



# AVIS DE VALEUR

RAPPORT DU 12/12/2023  
Établi par Etienne THOMAS



**Adresse étudiée**  
2 rue Toulmouche  
44000 Nantes



**À destination de**  
Pauline CHALLE  
Tel: 0666642083



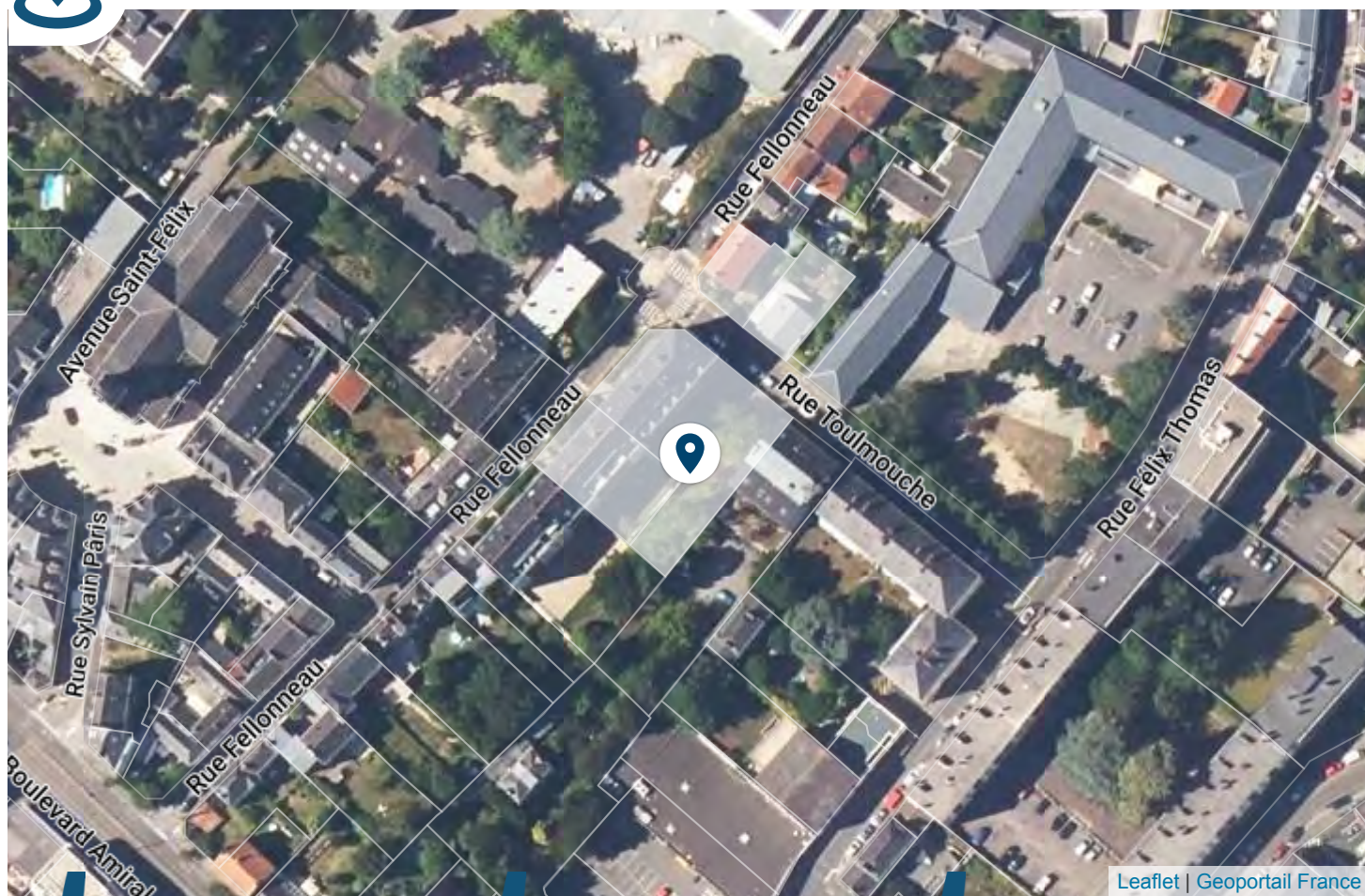
**Votre contact**  
Etienne THOMAS  
Tel: 0666642083

