

## Évaluation Stratégique Valorisation & Scénarios de Vente

*Cas pratique – Exemple anonymisé d'analyse immobilière haut de gamme (Méthodologie PhantHome)*



Extrait d'une étude personnalisée visant à sécuriser les décisions de vente et à identifier les leviers de valorisation pour un bien à potentiel.

# Construire la meilleure stratégie de vente pour votre bien

(Exemple anonymisé — Démarche PhantHome)

Ce document illustre la démarche stratégique développée par PhantHome pour accompagner ses clients dans l'évaluation et l'optimisation de la mise en vente de leur bien immobilier.

**L'objectif** : fournir un éclairage objectif et structuré sur la valeur potentielle du bien, en intégrant différents scénarios de valorisation selon les options envisageables (vente en l'état, rénovation, division, etc.).

## Notre méthode repose sur une analyse croisée :

- Les transactions récentes (DVF — données officielles des notaires),
- Les offres comparables actuellement en ligne sur les principaux portails immobiliers,
- Les estimations issues de MeilleursAgents et autres outils de référence.

## Pour chaque scénario de valorisation, nous proposons :

- Une hypothèse de prix de vente,
- Une estimation des coûts éventuels de travaux,
- Une analyse des avantages, contraintes et impacts associés.

Notre ambition à travers cette étude : permettre une prise de décision éclairée, argumentée, adaptée aux objectifs, aux priorités et aux contraintes du propriétaire.

L'approche PhantHome repose sur la rigueur de l'analyse, la pédagogie dans l'accompagnement et l'indépendance du conseil.

*Exemple de démarche — Document anonymisé à titre illustratif. Chaque projet bénéficie d'une étude personnalisée et d'un suivi dédié via un espace sécurisé sur phanthome.com.*

# SOMMAIRE

---

*Cette étude suit une démarche structurée en plusieurs étapes, permettant d'analyser objectivement le potentiel de valorisation d'un bien et d'éclairer les décisions stratégiques de vente ou d'optimisation.*

1- <b>Présentation du bien et du contexte</b>	p.3
2- <b>Analyse des transactions passées (DVF)</b>	p.5
3- <b>Analyse du marché actuel (offres comparables)</b>	p.8
4- <b>Évaluation via outils de référence (meilleursagents.com et autres)</b>	p.14
5- <b>Positionnement du bien avant optimisation éventuelle</b>	p.16
6- <b>Coûts de rénovation estimés selon scénarios</b>	p.17
8- <b>Scénarios de vente et valorisation associée</b>	p.21
9- <b>Synthèse, arbitrages possibles et recommandations stratégiques</b>	p.24

# 1- Description des biens et de son contexte

✿ Nichée sur les hauteurs du Roucas Blanc, à Marseille, cette villa bénéficie d'un emplacement rare et privilégié, entre mer et collines, dans l'un des secteurs les plus recherchés de la ville.

À l'abri des regards, au cœur d'un environnement résidentiel paisible, la propriété offre une combinaison précieuse entre volumes généreux, vue dégagée, et qualité de vie.

---

## Type de biens et configuration actuelle

- Villa individuelle d'environ 240 m<sup>2</sup> habitables, implantée sur une parcelle de près de 900 m<sup>2</sup>, avec jardin paysager et piscine.
- Plusieurs niveaux desservant de belles pièces de réception, plusieurs chambres dont certaines avec vue mer, ainsi que des terrasses ouvertes sur l'extérieur.
- Le bien présente aujourd'hui une configuration familiale classique, mais offre un potentiel intéressant de redistribution (création de suites indépendantes, aménagement d'un espace de travail ou de loisirs, extension possible selon les règles d'urbanisme applicables).
- Des travaux de rénovation et de modernisation sont à prévoir pour exploiter pleinement le potentiel du lieu et répondre aux standards actuels du marché haut de gamme.

À travers cette étude, nous avons exploré plusieurs scénarios de valorisation, permettant d'éclairer les choix stratégiques entre vente en l'état, rénovation partielle ou complète, et options de repositionnement du bien... dans une logique patrimoniale durable et cohérente avec le standing du secteur.



## 📍 Localisation

- Secteur recherché : Roucas Blanc, Marseille, un des quartiers les plus prisés de la ville, entre mer et collines.
- Environnement : cadre résidentiel calme, à proximité immédiate des commerces, écoles, transports et axes principaux.
- Vue dégagée sur la mer et les collines, avec une belle exposition naturelle dans les pièces de vie.
- Jardin paysager sans vis-à-vis, garantissant tranquillité et intimité.

## 🧱 État général

- Villa nécessitant une rénovation partielle à complète selon les options envisagées : électricité, plomberie, rafraîchissement des sols et murs, remise au goût du jour des espaces intérieurs.
- Menuiseries à moderniser sur certaines ouvertures (analyse selon diagnostic technique).
- Façade et extérieurs en bon état général, possibilité d'optimiser les aménagements paysagers.
- Potentiel d'extension ou de redistribution intérieure sous réserve de conformité avec le PLU (à vérifier).



