



ÉTUDE DE MARCHÉ

Évaluation du MERCREDI 17 AVRIL 2024
À la demande de ESTIMSÛR

421 IMPASSE BERTRANON
40300 LABATUT

SOMMAIRE

Etude du bien et environnement	3
Présentation de l'agence	3
L'urbanisme applicable sur le secteur	4
Permis de construire	5
Environnement	6
Les points d'intérêt à proximité	7
Les annexes et éléments financiers	8
Votre bien	9
Les éléments de comparaison	10
Délais de vente et dispersion des prix	11
Panorama concurrentiel et négociation	12
Liste des biens concurrents	13
Environnement économique	14
Les éléments socio-économiques	14
Le marché immobilier	15
Les indices à prendre en compte	16
Prix	17
Notre étude de marché	17
Le lexique	18
Conditions générales d'utilisation	20

VOTRE BIEN

Ferme 7 pièces à LABATUT

📍 421 Impasse Bertranon , 40300 LABATUT

🏠 Ferme

📏 267 m²

👤 EstimSÛR



NOTRE AGENCE

ESTIM**SUR**

ESTIMSÛR

📍 421 Impasse Bertranon, 40300 Labatut

☎ 06 89 47 42 01

✉ contact.estimur@gmail.com

🌐 <https://www.estimur.com>

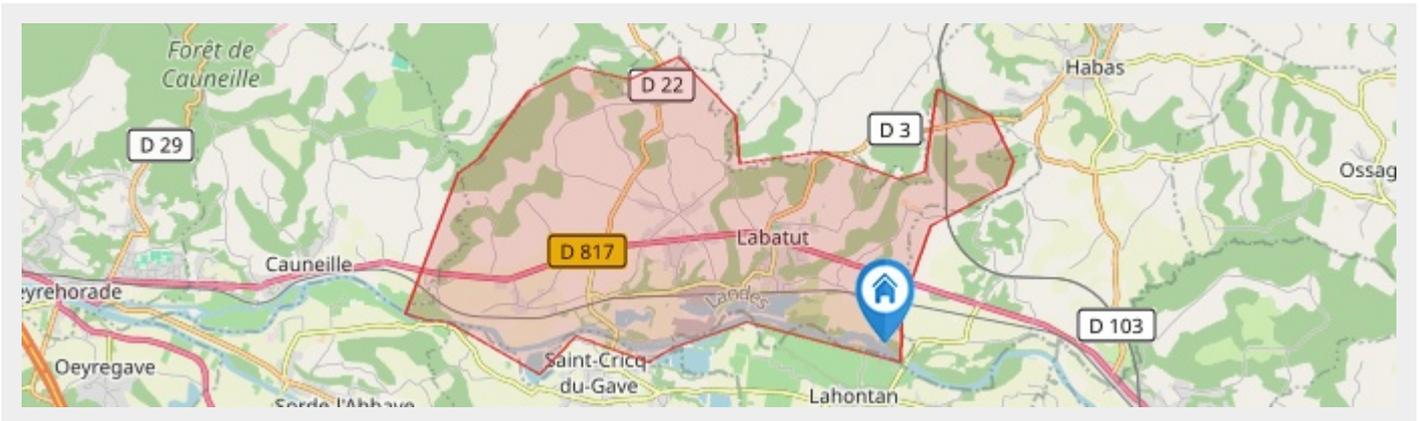


VOTRE CONSEILLER

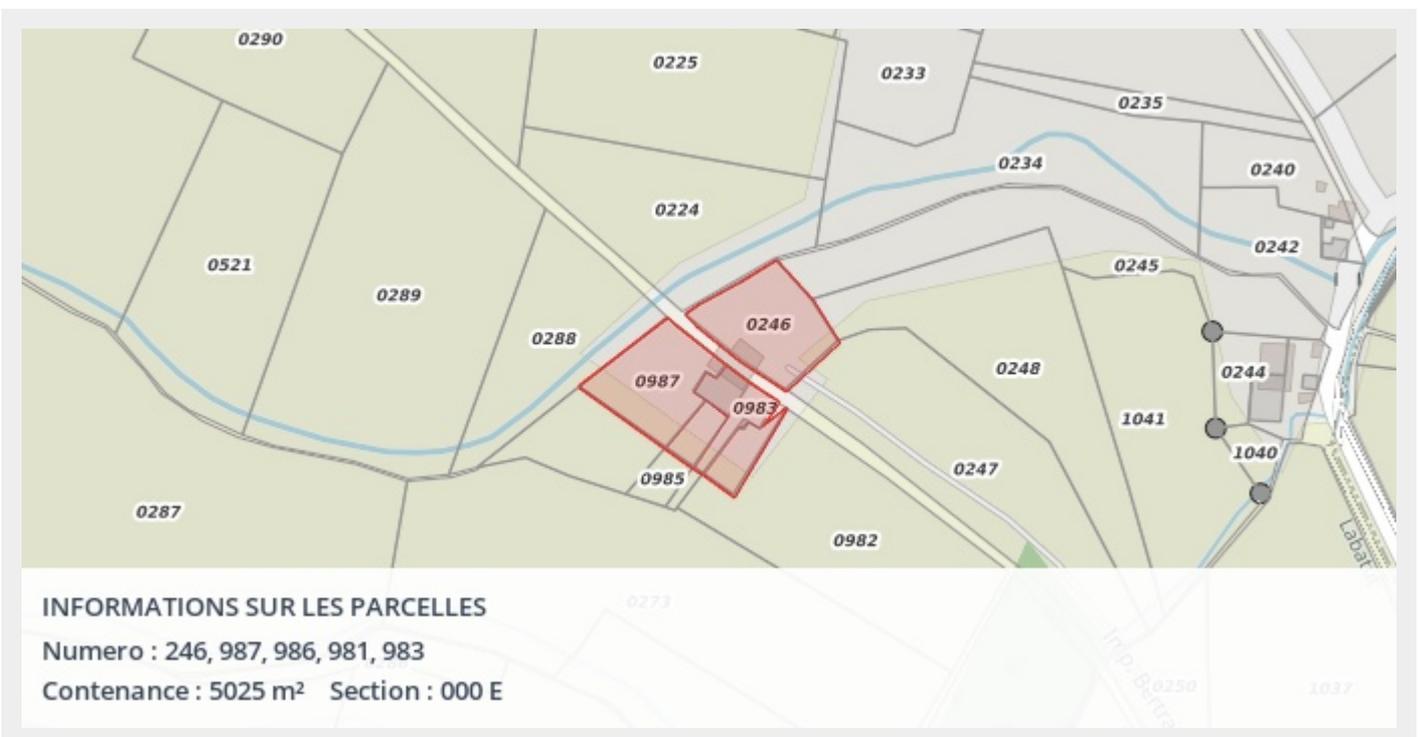
Maxime RYO

✉ contact.estimur@gmail.com

L'URBANISME APPLICABLE SUR VOTRE SECTEUR



LE PLAN CADASTRAL



LES LOGEMENTS DE VOTRE QUARTIER

- 🏠 Forte majorité de maisons
- 🏠 Majorité des constructions avant 1949
- 🏠 Moyenne de 5 pièces
- € Forte majorité de propriétaires



Ce secteur est composé d'une majorité de maisons, qui font en général 5 pièces. Les bâtiments sont anciens, avec des constructions antérieures à 1949. Cette zone est habitée majoritairement par des propriétaires, les biens immobiliers sont alors acquis au titre de résidences principales.

