



Étude comparative de marché



Maison de 105 m² pondérés située :
14 Rue du Havre
62300 LENS

Evaluation réalisée le 8 mars 2024

A l'attention de :
Mme Jacqueline VAN BRERBANDT

0321421149
pasdemail@gmail.com



VOTRE CONSEILLER
Vincent CAILLERET
0680359856
vincent.cailleret@squarehabitat-ndf.fr

Square Habitat Lens Lanoy
29, Rue René Lanoy
62300 LENS

ÉTUDE DE MARCHÉ RÉALISÉE PAR LA SOCIÉTÉ D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE ET D'ASSURANCE CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER, SOCIÉTÉ AU CAPITAL VARIABLE, MINIMUM DE 20 000 €, ET GARANTIE PAR LA CAISSE D'OTI (sitée à PARIS, 53, rue de la Scierie, 75014 SE) - une filiale du Crédit Agricole - au Crédit Agricole Indos de France (inscrit au CRBS sous le n°1200596) - qui a été certifiée par le Directeur de la publication - M. Vincent CAILLERET - N° de TVA intracommunautaire FR1444193122

Square habitat

Des agences immobilières... aux valeurs du Crédit Agricole

Actif depuis toujours dans le secteur du logement, le Crédit Agricole a développé au fil des ans une expertise en matière de financement immobilier et d'assurance. C'est aujourd'hui la première banque du logement des Français avec le financement de plus d'un bien immobilier sur quatre⁽¹⁾.

À travers son réseau d'agences immobilières Square Habitat, le Crédit Agricole étend son savoir-faire à la Transaction (achat, vente, location) et l'Administration de biens (gestion de biens et gestion de copropriété) en y insufflant **une approche par le « Conseil » grâce à un investissement fort dans la relation Client.**

Notre promesse : nous affirmer comme les **vrais partenaires** de nos Clients !

- Un partenaire qui sait **simplifier et faciliter** la vie et les projets de ses clients.
- Un partenaire qui aide chaque Client à **bien décider et en toute connaissance de cause**.
- Un partenaire qui **accompagne dans la durée** de façon **globale et personnalisée**.

Square habitat

Vous imaginez... nous orchestrons

Chez Square Habitat, vous êtes au cœur de notre attention. Notre démarche est basée sur la volonté d'identifier au mieux votre besoin pour vous apporter une réponse adaptée, innovante et complète dans la durée.

Square Habitat vous propose une prise en charge intégrale de vos projets immobiliers tout au long de votre parcours de vie : premier logement, première acquisition, déménagement lorsque votre famille s'agrandit, résidence secondaire...

Pourquoi réaliser une évaluation ?

Un autre point de vue : plus rationnel et objectif

Tout propriétaire d'un bien immobilier souhaite vendre rapidement, en toute sécurité et au meilleur prix le bien immobilier qu'il confie à son agent immobilier.
Ce dossier d'estimation permet d'aborder la valeur du bien autrement que d'un point de vue émotionnel et affectif, mais plutôt de façon rationnelle et objective.

Parce que chaque patrimoine est unique, il intègre les paramètres incontournables du marché (descriptif technique, situation géographique et démographique, transactions réalisées dans le secteur, valeur locative, critères objectifs de valorisation du bien etc) pour qu'à l'arrivée cette estimation fiable et personnalisée garantisse les meilleures conditions de vente possibles et permette aux propriétaires de s'engager dans la vente en toute sérénité.

Quelles méthodes employées ?

Une estimation immobilière peut se faire suivant plusieurs approches. Notre agence vient d'établir la valeur vénale de votre patrimoine, c'est-à-dire le prix que vous "propriétaire" pourrez retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande.

L'évaluation immobilière s'appuie sur 3 approches d'analyse de la valeur d'un bien. Une photographie du marché apparent visible sur le portail national SeLoger.com vient compléter ces 3 approches.

1 Approche comparative

Cette analyse se fonde sur un panel de références dites "comparables" provenant d'une base d'environ 500 000 biens.

Le bien à vendre est comparé avec d'autres biens similaires afin de déterminer sa valeur.