*Illustration d'ambiance — exemple non contractuel  
(visuel généré à titre illustratif)*

## 🌟 Éléments de valorisation

- Volumes généreux, belle hauteur sous plafond, large séjour avec accès terrasse vue mer.
- Plusieurs chambres avec vue dégagée, terrasses et espaces extérieurs exploitables.
- Jardin arboré avec piscine existante.
- Stationnement privatif (garage + plusieurs emplacements).
- Fort potentiel de valorisation après rénovation, rareté de l'offre sur ce secteur.

## 📋 Résumé technique (biens cumulés)

- Surface habitable estimée : environ 240 m<sup>2</sup>
- Nombre de pièces : 6 à 8 pièces selon redistribution
- Parcelle : environ 900 m<sup>2</sup>, jardin + piscine
- Stationnement : garage + parkings
- Travaux à prévoir : rénovation intérieure, remise aux normes techniques, modernisation des équipements



## 2-Analyse des transactions passées (DVF)

---



L'une des étapes clés dans l'évaluation d'un bien immobilier est l'analyse des transactions passées dans le secteur concerné.

Cette étape permet de comparer le bien étudié avec des ventes réellement conclues, sur des biens similaires, dans une zone géographique proche.

Dans cette étude, nous nous appuyons sur la base officielle DVF (Demandes de Valeurs Foncières), mise à disposition par la Direction Générale des Finances Publiques.


### Qu'est-ce que la base DVF ?

Il s'agit d'une base publique recensant toutes les ventes immobilières enregistrées par les notaires en France. Elle intègre les prix de vente réels, les surfaces, la nature des biens et leur localisation précise.

Cette source est considérée comme la plus fiable pour toute analyse sérieuse du marché immobilier.

### Pourquoi utiliser DVF dans cette analyse ?

- Pour s'appuyer sur les prix réellement signés (et non sur les prix affichés dans les annonces).
- Pour valider ou ajuster les données issues des portails immobiliers et des outils d'estimation.
- Pour identifier des valeurs moyennes au m<sup>2</sup>, par typologie de biens et zone géographique précise.

 Chez PhantHome, nous utilisons DVF comme base solide pour construire un indice de cohérence entre le bien étudié et le marché réel, loin des effets de présentation ou des prix parfois surévalués en ligne.

### À suivre :

Dans le cadre de cet exemple, nous avons analysé les transactions enregistrées dans un rayon de 300 mètres autour du secteur Roucas Blanc, sur les 5 dernières années.

La page suivante présente la cartographie des ventes localisées, suivie d'une comparaison détaillée avec le bien étudié.

# Historique des transactions autour du bien concerné

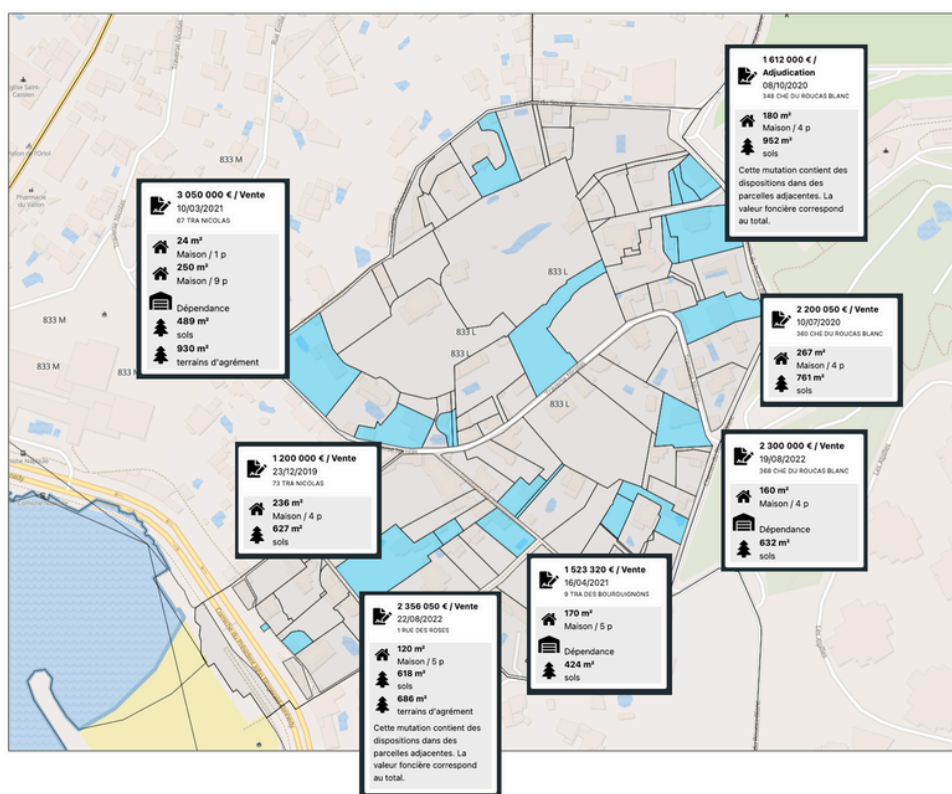
Pour affiner l'évaluation de la villa présentée dans cet exemple, nous avons analysé les transactions immobilières récentes réalisées sur le secteur du Roucas Blanc à Marseille, en sélectionnant les ventes de maisons individuelles et de villas avec extérieurs.

