

DOSSIER UNIQUE

ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES MERCURE

2023 - 2026

12 Boulevard Thermal - 63100 Clermont-Ferrand
Parcelle KR 284



Document consolidé : avis de valeur 2023, avis de valeur 2026,
comparaison des estimations et courriel du 23 juillet 2026.

Sommaire

1. Objet du dossier
2. Caractéristiques du bien retenues dans les évaluations
3. Évaluation Mercure 2023
4. Évaluation Mercure 2026
5. Comparaison 2023 / 2026
6. Traitement du droit de passage et de la bande de terrain
7. Cohérence et réserves documentaires
8. Conclusion synthétique

Annexe A - Comparaison transmise au format Pages

Annexe B - Avis de valeur Mercure 2023 (document intégral)

Annexe C - Avis de valeur Mercure 2026 (document intégral)

Annexe D - Courriel du 23 juillet 2026 (document intégral)

1. Objet du dossier

Le présent document réunit en un dossier unique les différentes pièces relatives à l'évaluation du bien immobilier situé 12 Boulevard Thermal à Clermont-Ferrand. Il a pour objet de présenter, dans une forme lisible l'évolution des estimations Mercure entre 2023 et 2026, puis de joindre les documents d'origine afin de conserver leur intégrité documentaire.

La synthèse qui suit distingue les données certaines figurant dans les avis de valeur des commentaires ultérieurs adressés par courriel. Les pièces originales sont reproduites en annexes dans leur ordre chronologique.

2. Caractéristiques du bien retenues dans les évaluations

Élément	Donnée retenue
Adresse	12 Boulevard Thermal, 63100 Clermont-Ferrand
Nature	Maison
Surface habitable	230 m ²
Parcelle	KR 284
Surface de terrain	762 m ²
Dépendances	Véranda climatisée d'environ 35 m ² ; garages et atelier d'environ 105 m ²
Configuration	9 pièces ; 3 chambres, avec possibilités d'usage complémentaire de certaines pièces

Sources : avis Mercure 2023 et avis Mercure 2026.

3. Évaluation Mercure 2023

L'avis de valeur établi après la visite du 10 octobre 2023 retient une valeur comprise entre 850 000 € et 880 000 € net vendeur. La valeur médiane de cette fourchette est de 865 000 €.

Valeur 2023

Fourchette : 850 000 € à 880 000 € net vendeur

Point médian : 865 000 €

L'évaluation 2023 mentionne parmi les éléments négatifs, « le droit de passage de la maison arrière », en même temps que l'absence de grand jardin à l'avant et le nombre de chambres. Malgré cette réserve, la fourchette de 850 000 € à 880 000 € est maintenue.

Source : Groupe Mercure, avis de valeur du 18 octobre 2023, notamment pages 2 et 6.

4. Évaluation Mercure 2026

Le rapport transmis en juillet 2026 retient, dans son tableau de synthèse, un prix de vente conseillé de 730 000 € net vendeur, correspondant à 3 174 €/m². Un prix de 700 000 € est également indiqué, ainsi qu'un prix HAI de 766 500 €.

Valeur de référence 2026

Prix de vente conseillé : 730 000 € net vendeur. (Mais ne tient pas compte de l'indivision amputant le terrain)

Prix tenant compte de l'indivision : : 700 000 €

Prix HAI indiqué : 766 500 €

Le rapport 2026 présente un marché plus concurrentiel, avec de nombreux biens en ligne et une sélection accrue des acheteurs. Il relève néanmoins les qualités du bien : luminosité, accès au jardin, état général, vue dégagée et prestations.

Source : avis de valeur Mercure 2026, notamment pages 5, 6 et 12.

5. Comparaison 2023 / 2026

Référence	Valeur	Écart vs 2023 médian	Variation
2023 - bas	850 000 €	-15 000 €	-1,7 % vs médian
2023 - médian	865 000 €	—	Référence
2023 - haut	880 000 €	+15 000 €	+1,7 % vs médian
2026 - conseillé NV	730 000 €	-135 000 €	-15,6 %
2026 - prix attractif	700 000 €	-165 000 €	-19,1 %
2026 - scénario courriel	< 700 000 €	< -165 000 €	baisse > 19,1 %

Entre le point médian de l'estimation 2023 (865 000 €) et le prix conseillé 2026 (730 000 €), l'écart est de 135 000 €, soit environ 15,6 %. Par rapport aux bornes de la fourchette 2023, la diminution ressort entre 120 000 € et 150 000 €.

