



AVIS DE VALEUR

12 Boulevard Thermal
63100 Clermont-Ferrand

RAPPORT À DESTINATION DE
MICHEL BONNARD

ÉTABLI PAR
Nayla THOMAS-CAGHASSI

EN DATE DU
02/02/2024

1 Votre contact



VOTRE CONTACT

Nayla THOMAS-CAGHASSI

Mercure Auvergne

☎ 0685558138 @ n.thomas@groupe-mercure.fr



Mercure Auvergne

🌐 <https://www.groupe-mercure.fr/agences/agence-mercure-auvergne/>

2 Adresse étudiée



12 Boulevard Thermal
63100 Clermont-Ferrand



Maison

Type de bien



762 m²

Surface parcelle



1 parcelle

63113000KR0284



UG

Zone PLU



3 Analyse des biens vendus

Les statistiques sont basées sur 108 ventes dans un rayon de 500 m depuis 2014. 60% des ventes sont effectuées entre le prix bas et le prix haut, en €/m². Les données sont issues des informations publiées par l'État (source DVF+ DGFIP/DGALN/Cerema) ainsi que de La Loupe Immo.

— PRIX CONSTATÉ DES MAISONS

PRIX BAS
2 320 €
par m²



PRIX HAUT
3 964 €
par m²

↗ + 1,13% sur 1 an

↘ - 2,83% sur 5 ans

— PRIX MOYEN / M² ET VOLUME DE VENTES DES MAISONS



💡 Le marché est en pleine accélération - volume et prix progressent simultanément. C'est le moment idéal pour vendre.

— FOCUS SUR LES MAISONS 5 PIÈCES ET PLUS

57 %

des ventes sont des 5 pièces et plus

5 PIÈCES ET PLUS

3 116 €/m²

Prix moyen au m²

449 874 €

Prix moyen de vente

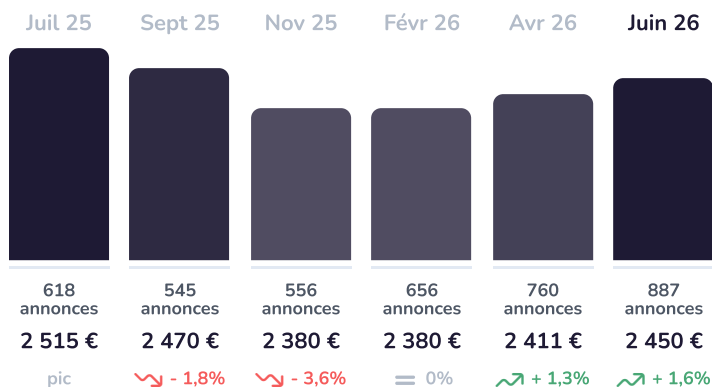
139 m²

Surface moyenne

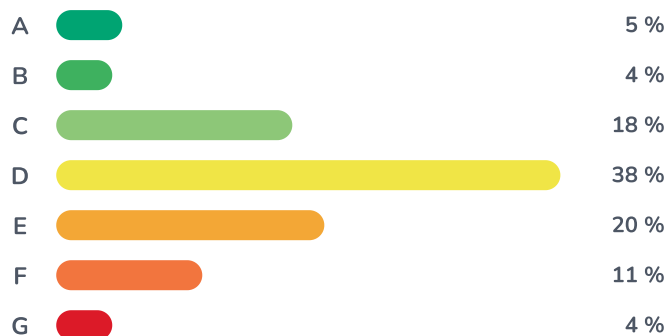
4 Analyse des annonces immobilières

Les statistiques sont basées sur les annonces immobilières publiées dans la zone géographique.

PRIX & VOLUME PAR PÉRIODE



RÉPARTITION PAR DPE



Beaucoup de biens en concurrence et des prix qui s'ajustent - les acheteurs sont sélectifs. La présentation et le prix juste font toute la différence.



-2.6 % sur 1 an

+3.4 % sur 6 mois

DURÉE DE MISE EN LIGNE

83 jours - aujourd'hui

Ralenti
> 90 jours

Équilibré
50 - 90 jours

Dynamique
< 50 jours

Les maisons restent en ligne 83 jours en moyenne - marché équilibré. Les biens bien positionnés en prix et en présentation se vendent nettement plus vite. Soit 16 jours de moins qu'il y a un an : les délais de vente se resserrent.

★ BIEN ANALYSÉ · CLERMONT-FERRAND

Maison 9 pièces

📍 12 Boulevard Thermal · 63100 Clermont-Ferrand



230 m²

SURFACE HAB.