Cette approche permet d'identifier les niveaux de prix réellement pratiqués sur des biens de typologie comparable, en tenant compte :

- De la surface habitable,
- De la taille du terrain,
- De la présence d'aménagements extérieurs (jardin, piscine, stationnement),
- De l'état général des biens (récent, à rénover, haut de gamme).

## ● Synthèse des ventes analysées :

- Périmètre de recherche : environ 500 mètres autour du bien étudié
- Période : transactions réalisées sur les 5 dernières années
- Typologie : villas et maisons avec jardin / terrasse, secteur Roucas Blanc



Adresse	Date de Transaction	Surface M2	Descriptif	Prix de Vente	Prix au M2
67 Tra St Nicolas	10/03/2021	274	2 Maisons 9P & 1P - Dépendance 1 000 M2 de Terrain	3 050 000 €	11 131 €
73 Tra St Nicolas	23/12/2019	236	Maison 4P - Terrain 627 M2	1 200 000 €	5 085 €
1 Rue des Roses	22/08/2022	120	Maison 5P - Terrain 1 304 M2	2 356 050 €	19 634 €
9 Tra des Bourguignons	16/04/2021	170	Maison 5P - Dépendance - Terrain 424 M2	1 523 320 €	8 961 €
368 Ch. Du Roucas Blanc	19/08/2022	160	Maison 4P - Dépendance - Terrain 632 M2	2 300 000 €	14 375 €
360 Ch. Du Roucas Blanc	10/07/2020	267	Maison 4P - Terrain 761 M2	2 200 020 €	8 240 €
348 Ch. Du Roucas Blanc	01/10/2020	180	Maison 4P - Terrain 952 M2	1 612 000 €	8 956 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 407</b>		<b>14 241 390</b>	<b>10 122 €</b>

## Analyse des prix des ventes passées au M2



Sur les transactions étudiées dans le secteur du Roucas Blanc, nous observons une fourchette de prix comprise entre 5 000 € et 19 500 € / m<sup>2</sup>, avec une moyenne globale aux alentours de 10 100 € / m<sup>2</sup>.

### ⚠ Le niveau de prix varie fortement selon :

- La qualité du bien,
- La surface habitable,
- La taille et l'aménagement du terrain,
- La présence de vues dégagées ou vue mer,
- L'état général (rénové / à rénover).

### 🏡 Typologie et décote des grandes surfaces :

Les villas ou maisons avec de grandes surfaces (> 150 m<sup>2</sup>) présentent souvent une décote par rapport au prix moyen observé au m<sup>2</sup>, notamment lorsque :

- Le bien nécessite des travaux de remise au goût du jour ou de modernisation,
- L'agencement ou la configuration nécessite des adaptations (redistribution des volumes, extension, création de stationnements).

Dans les cas étudiés, cette décote peut varier de 10 à 30 % selon l'ampleur des travaux et la qualité de l'emplacement dans le quartier.

### 👉 Exemple parmi les ventes observées :

Villa ancienne de 170 m<sup>2</sup> habitables avec dépendances et terrain de 424 m<sup>2</sup>, nécessitant rénovation complète, vendue à environ 9 000 € / m<sup>2</sup> (transaction DVF — secteur Roucas Blanc, 2021).

💡 Cette tendance est intégrée dans notre réflexion sur le positionnement du bien étudié, afin de proposer une valorisation cohérente avec les conditions réelles du marché local.



### 3-Analyse du marché actuel

Pour affiner la cohérence du positionnement prix de la villa étudiée dans cet exemple, nous avons analysé l'offre concurrente actuellement disponible sur le secteur du Roucas Blanc et les quartiers voisins comparables.

Cette veille permet d'identifier le niveau de prix affiché, la qualité des biens proposés, ainsi que la dynamique du marché local.

#### 📌 Méthodologie

- Analyse réalisée à partir des principales plateformes immobilières : SeLoger, Leboncoin, Logic-Immo, Gens de Confiance, Belles Demeures.
- Sélection des annonces en ligne au moment de l'étude, portant sur des villas ou maisons individuelles avec extérieur dans un rayon d'environ 500 mètres autour du bien étudié.
- Typologie : biens d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>, disposant d'un jardin ou d'une terrasse, avec ou sans piscine.