Lecture prudente

Cet écart global ne peut pas être attribué au seul passage : le droit de passage était déjà cité comme point négatif dans l'évaluation 2023. Le courriel de 2026 introduit cependant une hypothèse supplémentaire, celle d'une bande de terrain de 140 m² en indivision, présentée comme susceptible de faire descendre la valeur sous 700 000 €.

6. Traitement du droit de passage et de la bande de terrain

Les pièces distinguent deux niveaux d'appréciation :

- Dans l'avis de valeur 2023, le « droit de passage de la maison arrière » est identifié comme un inconvénient mais demeure compatible avec une estimation de 850 000 € à 880 000 € net vendeur.
- Dans le courriel du 23 juillet 2026, l'agent immobilier envisage une hypothèse différente : une bande de terrain de passage de 140 m² détenue en indivision. Elle estime qu'une telle situation constituerait « un point négatif » et pourrait faire chuter la valeur de la maison sous 700 000 €.

Le courriel indique par ailleurs une valeur indicative de terrain constructible d'environ 250 €/m² dans le secteur. Appliquée mécaniquement à 140 m², cette référence représente 35 000 €. Ce calcul ne constitue pas une expertise de la bande de passage : il reprend seulement le prix indicatif au mètre carré mentionné dans le courriel.

Point important

La notion de « droit de passage » et celle de « bande de terrain en indivision » ne sont pas équivalentes. L'appréciation financière défavorable formulée dans le courriel DE 2026 vise expressément l'hypothèse de l'indivision de la bande de 140 m².

Source : courriel de Nayla Thomas à Michel et Monique Bonnard du 23 juillet 2026.

7. Conclusion synthétique

Les documents réunis établissent une évolution notable de l'estimation du bien entre 2023 et 2026. En 2023, Mercure évaluait la maison entre 850 000 € et 880 000 € net vendeur. En 2026, le prix de référence communiqué est de 730 000 € net vendeur, soit une diminution d'environ 15,6 % par rapport au point médian de 2023.

Le droit de passage était déjà connu et mentionné en 2023. Les pièces ne permettent donc pas d'imputer à lui seul l'intégralité de la baisse observée entre 2023 et 2026.

En revanche, le courriel du 23 juillet 2026 indique expressément qu'une éventuelle indivision portant sur une bande de passage de 140 m² serait considérée comme un facteur supplémentaire de dépréciation, susceptible de conduire à une valeur inférieure à 700 000 €.

La comparaison financière doit ainsi distinguer l'évolution générale du marché 5 (Environ -4,50 %) et du positionnement commercial du bien, d'une part, et l'effet spécifique qu'aurait, selon l'agent immobilier, une indivision sur la bande de passage, d'autre part.

ANNEXE B - AVIS DE VALEUR MERCURE 2023 - DOCUMENT INTÉGRAL



AVIS DE VALEUR

12 BLVD

THERMAL, 63100

CLERMONT-

FERRAND

Propriétés
d'Excellence



MERCURE
GROUPE 1936

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

Je fais suite à ma venue du 10 octobre 2023 où j'ai procédé en votre compagnie à la visite de votre maison, en vue de déterminer sa valeur.

Localisation:

La maison est située 12 Blvd Thermal, 63100 CLERMONT-FERRAND

Description:

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 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



Founding Member of
Forbes
GLOBAL PROPERTIES

cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune :
CLERMONT FERRAND (63).

