



ESTIMA

Votre logo agence

ESTIMATION IMMOBILIÈRE PRÉDICTIVE
YRÉNÉES CATALANES · CAPCIR · CERDAGNE

14 mai 2026

RÉF · 2921D503

CONFIDENTIEL · DESTINÉ AU PROPRIÉTAIRE

ÉTUDE PROSPECTIVE

Avis de valeur · Démonstration

Maison · 106 m² habitables · 6 couchages · Zone littoral

Adresse confidentielle

ZONE LITTORAL · estimation indicative

VALEUR DE MARCHÉ ESTIMÉE

324 000 €

Fourchette 299 000 € – 345 000 €

Prix m² estimé : 3 060 €/m²

Basé sur 62 comparables DVF officiels

REVENU LOCATIF ANNUEL (LD)

10 500 €

Location longue durée · 925 €/mois

RENDEMENT BRUT (LD)

3.24 %

Sur valeur estimée · location longue durée

Caractéristiques du bien

Type	Maison	Localisation	Confidentielle
Surface habitable	106 m ²	Couchages	6
Chambres	3	Salles d'eau / bains	2
WC séparés	—	Surface séjour	25 m ²
Année construction	2007	DPE	C
Chauffage	Bois bûches	Vue / orientation	Sud
Distance pistes	—	Score emplacement	8/10
Terrain	270 m ²	Terrasse	30 m ²
Standing	Standard	État	Bon
Configuration	Mitoyen	Garage	—

ÉQUIPEMENTS

Piscine extérieure

Buanderie

NIVEAU DE CONFIANCE

HAUTE

Estimation appuyée sur 62 ventes comparables récentes

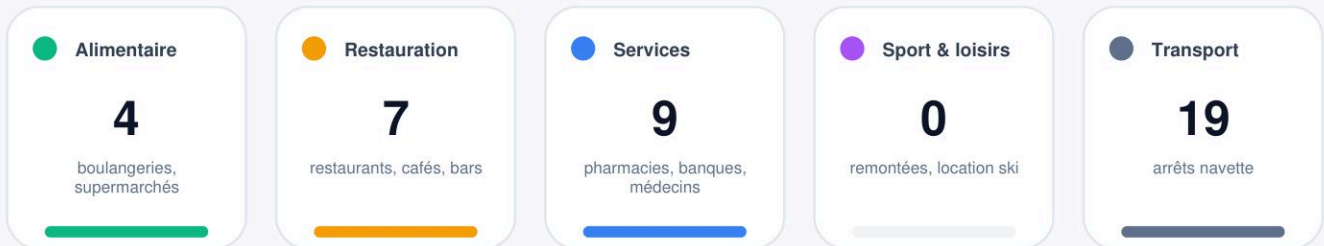


ANALYSE D'EMPLACEMENT

Cartographie & points d'intérêt



Commerces et services dans un rayon de 1000m



Comparables DVF utilisés

62 transactions analysées, dont 5 principales affichées ci-dessous · Source DGFIP

DATE	ADRESSE	SURFACE	PRIX	PRIX/M ²
31/12/24	Adresse confidentielle	115 m ²	482 000 €	4191 €/m ²
30/12/24	Adresse confidentielle	64 m ²	230 000 €	3594 €/m ²
27/12/24	Adresse confidentielle	80 m ²	157 800 €	1973 €/m ²
23/12/24	Adresse confidentielle	70 m ²	265 000 €	3786 €/m ²
23/12/24	Adresse confidentielle	90 m ²	240 000 €	2667 €/m ²

Synthèse du marché local

PRIX M² MÉDIAN 3377 € commune · 4 dernières années	PRIX M² MOYEN 2999 € Min: 1692 · Max: 4191 €	PRIX VOTRE BIEN 3058 €/m² après ajustement hédonique	ÉCART AU MARCHÉ -9 % vs médiane commune
---	---	---	---

Très bon emplacement : 39 POI à proximité. Favorable pour location saisonnière comme à l'année.



INDICATEURS AVANCÉS

Performance & positionnement

PRIX M² AJUSTÉ**3 058 €/m²**Prix m² ajustéMédiane DVF : 2 683 €/m²

RENDEMENT BRUT (LD)

3.14 %

Correct

Location à l'année · loyer fixe

MULTIPLICATEUR HÉDONIQUE

× 1.06

vs. base de marché

COMPARABLES DVF

62

Confiance : haute

Profil locatif · Location longue durée

Location annuelle (bail meublé ou nu) · 11 mois loués (vacance 1 mois)

LOYER MENSUEL

925 €

Bail meublé ou nu

106 m² habitablesLOYER AU M²/MOIS**8.7 €**

Marché local

Réf. base : 9 €/m²/mois

CA ANNUEL BRUT

10 179 €

Rendement brut : 3.14 %

Hors charges & gestion

RENDEMENT À 5 ANS

6.37 %/an

Annualisé · revente + loyers

Hyp. : 3.8 %/an valeur



CHARGES & 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
555 €	153 €	509 €	1 217 €	8 962 €	747 €
<i>Estimation 6%/an</i>	<i>Propriétaire non occupant</i>	<i>Provision 5%</i>	<i>Par an</i>	<i>Renta nette : 2.76 %</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 (10 179 €) - Total charges (1 217 €) = 8 962 €.
- Cash-flow mensuel = Net propriétaire / 12 mois = 747 €. C'est le revenu net qui tombe chaque mois si pas de crédit en cours.
- Rendement net = Net propriétaire / Valeur estimée du bien = 2.76 %. À comparer avec les autres placements financiers.