# 1. ADRESSE ÉTUDIÉE

## LOCALISATION



2 rue Toulmouche  
44000 Nantes



### Type de bien

Appartement

### Codes parcelles

44109000NW0412  
44109000NW0073  
44109000NW0072  
44109000NW0413

### Surface parcelles

1 099 m<sup>2</sup>

## 2. ENVIRONNEMENT

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

### INDICATEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES

**314 138**

Population

**48% - 52%**

Répartition h/f

**23 020 €**

Revenu médian

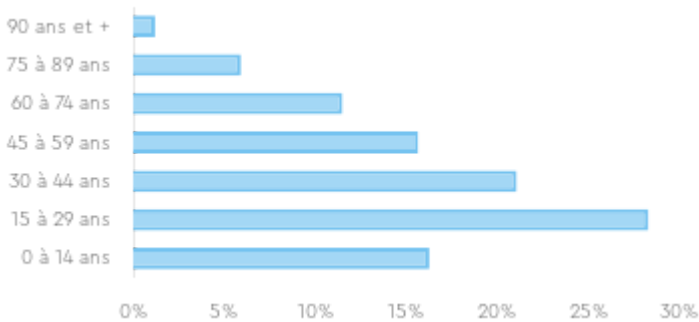
**14%**

Cadres

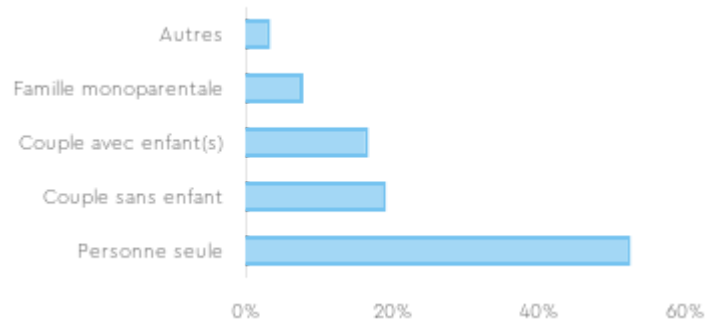
**18%**

Retraités

#### Population par âge



#### Composition des ménages



### LOGEMENT

**19%**

Maisons

**81%**

Appartements

**90%**

Résidence principale

**4%**

Résidence secondaire

**37%**

Propriétaires occupants

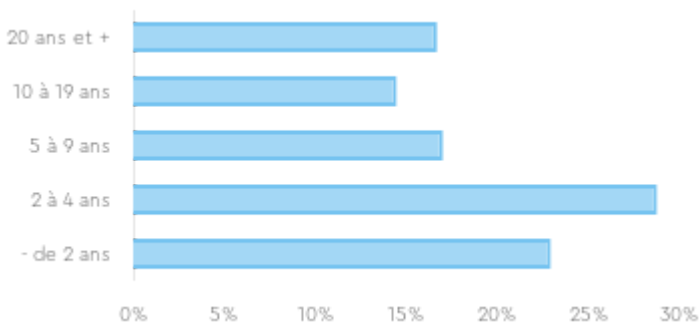
**61%**

Locataires

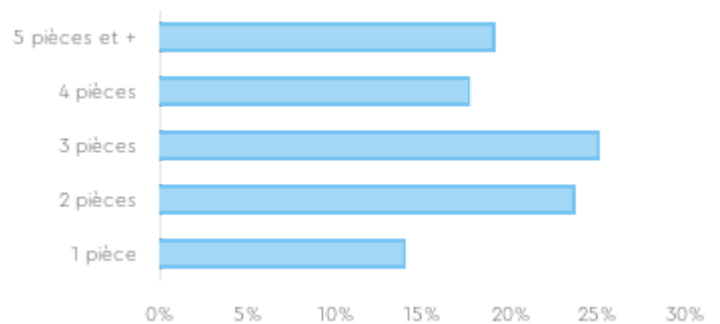
**19%**

Logements sociaux

#### Ancienneté dans le logement



#### Composition du logement principal



## 3. 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



**2** **St-Félix**  
200m



**12** **Bruneau**  
700m



**C1** **Bretéché**  
800m



**23** **Lombarderie**  
300m



**C2** **Bruneau**  
700m



**26** **Léon Jost**  
900m



**10** **Lombarderie**  
300m



**C6** **Bretéché**  
800m

### GARES SNCF



**Nantes**  
1.8km



**Haluchère-Batignolles**  
3.2km



**Babinière**  
3.2km

### ÉCOLES



**Ecole maternelle publique**  
**Fellonneau**  
100m



**Lycée professionnel privé St-Félix - La Salle - Lycée des métiers**  
500m



**Ecole primaire publique**  
**Villa Maria**  
600m



**Ecole élémentaire publique**  
**Fellonneau**  
100m



**Lycée général et technologique privé Saint-Félix - La Salle - Lycée des métiers**  
500m



**Lycée professionnel Michelet - Lycée du bâtiment et des travaux publics**  
600m



**Ecole primaire privée**  
**Saint Félix**  
300m



**Collège privé**  
**Notre-Dame du Bon Conseil**  
600m












**Ecole primaire publique**  
**Charles Lebourg**  
600m

## ESPACES VERTS

-  **Square Félix Thomas**  
100m
-  **Square Saint Pasquier**  
1km
-  **Square Ile De Versailles**  
600m
-  **Square Du Maquis De Saffré**  
1km
-  **Parc Des Capucins**  
1km
-  **Square Gaston Michel**  
1.4km