PERMIS DE CONSTRUIRE

1 Nouvelle construction

📍 40300 Labatut

🏠 Agriculture

📅 16/10/2015

PERMIS DE CONSTRUIRE 🏗️

- Permis n° : 04013215C0010
- Accordé le : 16/10/2015
- Etat : Autorisé

2 Extension de surface sans transformation

📍 Chemin communal de costelo, 64270 Lahontan

🏠 Commerce

📅 01/12/2015

PERMIS DE CONSTRUIRE 🏗️

- Permis n° : 06430515B0004
- Accordé le : 01/12/2015
- Etat : Autorisé

3 Nouvelle construction

📍 36 bd des pyrenees, 40300 Labatut

🏠 Bureaux

📅 02/03/2015

PERMIS DE CONSTRUIRE 🏗️

- Permis n° : 04013214C0014
- Accordé le : 02/03/2015
- Etat : Autorisé

4 Nouvelle construction

📍 2685 route de l'ocean, 40290 Habas

🏠 Logements

📅 29/01/2021

PERMIS DE CONSTRUIRE 🏗️

- Permis n° : 0401182000012
- Accordé le : 29/01/2021
- Etat : Commencé
- Nombre de logements créés : 1

5 Extension de surface sans transformation

📍 91 route de lesclaouzon, 40300 Labatut

🏠 Habitation

📅 08/05/2016

DÉCLARATION PRÉALABLE 🏗️

- Permis n° : 04013216C0007
- Accordé le : 08/05/2016
- Etat : Autorisé

6 Transformation avec diminution de surface

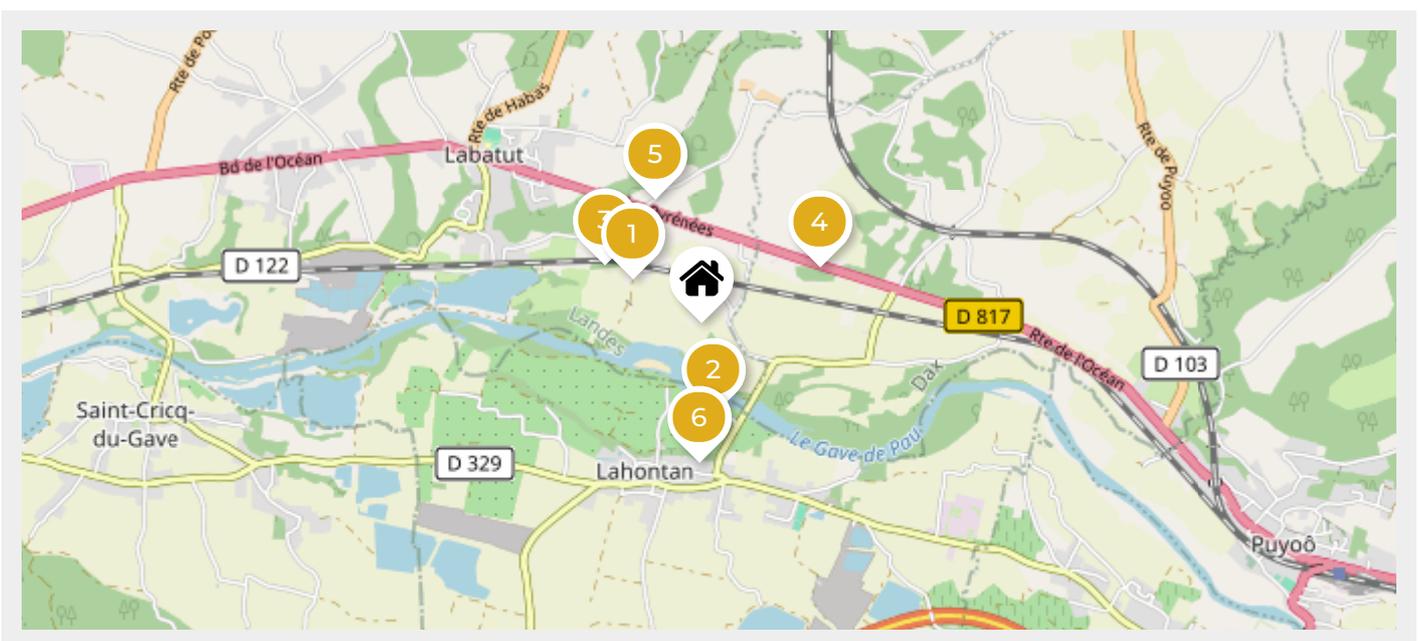
📍 37 rue du gave, 64270 Lahontan

🏠 Habitation

📅 08/09/2014

DÉCLARATION PRÉALABLE 🏗️

- Permis n° : 06430514R0008
- Accordé le : 08/09/2014
- Etat : Autorisé



CONNECTIVITÉ À CETTE ADRESSE

Internet

Technologies : Fibre, ADSL, Satellite

	orange	SFR	bouygues	free
 Fibre	↑ 1 gb ↓ 100 mb	↑ 1 gb ↓ 100 mb		↑ 1 gb ↓ 100 mb
 DSL	↑ 0,5 mb ↓ 0,5 mb			
 Satellite				
4G 4G fixe	↑ 8 mb ↓ 3 mb			