#### 🔍 Objectif de cette analyse :

- Évaluer la pression concurrentielle au moment de l'étude,
- Apprécier la qualité de l'offre disponible (prestations, état, vue mer, extérieurs),
- Contribuer à affiner la fourchette de valorisation du bien étudié.

💡 *Attention : les prix affichés en ligne ne reflètent pas toujours les prix réellement signés (souvent ajustés à la baisse). Cette analyse est donc croisée avec les données DVF pour sécuriser l'estimation.*

**630 000 €** 4 013 €/m<sup>2</sup>  
À partir de 2 616 €/mois ①  
**Maison à vendre**  
5 pièces · 3 chambres · 157 m<sup>2</sup>  
Le Roucas Blanc, Marseille 7ème (13007)

**3 435 000 €** 16 357 €/m<sup>2</sup>  
À partir de 14 261 €/mois ①  
**Maison à vendre**  
8 pièces · 4 chambres · 210 m<sup>2</sup>  
Marseille 7ème (13007)

## 🗨️ Présentation des Offres Repérées par gamme de biens

### ✗ Biens à rénover (état brut ou nécessitant remise au goût du jour)

- Prix au m<sup>2</sup> généralement compris entre 4 000 € et 5 500 € / m<sup>2</sup>
- Majorité des biens anciens, configuration parfois à adapter (redistribution des volumes, création de suites, optimisation des extérieurs)
- Travaux souvent sous-estimés dans les annonces : simple rafraîchissement affiché, mais réelle modernisation nécessaire pour atteindre le standing attendu

### ◆ Biens en bon état général (habitable sans urgence)

- Prix au m<sup>2</sup> observé entre 5 500 € et 9 500 € / m<sup>2</sup>
- Prestations souvent correctes mais datées, nécessitant modernisation partielle pour répondre aux standards actuels du marché haut de gamme
- Offres concentrées sur des maisons de taille moyenne avec jardin et parfois stationnement

### ✓ Biens rénovés avec cachet (prestations haut de gamme, prêt à habiter)

- Prix au m<sup>2</sup> constaté pouvant atteindre jusqu'à 16 000 € / m<sup>2</sup>, avec des pointes observées à 16 357 € / m<sup>2</sup> pour les biens les plus qualitatifs
- Villas ou maisons avec caractère, rénovation complète, matériaux de qualité, extérieurs soignés (piscine, jardin paysager, stationnements)
- Rareté de l'offre sur ce segment, contribuant à soutenir des niveaux de prix élevés

Localisation	Support de diffusion	Surface M2	Terrain M2	Descriptif	Prix de Vente	Etat	Prix au M2
Roucas Blanc	Seloger	157	NC	5P - 3ch	630 000 €	◆	4 013 €
Roucas Blanc	Belles Demeures	210	1 700	8P - 4ch	3 435 000 €	✓	16 357 €
Roucas Blanc	Seloger	160	250	Maison 4P + T2	945 000 €	✓	5 906 €
Roucas Blanc	Belles Demeures	334	NC	11P	3 190 000 €	✓	9 551 €
Roucas Blanc	Belles Demeures	130	400	4P - 3ch	1 248 000 €	✓	9 600 €
Roucas Blanc	Seloger	96	100	4P - 3ch	529 000 €	✗	5 533 €
Roucas Blanc	Belles Demeures	280	NC	8P - 4ch - App - Dép	1 920 000 €	✓	6 857 €
Roucas Blanc	Seloger	138	662	5P - 4ch	1 139 000 €	✗	8 254 €
Roucas Blanc	Belles Demeures	313	600	7P - 6ch	1 955 000 €	◆	6 246 €
Roucas Blanc	Belles Demeures	130	NC	4P - 3ch	1 500 000 €	✓	11 538 €
Roucas Blanc	Belles Demeures	170	NC	5P - 4ch	930 000 €	✗	5 471 €
Roucas Blanc	Seloger	140	295	4P - 2ch	1 490 000 €	✓	10 643 €
Roucas Blanc	Seloger	132	386	3P - 2ch	730 000 €	✗	5 530 €
Roucas Blanc	Belles Demeures	164	600	7P - 6ch	1 760 000 €	✗	10 732 €
Roucas Blanc	Belles Demeures	320	NC	9P - 6ch	3 150 000 €	✓	9 844 €
Roucas Blanc	Seloger	178	130	5P - 4ch	995 000 €	✗	5 590 €
Roucas Blanc	Belles Demeures	140	NC	5P - 4ch	795 000 €	◆	5 679 €
Roucas Blanc	Seloger	100	58	4P - 3ch	895 000 €	◆	8 950 €
Roucas Blanc	Seloger	150	400	5P - 4ch	1 290 000 €	✓	8 600 €
Roucas Blanc	Seloger	278	700	6P - 5ch	1 920 000 €	◆	6 906 €
Roucas Blanc	Seloger	120	50	4P - 3ch	529 000 €	✗	4 408 €
Roucas Blanc	Belles Demeures	155	NC	5P - 3ch	1 295 000 €	✓	8 355 €
Roucas Blanc	Seloger	305	700	6P - 5ch	4 950 000 €	✓	16 230 €
TOTAL		4 300			37 220 000 €		8 657 €

- ✓ Excellent : rénové récemment
- ◆ Bon : habitable sans urgence
- ✗ Moyen : travaux à prévoir

4 013 € ← 8 657 € → 16 357 €

Les biens comparables affichent des prix allant de 4 000 € à 16 357 € / m<sup>2</sup> selon l'état, les prestations proposées et le niveau de rareté.