Références de la parcelle 000 KR 349

Référence cadastrale de la parcelle

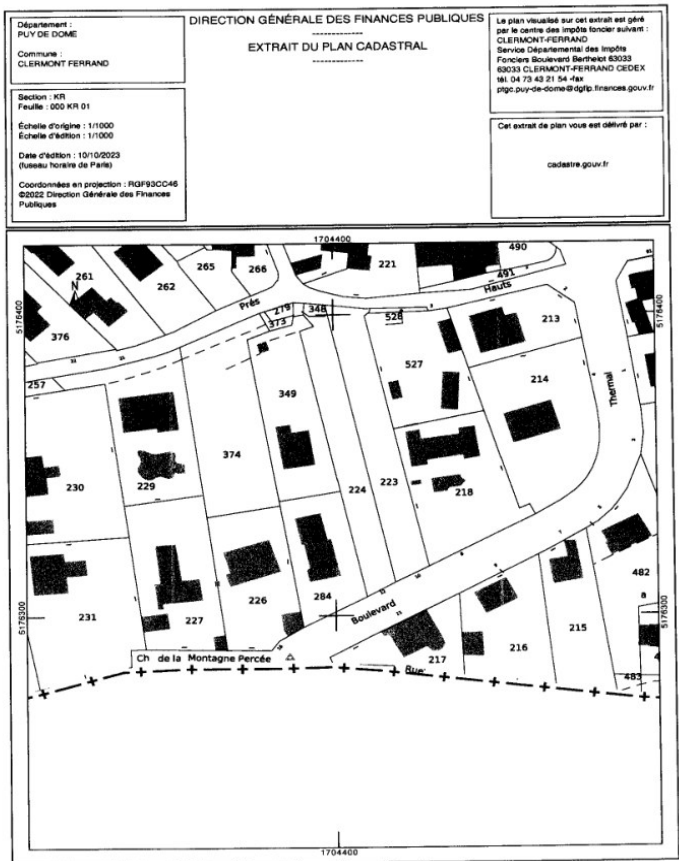
Contenance cadastrale

Adresse

000 KR 349

977 mètres carrés

**12 BD THERMAL
63000 CLERMONT FERRAND**




MERCURE

Founding Member of

Forbes
MAISONS EN VENTE ACTUELLEMENT - OCTOBRE 2023 PRIX DE 800000€ à 1M€

LIEU	SURFACE	PIECES	NO DE CHAMB RES	TERRAIN	DPE	PISCINE	PRIX AFFICHÉ	PRIX AU M2	VENDU A	LES +
CLERMONT/LIMITE DURTOL	280	10	5+1	830	C	OUI	838 000 €	2 993 €		Vue panoramique
CHAMALIERES- MAISON CARPENTIER	256	7	5	2366	E	OUI	999 740 €	3 905 €		3 garages, vue
CHAMALIERES- RUE DES MONTAGNARDS	200	7	4+1	1030	D	NON	815 000 €	4 075 €		2 garages
CLERMONT- La Glacière	240	9	6+1	1593	E	OUI	995 000 €	4 146 €		Vue panoramique
CHAMALIERES- proche Parc Bargouin	251 avec annexes	7	4	2600		NON	800 000 €	4 000 €		Double séjour , Véranda , double garage
HAUTS DE CHAMALIERES	220	7	5	700	NEUF	NON	849 000 €	3 859 €		Vue dégagée, pompe à chaleur
ROYAT	245	10	5	1300		NON	880 000 €			Vue dégagée, prestations de qualité

VENDUS EN 2023



MERCURE
GROUPE 1936

Founding Member of

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

CHAMALIERES- PROCHE MAIRIE- ALLÉE PAUL BERT	250	10	5	350	NON	948 000 €	VENTE CONFIDENTIELLE - 938 000€	au calme au bout d'une impasse, à pied commerces
CEYRAT- RUE DES MONTAGNARDS	205	9	4	955	D OUI	898 000 €	830 000 €	ENTOUREE DE VERDURE, AU CALME
CHAMALIERES, RUE DU PUY VINEUX	269	8	6	1200	NON	880 000 €	VENTE CONFIDENTIELLE- 830 000€	GRAND TERRAIN - BELLE VUE
16 BLVD THERMAL EN 2019	196	7	4	985	NON	650 000 €	DVF 619 000, actualisé 720000€	



MERCURE
GROUPE 1936

Founding Member of
Forbes
GLOBAL PROPERTIES

Avis de valeur

Estimation de votre bien basée sur les références du marché actuel, sur les biens en vente et les biens d'exception vendus dans votre région, *selon les typologies de biens, la surface habitable de la maison principale et des dépendances habitables, la taille du terrain et les prestations intérieures.*