2 Approche additionnelle

Cette autre analyse consiste à apprécier de façon isolée les 3 composantes d'une maison afin de déterminer sa valeur.

3 Approche par loyer généré

La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers générés par la location.

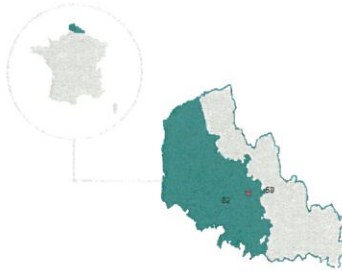
4 Marché apparent

L'analyse proposée est une image en temps réel des biens similaires, en compétition sur la commune, visibles sur le portail national SeLoger.com.

AVERTISSEMENT

Notre avis d'estimation est une estimation de la valeur vénale de votre bien immobilier. Il ne s'agit pas d'une garantie de valeur. La valeur vénale d'un bien immobilier est déterminée par de nombreux facteurs, notamment la situation géographique, l'état du bien, les caractéristiques techniques, les tendances du marché, etc. Notre avis d'estimation est basé sur les informations que nous avons recueillies et sur notre expérience professionnelle. Nous ne sommes pas responsables des conséquences de l'utilisation de nos avis d'estimation. Nous recommandons de consulter un expert indépendant pour une évaluation plus précise de votre bien.

Votre commune : LENS



LENS

Située dans la région du Nord-Pas-de-Calais, la ville de Lens fait partie du département du Pas-de-Calais.

LENS en détail

Superficie	Population	Code postal
12 km ²	32 458 habitants	62300 Code INSEE 62468

La ville de Lens est entourée par les communes d'Avion, d'Éleu-dit-Leauwette, de Liévin, de Loison-sous-Lens, de Loos-en-Gohelle, de Noyelles-sous-Lens, de Sallaumines et de Vendin-le-Viel.

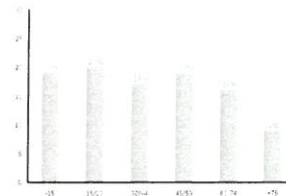


Données socio-économiques de Lens

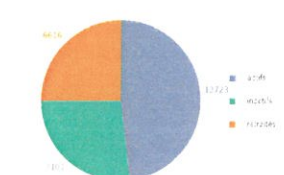
Répartition hommes/femmes



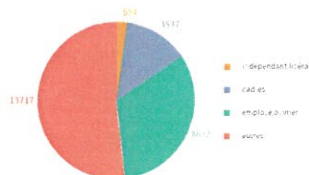
Répartition par tranches d'âge



Répartition par activité professionnelle



Répartition par catégorie professionnelle



Répartition appartements/maisons



Répartition propriétaires/locataires



Plus d'infos sur votre quartier

La commune de Lens se décompose en 3 quartiers.
Votre bien se situe dans le quartier Est

- 1 EST
- 2 NORD OUEST
- 3 NORD EST



Source : INSEE, 2017

Caractéristiques de votre maison

La maison

5 pièces dont 3 chambres sur 2 niveaux
Mur mitoyen
Construction classique/contemporaine
Chauffage au gaz
Vétusté de la construction : 24%

Année de construction : 1950
Avec un terrain de 89 m²

Les surfaces

Désignation	Surface	Ponderation	Surf. utile brute
Rez-de-chaussée	10 m ²	0,1	1 m ²
1er niveau	90 m ²	1	90 m ²
Balcon-terrasse	15 m ²	0,1	2 m ²
Garage	29 m ²	0,4	12 m ²
Surface utile pondérée			105 m²

Maison en centre ville

Situé au cœur du centre ville de Lens, maison proposant au RDC un hall d'entrée avec vestiaire, un grand garage de 29 m² ainsi qu'une partie buanderie.
L'étage se compose d'un séjour, une cuisine meublée, une salle de bain avec baignoire et douche et 3 chambres dont une passante.
Cave, grande cour avec terrasse