Pour des surfaces équivalentes en état à rénover, les prix constatés se situent plutôt autour de 4 000 à 5 500 € / m<sup>2</sup>, confirmant le positionnement cohérent du bien étudié dans sa version brute, avant optimisation ou rénovation.

**945 000 €** 5 906 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 3 923 €/mois ⓘ  
**Maison à vendre**  
 5 pièces · 4 chambres · 160 m<sup>2</sup>  
 Marseille 7ème (13007)

**3 190 000 €** 9 551 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 13 244 €/mois ⓘ  
**Maison à vendre**  
 11 pièces · 5 chambres · 334 m<sup>2</sup> · 66 m<sup>2</sup> de terrain  
 Marseille 7ème (13007)

**1 248 000 €** 9 600 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 5 181 €/mois ⓘ  
**Maison à vendre**  
 4 pièces · 3 chambres · 130 m<sup>2</sup>  
 Marseille 7ème (13007)

**529 000 €** 5 532 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 2 196 €/mois ⓘ  
**Maison à vendre**  
 4 pièces · 3 chambres · 95,6 m<sup>2</sup> · 25 m<sup>2</sup> de terrain  
 Marseille 7ème (13007)

**1 920 000 €** 6 857 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 7 971 €/mois ⓘ  
**Maison à vendre**  
 8 pièces · 4 chambres · 280 m<sup>2</sup> · 760 m<sup>2</sup> de terrain  
 Marseille 7ème (13007)




**1139 000 €** 8 254 €/m<sup>2</sup>

À partir de 4 729 €/mois ⓘ

**Maison à vendre**

5 pièces · 4 chambres · 138 m<sup>2</sup> · 662 m<sup>2</sup> de terrain

Le Roucas Blanc, Marseille 7ème (13007)



Exclusivité

iad France Mikael Roulx




**1955 000 €** 6 246 €/m<sup>2</sup>

À partir de 8 117 €/mois ⓘ

**Maison à vendre**

7 pièces · 6 chambres · 313 m<sup>2</sup> · 650 m<sup>2</sup> de terrain

Bompard, Marseille 7ème (13007)



Exclusivité

GREEN HOME IMMOBILIER

À voir sur Belles Demeures



**1500 000 €** 11 538 €/m<sup>2</sup>

À partir de 6 228 €/mois ⓘ

**Maison à vendre**

4 pièces · 3 chambres · 130 m<sup>2</sup> · 250 m<sup>2</sup> de terrain

Marseille 7ème (13007)



Exclusivité

MATRASSEFAMARSEILLE.COM

À voir sur Belles Demeures




**930 000 €** 5 471 €/m<sup>2</sup>

À partir de 3 861 €/mois ⓘ

**Maison à vendre**

5 pièces · 4 chambres · 170 m<sup>2</sup> · 126 m<sup>2</sup> de terrain

Bompard, Marseille 7ème (13007)



1894 L'IMMOBILIER - MARSEILLE

À voir sur Belles Demeures



**1490 000 €** 10 643 €/m<sup>2</sup>

À partir de 6 186 €/mois ⓘ

**Maison à vendre**

4 pièces · 2 chambres · 140 m<sup>2</sup> · 295 m<sup>2</sup> de terrain

Marseille 7ème (13007)



Exclusivité

IMMOBILIERE DU ROUCAS BLANC



**730 000 €** 5 530 €/m<sup>2</sup>

À partir de 3 031 €/mois ⓘ

**Maison à vendre**

3 pièces · 2 chambres · 132 m<sup>2</sup> · 386 m<sup>2</sup> de terrain

Marseille 7ème (13007)



L'IMMOBILIERE CEPAC





**1760 000 €** 10 732 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 7 307 €/mois ⓘ  
**Maison de plain-pied à vendre**  
 7 pièces · 6 chambres · 164 m<sup>2</sup>  
 Marseille 7ème (13007)

TERRASSE EN VILLE

À voir sur Belles Demeures



**3150 000 €** 9 844 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 13 078 €/mois ⓘ  
**Villa à vendre**  
 9 pièces · 6 chambres · 320 m<sup>2</sup> · 400 m<sup>2</sup> de terrain  
 Le Roucas Blanc, Marseille 7ème (13007)