LES POINTS D'INTÉRÊT À PROXIMITÉ

**Restauration**

- AUBERGE DU CENTRE
RUE LASBORDES 64270 BELLOCQ
- BAR CAMY
ROUTE DE CARRESSE CASSABER 64270 CARRESSE-CASSABER
- LE LAC DE LUC
ROUTE DU LAC 40350 POUILLON

**Enseignement**

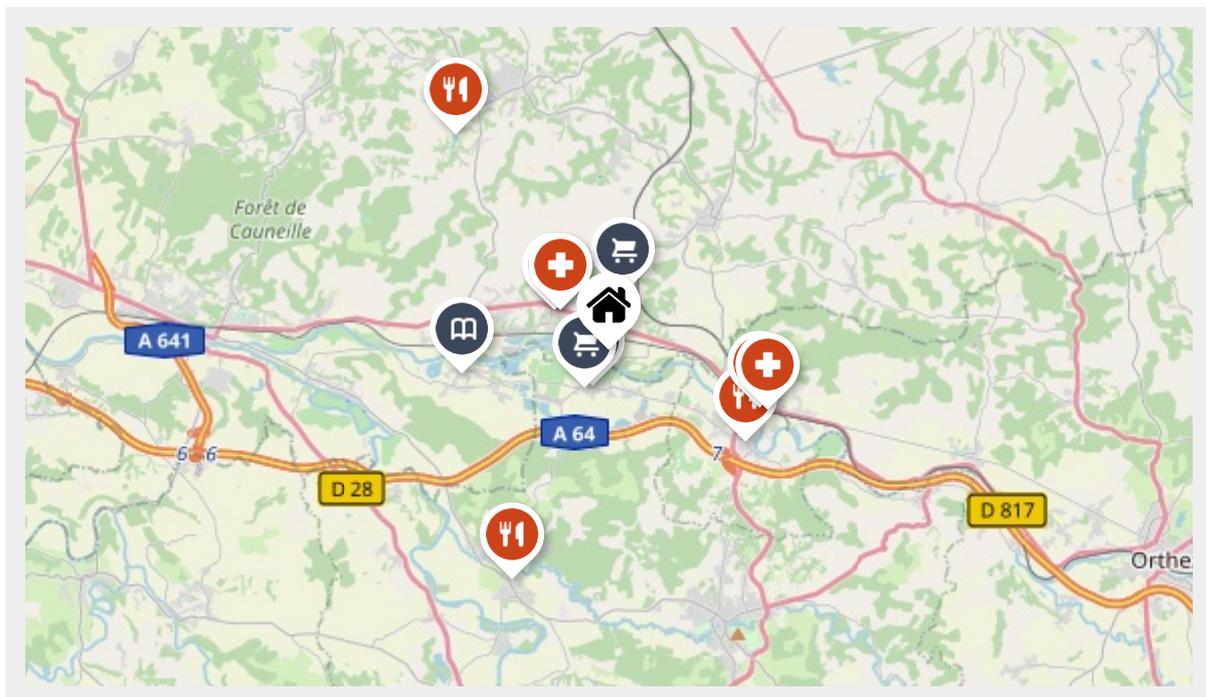
- ECOLE ELEMENTAIRE PUBLIQUE
RUE DU COUD DE PEYRET 64270 LAHONTAN
- ECOLE PRIMAIRE
PLACE DES ECOLES 40300 LABATUT
- ECOLE ÉLÉMENTAIRE
RUE DU BARRAIL 40300 SAINT-CRICQ-DU-GAVE

**Commerce**

- VERGERS LASSERRE
RUE DU BOIS 64270 LAHONTAN
- FERME BOURLON
ROUTE DE LESCLAOUZON 40300 LABATUT
- LE FOURNIL DES GAVES
BOURG NEUF 40300 LABATUT

**Santé**

- PHARMACIE ENEAU
BOULEVARD DES PYRÉNÉES 40300 LABATUT
- MSP LES RIVES DU GAVE
ROUTE DEPARTEMENTALE 817 64270 PUYOÛ
- PHARMACIE DE LA SEGALINE
ROUTE DEPARTEMENTALE 817 64270 PUYOÛ



Votre bien dispose d'un emplacement intéressant. Dans un rayon de 7.26 km, vous avez accès aux services de restauration, enseignement, commerce et santé. Ces éléments seront probablement pris en compte par les futurs acquéreurs.

FERME

- Située au 421 Impasse Bertranon à LABATUT (40300)
- Ferme datant de 1900
- Nombre de pièces : 7
- Nombre de chambres : 5
- Nombre de niveau(x) : 2
- La maison est libre de toute occupation
- Elle dispose de balcon(s) ou d'une terrasse
- Surface du terrain : 5500 m²



LES SURFACES ET ANNEXES

Désignation	Surface
Le bien	267 m ² Carrez
Garage	25 m ²
Terrasse	60 m ²



Votre bien correspond au type présent majoritairement sur votre secteur.
 Son nombre de pièces est supérieur à la moyenne constatée.
 Votre bien a été construit à la même époque que les autres bâtiments du secteur.

