

AVIS DE VALEUR · OCTOBRE 2026

ORÉLIA

Avis de valeur vénale

Maison de ville rénovée · 160 m² · extérieur 38 m²

9 RUE DES TILLEULS · 00000 VALMORIN

Dossier DEMONSTRATION · parcelle 00000 000AA 0000

Établi le 31 octobre 2026

Établi par ORÉLIA IMMOBILIER SAS · ORÉLIA

ORÉLIA

4 place du Marché, 00000 Valmorin · orelia-demo.example

01 · NOTRE AVIS

Un beau bien, une belle adresse, un marché qui a changé

VALEUR INTRINSÈQUE	PRÉSENTATION	OBJECTIF SIGNATURE	PLANCHER
750 000 €	775 000 €	750 – 765 k€	740 000 €
fourchette 730 – 770 k€	FAI · plafond 780 k€	FAI	FAI · revoir la stratégie en deçà

Madame, Monsieur,

Votre bien fait partie de ceux que nous aimons présenter. Il développe **160 m²** dans le Centre de Valmorin, avec un extérieur de 38 m² et une classe énergétique C. Ce sont ces caractéristiques qui fixent son positionnement sur le marché ; c'est à partir d'elles, et des ventes réellement signées autour de lui, que nous avons construit l'analyse qui suit.

Il a ses contraintes, et il faut les regarder en face, car l'acquéreur les verra. Nous les avons chiffrées une à une plutôt que de les passer sous silence : ce sont elles qui expliquent l'écart entre ce que le bien vaut sur le papier et ce qu'un acquéreur acceptera d'écrire. Au terme de cette analyse, nous situons la **valeur intrinsèque du bien entre 730 000 – 770 000 €**.

À cela s'ajoute la conjoncture, qui pèse aujourd'hui plus lourd que tout le reste. Les taux sur vingt ans ressortent à 3,40 % en octobre 2026, et nous retenons un scénario de tension à 4,35 % : à ce niveau, l'acquéreur de référence de ce bien ne pourrait plus financer que 774 000 €. Aucune vente comparable n'a été relevée dans le secteur depuis octobre 2023, et les biens concurrents actuellement en ligne s'affichent entre 650 000 et 880 000 €.

Dans ce contexte, **ce n'est pas la qualité du bien qui fixe le prix, c'est la capacité de financement des acquéreurs**. Nous vous recommandons une présentation à **775 000 € honoraires inclus**, sans dépasser 780 000 €. À ce niveau, le bien se présente comme la meilleure offre de sa gamme de prix. C'est la condition d'une vente rapide, avant que la hausse des taux ne réduise encore le nombre d'acquéreurs.

NOTRE RECOMMANDATION

Présentation à **775 000 € FAI** sous quinze jours, plafond 780 000 € · objectif de signature entre 750 000 et 765 000 € FAI · revue de prix à trente jours · compromis visé avant la fin de l'année 2026.

02 · LE BIEN

Le 9 rue des Tilleuls



Dans le Centre de Valmorin, le bien développe **160 m²** sur une parcelle de 165 m², dont 38 m² d'extérieur réellement utilisable. Son diagnostic énergétique ressort en **classe C**.

Les volumes, la distribution et la qualité des prestations sont décrits par le reportage photographique des pages suivantes. Nous nous en tenons à ce que les documents et la visite permettent d'établir : ce rapport ne retient aucune caractéristique qui ne soit vérifiable.

Le bien compte **4 chambres**. Ce qui le différencie de l'offre concurrente, comme ce qui le pénalise face à elle, est repris et chiffré dans la fiche technique et dans l'analyse de valorisation.

Un bien dont les qualités se défendent en visite, dans une adresse que le marché ne remet en vente que rarement.

02 · LE BIEN

Fiche technique et lecture d'expert

ÉLÉMENT	DONNÉE	LECTURE DE L'EXPERT
Surface habitable	160 m² déclarés	Non attestée : un mesurage certifié fixe la base de toute négociation.
Extérieur	38 m² utilisables, sur une parcelle de 165 m²	C'est l'extérieur réellement utilisable, et non la surface de parcelle, qui sert de base à la comparaison.
Distribution	4 chambres, dont 2 de plain-pied	Détermine la clientèle visée et, avec elle, la profondeur du marché.
Énergie	DPE C annoncé	À confirmer par un diagnostic en cours de validité : la classe pèse directement sur le prix.
État	Décrit par le reportage photographique	L'écart d'état face à l'offre concurrente est chiffré au § 06.
Situation	Centre, Valmorin	Définit le secteur retenu pour le relevé des ventes signées et des annonces.

