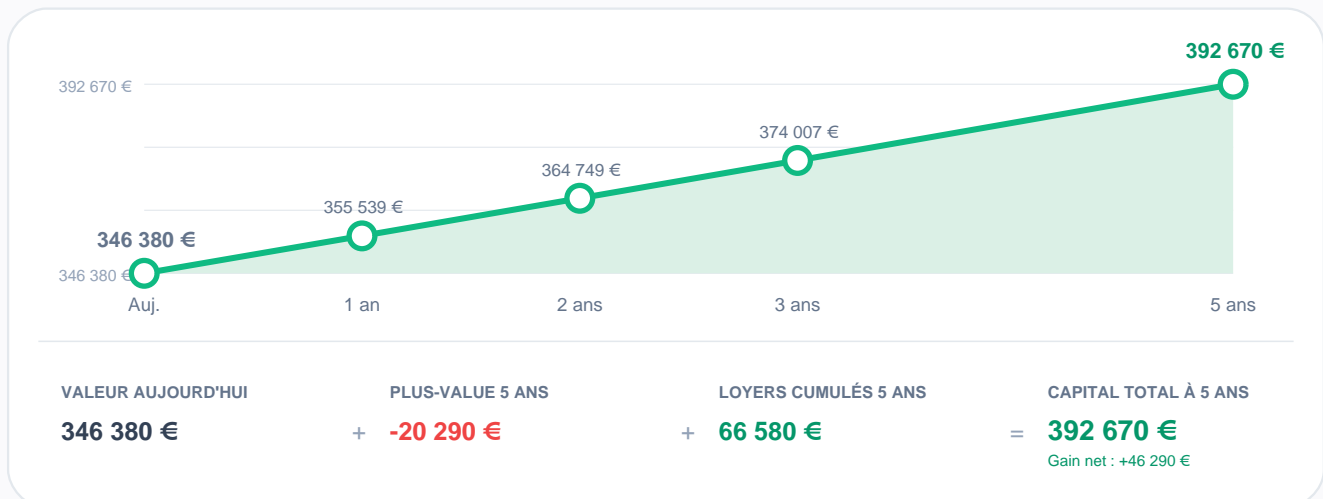
RÉSIDENCE SECONDAIRE			(sans location)
AN	REVENTE	PLUS-VALUE	REND./AN
1	342 223 €	-4 157 €	-1.20 %
2	338 117 €	-8 263 €	-1.20 %
3	334 059 €	-12 321 €	-1.20 %
5	326 090 €	-20 290 €	-1.20 %

INVESTISSEMENT LOCATIF LD				(loyers cumulés)
AN	CAPITAL TOTAL	+ LOCATIFS	REND./AN	
1	355 539 €	+13 316 €	+2.64 %	
2	364 749 €	+26 632 €	+2.62 %	
3	374 007 €	+39 948 €	+2.59 %	
5	392 670 €	+66 580 €	+2.54 %	

Hypothèses : taux -1.2 %/an · base valeur estimée 346 380 € (prix d'achat non renseigné) · revenu LD 13 316 €/an · hors charges, taxe foncière, fiscalité, vacance.

## Évolution patrimoniale sur 5 ans

Capital initial + plus-value de revente + loyers cumulés · Taux -1.2 %/an





## PROFIL ACHETEUR CIBLE

## Qui peut acheter ce bien ?

Simulation de crédit + comparaison aux déciles de niveau de vie du département (INSEE FILOSOFI 2021)

## CATÉGORIE D'ACHETEUR

## Acheteur très aisé (top 10%)

## EN CLAIR — POUR VOUS

Pour acheter ce bien, un couple sans enfant devra justifier d'un revenu net du ménage d'environ 71 004 €/an (soit 5 917 €/mois cumulé). Cela correspond à un crédit de 1 953 €/mois sur 20 ans, avec un apport d'environ 37 409 €. Ce niveau de revenu place le couple parmi les 10 % de ménages les plus aisés du département.