VOTRE BIEN

+ les points forts

- Pas de travaux à prévoir
- Vue dégagée à 360° > pas de vis à vis
- Proche lac
- Grands volumes
- Belle rénovation > poutres et pierres apparentes

- les points faibles

- Zone inondable
- Voie ferrée à 300 mètres

Note climat



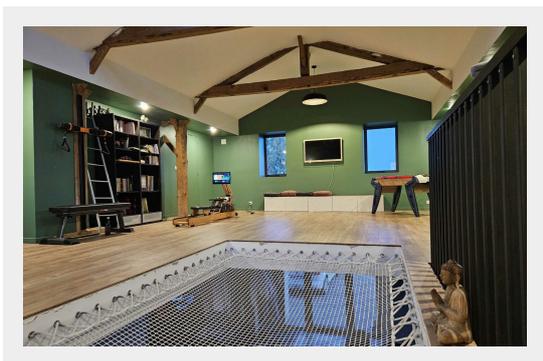
Consommation

122
kWh/m².an

Émissions

9
kg CO₂/m².an

SES PHOTOS



LES ÉLÉMENTS DE COMPARAISON



POUILLON

Maison 7 pièces de 280 m²Maison 7 pièces 280 m²
Date de vente : 18/10/2023**703 500 €** (2 513 € /m²)

OEYREGAVE

Maison 9 pièces de 216 m²Maison 9 pièces 216 m²
Date de vente : 18/10/2023**420 000 €** (1 944 € /m²)

680 RTE DE L'EGLISE 40300 LABATUT

Maison 4 pièces de 105 m²Type de mutation : Vente / Surface terrain : 898 m² / Année de mutation : 2023
Date de vente : 03/02/2023**373 900 €** (3 561 € /m²)

LABATUT

Maison 4 pièces de 190 m²Maxime RYO a pensé que cet élément de comparaison pourrait vous intéresser. Il s'agit d'une maison située à Labatut (40300), il est composé de 4 pièces pour une surface de 190 m². Nous sommes à votre disposition pour vous apporter toutes les précisions nécessaires.

Date de vente : 05/03/2024

420 000 € (2 211 € /m²)

ÉTUDE CONCURRENTIELLE

Périmètre de l'étude

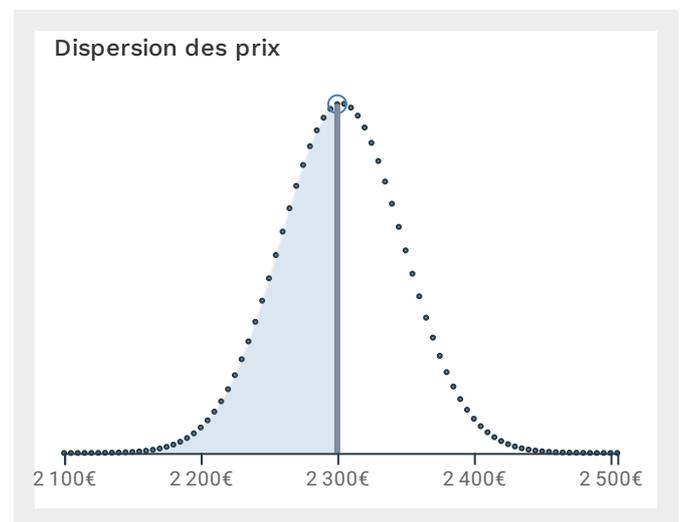
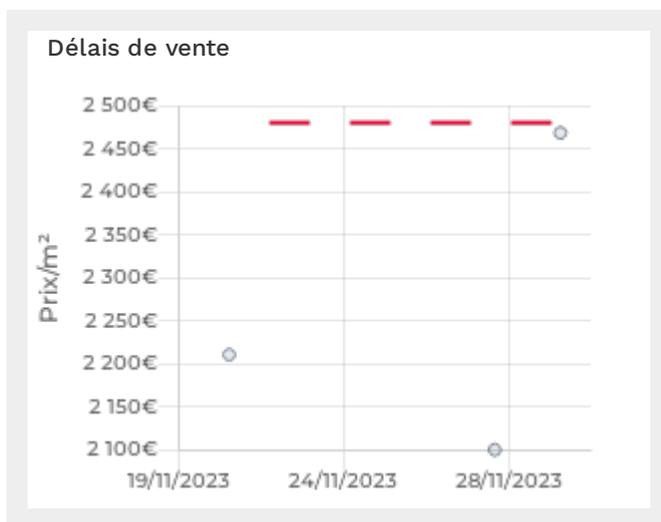
Nous avons analysé les biens proposés sur 6 portails internet et avons identifié 4 biens qui pourraient potentiellement entrer en concurrence avec le votre. Ces biens ont une surface moyenne de 155 m² et sont affichés en moyenne à 353 455 € (honoraires inclus) soit (2 321 €/m²).

Critères retenus

Type de bien	Maison
Localité	Labatut (40300)
Nombre de pièces	Entre 2 et 13 pièces
Surface	Entre 100 et 800 m ²
Prix	Entre 100 000 et 2 000 000 €

Analyse

- Positionnement potentiel de votre bien



Délais de vente

Ce graphique représente l'ensemble des biens en vente classés en fonction de la date de première parution et du prix/m².

La ligne rouge qui représente votre estimation est positionnée en fonction de son prix au m².

Votre estimation est supérieure au prix moyen des biens sur la localité, ce qui n'est pas favorable pour une vente à court ou moyen terme. (Prix /m² : 2 480 €/m², 0 ↑ | 3 ↓)

Nous sommes sur un marché de vente à plus ou moins court terme. L'ensemble des biens actuellement en vente sur la localité ont des dates de publication plus récentes. (Date moyenne de parution : 28/11/2023, 1 ← | 2 →)