## SANTÉ

-  **Chimiothérapie Site Clinique Jules Verne -**  
150m
-  **Médecin généraliste**  
700m
-  **Médecin généraliste**  
700m
-  **Pharmacie Saint Felix**  
200m
-  **Hopital De Jour Psychiatrique Pour Adultes "espace Barbara"**  
700m
-  **Pharmacie Thouzeau - Poirier**  
800m
-  **Médecin généraliste**  
300m
-  **Hopital De Jour Psychiatrique Pour Adultes "margueritte"**  
700m
-  **Médecin généraliste**  
800m

## COMMERCES

-  **Supermarché**  
150m
-  **Le Petit Lieu**  
150m
-  **Cafe Du Canal**  
450m
-  **Boulangerie**  
150m
-  **Pains Beurre Et Chocolat**  
200m
-  **Agripain**  
700m
-  **Garde Manger**  
150m
-  **Mattpatisse**  
300m
-  **Le Monde De Sita**  
700m

## SERVICES PUBLICS

-  **Commissariat de police de Nantes**  
450m
-  **Mairie - Nantes**  
1.4km
-  **Préfecture - Loire-Atlantique**  
1.2km
-  **Commissariat de police de Nantes - Gare SNCF**  
1.9km
-  **Préfecture de région - Pays de la Loire**  
1.3km
-  **Gendarmerie - Peloton motorisé - Saint-Astier**  
3.2km

## 4. PRIX IMMOBILIER DANS LE SECTEUR

Les informations de prix sont basées sur 351 ventes dans un rayon de 250 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 APPARTEMENTS