Positionnement typologique

Avec 160 m² et un extérieur de 38 m² sur une parcelle de 165 m², le bien relève de la catégorie **Maison de ville rénovée**. Cette typologie commande toute la lecture qui suit : les comparables retenus dans ce rapport lui appartiennent, et les biens dont le gabarit ou la destination diffèrent ont été écartés, quel que soit leur prix au mètre carré.

Les caractéristiques différenciantes du bien doivent être défendues en visite : ce sont elles qui justifient l'écart de prix face à l'offre concurrente. Les points d'attention, à l'inverse, appellent un chiffrage préalable, car tout acquéreur sérieux en portera le montant en déduction.

02 · LE BIEN EN IMAGES

Le bien en images



Reportage photographique du bien.

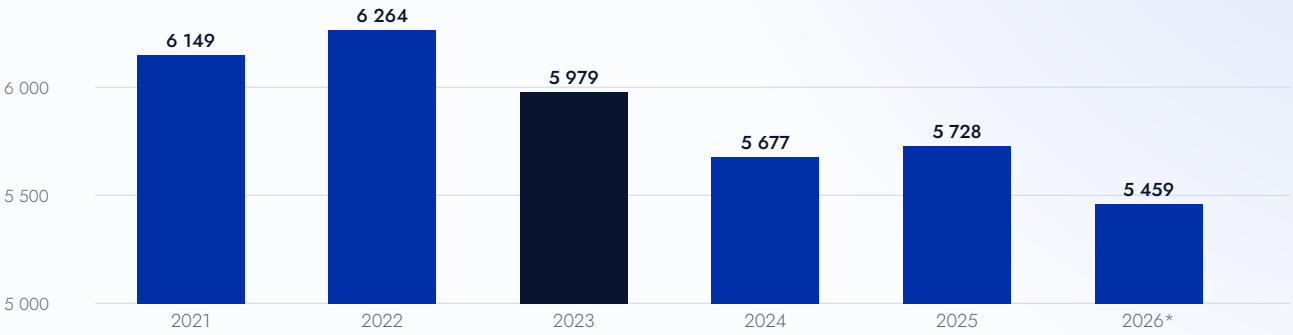
LECTURE DE L'EXPERT

Les photographies servent de pièce au dossier : elles documentent l'état réel du bien, celui sur lequel l'écart appliqué au § 06 est fondé. Ce qu'elles ne montrent pas n'est pas retenu dans la valorisation.

03 · MARCHÉ

Ce que disent les indices

Prix moyen relevé dans l'ancien, Valmorin, en €/m² (Indice de marché A)



* 2026 : moyenne de l'année en cours. Barres sombres : année du comparable de référence (10 rue du Marché, octobre 2023).

SOURCE	VALEUR, €/M²	ÉVOLUTION	DATE
Indice de marché A, commune, 3 derniers mois	5 419	–1,7 % sur 3 mois · –3,7 % sur 6 mois	sept. 2026
Indice de marché A, commune, 1 an	5 732	–7,1 % sur 1 an	sept. 2026
Indice de marché B, quartier Centre	6 120	–2,4 % sur 1 an	sept. 2026
Notaires, commune, maisons	5 680	–5,2 % sur 1 an	T2 2026

Lecture

Un indice de prix ne décrit pas un bien mais un ensemble : il mêle des typologies, des états et des situations très différents, et ne s'applique donc jamais tel quel au bien étudié. Nous le retenons comme repère de tendance. C'est de la trajectoire observée entre la date du comparable de référence et la présente étude que nous tirons la correction de marché appliquée à l'approche 2, et non du niveau absolu de l'indice.

CONCLUSION DE MARCHÉ

Les indices ne sont qu'un repère de tendance. Le référentiel qui compte est celui que l'acquéreur a sous les yeux : l'offre réellement en ligne dans le secteur (§ 05) situe les biens comparables entre 4 212 et 5 130 €/m² affichés, médiane 4 715 €/m².

04 · VENTES SIGNÉES

Ce que les acquéreurs ont réellement payé

Mutations enregistrées dans le secteur retenu autour du bien, relevées sur les fichiers publics de mutations (DVF) et les bases notariales. Ce sont des **prix d'acte**, hors frais de notaire : la seule donnée qui fasse foi.