TARDY Immobilier

À voir sur Belles Demeures



**995 000 €** 5 590 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 4 131 €/mois ⓘ  
**Maison à vendre**  
 5 pièces · 4 chambres · 178 m<sup>2</sup> · 130 m<sup>2</sup> de terrain  
 Le Roucas Blanc, Marseille 7ème (13007)

efficity Patrick Senegas



**795 000 €** 5 679 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 3 301 €/mois ⓘ  
**Maison à vendre**  
 5 pièces · 4 chambres · 140 m<sup>2</sup> · 227 m<sup>2</sup> de terrain  
 Marseille 7ème (13007)

MAM

À voir sur Belles Demeures



**895 000 €** 8 950 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 3 716 €/mois ⓘ  
**Maison de ville à vendre**  
 4 pièces · 3 chambres · 100 m<sup>2</sup> · 58,1 m<sup>2</sup> de terrain  
 Marseille 7ème (13007)

IMMOBILIERE BRETAGNIERE GIUDICELLI



**1290 000 €** 8 600 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 5 356 €/mois ⓘ  
**Maison à vendre**  
 5 pièces · 4 chambres · 150 m<sup>2</sup> · 400 m<sup>2</sup> de terrain  
 Le Roucas Blanc, Marseille 7ème (13007)

Exclusivité PEYRONEL IMMOBILIER





**1 920 000 €** 6 906 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 7 971 €/mois ①  
**Villa à vendre**  
 6 pièces · 5 chambres · 278 m<sup>2</sup> · 700 m<sup>2</sup> de terrain  
 Marseille 7ème (13007)  
 ANDROS IMMOBILIER



**529 000 €** 4 408 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 2 196 €/mois ①  
**Maison à vendre**  
 4 pièces · 3 chambres · 120 m<sup>2</sup> · 50 m<sup>2</sup> de terrain  
 Marseille 7ème (13007)  
 PATRIMONIUM CONSEIL



**1 295 000 €** 8 355 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 5 376 €/mois ①  
**Maison à vendre**  
 5 pièces · 3 chambres · 155 m<sup>2</sup> · 300 m<sup>2</sup> de terrain  
 Marseille 7ème (13007)  
 Agence R Recouly  
 À voir sur Belles Demeures



**4 950 000 €** 16 230 €/m<sup>2</sup>  
 À partir de 20 551 €/mois ①  
**Maison à vendre**  
 6 pièces · 5 chambres · 305 m<sup>2</sup> · 700 m<sup>2</sup> de terrain  
 Le Roucas Blanc, Marseille 7ème (13007)  
 Mylène SERFATI

### **Fourchette constatée :**

- **Rénové avec cachet : > 9 500 € / m<sup>2</sup>, pouvant atteindre jusqu'à 16 357 € / m<sup>2</sup> pour les biens les plus qualitatifs**
- **Bon état général : entre 5 500 € et 9 500 € / m<sup>2</sup>**
- **À rénover : généralement entre 4 000 € et 5 500 € / m<sup>2</sup>**

À noter que les travaux annoncés dans les offres « à rénover » sont souvent limités à un simple rafraîchissement, bien en deçà des niveaux de rénovation nécessaires pour atteindre les standards haut de gamme attendus sur ce type de bien.

## 4-Évaluation via meilleursagents.com

Pour compléter l'analyse de marché et affiner la valorisation du bien étudié, nous avons réalisé une estimation via la plateforme MeilleursAgents.com, outil de référence pour les données immobilières.

Cette estimation permet d'obtenir une fourchette de prix algorithmique, construite à partir des données croisées entre :

- Les transactions notariées,
- Les annonces en ligne,
- Les estimations d'agences immobilières.
- 

Elle intègre des critères précis tels que la localisation, la surface habitable, le nombre de pièces, l'étage (le cas échéant), ainsi que l'état général du marché local.

### 🔍 Résultats de l'estimation (simulation réalisée le 24 avril 2025) :

- Prix net vendeur estimé :
  - ➡ Entre 1 956 649 € (fourchette basse) et 2 420 642 € (fourchette haute),
  - ➡ Soit un prix moyen au m<sup>2</sup> d'environ 9 119 € / m<sup>2</sup>.
- Loyer hors charges estimé (non-meublé, indicatif, hors opposabilité juridique) :
  - ➡ Environ 5 162 € / mois, soit 21 € / m<sup>2</sup>.