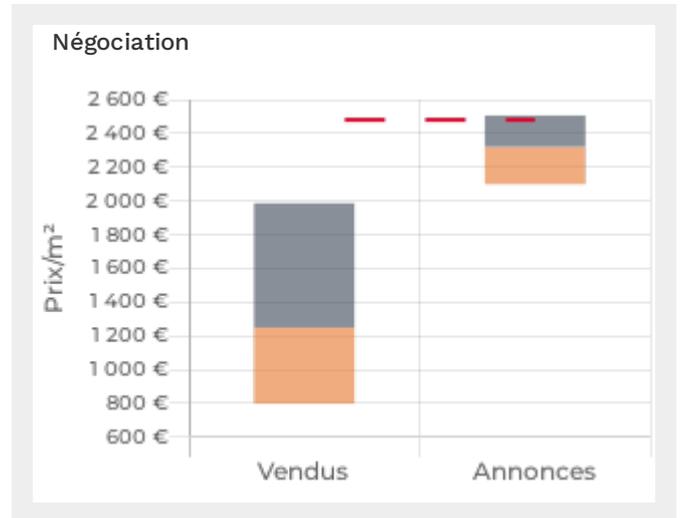
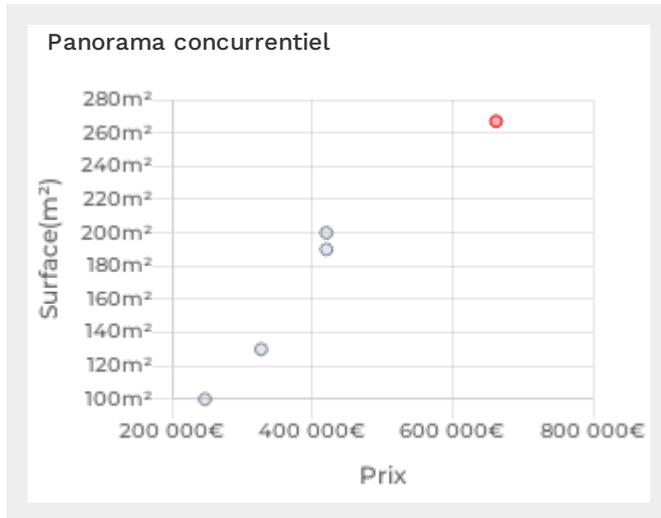
Dispersion des prix

Le graphique représente la répartition des biens selon leur prix de vente au m². La barre rouge correspond à votre estimation. Le point culminant du graphique correspond à la médiane des prix au m² sur la localité. Votre maison fait partie des 25% des biens les plus chers sur la localité compte tenu de son rapport prix / surface.

ÉTUDE CONCURRENTIELLE

Analyse

- Positionnement potentiel de votre bien



Panorama concurrentiel

Le graphique représente la répartition des biens actuellement proposés à la vente en tenant compte de leur prix de mise en vente rapporté à leur surface.

Tenant compte du prix et de la surface, le bien estimé se situe dans la moyenne des biens actuellement en vente

Négociation

Le graphique représente la répartition des biens en vente (annonces) et des biens vendus par rapport à leur prix au m². La zone en orange représente les biens sous la moyenne et celle en grise au-dessus de la moyenne des prix au m². La ligne rouge qui représente votre estimation est positionnée en fonction de son prix au m².

- Votre estimation 2 480 €/m²
- Vendus entre 799 et 1 989€/m², Moyenne 1 250€/m²
- Annonces entre 2 100 et 2 507€/m², Moyenne 2 321€/m²

ÉTUDE CONCURRENTIELLE



LABATUT (40300)

Maison

100 m²

4 Pièces

246 820 €

2 468 €/m²

30/11/2023



LABATUT (40300)

Maison

200 m²

4 Pièces

420 000 €

2 100 €/m²

28/11/2023



LABATUT (40300)

Maison

190 m²

4 Pièces

420 000 €

2 211 €/m²

21/11/2023



LABATUT (40300)

Villa

130 m²

5 Pièces

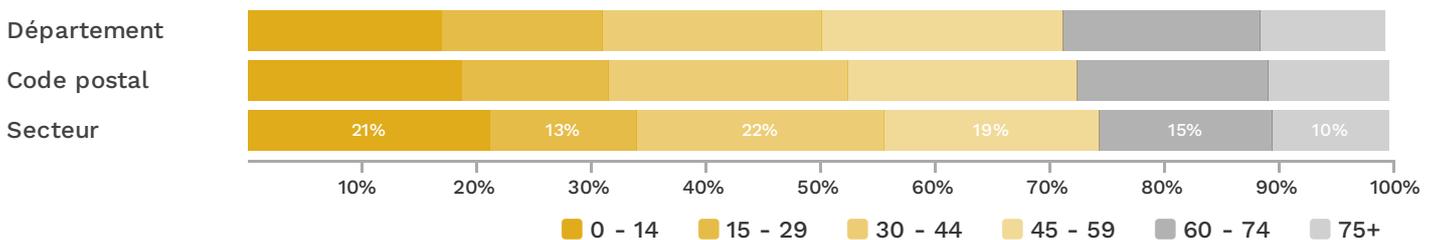
327 000 €

2 507 €/m²

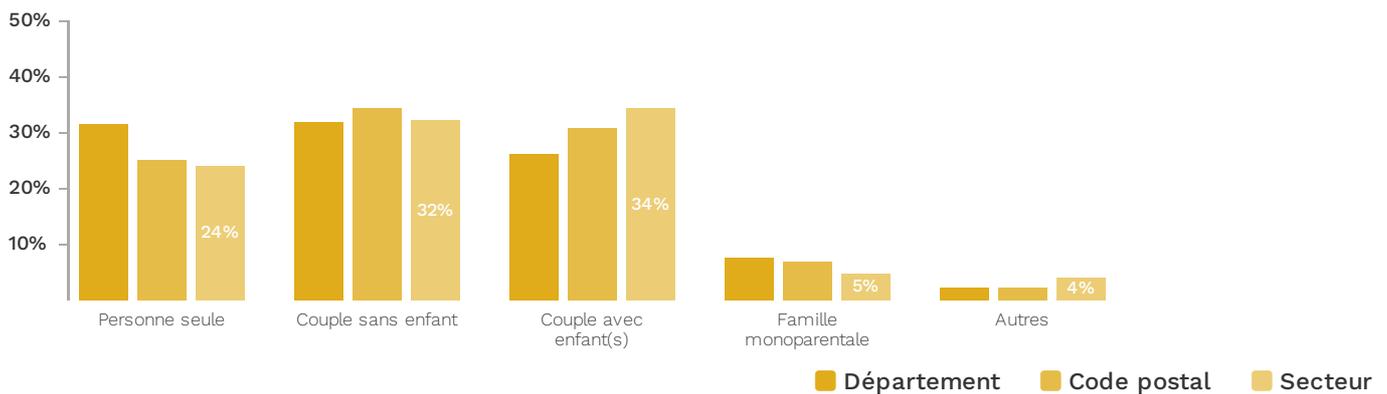
LES ÉLÉMENTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