DATE	ADRESSE	PIÈCES	SURFACE	TERRAIN	PRIX D'ACTE	€/M²	PÉRIODE
04/03/2015	7 rue des Tilleuls	3	107 m²	289 m²	690 000 €	6 449	Avant Covid
21/10/2015	1 rue des Tilleuls	6	144 m²	n.r.	846 550 €	5 879	Avant Covid
02/06/2016	12 rue des Tilleuls	5	118 m²	310 m²	742 000 €	6 288	Avant Covid
18/02/2021	4 clos des Charmes	6	138 m²	542 m²	922 500 €	6 685	Covid
06/05/2022	1 clos des Charmes	6	138 m²	587 m²	850 000 €	6 159	Covid
21/03/2023	5 clos des Charmes	6	138 m²	610 m²	1 036 000 €	7 507	Après Covid
09/10/2023	10 rue du Marché	7	159 m²	640 m²	972 000 €	6 113	Après Covid
14/06/2024	3 rue du Pressoir	5	126 m²	480 m²	815 000 €	6 468	Après Covid
27/01/2025	8 rue du Marché	6	141 m²	560 m²	889 000 €	6 305	Après Covid
	Moyenne pondérée des 9 ventes		**1 209 m²**		**7 763 050 €**	**6 421**	

Période Covid retenue : de mars 2020 (premier confinement) à juin 2022 (début de la remontée des taux). n.r. : terrain non renseigné dans les relevés.

Mutations écartées du calcul

DATE	ADRESSE	PRIX	MOTIF D'EXCLUSION
08/11/2019	2 impasse du Lavoir	560 000 €	surface trop éloignée du bien estimé

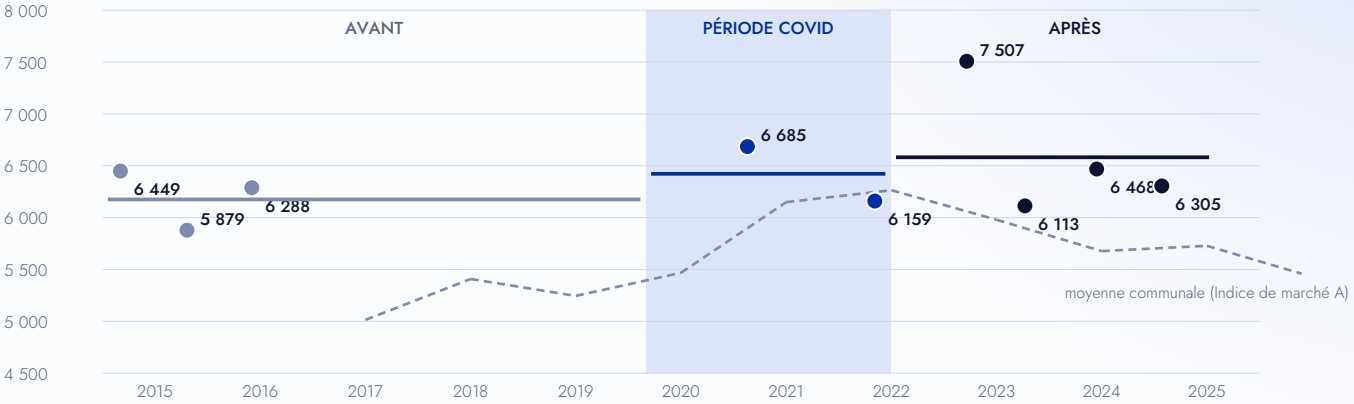
PRIX MOYEN VENDU AU M²

6 421 €/m² en moyenne pondérée sur neuf ventes retenues (médiane 6 305 €/m²). C'est le prix réellement payé dans le secteur, avant toute correction d'état, de gabarit et de conjoncture : c'est de là que part la valorisation, et non des prix affichés.

04 · VENTES SIGNÉES

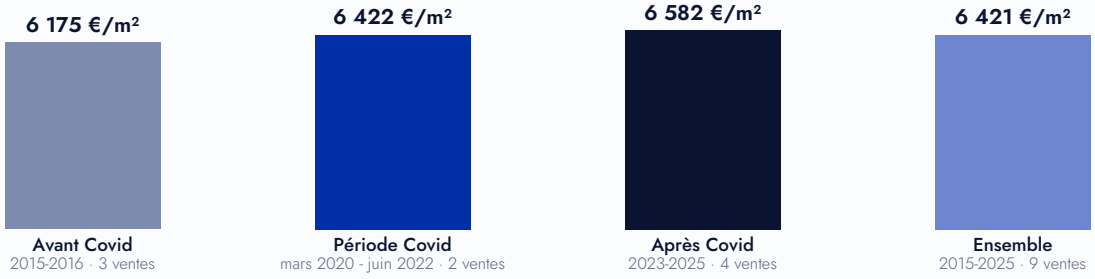
Avant, pendant et après le Covid

Ventes signées dans le secteur retenu, prix d'acte en €/m² et moyenne par période



Points : ventes signées, couleur selon la période. Traits pleins : moyenne pondérée de chaque période. Pointillés : prix moyen relevé sur la commune (Indice de marché A), pour situer le secteur.