9

PIÈCES

762 m²

PARCELLE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Maison de 230m², avec une véranda climatisée de 35m², des garages et atelier d'environ 105m²

La maison comprend 3 chambres dont une suite parentale avec grand dressing et salle d'eau, une salle de bains à l'étage, une bibliothèque qui pourrait être transformée en chambre, un bureau, une grande salle de jeux/sports/chambre d'amis de 25m², des sanitaires.

Belle entrée avec un grand placard, séjour/salle à manger de 45,45m², une cuisine dinatoire avec rangements Buanderie et cave complètent ce beau bien

Les ++ La luminosité des pièces, les accès vers le jardin, l'état de la maison, la vue dégagée, les prestations de qualité

Les - - Le droit de passage de la maison arrière. Pas de grand jardin à l'avant (en restanques). Le nombre de chambres

✔ ATOUTS

Les ++ La luminosité des pièces, les accès vers le jardin, l'état de la maison, la vue dégagée, les prestations de qualité

⚠ POINTS DE VIGILANCE

Les - - Le droit de passage de la maison arrière. Pas de grand jardin à l'avant (en restanques). Le nombre de chambres

VISUELS



6 Ventes comparables

SYNTHÈSE · 21 VENTES SÉLECTIONNÉES

235 m²

Surface moyenne

690 254 €

Prix moyen

2 946 €

Prix moyen / m²

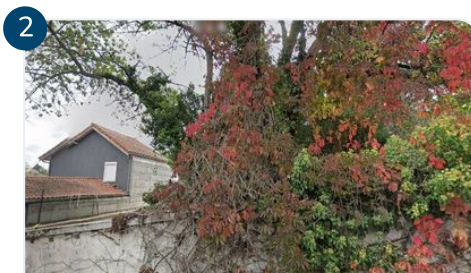


Maison 8p 239 m²
11 bis avenue Beausite
Chamalières

08/10/2025

1926

682 550 € 2 856 €/m²



Maison 6p 240 m²
39ter rue des Montagnards 63122 C...
Ceyrat

19/06/2025

-

898 000 € 3 742 €/m²



Maison 8p 271 m²
41 rue de la Grave
Durtol

12/06/2025

1970

625 800 € 2 309 €/m²



Maison 8p 251 m²
12 avenue Antoine Phelut
Royat

27/05/2025

1982

644 600 € 2 568 €/m²



Maison 7p 211 m²
8 allée de Montchany
Clermont-Ferrand

31/12/2024

1996

678 000 € 3 213 €/m²



Maison 12p 261 m²
3 rue Georges Desdevises du Désert
Chamalières

15/11/2024

1966

754 700 € 2 892 €/m²

7

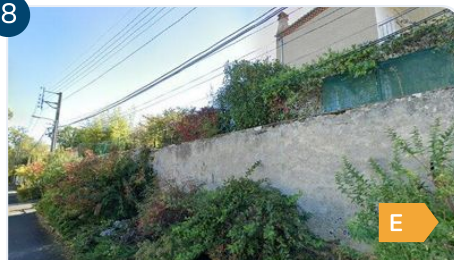
Maison 6p 200 m²20 rue Paul Gauguin
Chamalières

📅 11/10/2024

🏠 -

745 000 € 3 725 €/m²

8

Maison 10p 200 m²1 rue Lusseau
Chamalières

📅 20/09/2024

🏠 1950

667 510 € 3 338 €/m²

9

Maison 8p 287 m²21 ter rue de Boucheyre
Nohanent

📅 11/09/2024

🏠 2007

793 250 € 2 764 €/m²

10

Maison 6p 242 m²1 Chemin des Quatre Vents à Villars
Orcines

📅 05/07/2024

🏠 1950

684 130 € 2 827 €/m²

11

Maison 7p 230 m²52 rue de Roche Bonnet
Chamalières

📅 30/12/2022

🏠 1969

820 860 € 3 569 €/m²

12

Maison 7p 212 m²51 rue de l'Ecorchade
Chamalières

📅 19/05/2022

🏠 1966

625 000 € 2 948 €/m²

13

Maison 7p 242 m²16 chemin des Cretes
Royat

📅 01/03/2022

🏠 1979

647 491 € 2 676 €/m²

14

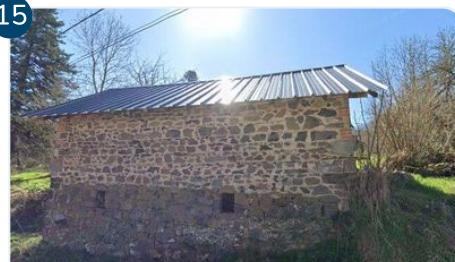
Maison 9p 220 m²2 allée Paul Signac
Chamalières