Sous réserve que des recherches (amiante, plomb, termites...) ou des examens plus approfondis (certificat d'urbanisme, titre de propriété, surface) ne fassent apparaître de servitude particulière, d'engagement contractuel ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la santé du bâti et ou de ses occupants, ayant une incidence, en plus ou en moins, sur la détermination du prix de votre bien, on peut imaginer une valeur pour votre propriété comprise dans une fourchette entre

850 000€ et 880 000€ NET VENDEUR

Si vous nous confiez la vente de votre maison, le prix affiché sera **supérieur** et comprendra une marge de négociation et les Frais d'agence

Définition de la valeur vénale

- *La valeur vénale correspond au prix auquel un bien immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable, les conditions étant supposées réunies de libre volonté du vendeur, existence d'acquéreurs, délai raisonnable pour la négociation - compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, conditions de mise en vente et de publicité normales, absence de convenance personnelle.*
- *Une détermination précise de cette valeur peut faire l'objet d'une étude de tous les paramètres, notamment le mesurage des surfaces du bien, consignés dans un rapport d'expertise donnant une description approfondie du bien immobilier ainsi qu'un détail des méthodes d'évaluation retenues.*



MERCURE
GROUPE 1936

Founding Member of
Forbes
GLOBAL PROPERTIES

GROUPE MERCURE AUVERGNE CLERMONT-FERRAND ET SON AGGLOMÉRATION

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Le 18 octobre 2023

*Nayla THOMAS-CAGHASSI
Agent Commercial
Clermont-Ferrand et agglomération*

*M.: +33 6 85 55 81 38
Mail: n.thomas@groupe-mercure.fr*

R.S.A.C. 817 542 434 – Clermont-Ferrand

En vous remerciant pour la confiance que vous m'avez accordée.

ANNEXE C - COURRIEL DU 23 JUILLET 2026 - DOCUMENT INTÉGRAL



Domicile Bonnard63 <bonnard63@gmail.com>

Estimation actuelle de la maison

2 messages

Nayla Thomas <n.thomas@groupe-mercure.fr>

23 juillet 2026 à 20:08

À : Michel et Monique BONNARD <bonnard63@gmail.com>

Bonjour M. Bonnard,

J'ai repris l'estimation de votre maison dans le marché actuel et joins l'Avis de valeur.

Pour un prix diffusé de 730 000€ NET VENDEUR

Le prix au m2 d'un terrain à bâtir autour du boulevard Thermale (Clermont-Ferrand / Chamalières) se situe généralement entre 180 € et 320 €, avec une moyenne locale observée autour de 250 € à 290 €/m2.

- Exemple de transaction locale : Un terrain constructible d'environ 650 m2 à proximité immédiate de l'Avenue Thermale s'est récemment commercialisé aux alentours de 149 000 €, soit environ 226 €/m2.
- Facteurs de variation : La viabilité du terrain et la pente, fréquente sur ce secteur des hauteurs de Clermont/Chamalières, impactent grandement le coût final.
- la valeur indicative du M2 de terrain constructible dans votre secteur est d'environ 250€/m2 . Vous pourrez déduire la valeur de cession en indivision de la bande de terrain de passage de 140m2.

A mon humble avis, cette bande de terrain en indivision serait un point négatif et fera chuter le prix de vente de la maison, en dessous des 700 000€. En tous cas, il faudrait délimiter la partie en face des garages et de l'entrée en installant un type de brise vue qui n'empêcherait pas les voitures de passer.

Nayla THOMAS-CAGHASSI

Agent commercial

CLERMONT-FERRAND et son Agglomération

RSAC 817 542 434 – Clermont-Ferrand

—

+33 (0)6 85 55 81 38

www.groupe-mercure.fr

—

GROUPE IMMOBILIER MERCURE - AUVERGNE

auvergne@groupe-mercure.fr

ANNEXE D - AVIS DE VALEUR MERCURE 2026 - DOCUMENT INTÉGRAL

MERCURE AUVERGNE ANALYSE IMMOBILIÈRE



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 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



Nayla THOMAS-CAGHASSI

06 85 55 81 38

n.thomas@groupe-mercure.fr

Mercure Auvergne

4 / 17

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.