	Département	Code postal	Secteur
Population	387 930	1 461	1 461
Foyers	170 575	590	592
Nb d'actifs	174 424	6 336	638
Retraités	39 %	41 %	43 %
Revenu Médian	27 392 €	27 565 €	25 191 €

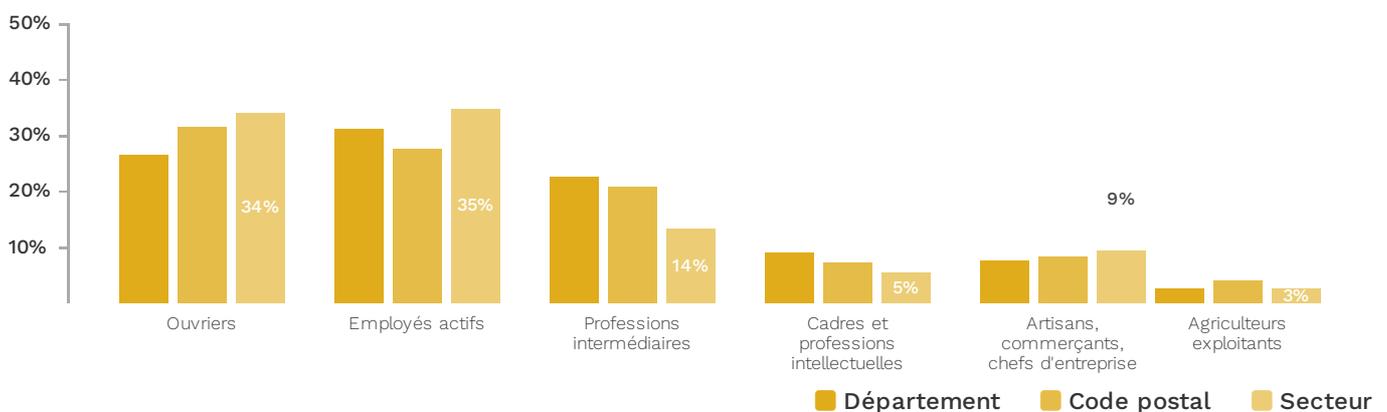
Âge de la population



Typologie des ménages



Catégories socio-professionnelles



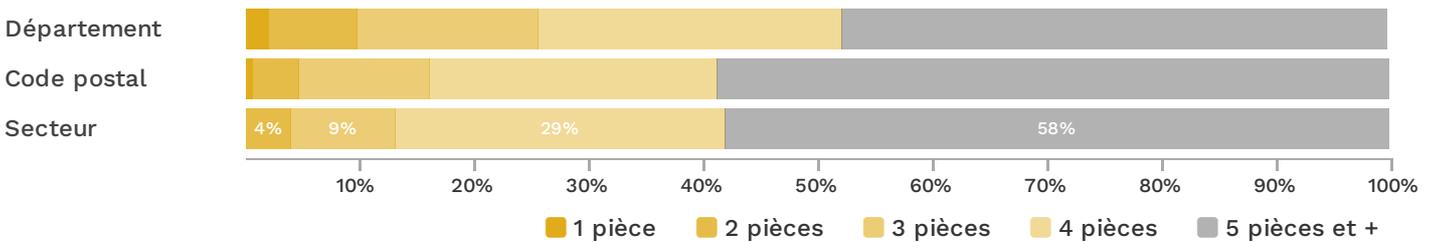
Ce secteur est constitué majoritairement de couples avec enfants. Les foyers sont composés en grande partie de personnes âgées de 30 à 44 ans. Les actifs sur cette zone sont, en général, des employés, avec des revenus annuels médians de 25 191 euros.

LE MARCHÉ IMMOBILIER

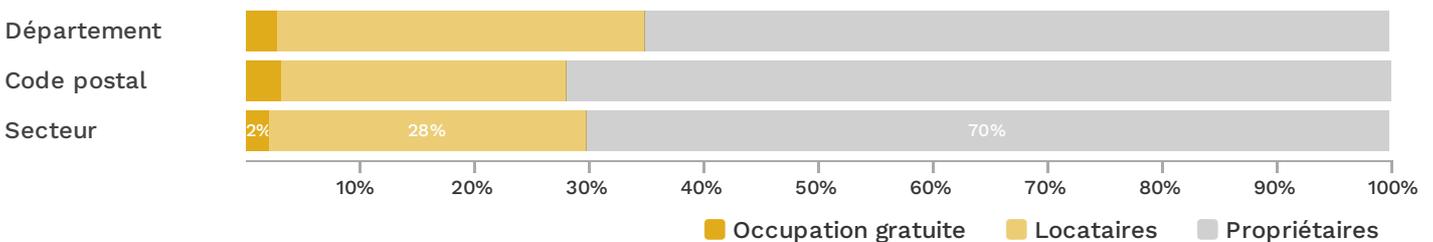
	Appartement	Maison
Prix de vente moyen sur le code postal	1 526 € / m ²	
Prix constatés des mises en vente sur le code postal	1 670 €/m ²	1 790 €/m ²
Evolution mensuelle du prix de l'offre	↑ 1.68 %	↑ 0.56 %
Evolution mensuelle du volume de l'offre	↑ 20 %	↑ 66.67 %

	Département	Code postal	Secteur
Nombre d'appartements	63 431	953	72
Nombre de maisons individuelles	169 383	5 678	577
Occupation HLM	4 %	4 %	8 %

Nombre de pièces



Type d'occupation



Constructions neuves sur la commune (sur 2 ans)

- Logements individuels débutés et autorisés : 12
- Logements collectifs débutés et autorisés : 2
- Logements individuels groupés débutés et autorisés : 5
- Logements en résidence débutés et autorisés : 0



Sur ce code postal, majoritairement constitué de maisons, nous avons récemment constaté un taux de négociation de l'ordre de 5.7 % entre les prix d'affiche et les prix de signature. Au cours du dernier mois, le marché était orienté à la hausse pour les maisons et à la baisse pour les appartements. L'augmentation globale des stocks de biens en vente est un indicateur de possible baisse des prix.

LES INDICES À PRENDRE EN COMPTE

La capacité financière des ménages

Aussi appelé "Taux d'effort pour l'accession à la propriété", cet indice tient compte de différentes variables (notamment les revenus, les prix de transaction...) permettant de mesurer sur le secteur concerné, le taux d'effort des ménages pour acquérir un logement.