73 Traverse Nicolas, 13007 Marseille 7ème  
arrondissement

240m<sup>2</sup> 6 pièces

Estimation Biens vendus Professionnels recommandés Annonces

Estimations réalisées le 24 avril 2025

Prix net vendeur

2 188 600 €  
soit 9 119 € / m<sup>2</sup>

Fourchette basse 1956 649 € Fourchette haute 2 420 642 €

La fiabilité de l'estimation est très élevée. (5/5)  
[En savoir plus](#)

Que pensez-vous de cette estimation ?  
[Donner son avis](#)

Loyer hors charges

5 162 € hc /mois  
soit 21 € / m<sup>2</sup>

Fourchette basse 4 594 € Fourchette haute 5 730 €

Cette estimation, qui concerne le loyer hors charges locatives d'un bien loué non-meublé n'a qu'une valeur indicative et ne peut être opposable au bailleur. [En savoir plus](#)

La fiabilité de l'estimation est très limitée. (1/5)  
[En savoir plus](#)

Que pensez-vous de cette estimation ?  
[Donner son avis](#)



### 💡 Analyse de la fourchette MeilleursAgents

L'estimation fournie par MeilleursAgents.com pour le bien étudié situe la valeur entre 8 152 € et 10 086 € / m<sup>2</sup>, avec un point médian à 9 119 € / m<sup>2</sup>.

Cette fourchette s'inscrit dans la continuité des valeurs observées sur le marché local, notamment pour des biens en état d'usage ou nécessitant des travaux de modernisation, comme évoqué dans l'analyse concurrentielle des annonces actuellement disponibles.

### 📌 Cohérence avec le positionnement envisagé :

- L'estimation algorithmique valide le positionnement envisagé pour ce bien dans sa version brute (avant rénovation).
- Elle reste en phase avec les tendances constatées sur le secteur, notamment pour les maisons de gabarit comparable situées dans le quartier du Roucas Blanc et ses alentours (Périer, Prado, Bompart).
- Le niveau de prix proposé reflète à la fois l'absence de rénovation récente et l'emplacement recherché.

### 🔧 Lecture stratégique : potentiel de valorisation après travaux :

Cette estimation permet également d'identifier le potentiel d'évolution du prix en cas de rénovation complète :

- Viser des niveaux de prix supérieurs à 9 500 € / m<sup>2</sup> pour une maison rénovée avec des prestations haut de gamme,
- Avec des pointes pouvant atteindre jusqu'à 16 357 € / m<sup>2</sup> pour les biens les plus rares, entièrement rénovés, avec vue mer ou prestations d'exception.

💡 Cette analyse vient ainsi consolider l'approche méthodologique adoptée dans ce rapport : une estimation réaliste, fondée à la fois sur les transactions réelles, les offres concurrentes et l'estimation algorithmique, permettant de calibrer les scénarios de valorisation proposés dans la suite de cette étude.



## 5-Positionnement du bien avant optimisation éventuelle



Avant d'aborder les différents scénarios de valorisation et les coûts de rénovation, nous avons établi une estimation réaliste du prix au m<sup>2</sup> du bien étudié, dans son état actuel (avant travaux).

**Cette valorisation « brute » s'appuie sur :**

- L'état général constaté (nécessité de rénovation complète / modernisation),
- L'analyse des transactions passées (DVF),
- Les offres actuellement disponibles dans le secteur (ventes comparables),
- Et l'estimation algorithmique réalisée via MeilleursAgents.com, confirmée par l'analyse concurrentielle.

 **Villa de 240 m<sup>2</sup> habitables – Terrain 900 m<sup>2</sup> (Roucas Blanc)**

- Positionnement estimé dans l'état actuel (estimation brute avant optimisation / sans travaux) :

 **Entre 6 000 € et 7 000 € / m<sup>2</sup>,**  
 **Soit une estimation globale située entre**  
**1 440 000 € et 1 680 000 €.**

 **Hypothèses et éléments justifiant ce positionnement :**

- Situation dans l'un des secteurs les plus recherchés de Marseille (Roucas Blanc, rareté de l'offre, environnement résidentiel de qualité, vue mer possible),
- Configuration offrant des volumes intéressants avec potentiel d'optimisation (redistribution des espaces, création de suites, aménagements extérieurs, etc.),
- État général nécessitant une remise à niveau significative (équipements, prestations intérieures, rafraîchissement global),
- Comparaison rigoureuse avec les biens similaires actuellement à la vente, comme étudié dans les pages précédentes.

 **Rôle de cette estimation :**

Cette valorisation constitue un socle objectif pour :

- Mesurer la rentabilité potentielle des travaux à envisager,
- Définir le bon niveau de prix dans le cadre d'une vente en l'état,
- Servir de base à l'arbitrage entre les différents scénarios stratégiques qui seront détaillés dans la suite de cette étude.

*Cette base permet ensuite d'arbitrer entre différents scénarios d'optimisation ou de repositionnement, présentés dans les pages suivantes.*





# PHANTHOMÉ

Vivez l'exception, Possédez l'unique  
à Paris et en Provence, Alpes, Côte d'Azur

## 6-Coûts de rénovation estimés

### **Villa de 240 m<sup>2</sup> habitables – Terrain 900 m<sup>2</sup> (Roucas Blanc)**

Pour anticiper les dépenses liées à la remise en état et la modernisation de la villa étudiée, une estimation des travaux a été réalisée poste par poste.