## MENSUALITÉ DE CRÉDIT

**1 953 €**

/ mois

sur 20 ans à 3.5% hors assurance

## REVENU NET REQUIS

**71 004 €**

/ an

couple · endettement 33% · 1,5 UC

## NIVEAU DE VIE PAR UC

**47 336 €**

/ an

base de comparaison aux déciles INSEE

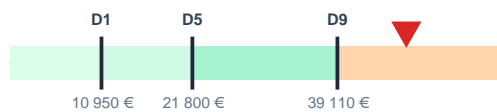
## COMPARAISON AUX DÉCILES DE NIVEAU DE VIE (INSEE FILOSOFI 2021)

Niveau de vie = revenu disponible du ménage / unités de consommation (UC).

Position de l'acheteur cible par rapport à la population du département puis de la France métropolitaine.

## Département 34

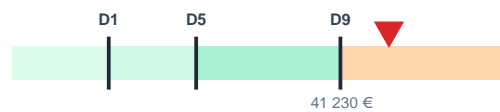
Population locale (Très aisé)



Requis : 47 336 €

## France métropolitaine

Population nationale (Très aisé)



Requis : 47 336 €

Lecture : 10% des ménages ont un niveau de vie sous D1 ; 50% sous la médiane D5 ; 10% au-dessus de D9. Le triangle rouge indique le niveau de vie requis (47 336 €/an par UC) pour acheter ce bien dans les conditions de crédit simulées.

## HYPOTHÈSES DU FINANCEMENT

Prix de vente estimé	346 380 €
Frais de notaire (8%, ancien)	27 710 €
Projet total à financer	374 090 €
Apport personnel (10%)	37 409 €
Montant emprunté	336 681 €
Taux nominal (hors assurance)	3.5 %
Durée du crédit	20 ans
Taux d'endettement maximum	33 %

Simulation à titre indicatif. Le revenu requis ne tient pas compte des autres charges du ménage (crédits en cours, charges fixes, etc.). L'analyse définitive doit être faite par un courtier ou la banque. Source des déciles : INSEE FILOSOFI 2021, niveau de vie disponible par unité de consommation (UC).



## DÉTAIL TECHNIQUE

### Détail des coefficients d'ajustement

Variables modulant la valeur de marché de référence

Mitoyen	<b>x 0.960 (-4.0 %)</b>	Garage	<b>x 1.025 (+2.5 %)</b>
Terrain	<b>x 0.980 (-2.0 %)</b>		

#### MÉTHODOLOGIE

Régression hédonique sur transactions DVF (DGFIP), pondérée par récence.  
Comparables filtrés sur même commune, type et surface habitable +/- 40 %.  
Correction prudentielle de 7 % sur le prix m<sup>2</sup> médian (biais DVF).  
Ajustement par 30+ coefficients : standing, équipements, emplacement, etc.  
Plafonnement progressif au-delà de +80 % pour lisser les biens tout-équipés.  
Score d'emplacement : géocodage OpenStreetMap + comptage POI (rayon 1 km).  
Revenu locatif calibré sur un échantillon de biens commercialisés du même type, sur 8 à 12 mois d'historique.  
Profil acheteur : déciles de niveau de vie INSEE FILOSOFI 2021 (par département et national).  
Précision attendue : +/- 15 % sur la valeur · +/- 20 % sur le revenu locatif annuel.

#### Méthodologie des tarifs locatifs

Saisonnier : grille calibrée sur des centaines de réservations observées sur le marché local (mai 2025 - avril 2026), découpée en 12 périodes selon la fréquentation (Noël, Nouvel An, vacances février, été...). Tarif/semaine ajusté selon couchages, surface, équipements (jacuzzi, sauna, cheminée), standing, état, distance aux pistes et score POI. Taux d'occupation par période modélisé sur le comportement observé. Location longue durée : loyer mensuel = €/m<sup>2</sup> local (8-11 selon commune) x surface, ajusté par standing, état du bien, DPE et configuration (mitoyen). CA annuel = loyer x 12 mois (revenu brut sans vacance — à pondérer par l'hypothèse de vacance propre au propriétaire).