**3 883 €**

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

**5 171 €**

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

**PRIX MOYEN**

**4 569 €**

Par m<sup>2</sup>

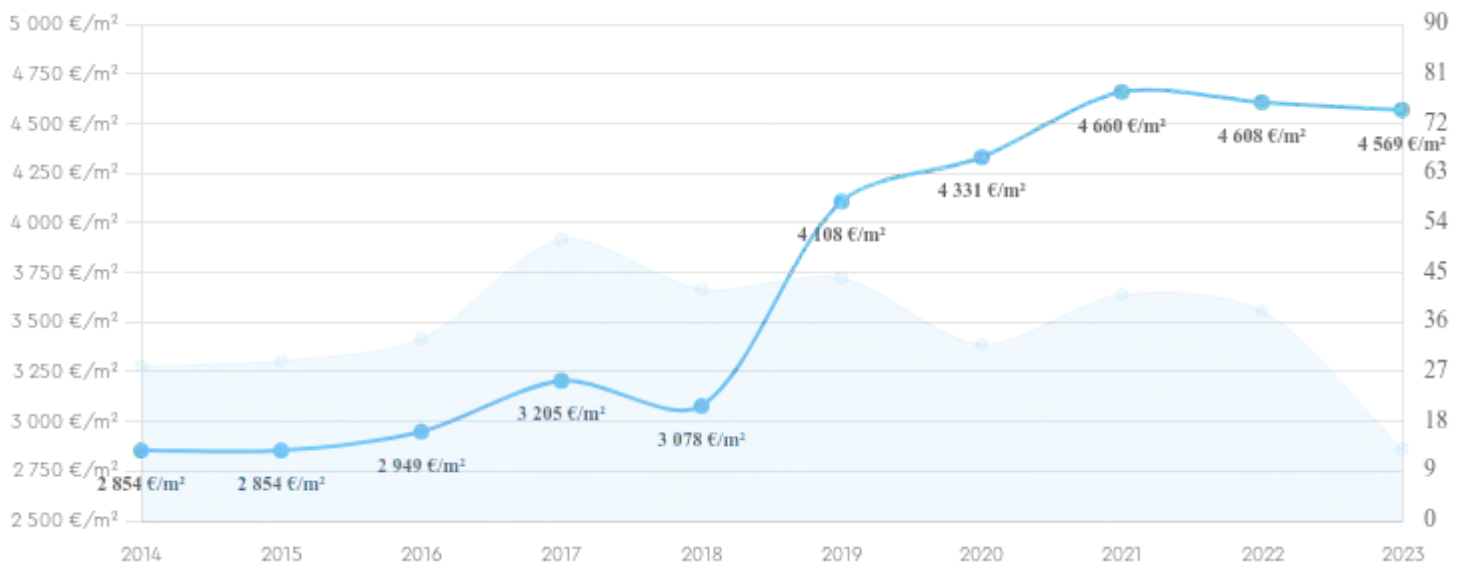
**- 0,85%**

Sur 1 an

**+ 48,44%**

Sur 5 ans

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

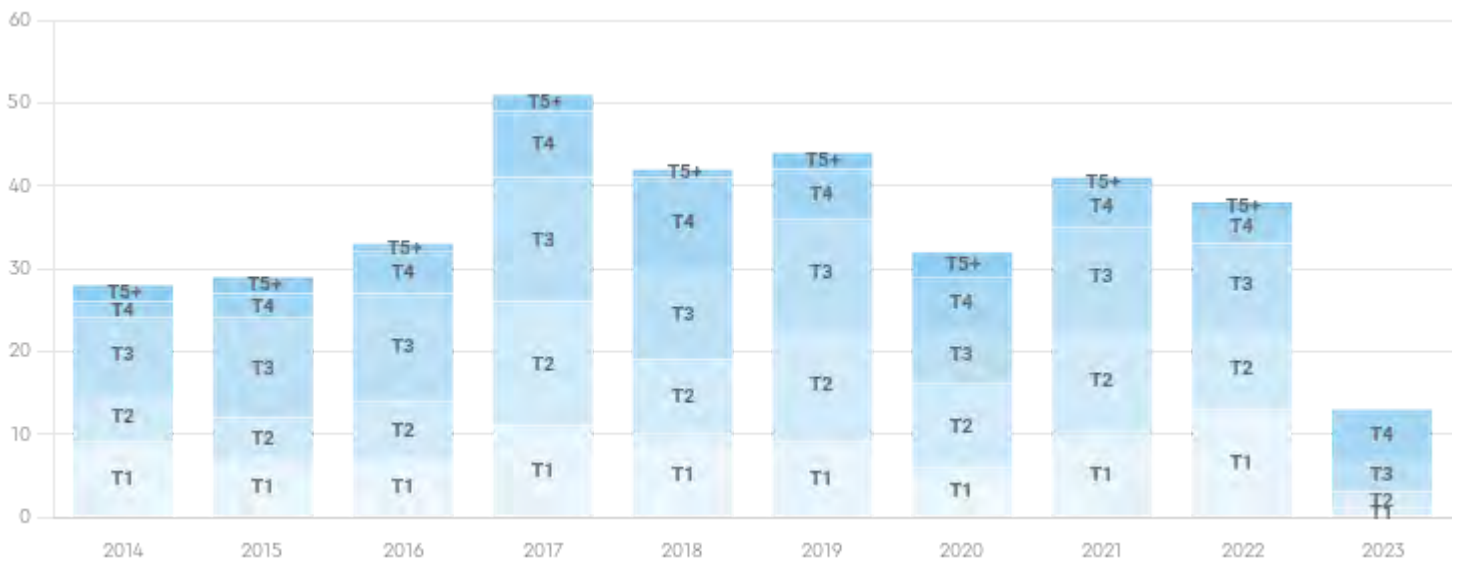


Année de référence	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Évolution du prix sur 1 an	-	-	3.33%	8.68%	-3.96%	33.46%	5.43%	7.6%	-1.12%	-0.85%
Évolution depuis 2014	-	-	3.33%	12.3%	7.85%	43.94%	51.75%	63.28%	61.46%	60.09%
Prix moyen constaté /m <sup>2</sup>	2 854 €	2 854 €	2 949 €	3 205 €	3 078 €	4 108 €	4 331 €	4 660 €	4 608 €	4 569 €
Ventes d'appartements	28	29	33	51	42	44	32	41	38	13

## 5. ANALYSE DES BIENS VENDUS

Les informations de prix sont basées sur 351 ventes dans un rayon de 250 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 D'APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE PIÈCES ET ANNÉE



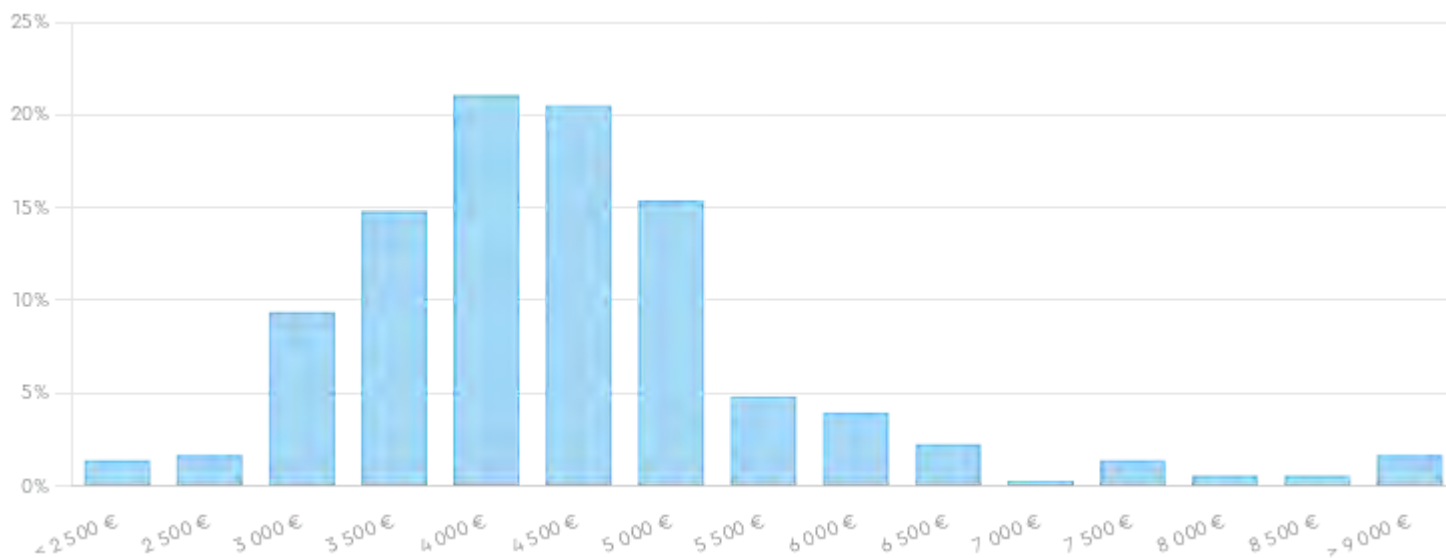
### PROPORTION DE VENTES D'APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE PIÈCES ET ANNÉE