Prix moyen VENDU au m², moyenne pondérée par la surface (échelle à partir de zéro)



04 · VENTES SIGNÉES

Lecture des trois périodes

PÉRIODE	VENTES	PRIX MOYEN VENDU	ÉCART	LECTURE
Avant Covid (2015-2016)	3	6 175 €/m²	référence	Marché antérieur au confinement et à la remontée des taux
Période Covid (mars 2020 - juin 2022)	2	6 422 €/m²	+4,0 %	Recherche d'espace et d'extérieur, taux proches de 1 %
Après Covid (2023-2025)	4	6 582 €/m²	+6,6 %	Marché postérieur à la remontée des taux de crédit

Ce que montrent les chiffres

La prime Covid a existé, mais elle se mesure sur le secteur lui-même : +4,0 % sur le prix vendu entre la période antérieure et la période de confinement. C'est cet écart, et non une moyenne nationale, qui indique ce que le marché local a réellement gagné, et donc ce qu'il a aujourd'hui à rendre.

Les ventes retenues ne sont pas interchangeables. À secteur et à gabarit comparables, l'écart de prix au mètre carré entre deux mutations tient d'abord à l'état, à la présentation et à l'environnement immédiat de chaque bien, davantage qu'au calendrier de la vente. C'est l'argument central pour défendre les qualités propres du 9 rue des Tilleuls.

Un prix d'acte décrit le marché du jour où il a été signé. Les prix vendus ci-dessus sont antérieurs à la présente étude : ils sont donc corrigés de la tendance observée depuis leur date, puis des écarts de situation et d'extérieur, avant d'être transposés au bien.

DU PRIX VENDU À LA VALEUR DU 9 RUE DES TILLEULS

Moyenne vendue 6 421 €/m², ramenée aux conditions de 2026 : 5 843 €/m², puis corrigée des écarts de situation et d'extérieur relevés entre ces ventes et le bien : **4 967 à 5 084 €/m², soit 795 000 à 813 000 €**. Un prix vendu ne se transpose jamais tel quel : c'est après ces deux corrections seulement qu'il dit quelque chose du 9 rue des Tilleuls.

04 · CARTOGRAPHIE DES VENTES

Les références dans leur secteur

Ce dossier de démonstration présente neuf références fictives. Le fond de plan est public ; la position des repères est illustrative et ne désigne aucune transaction réelle.



Fond © contributeurs OpenStreetMap. Carte exportée par LITHOS ; repères et données fictifs pour la démonstration. Aucun bien réel ne fait l'objet de cette estimation.

05 · OFFRE CONCURRENTE

Ce que l'acquéreur verra à côté

Relevé des annonces actives au 31 octobre 2026 dans le secteur du bien et les quartiers limitrophes. Prix affichés, honoraires inclus, non négociés.

AGENCE	QUARTIER	PIÈCES	SURFACE	TERRAIN	DPE	PRIX AFFICHÉ	€/M²
Agence A	Centre	7 p · 4 ch	165 m²	240 m²	F	695 000 €	4 212
Agence B	Centre	6 p · 3 ch	154 m²	800 m²	E	790 000 €	5 130
Agence C	Coteaux	6 p · 4 ch	158 m²	420 m²	D	745 000 €	4 715
Agence D	Centre	5 p · 3 ch	132 m²	180 m²	D	650 000 €	4 924
Agence E	Coteaux	7 p · 5 ch	190 m²	900 m²	C	880 000 €	4 632
Agence F, écarté	Bord de rivière	6 p · 4 ch	161 m²	300 m²	E	720 000 €	4 472

Source : pige multi-portails, annonces actives relevées le 31 octobre 2026. Les biens écartés le sont pour un motif de comparabilité, indiqué dans le tableau : gabarit, typologie ou positionnement sans rapport avec le bien étudié.