Glossaire des indicateurs

Pour vous aider à lire ce rapport

Multiplicateur hédoniqueCoefficient appliqué au prix m² médian pour refléter les caractéristiques propres du bien.**Tendance DVF locale**Évolution annuelle prix m² 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

INVESTISSEMENT INITIAL

Prix d'achat

217 000 €

en 2015

Frais notaire

17 360 €

8 %

Travaux

—

Total investi

234 360 €

base de calcul

Plus-value latente (situation actuelle)

VALEUR ESTIMÉE AUJOURD'HUI · 2026

324 150 €

PLUS-VALUE LATENTE · 11 ans

+89 790 €

Projection à terme · 2 scénarios comparés

Taux d'évolution appliqué : +3.8 %/an *tendance DVF locale pondérée post-COVID (DVF brut 5.5 %/an, ajusté : état bon × 0.69)*

RÉSIDENCE SECONDAIRE

(sans location)

AN	REVENTE	PLUS-VALUE	REND./AN
1	336 000 €	+102 000 €	—
2	349 000 €	+115 000 €	+3.12 %
3	363 000 €	+128 000 €	+3.17 %
5	391 000 €	+156 000 €	+3.24 %

INVESTISSEMENT LOCATIF LD

(loyers cumulés)

AN	CAPITAL TOTAL	+ LOCATIFS	REND./AN
1	347 000 €	+10 000 €	—
2	370 000 €	+20 500 €	+3.57 %
3	393 000 €	+30 500 €	+3.76 %
5	441 000 €	+51 000 €	+4.04 %

Hypothèses : taux 3.8 %/an · base 234 360 € (achat + frais notaire 8 %) · revenu LD 10 000 €/an (scénario de référence — potentiel optimisé 10 500 €/an) · hors charges, taxe foncière, fiscalité, vacance.

Évolution patrimoniale sur 5 ans

Capital initial + plus-value de revente + loyers cumulés · Taux 3.8 %/an



CAPITAL INITIAL

234 000 €

PLUS-VALUE 5 ANS

+ **+156 000 €**

LOYERS CUMULÉS 5 ANS

+ **+51 000 €**

CAPITAL TOTAL À 5 ANS

= **441 000 €**

Gain net : +117 345 €



DÉTAIL TECHNIQUE

Détail des coefficients d'ajustement

Variables modulant la valeur de marché de référence

Mitoyen	× 0.850 (-15.0 %)	Piscine extérieure	× 1.080 (+8.0 %)
Terrain	× 1.040 (+4.0 %)	Orientation	× 1.040 (+4.0 %)
Terrasse	× 1.030 (+3.0 %)	Luminosité	× 1.030 (+3.0 %)
Buanderie	× 1.020 (+2.0 %)	Score emplacement	× 1.020 (+2.0 %)

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 m² 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 panel de biens de référence longue durée.
Précision attendue : +/- 15 % sur la valeur · +/- 20 % sur le revenu locatif annuel.

Méthodologie des tarifs locatifs

Saisonnier : grille calibrée sur un parc de biens en commercialisation, 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 du parc. Location longue durée : loyer mensuel = €/m² local (8-11 selon commune) x surface, ajusté par standing, état du bien, DPE et configuration (mitoyen). CA annuel = loyer x 11 mois (vacance 1 mois assumée).

Sources de données et limites du modèle

SOURCES DE DONNÉES

- DVF (Demandes de Valeurs Foncières) : fichier officiel DGFIP, transactions immobilières des 4 dernières années (Pyrénées-Orientales).
- OpenStreetMap + Overpass API : géocodage des adresses et comptage des POI (commerces, restauration, services, sport, transports) dans 1 km.
- Parc de référence : biens en commercialisation longue durée, avec taux d'occupation et tarifs réels.
- MDEE : prix de référence départemental et national pour validation des fourchettes.
- DGFIP : barème indicatif notarial pour estimation 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

**DOCUMENT ÉTABLI PAR
AGENCE EXEMPLE**· SIRET XXX XXX XXX XXXXX
Adresse confidentielle · Carte pro CPI XXXX XXXX XXX XXX XXX · RCS XXXXXX

Conseiller : Démonstration

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 14 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 14 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 du conseiller signataire. 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.

FAIT LE 14 MAI 2026

Démonstration

AGI AGENCE EXEMPLE · Titulaire de la carte pro CPI XXXX XXXX XXX XXX XXX