Nayla THOMAS-CAGHASSI

06 85 55 81 38

n.thomas@groupe-mercure.fr

Mercure Auvergne

5 / 17

5 Votre bien

★ 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



Nayla THOMAS-CAGHASSI 06 85 55 81 38 n.thomas@groupe-mercure.fr

Mercure Auvergne

6 / 17

6 Ventes comparables

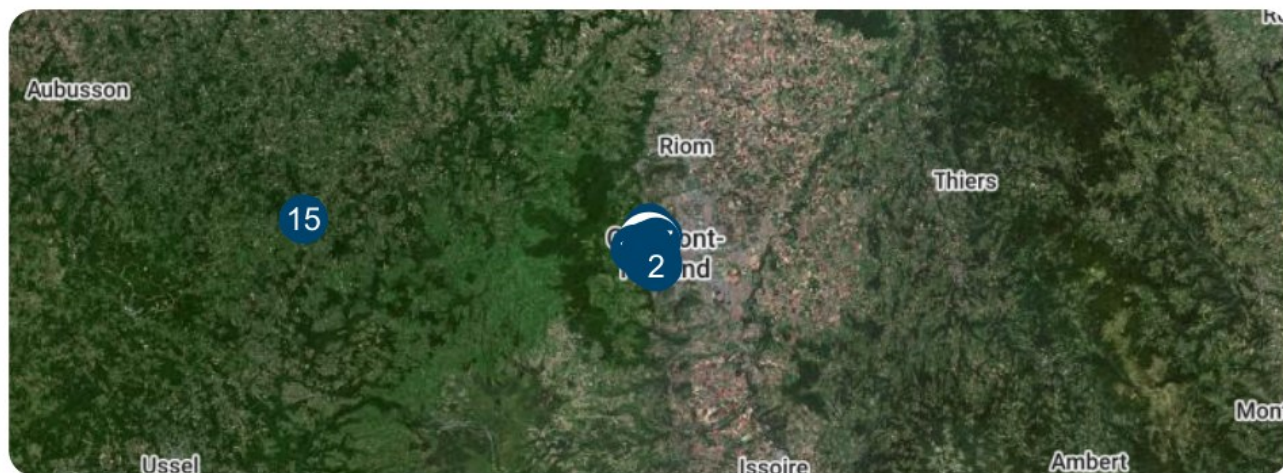
SYNTHÈSE - 21 VENTES SÉLECTIONNÉES

235 m²

Surface moyenne

690 254 €

Prix moyen

2 946 €Prix moyen / m²

1

Maison 8p 239 m²
11 bis avenue Beausite
Chamalières
📅 08/10/2025 🏠 1926

682 550 € 2 856 €/m²

2

Maison 6p 240 m²
39ter rue des Montagnards 63122 C...
Ceyrat
📅 19/06/2025 🏠 -

898 000 € 3 742 €/m²

3

Maison 8p 271 m²
41 rue de la Grave
Durtol
📅 12/06/2025 🏠 1970

625 800 € 2 309 €/m²

4

Maison 8p 251 m²
12 avenue Antoine Phelut
Royat
📅 27/05/2025 🏠 1982

644 600 € 2 568 €/m²

5

Maison 7p 211 m²
8 allée de Montchany
Clermont-Ferrand
📅 31/12/2024 🏠 1996

678 000 € 3 213 €/m²

6

Maison 12p 261 m²
3 rue Georges Desdevises du Désert
Chamalières
📅 15/11/2024 🏠 1966