📅 03/11/2021

🏠 1993

798 000 € 3 627 €/m²

15

Maison 220 m²2 Les Molles
Giat

📅 30/09/2021

🏠 -

2 000 € 9 €/m²

16



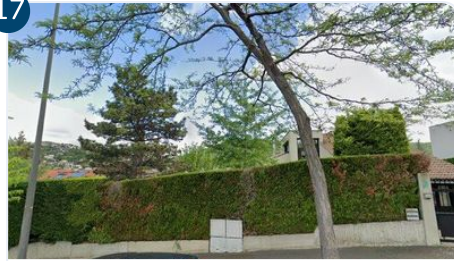
Maison 8p 248 m²
8 rue des Montagnards
Chamalières

📅 14/04/2021

🏠 1979

854 800 € 3 447 €/m²

17



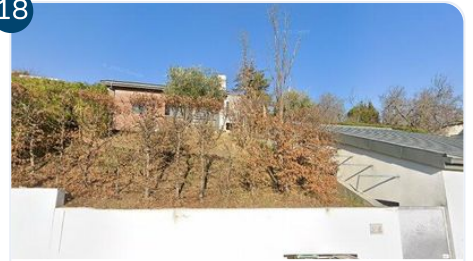
Maison 6p 214 m²
19 rue du Parc de Montjuzet
Clermont-Ferrand