## PRIX MOYENS ACTUALISÉS DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE PIÈCES

	T1	T2	T3	T4	T5+
Prix moyen /m <sup>2</sup>	4 857 €/m <sup>2</sup>	4 419 €/m <sup>2</sup>	4 440 €/m <sup>2</sup>	4 618 €/m <sup>2</sup>	4 554 €/m <sup>2</sup>
Prix bas /m <sup>2</sup>	4 195 €/m <sup>2</sup>	3 785 €/m <sup>2</sup>	3 721 €/m <sup>2</sup>	3 873 €/m <sup>2</sup>	3 616 €/m <sup>2</sup>
Prix haut /m <sup>2</sup>	5 710 €/m <sup>2</sup>	5 102 €/m <sup>2</sup>	5 311 €/m <sup>2</sup>	5 098 €/m <sup>2</sup>	6 225 €/m <sup>2</sup>
<b>Prix moyen par bien</b>	<b>114 920 €</b>	<b>195 545 €</b>	<b>297 355 €</b>	<b>386 435 €</b>	<b>480 979 €</b>
Prix bas par bien	92 958 €	166 968 €	240 135 €	293 673 €	419 435 €
Prix haut par bien	157 346 €	228 746 €	371 832 €	433 804 €	1 134 125 €
Surface moyenne	26 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>

