

À partir des deux documents transmis, et dans l'esprit des analyses proposées sur gptonline.ai, la baisse constatée apparaît réelle, mais elle ne peut pas être expliquée uniquement par l'évolution générale du marché.

1. Comparaison chiffrée

Élément	Avis d'octobre 2023	Avis de 2026
Surface habitable	230 m ²	230 m ²
Valeur net vendeur	850 000 à 880 000 €	730 000 €
Valeur centrale	865 000 €	730 000 €
Prix net vendeur au m ²	3 696 à 3 826 €/m ²	3 174 €/m ²
Prix honoraires inclus	Non précisé	766 500 €
Terrain indiqué	977 m ²	762 m ²

Pour comparer correctement les avis, il faut retenir le **net vendeur de 730 000 €**, et non le prix honoraires inclus de 766 500 €.

La baisse est donc comprise entre :

- **120 000 €** par rapport à l'estimation basse de 2023, soit **-14,1 %** ;
- **150 000 €** par rapport à l'estimation haute, soit **-17 %** ;
- **135 000 €** par rapport au milieu de fourchette de 865 000 €, soit **-15,6 %**.

La valeur au mètre carré baisse ainsi d'environ **587 €/m²** sur la base de la valeur centrale.

2. Le marché général n'explique qu'une partie de la baisse

L'avis de 2026 indique un prix moyen des maisons de :

- 3 096 €/m² en 2023 ;
- 2 918 €/m² en 2024 ;
- 2 951 €/m² en 2025.

Entre 2023 et 2025, la baisse du prix moyen local est donc d'environ **4,7 %**. Appliquée à 230 m², elle représente approximativement **33 000 €**.

Or, la baisse de l'avis de valeur atteint environ **135 000 €**. La correction générale du marché n'explique donc vraisemblablement qu'un quart environ de l'écart. Le reste provient plutôt d'un **repositionnement du bien**, d'une méthode d'évaluation différente et, éventuellement, de différences dans les caractéristiques retenues.

3. Un marché devenu plus concurrentiel

L'avis de 2026 met en évidence une augmentation importante du nombre de biens proposés :

- 618 annonces en juillet 2025 ;
- 887 annonces en juin 2026.

Cela représente une hausse de l'offre d'environ **43,5 %**. Dans le même temps, le prix moyen affiché passe de 2 515 à 2 450 €/m², soit une diminution de 2,6 %.

Plusieurs annonces comparables ont fait l'objet de réductions significatives :

- une maison à Chamalières passe de 890 000 à 680 000 € après une longue durée de commercialisation ;
- une maison à Clermont-Ferrand passe de 790 000 à 675 000 € ;
- une maison à Orcines passe de 740 000 à 650 000 €.

Ces exemples ne constituent pas des prix de vente définitifs, mais ils montrent que les vendeurs de grandes maisons doivent fréquemment ajuster leurs prétentions. La clientèle existe, mais elle est plus restreinte et davantage attentive au rapport entre le prix, la localisation et les prestations.

4. L'avis de 2023 paraît avoir retenu une prime élevée

En 2023, la maison était valorisée entre 3 696 et 3 826 €/m². Cette valorisation se situait sensiblement au-dessus du prix moyen local de l'époque, qui est indiqué à 3 096 €/m² dans le rapport de 2026.

La valeur centrale de 2023, soit environ 3 761 €/m², représentait ainsi une prime d'environ **21,5 %** par rapport au marché moyen.

En 2026, la valeur net vendeur de 3 174 €/m² ne représente plus qu'une prime d'environ **7,6 %** par rapport au prix moyen de 2 951 €/m².

La baisse traduit donc également une **réduction de la prime accordée au caractère haut de gamme ou exceptionnel du bien**. L'avis de 2023 semble avoir été fortement influencé par des biens affichés entre 800 000 € et près d'un million d'euros, ainsi que par un nombre assez limité de ventes haut de gamme. Il pouvait donc correspondre à une appréciation relativement optimiste.

5. Les caractéristiques propres au bien

Les deux avis retiennent les mêmes qualités principales :

- luminosité ;
- bon état général ;
- vue dégagée ;
- accès vers le jardin ;
- qualité des prestations ;
- véranda, garages et atelier.

Ils relèvent également les mêmes limites :

- seulement trois chambres pour une maison de 230 m² ;
- droit de passage au bénéfice de la maison arrière ;
- jardin avant en restanques et absence d'un grand jardin plat.

Ces éléments peuvent être secondaires pour certains acquéreurs, mais ils réduisent le nombre d'acheteurs potentiels. Dans le segment des maisons familiales de standing, le nombre de chambres, l'intimité et la facilité d'utilisation du terrain peuvent fortement influencer la décision.

6. Une différence majeure concernant le terrain

Le rapport de 2023 indique :

- une parcelle cadastrale de **977 m²** ;
- la référence cadastrale **KR 349**.

Le rapport de 2026 indique :

- une parcelle de **762 m²** ;
- la référence cadastrale **KR 0284**.