Lecture

Les 5 biens retenus s'affichent entre **4 212 et 5 130 €/m²**, médiane 4 715 €/m². C'est ce référentiel, et non les indices, que l'acquéreur a sous les yeux au moment de comparer : il arbitre d'abord sur le prix affiché, la surface et le terrain, avant même d'avoir vu le bien.

CE QUE CELA IMPLIQUE POUR LE PRIX

Ce que le 9 rue des Tilleuls a de mieux que ce stock ne se découvre qu'en visite. Or, au stade de la recherche, l'acquéreur compare d'abord le prix, la surface et le terrain : affiché au-dessus du haut de cette fourchette, le bien serait écarté dès les tris des portails, et ses qualités n'auraient jamais l'occasion d'être défendues.

06 · VALORISATION

Trois approches croisées

Approche 1, Grille de comparaison avec l'offre en cours

Chaque annonce est ramenée à ce que vaudrait, dans les mêmes conditions, le 9 rue des Tilleuls. Paramètres appliqués identiquement : négociation −6 % ; écart d'état et d'énergie ramené à la classe du bien (C), sur un barème de +900 €/m² pour une classe F, +650 €/m² pour E, +200 €/m² pour D et 0 pour C, l'annonce recevant la différence entre sa classe et celle du bien ; effet de taille par tranche de 10 m² d'écart ; écart d'extérieur (terrain moins une emprise bâtie estimée à la moitié de la surface habitable, 150 m² lorsque le terrain n'est pas communiqué), comparé aux 38 m² du bien, à 200 €/m² sur les 300 premiers m² puis 80 €/m² ; stationnement +15 000 € lorsque l'annonce n'en mentionne pas et que le bien en dispose.

COMPARABLE	PRIX NET	€/M² NET	+ ÉTAT	TAILLE	× 160 M²	EXTÉRIEUR	GARAGE	VALEUR INDIQUÉE
A 165 m² F	653 300	3 959	4 859	0 %	777 500	−23 900	+15 000	768 600 €
B 154 m² E	742 600	4 822	5 472	−1 %	866 800	−90 800	+15 000	791 000 €
C 158 m² D	700 300	4 432	4 632	0 %	741 200	−60 200		680 900 €
D 132 m² D	611 000	4 629	4 829	+1 %	780 300	−15 200	+15 000	780 100 €
E 190 m² C	827 200	4 354	4 354	−2 %	682 700	−97 400		585 300 €

PONDÉRATION	POIDS	MOTIF
A	25 %	Même quartier, typologie la plus proche
B	20 %	Même quartier
C	20 %	Quartier voisin, prestations comparables
D	15 %	Surface inférieure, même secteur
E	20 %	Plus grande, extérieur nettement supérieur
Résultat de l'approche 1	**100 %**	**585 000 – 791 000 €, valeur pondérée 721 000 €**

L'écart d'état est une hypothèse d'expertise : un acquéreur ne crédite jamais la totalité du coût réel des travaux déjà réalisés. Un chiffrage d'entreprise permettrait de l'affiner (voir § 07).

Approche 2, Transposition du 10 rue du Marché (DVF)

ÉTAPE	CORRECTION	MONTANT
Prix d'acte, octobre 2023		972 000 €
Ramené à 160 m²	+1 m²	978 000 €
Correction de marché, 36 mois	−6 à −9 %	890 100 – 919 400 €
Écart d'état et d'énergie	+3 à +5 %	916 800 – 965 400 €
Écart de situation et extérieur de 38 m²	−13 à −15 %	779 300 – 839 900 €
Résultat de l'approche 2		**779 000 – 840 000 €**

Seul prix d'acte récent de même gabarit, mais DVF ne renseigne ni l'état ni le terrain du bien vendu : si celui-ci était déjà rénové, l'écart d'état appliqué surestime la valeur.

Approche 3, Indice communal ajusté

ÉTAPE	CORRECTION	RÉSULTAT
Prix moyen relevé, 3 derniers mois (Indice de marché A)		5 419 €/m²
Prime d'état et classe C	+5 à +8 %	5 690 – 5 853 €/m²
Décote de situation et extérieur 38 m²	−13 à −15 %	4 836 – 5 092 €/m²
Résultat de l'approche 3 × 160 m²		**774 000 – 815 000 €**