## RÉPARTITION DES VENTES D'APPARTEMENTS PAR PRIX AU MÈTRE CARRÉ

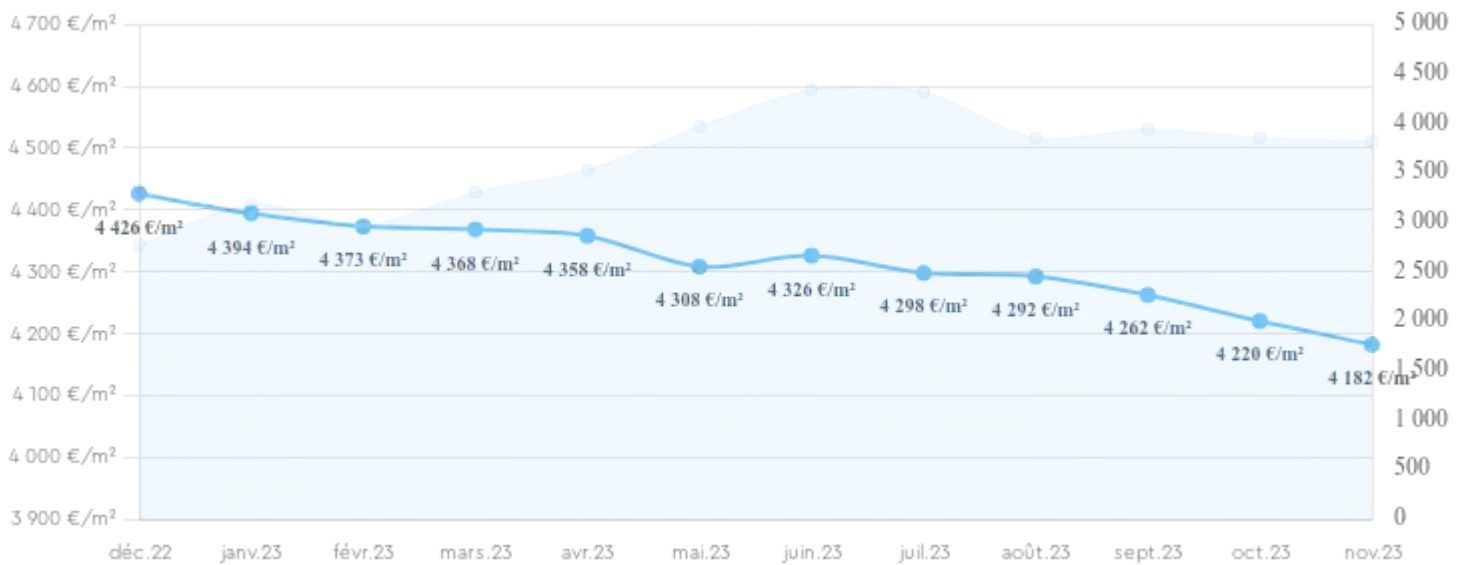




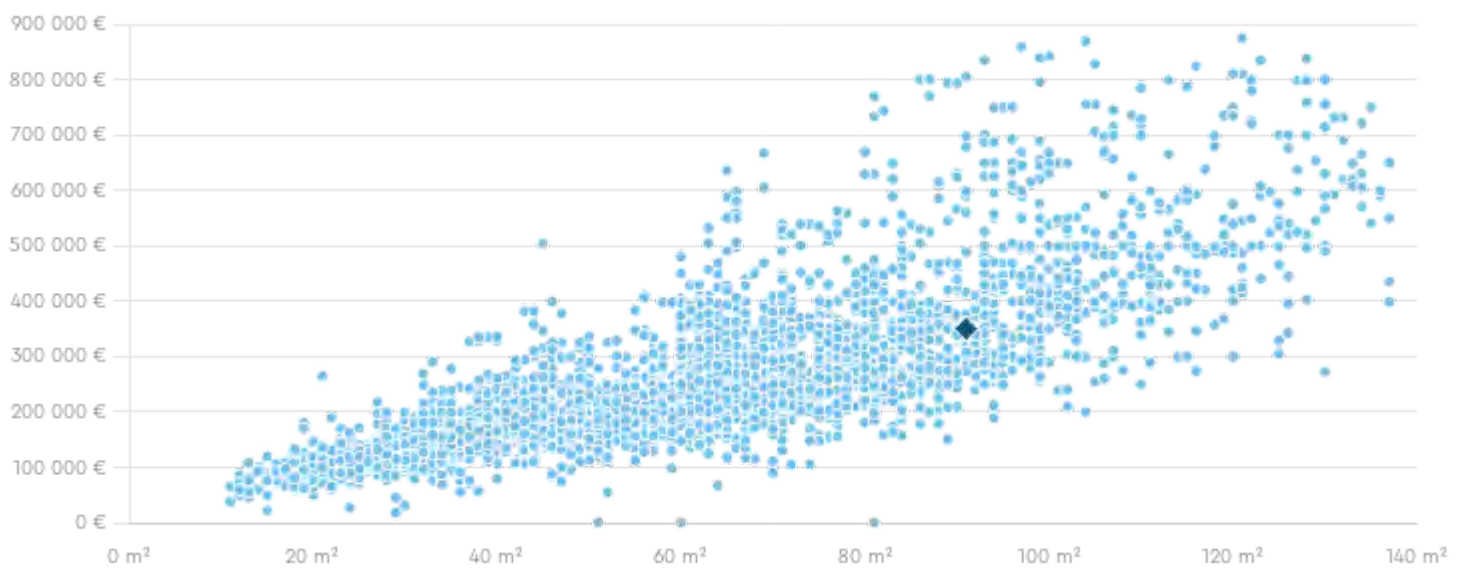
## 6. ANALYSE DES ANNONCES IMMOBILIÈRES

Les informations affichées se basent sur les annonces immobilières d'appartements 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 D'APPARTEMENTS



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



## 7. HISTORIQUE À CETTE ADRESSE

### HISTORIQUE DES VENTES À CETTE ADRESSE

Type	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	Date
🏠 1p 12 m <sup>2</sup>	<b>62 000 €</b>	5 167 €/m <sup>2</sup>	15/06/2021
🏠 4p 80 m <sup>2</sup>	<b>355 000 €</b>	4 438 €/m <sup>2</sup>	22/12/2020
🏠 2p 49 m <sup>2</sup>	<b>140 000 €</b>	2 857 €/m <sup>2</sup>	23/07/2018
🏠 3p 79 m <sup>2</sup>	<b>220 000 €</b>	2 785 €/m <sup>2</sup>	10/07/2018
🏠 2p 49 m <sup>2</sup>	<b>65 560 €</b>	1 338 €/m <sup>2</sup>	30/03/2015

## 8. VOTRE BIEN

### DESCRIPTION

Quartier Saint Félix – Venez découvrir ce T4 entièrement rénové à proximité immédiate de toutes commodités et du lycée blanche de castille. Dans une petite copropriété des années 1950, seine et entretenue.

Le ravalement vient d'être voté et payé. L'appartement est situé au troisième sans ascenseur, il y fait bon vivre et l'espace y est intelligemment agencé, lumineux et accueillant.

Vous entrez sur un couloir distribuant l'ensemble des pièces, à droite vous trouvez la cuisine équipée dispose d'un espace dédié pour l'installation de la machine à laver, à gauche vous découvrirez un salon salle à manger accueillant et lumineux. **La partie nuit dispose de deux chambres, une salle de bains ainsi que d'un WC.**

Une cave et un grenier vous permettront de stocker vos affaires.