Les ménages occupant le secteur auront la faculté d'acquérir un logement



Secteur 12.17

Les ménages occupant le secteur ont des difficultés à acquérir un logement

National : 9.70



Départemental : 9.60



La fluidité du marché local

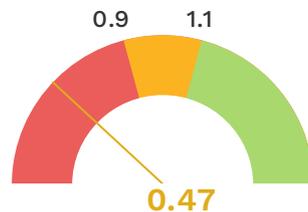
INDICE DE VENTE : **25.93 %**

Evolution sur un mois du stock de biens vendus ou retirés du marché sur le code postal.

INDICE DE MISE EN VENTE : **54.73 %**

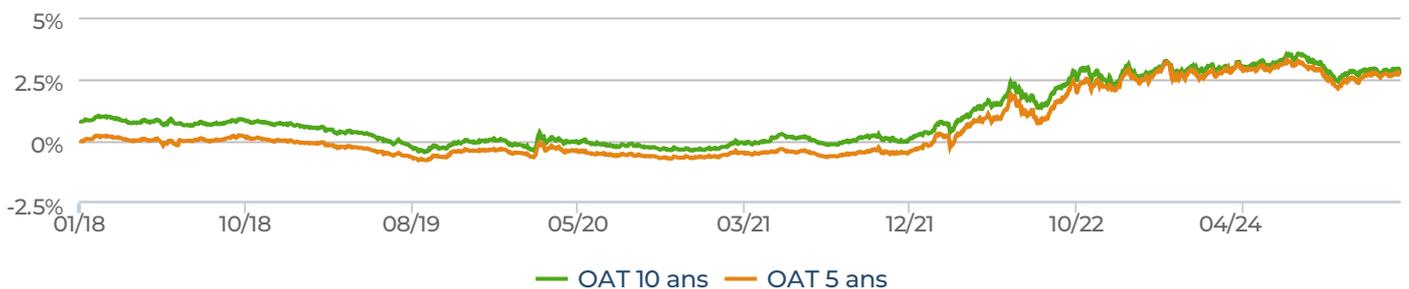
Evolution sur un mois du stock de biens nouvellement mis en vente sur le code postal.

Les nouvelles mises en vente sont plus nombreuses que les ventes de biens



Les biens vendus sont plus nombreux que les nouvelles mises en vente

Les taux d'intérêt



— OAT 10 ans — OAT 5 ans



Les ménages souhaitant acquérir un bien immobilier sur ce secteur, auront plus de difficulté que la moyenne des français. Comparé au département, le taux d'effort sera plus important.

A moyen terme, le marché semble orienté à la baisse. En effet, les ventes sont moins nombreuses que les nouvelles mises en vente. Cela crée donc une hausse nette du stock de biens proposés à la vente.

Les taux d'intérêts (OAT) sur les 12 derniers mois sont orientés à la baisse. Cela contribue à accroître le pouvoir d'achat des ménages.

NOTRE ÉTUDE DE MARCHÉ

Cette estimation prend en considération le fait que votre bien est déclaré comme étant libre à la vente

	Votre bien
Valeur du bien	569 454 €
Prix du bien au m ²	2 133 €/m ²
Valorisation des annexes	36 000 €

Valeur totale : 605 454 €

En résumé

La juste connaissance de la valeur de votre bien nous permet d'établir la meilleure stratégie de commercialisation et d'optimiser ainsi les délais de vente et de valorisation de votre patrimoine.

Nous sommes formés à des méthodes professionnelles éprouvées, prenant en compte tous les critères contribuant à la détermination du prix.

L'expérience prouve que positionner votre bien au plus proche de sa valeur réelle est pour vous la meilleure manière d'attirer le plus grand nombre d'acquéreurs et potentialiser une vente au meilleur prix.

LE LEXIQUE

Les données d'urbanisme

Destination :

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Contraintes

Le certificat d'urbanisme donne les renseignements sur les contraintes d'urbanisme applicables à un terrain ou à une opération spécifique. Il est possible de distinguer deux types de certificats

- le certificat d'urbanisme " ordinaire " qui contient des informations relatives aux contraintes d'urbanisme applicables à un terrain ;
- le certificat d'urbanisme " détaillé " qui comporte les mêmes informations que le certificat d'urbanisme " ordinaire " mais qui indique également si le terrain peut (" certificat d'urbanisme positif "), ou non (" certificat d'urbanisme négatif "), être utilisé pour la réalisation d'une opération précise.

Droit de préemption

Droit d'acquérir un bien mis en vente, par préférence à l'acquéreur éventuel. Ce droit profite à des collectivités (droit de préemption urbain, société d'aménagement foncier et d'établissement rural, etc.) ou à des particuliers locataires du bien vendu.

Projets d'aménagement

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue la nouveauté essentielle ; entre le contenu du plan d'occupation des sols et celui du PLU. C'est un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Bien moyen du secteur

Caractéristiques du bien standard au sein du secteur sur lequel l'estimation est réalisée. Ce bien est identifié par un type, un nombre de pièces ; une époque de construction et un profil d'occupant. L'expert JESTIMO tiendra compte du bien standard du secteur et appréciera les caractéristiques différenciantes de votre bien, pour produire une estimation précise et détaillée.

Éléments de comparaison

Les éléments de comparaison retenus par l'expert JESTIMO sont des biens comparables au bien faisant l'objet de l'estimation. Ils peuvent être des ventes réalisées par l'agence ou un confrère, des biens faisant l'objet de mandats de vente, ou des estimations précédemment réalisées.

Impôts fonciers

L'impôt foncier (ou taxe foncière) est un impôt annuel concernant les terrains bâtis ou non bâtis perçu pour le compte des collectivités territoriales (communes, groupements de communes, départements, régions). Son assiette est établie en fonction de la valeur locative cadastrale du bien, ou déclarée par le propriétaire.

Charges annuelles totales

C'est le coût annuel relatif au droit d'occupation de la résidence principale supporté par le ménage, charges totales comprises. C'est la somme de la charge financière brute et du montant annuel des charges totales.