📅 08/10/2019

🏠 1988

605 000 € 2 827 €/m²

18



Maison 7p 226 m²
24 rue Gabriel Piguet
Clermont-Ferrand

📅 27/06/2019

🏠 2007

600 000 € 2 655 €/m²

19



Maison 8p 248 m²
5 chemin des Farnettes
Chamalières

📅 13/11/2018

🏠 1979

818 000 € 3 298 €/m²

20



Maison 5p 230 m²
1 chemin des Farnettes
Chamalières

📅 08/10/2018

🏠 1962

864 650 € 3 759 €/m²

21



Maison 6p 243 m²
1 rue Jacques Brel
Durtol

📅 22/08/2018

🏠 1994

686 000 € 2 823 €/m²

7 Annonces comparables

BIENS COMPARABLES PROPOSÉS À LA VENTE

SYNTHÈSE · 13 ANNONCES SÉLECTIONNÉES

284 m²

Surface moyenne

687 835 €

Prix moyen

2 501 €

Prix moyen / m²



Maison 6 p 255 m²
63100 Clermont-Ferrand

● En ligne depuis 121 jours

630 000 € 2 470 €/m²

↓ 648 000 €



Maison 6 p 252 m²
63100 Clermont-Ferrand

● En ligne depuis 82 jours

645 000 € 2 559 €/m²

↓ 645 000 €



Maison 8 p 300 m²
63870 Orcines

● En ligne depuis 111 jours

649 000 € 2 163 €/m²

↓ 649 000 €



Maison 9 p 230 m²
63400 Chamalières

● En ligne depuis 51 jours

650 000 € 2 826 €/m²



Maison 8 p 309 m²
63870 Orcines

● En ligne depuis 308 jours

650 000 € 2 103 €/m²

↓ 740 000 €



Maison 6 p 265 m²
63100 Clermont-Ferrand

● En ligne depuis 231 jours

650 000 € 2 452 €/m²

↓ 650 000 €



A

Maison 12 p 390 m²
63000 Clermont-Ferrand

● En ligne depuis 122 jours

675 000 € 1 871 €/m²

↓ 790 000 €



E

Maison 9 p 300 m²
63400 Chamalières

● En ligne depuis 427 jours

680 000 € 2 266 €/m²

↓ 890 000 €



B

Maison 7 p 215 m²
63830 Durtol

● En ligne depuis 162 jours

719 000 € 3 483 €/m²

↓ 749 000 €



D

Maison 10 p 350 m²
63122 Ceyrat

● En ligne depuis 93 jours

790 000 € 2 257 €/m²

↓ 820 000 €



C

Maison 5 p 201 m²
63100 Clermont-Ferrand

● En ligne depuis 30 jours

790 000 € 3 930 €/m²

↓ 790 000 €



D

Maison 10 p 317 m²
63400 Chamalières

● En ligne depuis 77 jours

852 800 € 2 690 €/m²

↓ 852 800 €



F

Maison 8 p 309 m²
63400 Chamalières

● En ligne depuis 14 jours

884 000 € 2 860 €/m²

↓ 884 000 €

8 Estimation de votre bien

PRIX ATTRACTIF

700 000 €

soit 3 043 €/m²

☆ PRIX CONSEILLÉ

PRIX DE VENTE CONSEILLÉ

730 000 €

soit 3 174 €/m²

PRIX COUP DE CŒUR

730 000 €

soit 3 174 €/m²

🏠 PRIX HAI

766 500 €

€ NET VENDEUR

730 000 €

🏠 SURFACE HABITABLE

230 m²

🌳 SURFACE TERRAIN

762 m²

L'ANALYSE

“ Le marché immobilier à Clermont-Ferrand pour les maisons de standing confirme une demande soutenue pour des biens offrant des prestations qualitatives. Les ventes récentes dans le secteur révèlent un prix moyen au m² compris entre **2 900 € et 3 200 €**, avec une concentration des transactions autour de surfaces similaires à votre bien (200-250 m²).

Votre propriété, d'une surface de **230 m²**, se distingue par sa luminosité, ses accès optimisés vers le jardin et des finitions haut de gamme. Ces atouts justifient un positionnement dans la fourchette supérieure du marché. Le droit de passage, bien que mentionné, n'impacte pas significativement la valeur, compte tenu de la rareté des biens comparables dans ce quartier recherché.

Sur la base des données analysées, le prix conseillé s'établit à **701 000 €** (soit **3 048 €/m²**), en cohérence avec les références de ventes et les annonces en cours. Cette estimation reflète à la fois les caractéristiques du bien et les tendances actuelles du marché local.



VOTRE CONTACT

Nayla THOMAS-CAGHASSI

Mercure Auvergne

📞 0685558138 @ n.thomas@groupe-mercure.fr

9 Positionnement de votre bien

Les statistiques sont basées sur les annonces immobilières en ligne et publiées dans la zone géographique.

SEGMENT DE MARCHÉ

Exclusif

parmi les + rares du secteur

PRIX AU M²

3 333 €

au-dessus de 90 % du marché

SURFACE

230 m²

dans la moyenne haute

LE PRIX/M² DE VOTRE BIEN DANS LE MARCHÉ ACTUEL

☆ Votre bien · 3 333 €/m²

470 € · Entrée

2 710 €

4 940 €

7 180 € · Haut de gamme



Votre bien fait partie des plus rares du marché actuel. Ce positionnement est pleinement cohérent avec ses prestations uniques. La clientèle ciblée est restreinte mais très qualifiée. Un prix juste dès la mise en vente est essentiel pour ne pas rester en ligne.