La copropriété dispose de places de parking communes (toujours une ou deux places de libres). Le bien comprend 2 lots, et il est situé dans une copropriété de 30 lots (les charges courantes annuelles moyennes de copropriété sont de 1116 euros et le syndicat des copropriétaires ne fait pas l'objet d'une procédure citée à l'article L. 721-1 du code de la construction et de l'habitation).



#### ATOUTS

- Rénovation 2021
- Ravalement de façade réalisé
- Belle luminosité
- Cuisine équipée



#### POINTS DE VIGILANCE

- Pas d'ascenseur
- Travaux à réaliser

### CARACTÉRISTIQUES



#### Type

Appartement



#### Nombre de pièces

4 pièces



#### Surface habitable

91 m<sup>2</sup>



#### Surface terrain

1 099 m<sup>2</sup>



#### Année de construction

19ème siècle

## DÉTAIL DES SURFACES HABITABLES

Nom	Surface
Salon / Salle à manger	32 m <sup>2</sup>
Cuisine	10 m <sup>2</sup>
Chambre 1	12 m <sup>2</sup>
Chambre 2	10.25 m <sup>2</sup>
Chambre 3	9.75 m <sup>2</sup>
Salle de bain	8 m <sup>2</sup>
Entrée	4 m <sup>2</sup>
WC	2 m <sup>2</sup>

## AUTRES SURFACES

Nom	Surface
Cave	4 m <sup>2</sup>
terrasse	25 m <sup>2</sup>

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

### Performance énergétique

Consommation  
(énergie primaire)

**87**  
kWh/m<sup>2</sup>.an

Émissions

**4\***  
kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**B**

\* Dont émission de GES

**A**

**4**  
kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Réalisé le 22/11/2022.

## VISUELS



## 9. TRAVAUX À PRÉVOIR



Des travaux de rénovation sont à prendre en compte:

- Changement des menuiseries simple vitrage – Devis réalisé 15 000€
- Réparation d'ardoises sur la toiture et sur la bardage – Devis réalisé 2 300€

# 10. BIENS COMPARABLES

## BIENS VENDUS

Type	Adresse	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	Date
🏠 4p 80 m <sup>2</sup>	18 Rue Fellonneau – 44000 Nantes	<b>355 000 €</b>	4 438 €/m <sup>2</sup>	22/12/2020
🏠 4p 90 m <sup>2</sup>	6 Rue Cochard Polenne – 44000 Nantes	<b>353 000 €</b>	3 922 €/m <sup>2</sup>	01/03/2022
🏠 4p 89 m <sup>2</sup>	24 Boulevard Amiral Courbet – 44000 Nantes	<b>399 000 €</b>	4 483 €/m <sup>2</sup>	28/07/2022
🏠 4p 85 m <sup>2</sup>	5 Ruelle du Mont Goguet – 44000 Nantes	<b>370 000 €</b>	4 353 €/m <sup>2</sup>	23/06/2023

Les biens présentés sont issus des données publiées par l'État (source DVF+ DGFIP/DGALN/Cerema).  
La zone de recherche s'étend sur 250 mètres autour de l'adresse étudiée.

## ANNONCES COMPARABLES



### Appartement à Nantes

🏠 4 pièces 🏠 90 m<sup>2</sup>  
🕒 En ligne depuis 6 j

**338 900 €** HAI  
3 766 €/m<sup>2</sup>



### Appartement à Nantes

🏠 4 pièces 🏠 90 m<sup>2</sup>  
🕒 En ligne depuis 7 j

**338 900 €** HAI  
3 766 €/m<sup>2</sup>



### Appartement à Nantes

🏠 4 pièces 🏠 93 m<sup>2</sup>  
🕒 En ligne depuis 74 j

**359 990 €** HAI  
3 871 €/m<sup>2</sup>



### Appartement à Nantes

4 pièces 95 m<sup>2</sup>

En ligne depuis 6 j

E E

333 900 € HAI

3 515 €/m<sup>2</sup>

Appartement T4 de 95m2

3<sup>ème</sup> et dernier étage

Pièce de vie de 29m2 orientée Ouest

Cuisine séparée, aménagée et équipée

2 chambres et possibilité d'en créer une 3<sup>ème</sup>

1 salle de bain avec douche et baignoire

WC séparés

1 buanderie...