754 700 € 2 892 €/m²



Nayla THOMAS-CAGHASSI

06 85 55 81 38

n.thomas@groupe-mercure.fr

Mercure Auvergne

7 / 17



Maison 6p 200 m²
20 rue Paul Gauguin
Chamalières

📅 11/10/2024

🏠 -

745 000 € 3 725 €/m²



Maison 10p 200 m²
1 rue Lusseau
Chamalières

📅 20/09/2024

🏠 1950

667 510 € 3 338 €/m²

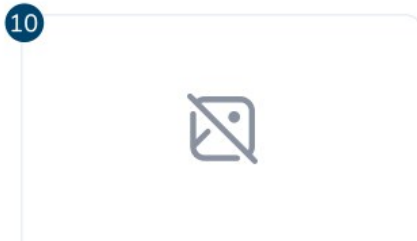


Maison 8p 287 m²
21 ter rue de Boucheyre
Nohanent

📅 11/09/2024

🏠 2007

793 250 € 2 764 €/m²



Maison 6p 242 m²
1 Chemin des Quatre Vents à Villars
Orcines

📅 05/07/2024

🏠 1950

684 130 € 2 827 €/m²



Maison 7p 230 m²
52 rue de Roche Bonnet
Chamalières

📅 30/12/2022

🏠 1969

820 860 € 3 569 €/m²



Maison 7p 212 m²
51 rue de l'Ecorchade
Chamalières

📅 19/05/2022

🏠 1966

625 000 € 2 948 €/m²



Maison 7p 242 m²
16 chemin des Cretes
Royat

📅 01/03/2022

🏠 1979

647 491 € 2 676 €/m²



Maison 9p 220 m²
2 allée Paul Signac
Chamalières

📅 03/11/2021

🏠 1993

798 000 € 3 627 €/m²



Maison 220 m²
2 Les Molles
Giat

📅 30/09/2021

🏠 -

2 000 € 9 €/m²



Nayla THOMAS-CAGHASSI

06 85 55 81 38

n.thomas@groupe-mercure.fr

Mercure Auvergne

8 / 17

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 Pignet
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



Maison 6 p 255 m²
63100 Clermont-Ferrand
● En ligne depuis 121 jours

630 000 € 2 470 €/m²

↓ 648 000 €

687 835 €

Prix moyen



Maison 6 p 252 m²
63100 Clermont-Ferrand
● En ligne depuis 82 jours

645 000 € 2 559 €/m²

↓ 645 000 €

2 501 €

Prix moyen / m²



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 €



Nayla THOMAS-CAGHASSI 06 85 55 81 38 n.thomas@groupe-mercure.fr

Mercure Auvergne

10 / 17



Maison 12 p 390 m²
63000 Clermont-Ferrand

● En ligne depuis 122 jours

675 000 € 1 871 €/m²

↓ 790 000 €



Maison 9 p 300 m²
63400 Chamalières

● En ligne depuis 427 jours

680 000 € 2 266 €/m²

↓ 890 000 €



Maison 7 p 215 m²
63830 Durtol

● En ligne depuis 162 jours

719 000 € 3 483 €/m²

↓ 749 000 €



Maison 10 p 350 m²
63122 Ceyrat

● En ligne depuis 93 jours

790 000 € 2 257 €/m²

↓ 820 000 €



Maison 5 p 201 m²
63100 Clermont-Ferrand

● En ligne depuis 30 jours

790 000 € 3 930 €/m²

↓ 790 000 €



Maison 10 p 317 m²
63400 Chamalières

● En ligne depuis 77 jours

852 800 € 2 690 €/m²

↓ 852 800 €



Maison 8 p 309 m²
63400 Chamalières

● En ligne depuis 14 jours

884 000 € 2 860 €/m²

↓ 884 000 €



Nayla THOMAS-CAGHASSI

06 85 55 81 38

n.thomas@groupe-mercure.fr

Mercure Auvergne

11 / 17

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



Nayla THOMAS-CAGHASSI 06 85 55 81 38 n.thomas@groupe-mercure.fr

Mercure Auvergne

12 / 17

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 €

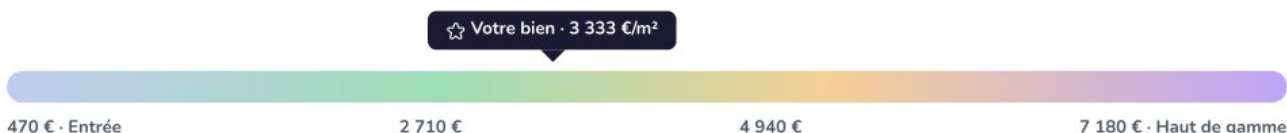
au-dessus de 90 % du marché

SURFACE

230 m²

dans la moyenne haute

LE PRIX/M² DE VOTRE BIEN DANS LE MARCHÉ ACTUEL



Votre bien 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 PARMIS 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€