VOTRE BIEN PARMİ LES BIENS DISPONIBLES SUR LE MARCHÉ



Accessible

179 biens

< 235 k€

Cœur de marché

197 biens · le + actif

235 k€ – 423 k€

Sélectif

72 biens

423 k€ – 579 k€

Exclusif ☆

Votre bien · 55 biens

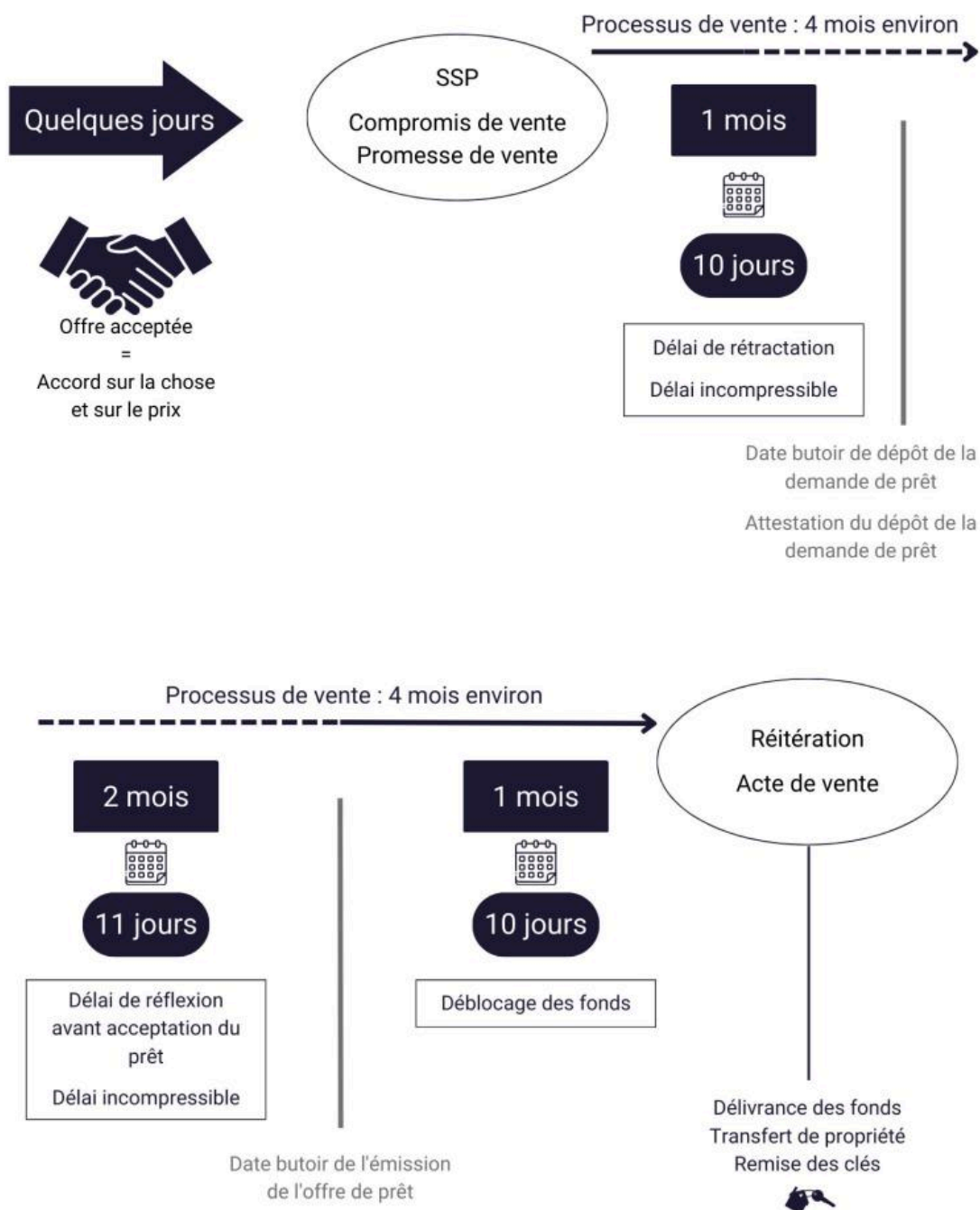
> 579 k€

10 Notre barème d'honoraires

Tranche de prix	Honoraires
De 0 à 250 000 €	10% TTC
De 250 001 € à 350 000 €	9% TTC
De 350 001 € à 500 000 €	8% TTC
De 500 001 € à 800 000 €	7% TTC
Au-delà de 800 001 €	6% TTC
Métropoles	5% TTC

11 Votre vente avec Groupe immobilier Mercure

Nous vous accompagnons dans toutes les étapes de la vente de votre bien.



12 Documents indispensables

Ils seront à nous fournir à la signature du mandat de vente

- Titre de propriété
- Taxe foncière
- Pièces d'identité
- Plans des bâtiments
- Plan cadastral
- Factures Electricité / Gaz / Eau

Travaillons ensemble pour le succès de votre projet

Un passé garant de l'avenir, depuis 1936,

Le seul réseau national spécialiste de l'immobilier de caractère, de charme et de prestige présent dans toute la France, depuis 86 ans,

Le service et la compétence d'experts formés, experts de leur territoire et passionnés,

L'engagement sur une stratégie de vente cohérente avec les objectifs fixés,

La mise en place d'un véritable plan de communication sur le court et le moyen terme,

Compte-rendu des visites, information sur les clients ayant refusé de visiter et sur les biens concurrents mis sur le marché,

Compte-rendu du plan de communication et point complet tous les mois,

Etude de solvabilité des acquéreurs potentiels et suivi jusqu'à l'acte authentique,

Publicité en mono ou bi-produit dans la presse spécialisée.

L'exclusivité Groupe immobilier Mercure

Une relation exclusive, professionnelle, ancrée autour d'un seul interlocuteur,

Tout notre savoir-faire et les meilleurs services premium que nous pouvons vous offrir,

Notre mandat exclusif assure plus de chances de réussite et des délais de vente beaucoup plus courts,

Une relation de partenariat qui défend les mêmes intérêts,

Une sélection d'acheteurs solvables est la garantie pour vous d'un gain de temps et de sécurité,

Une valorisation optimale de votre bien.

Enfin, on estime que les mandats exclusifs représentent 20% des mandats signés mais génèrent près de 45% des ventes ; les mandats simples manquent de transparence au contraire d'une relation gagnant-gagnant en mandat exclusif où la confiance donnée est gage de succès.