Synthèse

APPROCHE	FOURCHETTE	VALEUR CENTRALE	POIDS	JUSTIFICATION
1, Offre en cours	585 – 791 k€	721 000 €	50 %	Même quartier, relevé du jour, ajustée bien par bien
2, Transposition DVF	779 – 840 k€	809 500 €	30 %	Seul prix d'acte, état inconnu
3, Indice ajusté	774 – 815 k€	794 500 €	20 %	Repère de cohérence
Moyenne pondérée		≈ 762 000 €		
Décote de liquidité		−1,5 %		Clientèle plus étroite que celle des biens sans contrainte équivalente
Valeur intrinsèque	**730 – 770 k€**	**≈ 750 000 €**		

VALEUR INTRINSÈQUE

730 000 – 770 000 €, valeur centrale 750 000 €, soit 4 688 €/m². Les qualités propres du bien le portent au-dessus des biens à reprendre du secteur ; ses contraintes, et son extérieur de 38 m², le plafonnent. **750 000 € constitue le prix maximal défendable** sur le marché actuel.

07 · SENSIBILITÉ

Ce qui peut faire bouger la valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque repose sur des éléments déclarés et sur une hypothèse d'écart d'état. Le tableau chiffre l'effet de chacun. Les effets ne s'additionnent pas mécaniquement.

HYPOTHÈSE	EFFET SUR LA VALEUR INTRINSÈQUE	PIÈCE QUI LÈVE LE DOUTE
Écart d'état crédité un cran au-dessus (ou au-dessous) de l'hypothèse retenue	±16 000 €	Chiffrage d'entreprise, factures des postes repris
DPE dégradé d'une classe par rapport au C annoncé	Décote de 2 à 3 % de la valeur	DPE en cours de validité
Surface habitable mesurée inférieure à la surface déclarée	−4 688 € par m² manquant	Mesurage certifié, plans cotés par niveau
Aménagement ou transformation sans autorisation d'urbanisme	Négociation de 3 à 5 % à prévoir	DP ou PC, DAACT, assurance décennale
Marché : −2 % supplémentaires d'ici la signature	−15 000 €	
Taux à 4,35 % à la signature (scénario de tension)	Capacité acquéreur ramenée à 774 000 €	Lancement rapide au prix juste (§ 08)
Limites de propriété ou servitudes non établies	Risque au compromis	Titre, relevé, convention

LE POINT À VÉRIFIER EN PRIORITÉ

La surface réelle et la régularité de ce qui a été aménagé ou transformé. Les pièces listées au § 10 lèvent ces doutes : produites avant la mise en ligne, elles neutralisent les principaux motifs de renégociation ; absentes, elles se paient au compromis.

Ce que l'étude ne mesure pas

Les annonces sont des prix demandés, pas des prix signés ; certaines sont en ligne depuis une durée inconnue, ce qui laisse penser que leur prix n'est pas atteint. La taxe foncière et les consommations réelles ne sont pas documentées. Les projections de taux au-delà de octobre 2026 sont des anticipations, non des constats.

08 · CONJONCTURE

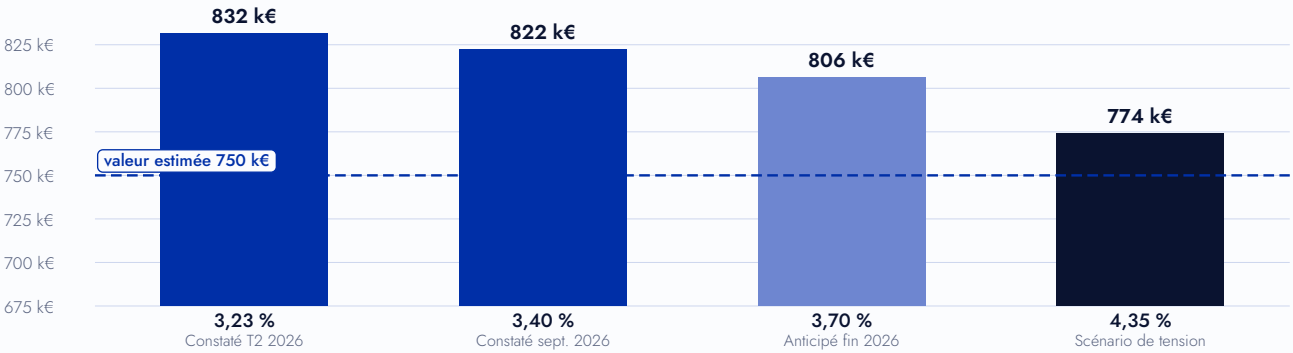
Le calendrier compte plus que le prix

Le taux moyen retenu sur 20 ans ressort à 3,40 % en octobre 2026 ; le tableau ci-dessous reprend les taux retenus pour la simulation, chacun avec son statut, et les sources figurent en fin de rapport. Nous y ajoutons un **scénario de tension à 4,35 %**, qui n'est pas une prévision mais la limite à partir de laquelle la capacité de l'acquéreur cesse de couvrir le prix envisagé.