Nayla THOMAS-CAGHASSI

06 85 55 81 38

n.thomas@groupe-mercure.fr

Mercure Auvergne

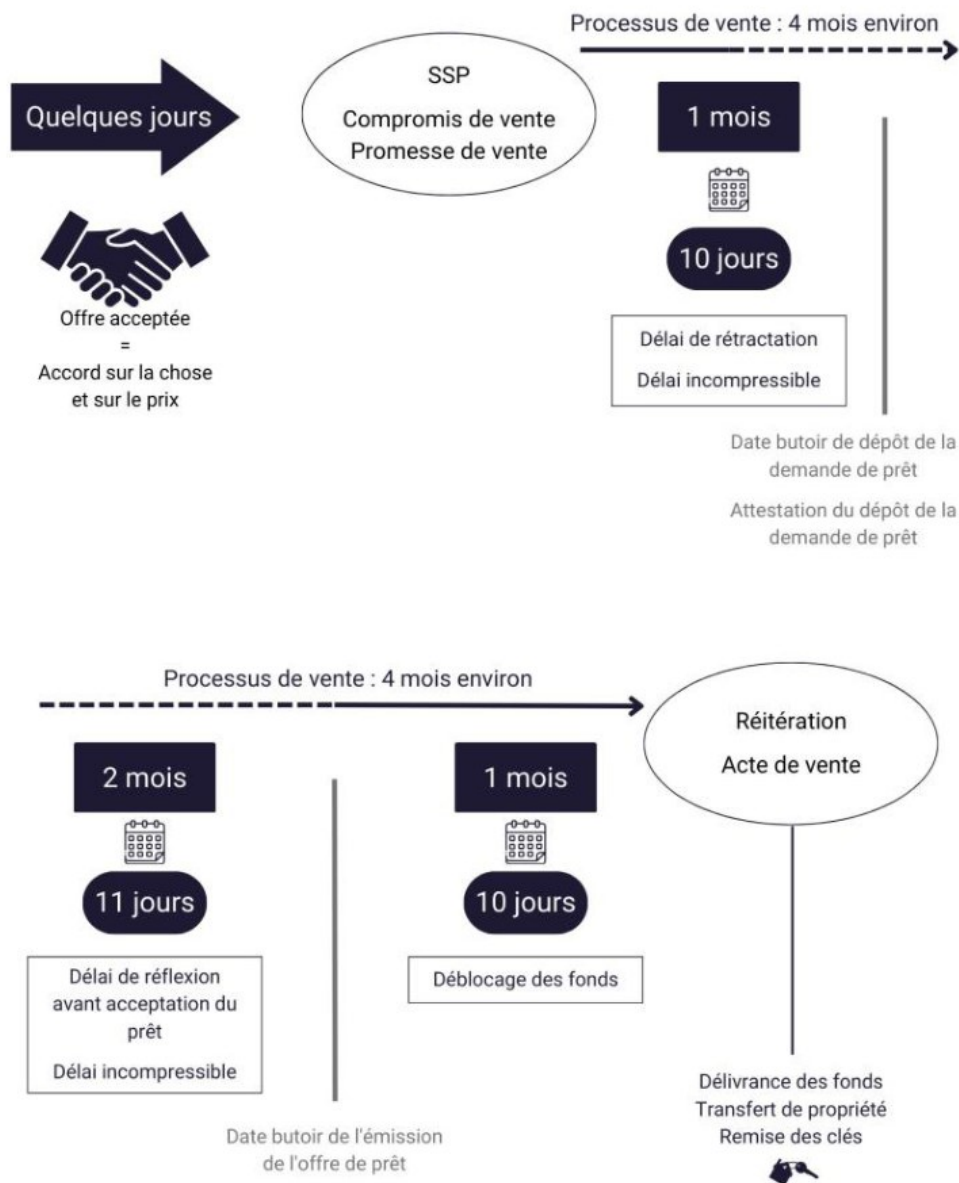
13 / 17

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



 **AVIS DE VALEUR 2026.pdf**
2718K

Michel et Monique BONNARD <bonnard63@gmail.com>
À : Nayla Thomas <n.thomas@groupe-mercure.fr>

23 juillet 2026 à 20:21

Merci pour votre estimation.

Je vous tiens au courant semaine prochaine

Cordialement

Monique et Michel BONNARD

12 Boulevard Thermal

63100 Clermont Ferrand

04-63-08-28-09

bonnard63@gmail.com

[Texte des messages précédents masqué]