### Appartement à Nantes

4 pièces 95 m<sup>2</sup>

En ligne depuis 8 j

340 000 € HAI

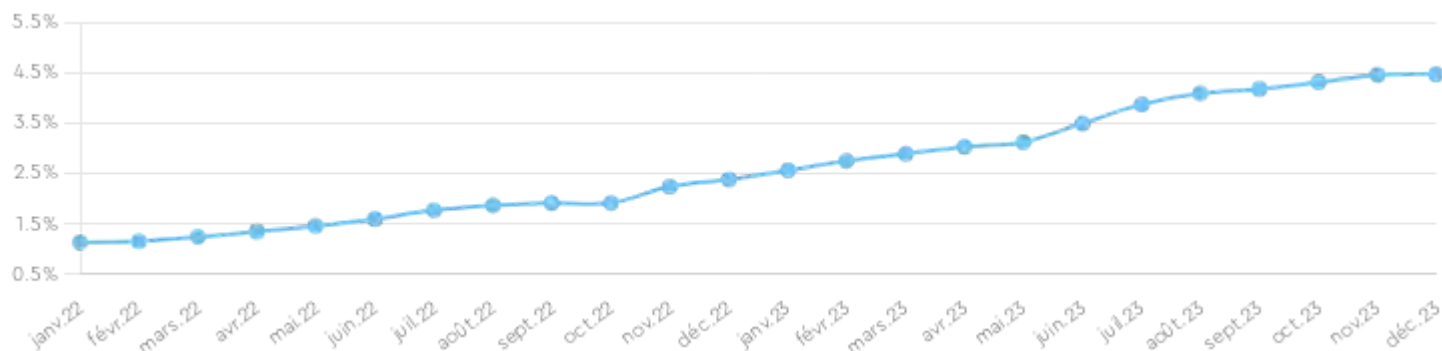
3 579 €/m<sup>2</sup>

Appartement à vendre – AVENDRE NANTES ZOLA, dans une résidence avec ascenseur, lumineux appartement en excellent état de 95m2, avec un salon séjour sur parquet orienté sud, une grande salle à manger avec cuisine aménagée et équipée, 2 chambres (possible 3), un coin bureau, une salle d'eau, WC séparés. Stationnement privatif couvert et cave. [...]



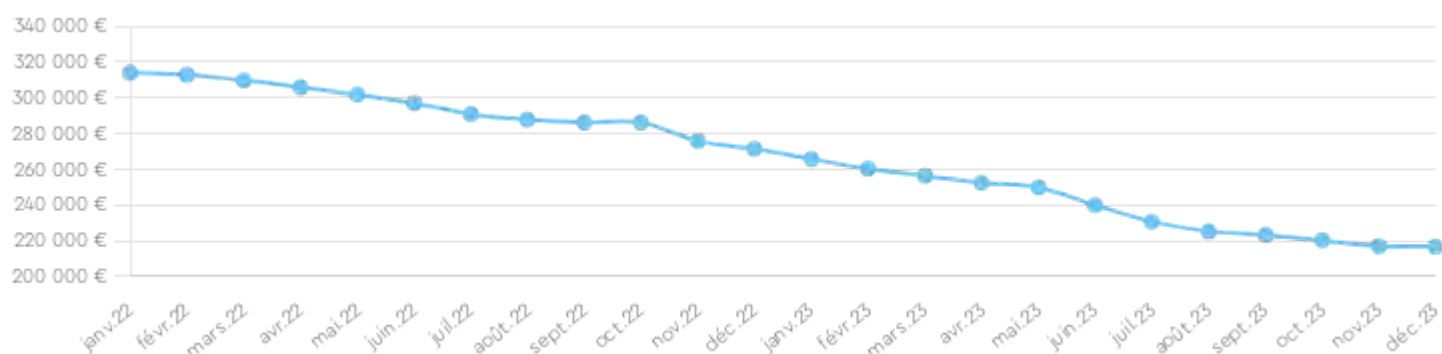
# 11. FINANCEMENT

## Taux d'intérêt moyen des prêts sur 25 ans



Source Empruntis/CAPI. Taux moyen constaté à pondérer en fonction des revenus, des conditions bancaires et de l'apport, hors assurance emprunteur.

## Capacité d'emprunt pour une mensualité de 1 200 € sur 25 ans



## Capacité d'emprunt pour une mensualité de 1 200 € sur 25 ans


Mois de référence	janv.22	avr.22	août.22	déc.22	avr.23	août.23	déc.23
Taux moyen constaté	1.12 %	1.34 %	1.86 %	2.37 %	3.02 %	4.09 %	4.46 %
Capital emprunté	313 912 €	305 822 €	287 720 €	271 387 €	252 428 €	225 333 €	216 698 €
Variation	-	-8 090 €	-26 192 €	-42 525 €	-61 484 €	-88 579 €	-97 214 €
Variation (%)	-	-3 %	-8 %	-14 %	-20 %	-28 %	-31 %

Une mensualité de **1 200 €** sur **25 ans** permet d'emprunter un capital de **216 777 €** à un taux de **4.46 %**.

## 12. ESTIMATION DE VOTRE BIEN

### RAPPEL DES SURFACES

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

 **Surface terrain**  
1 099 m<sup>2</sup>

### PRIX DE VENTE CONSEILLÉ

**350 000 €**

Soit 3 846 €/m<sup>2</sup>

**355 000 €**  
Valeur haute

**345 000 €**  
Valeur basse

**“ Ce bien est parfaitement situé et sans travaux. Une belle opportunité pour une famille **souhaitant poser ses valises !** ”**