Charges de copropriété

Les Charges de Copropriété sont les sommes dues par les copropriétaires au syndicat de copropriété. Il existe 2 types de charges : Les charges générales qui concernent les dépenses faites pour les parties communes de la copropriété. Les charges spéciales qui concernent les dépenses de chauffage, d'électricité, d'eau, d'ascenseur.

Honoraires de commercialisation

Dans le cadre d'un programme neuf, les frais de commercialisation rémunèrent soit le promoteur s'il prend en charge la commercialisation, soit un vendeur. Dans le cadre de la vente d'un logement ancien, les frais de commercialisation sont la rémunération de votre conseiller immobilier en cas de réalisation d'une transaction. Suivant le type de mandat, ceux-ci peuvent être à la charge soit de l'acquéreur soit du vendeur.

Prix moyen des logements sur le code postal

Prix moyen de transaction des logements anciens sur le code postal concerné. Cette donnée est présentée hors frais d'agence et de mutation et est actualisée chaque mois.

Prix constatés de mise en vente

Prix moyens offerts des logements sur le code postal. Cette donnée est présentée frais d'agence inclus et est actualisée chaque mois.

Evolution mensuelle du prix d'offre des logements sur le code postal

Evolution du volume de biens mis en vente au cours du dernier mois. Ces chiffres vont donner une indication sur la fluidité du marché et, à terme, sur l'orientation des prix.

Constructions neuves au sein du code postal ou de la commune

Les logements autorisés représentent les permis de construire validés par les services de l'urbanisme.

Par définition, le logement individuel pur c'est la maison individuelle que l'on construit pour soi alors que le logement individuel groupé correspond principalement aux maisons en lotissements (petits ou grands) construites par des promoteurs ou des particuliers en vue de les vendre.

Les logements collectifs sont les appartements, les résidences comprennent, quant à elles, les logements pour personnes âgées, étudiants ou pour le tourisme, par exemple.

Indices de capacité financière

Ces indices tiennent compte de différentes variables (notamment les revenus, les prix de transaction...) permettant de mesurer sur le secteur concerné, le taux d'effort des ménages pour acquérir un logement.

Plus ces indices sont faibles, plus les ménages occupant le secteur auront la faculté d'acquérir un logement. Au contraire, des indices forts vont mesurer des difficultés importantes pour accéder à la propriété.

Indice de vente

Evolution sur un mois du stock de biens vendus ou retirés du marché sur le code postal.

Indice de mise en vente

Evolution sur un mois du stock de biens nouvellement mis en vente sur le code postal.

Indice global

Mesure la fluidité du marché sur le code postal concerné

- **> 1 : Les biens sortis du marché sont plus nombreux que les nouvelles mises en vente. C'est un marché de demande**
- **< 1 : Les nouvelles mises en vente sont plus nombreuses que les biens retirés du marché. C'est un marché d'offre.**
- **= 1 : Les mises en vente correspondent au volume de biens retirés du marché. Le marché est à l'équilibre.**

Libre à la vente

Non si le bien est vendu occupé, oui si le bien sera libre de toute occupation au moment de la vente.

Indice de qualité

Mesure le positionnement qualitatif du bien estimé par rapport au bien moyen du secteur.

Valeur logement

Tient compte du prix du secteur, des caractéristiques de celui-ci et d'éventuels éléments de valorisation spécifique.

Valorisation des annexes

Valorisation effectuée de façon séparée pour les surfaces supplémentaires listées sur le rapport.

Valeur totale

Valorisation d'ensemble du bien comprenant le logement en lui-même et les éventuellement annexes

CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉDACTION ET D'USAGE

La présente " étude de marché valeur immobilière " utilise une méthodologie et des techniques protégées par les droits de la propriété intellectuelle et industrielle.

Toute reproduction du présent document, même partielle, sous quelque forme que ce soit, ou par quelque procédé que ce soit, est strictement interdite et donnera lieu à des poursuites.

PROPRIETE DE : EstimsŪR > SITUEE A : LABATUT > DATE : 17/04/2024

La valeur de marché du bien est dépendante des évolutions et des fluctuations du contexte économique et réglementaire, de l'offre et de la demande et plus généralement du marché. La valeur déterminée dans la présente étude ne saurait être transposée ni dans l'espace, ni dans le temps.

Le présent document est destiné à informer le propriétaire des éléments pouvant concourir à la valeur de son bien. Il ne saurait remplacer les informations que le propriétaire pourrait obtenir par ailleurs, ni être utilisé à d'autres fins que sa seule information personnelle.

Toute information qui aurait été déformée, cachée ou tronquée pourrait influencer les résultats de cette étude.

Le présent document a été rédigé par le correspondant utilisant la méthode de la société JESTIMO, et agréé par elle.

La présente étude inclut des informations fournies par le client. La responsabilité du Correspondant Agréé ou de JESTIMO ne saurait être engagée par les déclarations du client.

Toutes les données sont certifiées sincères, vérifiées et actualisées par chacune des parties.

JESTIMO fournit les éléments de base de l'étude de valeur. Le correspondant agréé visite le bien et vérifie les éléments nécessaires à l'établissement du présent dossier. Il recueille et établit toutes les informations locales nécessaires, sous sa responsabilité.

Le présent dossier est strictement personnel et confidentiel, il ne pourra en aucun cas être destiné à autre chose qu'à l'information personnelle du propriétaire sur la valeur de marché du bien concerné. Tout autre usage est totalement interdit.

La méthodologie employée par JESTIMO exclut de son champs d'analyse tous les biens, éléments ou situations atypiques, qui ne sauraient être concernés par la présente étude.

Toutes les données doivent être confirmées par l'Agent Correspondant, qui seul, par sa connaissance précise du marché et son expérience professionnelle est en mesure de valider les valeurs et autres informations contenues dans le présent document. Toute exploitation, même partielle, pour quelque cause que ce soit, de tout ou partie des informations contenues dans le présent document est interdite, même en citant la source.

Toutes les informations et le présent document restent la propriété exclusive de JESTIMO. Ce document ne constitue pas une "Expertise".

Les éléments de la présente étude ont été sélectionnés par Maxime RYO.