#### Sources de données et limites du modèle

##### SOURCES DE DONNÉES

- DVF (Demandes de Valeurs Foncières) : fichier DGFIP, transactions 4 dernières années (Pyrénées-Orientales).
- OpenStreetMap + Overpass API : géocodage et comptage POI (commerces, services, transports) à 1 km.
- Échantillon de biens commercialisés : historique 12 mois avec taux d'occupation et tarifs effectifs (calibration saisonnière).
- INSEE FILOSOFI 2021 : déciles de niveau de vie (D1, D5, D9) par département et France métropolitaine.
- INSEE : indices des prix de référence pour validation des fourchettes d'estimation.
- DGFIP : barème indicatif notarial (~7-8 % ancien) pour estimation des frais d'acquisition.

##### LIMITES DU MODÈLE

- Précision : +/- 15 % sur la valeur de marché · +/- 20 % sur le revenu locatif annuel.
- Ne capture pas : qualité précise des finitions intérieures, contexte de négociation, vue exceptionnelle, biens hors normes.
- Projection future basée sur tendance passée, sans anticipation de choc économique (crise, krach, contre-cycle local).
- Pas de prise en compte des charges de copropriété, taxe foncière (sauf saisie), fiscalité personnelle, ni du coût d'un crédit.
- Étude prospective indicative, ne constituant pas une expertise réglementée (loi Hoguet).

**CADRE JURIDIQUE**

# Mentions légales et réserves

Conditions d'établissement et de portée du présent avis de valeur

**NATURE DU DOCUMENT**

Le présent avis de valeur, établi à titre informatif, ne constitue ni une expertise immobilière au sens de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, ni un acte juridique opposable. Il ne saurait engager la responsabilité de son rédacteur au-delà d'une obligation de moyens. Pour une estimation ayant valeur juridique (succession, divorce, contentieux fiscal), il convient de recourir à un expert immobilier agréé inscrit sur la liste des experts judiciaires.

**VALIDITÉ DANS LE TEMPS**

Le présent avis a été établi le 21 mai 2026 sur la base des données de marché disponibles à cette date. Compte tenu de la volatilité du marché immobilier, sa validité est limitée à 3 mois, soit jusqu'au 21 août 2026. Au-delà, une réactualisation est recommandée.

**HYPOTHÈSES ET RÉSERVES**

L'estimation repose sur les éléments déclaratifs et observations transmis par le mandant ou recueillis lors de la visite, sans investigation approfondie. La surface indiquée n'est pas certifiée au sens des lois Carrez ou Boutin et reste à confirmer par mesurage contradictoire. L'estimation ne préjuge ni de l'état réel du bien (structure, conformité, servitudes, urbanisme), ni de l'existence de vices cachés, ni des éventuels diagnostics techniques obligatoires (DPE, amiante, plomb, termites, ERP, etc.), qui restent à la charge du vendeur.

**SOURCES DE DONNÉES ET LICENCES**

Les transactions de référence sont issues de la base DVF (Demandes de Valeurs Foncières) publiée par la DGFIP sous Licence Ouverte Etalab 2.0. Les points d'intérêt (commerces, équipements) proviennent d'OpenStreetMap, sous licence ODbL. Les indicateurs socio-économiques s'appuient sur les recensements INSEE. Les calculs hédoniques et l'agrégation des données restent la propriété exclusive d'ESTIMA.

**DONNÉES PERSONNELLES (RGPD)**

Les informations relatives au bien et à son propriétaire collectées dans le cadre de cette estimation sont traitées par l'agence émettrice en sa qualité de responsable de traitement, pour l'exécution d'une mission d'évaluation et, le cas échéant, la signature d'un mandat. Elles sont conservées 5 ans après le dernier contact. Conformément au RGPD et à la loi Informatique et Libertés, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation et d'opposition, à exercer auprès de l'agence émettrice. Une réclamation peut être déposée auprès de la CNIL.

**RESPONSABILITÉ**

Le présent document, fourni à titre indicatif, n'engage ni à la mise en vente, ni à l'acquisition. Les valeurs présentées résultent d'un modèle statistique dont la précision attendue est de  $\pm 15\%$  sur la valeur de vente et  $\pm 20\%$  sur le revenu locatif. L'agence émettrice ne saurait être tenue responsable d'un usage du document hors de son cadre informatif initial, notamment en cas de décision financière, fiscale ou patrimoniale prise sur sa seule base.