Divers

Taxe foncière : 1 234€
Maison libre de toute occupation

Prise de vue

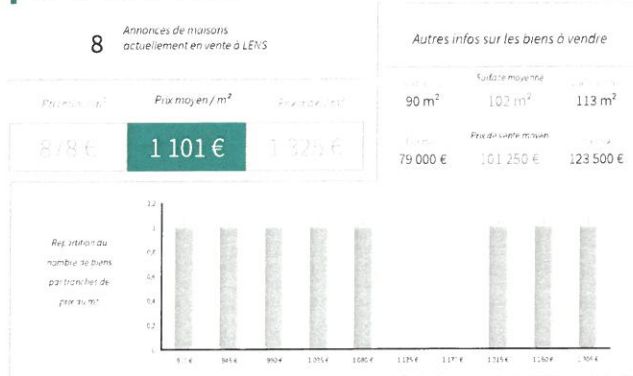


L'analyse du marché concurrentiel

Analyse par comparaison des biens actuellement sur le marché

L'analyse que nous vous proposons est une image en temps réel des biens similaires, en compétition sur votre commune, visibles sur le portail national SeLoger.com. Vous pourrez ainsi avoir une idée précise du volume d'offres concurrentes et connaître votre positionnement par rapport à cette concurrence.

Biens actuellement en vente sur votre secteur



Détail analyse d'après les données du marché concurrentiel

Surface habitable pondérée de la maison	105 m²
Prix / m² moyen constaté sur SeLoger.com	1 101 €

Valeur de votre bien selon l'analyse du marché concurrentiel
115 605 €

Résultat Estimation

Montant compris entre

110 000€ et 121 000€

Soit de
1 048€/m²
à
1 152€/m²

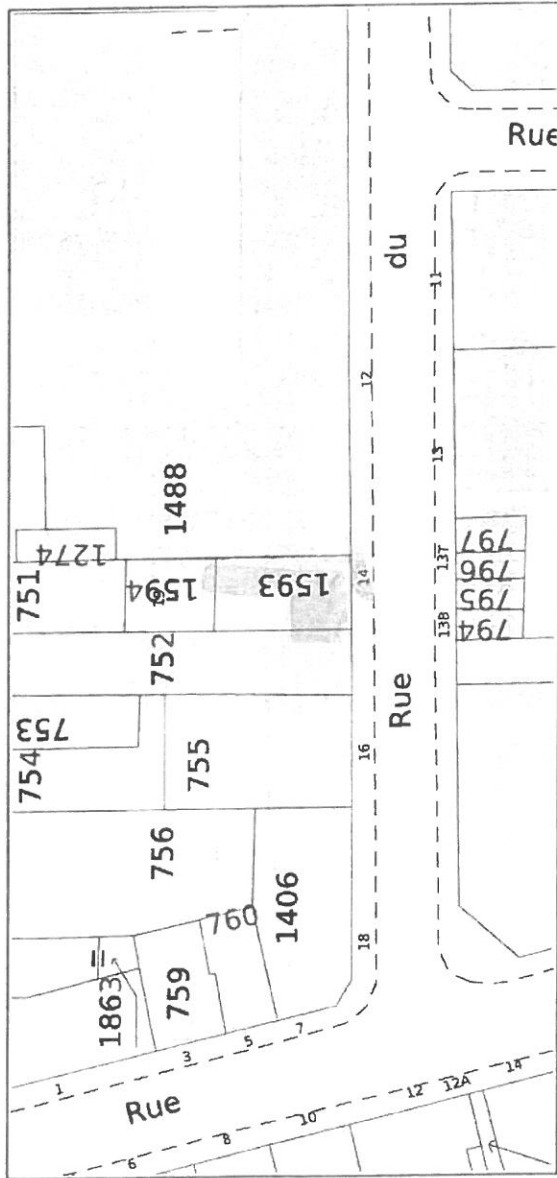


Quelques précisions

Maison située en centre ville de Lens, proximité écoles, commerces, grands axes, gare.
Prévoir budget de rénovation car quelques travaux à prévoir: isolation, remise aux normes électrique, menuiseries, cuisine, salle de bain, revêtement de sol.
Atout: chaudière récente, grand garage et extérieur.

Détail évaluation par approche





Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

Impression non normalisée du plan cadastral