TAUX 20 ANS	STATUT	CAPACITÉ D'EMPRUNT*	MENSUALITÉ POUR 655 000 €	PRIX ACCESSIBLE**	ÉCART
3,23 %	Constaté T2 2026	665 000 €	3 708 €	832 000 €	+10 000 €
3,40 %	Constaté sept. 2026	655 000 €	3 765 €	822 000 €	référence
3,70 %	Anticipé fin 2026	638 000 €	3 866 €	806 000 €	–16 000 €
4,35 %	**Scénario de tension**	**603 000 €**	**4 091 €**	**774 000 €**	**–48 000 €**

* Mensualité constante de 3 765 € sur 20 ans, hors assurance. ** Capacité d'emprunt + apport de 229 000 €, frais d'acquisition de 7,5 % déduits. Les taux au-delà de octobre 2026 sont des hypothèses, non des constats.

Prix d'achat accessible à l'acquéreur type selon le taux sur 20 ans (axe resserré, à partir de 675 k€)



08 · CONJONCTURE

Ce que change un taux à 4,35 %

LE SCÉNARIO DE TENSION EN TROIS CHIFFRES

–52 000 € de capacité d'emprunt : l'acquéreur de référence (apport de 229 000 €, mensualité de 3 765 € sur 20 ans) emprunte 655 000 € au taux actuel, mais plus que 603 000 € à 4,35 %.

+326 € par mois pour emprunter la même somme : 4 091 € au lieu de 3 765 €, soit environ 930 € de revenus mensuels supplémentaires exigés au taux d'endettement de 35 %.

774 000 € de prix accessible, contre 822 000 € aujourd'hui, soit –48 000 € à apport inchangé. Pour acheter au prix de présentation de 775 000 €, il lui faudrait alors environ 1 000 € d'apport supplémentaire.

Le profil de l'acquéreur

À 775 000 €, frais d'acquisition compris (environ 7,5 %), le budget total de l'acquéreur approche 833 000 € ; l'acquéreur de référence le finance avec 655 000 € empruntés au taux actuel et un apport d'environ 178 000 €. Si les taux montent à 4,35 %, il devra apporter 230 000 €, soit 52 000 € de plus : sans cet effort, son prix accessible tombe à 774 000 €. C'est cet écart, et non la qualité du bien, qui décide aujourd'hui du nombre d'acquéreurs réellement solvables.

Ce qui joue pour le bien

La valeur verte : selon les Notaires de France (étude de janvier 2026 sur données 2024), un logement ancien classé A se vend 17 % plus cher qu'un classé D, et un classé G subit 25 % de décote. Quand le crédit se renchérit, l'acquéreur arbitre encore plus sévèrement le coût des travaux à venir : la classe C cesse alors d'être une question de confort pour devenir un argument financier.

Trois scénarios de lancement

SCÉNARIO	TAUX À LA SIGNATURE	SIGNATURE ATTENDUE	PRIX SIGNÉ ATTENDU (FAI)
Présentation à 775 000 € FAI dès J+0	**3,40 % au lancement**	**Trois à quatre mois**	**750 – 765 k€**
Présentation au-dessus du plafond de 780 000 €, baisse de prix à J+60	hausse en cours de commercialisation	Six à huit mois	Sous le bas de la fourchette de signature
Présentation au-dessus du marché, maintenue sans ajustement	jusqu'à 4,35 %	Au-delà d'un an, ou retrait	Sous le plancher de 740 000 €

Chaque trimestre d'attente expose le vendeur à la hausse des taux, qui réduit d'autant la capacité de son acquéreur. L'écart entre un lancement au prix juste et un lancement trop haut corrigé plus tard dépasse, dans tous les cas de figure, la marge de négociation qu'il aurait consentie dès le départ.