L'écart est de **215 m²**, soit environ **22 % de terrain en moins**.

Cette différence doit impérativement être vérifiée. Elle peut provenir d'une division parcellaire, d'une modification cadastrale ou simplement d'une erreur dans l'un des rapports. Si la surface de terrain réellement attachée au bien est passée de 977 à 762 m², cela peut expliquer une partie significative de la diminution. Si aucun changement juridique n'est intervenu, la comparaison repose sur des données incohérentes.

7. Des incohérences dans l'avis de 2026

Le rapport de 2026 est plus documenté que celui de 2023, mais il contient plusieurs anomalies.

Trois prix différents

La page d'estimation indique :

- 700 000 € comme « prix attractif » ;
- 730 000 € comme « prix conseillé » net vendeur ;
- 766 500 € honoraires inclus.

Cependant, le texte situé sur la même page affirme que le prix conseillé serait de **701 000 €**, soit 3 048 €/m². Cette somme ne correspond pas au tableau principal.

La page suivante présente ensuite 766 500 € comme « prix conseillé », alors qu'il s'agit manifestement du prix honoraires inclus.

La valeur officielle retenue doit donc être clarifiée par écrit : **701 000 €, 730 000 € net vendeur ou 766 500 € honoraires inclus**.

Un comparable manifestement anormal

Parmi les 21 ventes sélectionnées figure une maison de 220 m² à Giat, vendue pour seulement **2 000 €**, soit 9 €/m². Cette référence est manifestement atypique ou incomplète et ne devrait pas être utilisée comme comparable direct.

En recalculant les données du tableau :

- avec cette vente, la moyenne ressort à 690 254 € et 2 946 €/m², comme dans le rapport ;
- sans cette vente, la moyenne passe à environ **724 667 € et 3 093 €/m²**.

Ce retrait change sensiblement la lecture de l'étude. La valeur de 730 000 € apparaît alors très proche de la moyenne corrigée des comparables, et non nettement supérieure à celle-ci.

Une date de rapport incohérente

Le document contient des données allant jusqu'en juin 2026 et le fichier a été établi en juillet 2026, mais la couverture porte la mention « **en date du 02/02/2024** ». Cette date semble être une erreur de modèle ou une information non actualisée.

Appréciation générale

La baisse de 15,6 % ne paraît pas correspondre à une dégradation physique du bien, puisque ses qualités sont décrites de manière pratiquement identique dans les deux avis.

Elle semble résulter de quatre facteurs cumulés :

1. une baisse générale du marché local de l'ordre de 5 % ;
2. une augmentation sensible du nombre de biens concurrents ;
3. une réduction de la prime de prestige appliquée au bien ;
4. une estimation de 2023 probablement plus optimiste et moins largement documentée.

La différence de surface de terrain et les incohérences internes du rapport de 2026 empêchent toutefois de considérer la baisse de 135 000 € comme définitivement démontrée sans demande d'explications complémentaires.

Commentaire de synthèse réutilisable

La comparaison des deux avis de valeur fait apparaître une diminution significative de la valorisation du bien. Estimée entre 850 000 € et 880 000 € net vendeur en octobre 2023, la propriété est valorisée en 2026 à 730 000 € net vendeur, soit une baisse comprise entre 120 000 € et 150 000 €. Par rapport au milieu de la précédente fourchette, fixé à 865 000 €, la baisse atteint 135 000 €, représentant environ 15,6 %.

Cette évolution ne peut être expliquée intégralement par la seule baisse générale du marché immobilier local. Les données figurant dans le nouvel avis font ressortir une diminution du prix moyen des maisons d'environ 4,7 % entre 2023 et 2025. La baisse complémentaire semble donc correspondre à un repositionnement du bien dans son segment, dans un contexte de concurrence accrue et de plus grande sélectivité des acquéreurs. L'estimation de 2023 paraît avoir accordé au bien une prime importante par rapport au marché moyen, tandis que l'avis de 2026 adopte une approche plus prudente, notamment au regard du nombre limité de chambres, du droit de passage et de la configuration du terrain.

La comparaison doit néanmoins être nuancée en raison de plusieurs incohérences. La surface de terrain est indiquée à 977 m² en 2023, contre 762 m² en 2026, avec des références cadastrales différentes. Le nouvel avis mentionne également successivement des valeurs de 701 000 €, 730 000 € net vendeur et 766 500 € honoraires inclus. Enfin, sa moyenne de ventes comparables est abaissée par l'intégration d'une transaction atypique de 2 000 €, qui ne paraît pas constituer une référence pertinente. Hors de cette anomalie, la moyenne des ventes sélectionnées se rapproche de 725 000 €, ce qui tend à conforter une valeur de l'ordre de 730 000 € net vendeur.

En conclusion, une correction de valeur paraît justifiée au regard des conditions actuelles du marché, mais l'ampleur exacte de la baisse doit être confirmée après vérification de la surface cadastrale, suppression des références non pertinentes et clarification du prix réellement conseillé.