09 · STRATÉGIE

Prix et commercialisation

PRÉSENTATION	SIGNATURE VISÉE	PLANCHER
775 000 €	750 – 765 k€	740 000 €
FAI · 4 844 €/m²	FAI · 4 690 – 4 780 €/m²	FAI · 4 625 €/m²

De la valeur intrinsèque au prix de présentation

ÉTAPE	MONTANT
Valeur pondérée des trois approches (§ 06)	≈ 762 000 €
Décote de liquidité	–1,5 %
Valeur intrinsèque, plafond de prix	750 000 €
Capacité de l'acquéreur type si les taux atteignent 4,35 % (§ 08)	774 000 €
Prix de présentation retenu, honoraires inclus	**775 000 € FAI**

Pourquoi 775 000 €

Le prix de 775 000 € dépasse de 3,3 % la valeur intrinsèque démontrée, 750 000 €. Si les taux atteignaient 4,35 %, la capacité d'un acquéreur type (774 000 €) resterait au niveau du prix, à quelques milliers d'euros près. La signature visée, entre 750 000 € et 765 000 €, laisse une marge de négociation de 1,3 à 3,2 %. Le net vendeur s'entend après déduction des honoraires prévus au mandat.

Recommandations

ACTION	POURQUOI
Construire l'annonce sur les points forts établis du bien	Ce sont eux qui justifient l'écart de prix face à l'offre concurrente.
Ouvrir l'annonce sur la photographie la plus différenciante	La première image décide de l'arrêt du défilement.
Mesurage certifié et plans cotés par niveau avant publication	Supprime le premier motif de renégociation au compromis.
Joindre le DPE en cours de validité, la taxe foncière et les consommations sur trois ans	Documente le coût d'usage et neutralise la négociation sur ce terrain.
Faire chiffrer par une entreprise les travaux identifiés	Un montant établi vaut toujours mieux qu'une estimation d'acquéreur, plus élevée par principe.
Réunir le dossier d'urbanisme des aménagements réalisés avant la première visite	La transparence en amont accélère la décision.

CALENDRIER

Mise en marché sous quinze jours · revue de prix à trente jours, sur la base des contacts, des visites et du suivi des annonces concurrentes · compromis visé avant la fin de l'année 2026.

10 · RÉSERVES

Pièces à réunir

PIÈCE OU VÉRIFICATION	STATUT	FINALITÉ
Relevé cadastral, surface de parcelle	Obtenu, 165 m²	Fixer la surface et les limites opposables
Mesurage certifié et plans cotés	À produire	Fixer la surface opposable à la négociation
DPE en cours de validité	À produire	Confirmer la classe C
Autorisations d'urbanisme des travaux réalisés, DAACT, décennale	À produire	Sécuriser l'enveloppe et la surface aménagée
Contrats d'entretien et âge des équipements	À produire	Neutraliser la négociation sur les travaux
Taxe foncière et relevés d'énergie sur trois ans	À produire	Chiffrer le coût d'usage
Titre de propriété	À produire	Servitudes, limites et emprises
Devis d'entreprise sur les postes à reprendre	À produire	Opposer un montant établi à l'estimation de l'acquéreur

Réserves

Le présent document constitue un avis de valeur au sens de la pratique professionnelle et ne vaut pas expertise immobilière. Il repose sur les éléments déclarés par les propriétaires, sur des données publiques (DVF) et sur des annonces en cours, dont les prix sont des prix affichés et non des prix de vente. Les fourchettes indiquées sont susceptibles d'être ajustées après production des pièces listées ci-dessus.

ÉD

VOTRE INTERLOCUTRICE

Équipe de démonstration

CONSEILLÈRE EN IMMOBILIER · ORÉLIA

Téléphone 00 00 00 00 00

E-mail contact@orelia-demo.example

Agence 4 place du Marché, 00000 Valmorin

Site orelia-demo.example

11 · SOURCES

Sources et mentions

NATURE	SOURCE	USAGE
Mutations	Fichiers DVF / DGFiP, secteur et période retenus au § 04	Approche 2, ventes signées
Parcelle	Relevé cadastral : Obtenu	Surface annoncée 165 m²
Offre en cours	Annonces actives relevées le 31 octobre 2026 (6 annonces)	Approche 1
Indices de prix	Indice de marché A, relevé du sept. 2026	Approche 3, correction de marché
Taux de crédit	Baromètres de courtage, octobre 2026	Capacité d'emprunt
Valeur verte	Notaires de France, étude de janvier 2026 (données 2024)	Prime énergétique
Photographies	Reportage du bien	Description du bien

ORÉLIA IMMOBILIER SAS · ORÉLIA · RCS Valmorin 000 000 000 · capital 10 000 € · 4 place du Marché, 00000 Valmorin · CPI n° CPI 0000 0000 0000 000 000 délivrée par la CCI de Valmorin, valable jusqu'au 31/12/2029 · Activité de transaction sans détention de fonds.