Cette évaluation permet de cadrer les investissements nécessaires pour repositionner le bien à un niveau de prestations haut de gamme, attractif sur le marché local.

#### **L'estimation inclut :**

- ☒ Les travaux privatifs (intérieurs et extérieurs).
- ☒ Une enveloppe pour l'aménagement des espaces extérieurs (terrasses, jardin, piscine).
- ☒ Une marge d'ajustement pour les aléas de chantier et l'adaptation aux choix de finitions.



# Rénovation Standard

## Estimation globale des travaux (enveloppe indicative) :

Budget estimé pour rénovation complète de la villa : **250 000 € à 350 000 € TTC**, soit entre **1 040 € et 1 450 € / m²** environ.

## Cette enveloppe couvre :

- La remise aux normes des installations électriques et de plomberie.
- L'installation d'un système de chauffage performant (pompe à chaleur, climatisation réversible).
- Le remplacement des revêtements de sols (parquet, carrelage) et des murs (peinture, enduits).
- La rénovation des salles de bains, WC et cuisine.
- Le remplacement ou la rénovation des menuiseries extérieures (fenêtres, baies vitrées).
- L'aménagement des espaces extérieurs : jardin, terrasse, piscine, clôtures.
- Un accompagnement AMOA (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) pour l'organisation, le suivi et la coordination des travaux.

## Une approche poste par poste pour ajuster le budget :

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • Extérieurs (jardin, piscine, terrasses) :        | 60 000 € à 80 000 € |
| • Techniques (électricité, plomberie, chauffage) : | 70 000 € à 90 000 € |
| • Revêtements sols/murs :                          | 50 000 € à 70 000 € |
| • Cuisine, salles d'eau, équipements :             | 40 000 € à 60 000 € |
| • Menuiseries & finitions :                        | 30 000 € à 50 000 € |

6 500 €  Evolution de prix au M2 – 240 M2 10 300 €

## Impact potentiel sur la valorisation après travaux :

Cette rénovation permettrait de repositionner la villa dans un segment attractif du marché :

- Avant travaux (état actuel) : 6 000 à 7 000 €/m².
- Après rénovation : 9 500 à 12 000 €/m² selon niveau de prestation, avec des pointes possibles jusqu'à 16 000 €/m² pour les biens rénovés avec prestations d'exception, vue mer, prestations haut de gamme.

**Soit une valorisation du bien à 2 280 00 €.**

# Rénovation lourde / transformation

## Estimation globale des travaux lourds – Scénario "Montée en gamme & transformation"

Dans l'hypothèse d'une rénovation lourde avec redistribution des volumes, montée en gamme des prestations et optimisation complète des espaces, le montant total estimé des travaux s'élèverait à :

 Environ **400 000 € à 550 000 €**

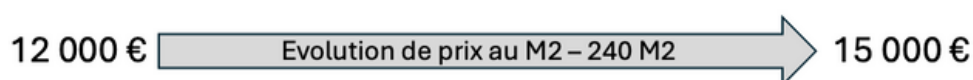
→ Soit **1 650 à 2 300 € / m<sup>2</sup>** sur la base de 240 m<sup>2</sup> habitables (hors terrain).


### Cette enveloppe comprendrait :

- Redistribution complète des volumes (création de suites, réorganisation des espaces de réception, ouverture des perspectives, véranda ou extension possible selon PLU).
- Remise aux normes et modernisation totale des lots techniques (électricité, plomberie, chauffage haut de gamme type PAC air/eau, plancher chauffant éventuel).
- Prestations premium :
- Parquets massifs, faïences haut de gamme, cuisines et salles de bains sur-mesure, éclairages design, domotique.
- Aménagements extérieurs :
- Piscine rénovée ou optimisée, création de terrasses supplémentaires, aménagement paysager qualitatif.
- Remplacement complet des menuiseries (alu haute performance thermique + volets roulants motorisés).
- Accompagnement AMOA (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) renforcé, avec suivi architectural possible et coordination des entreprises.

### Positionnement prix visé après transformation complète :

- Fourchette estimée : 12 000 € à 15 000 € / m<sup>2</sup>
- Avec des pointes possibles autour de 16 000 € / m<sup>2</sup> pour des prestations exceptionnelles, notamment en cas de vue mer dominante, rareté de l'offre ou si extension / transformation validée.




 **Ce scénario lourd permettrait de repositionner le bien sur le haut du marché marseillais, à destination d'une clientèle exigeante (résidence principale ou secondaire premium).**

**Soit une valorisation du bien à 3 250 000 €.**

## Conclusion sur les Coûts de Rénovation

L'estimation réalisée pour la villa permet de cadrer avec précision les investissements nécessaires à sa remise à niveau, tout en laissant une marge d'ajustement selon les choix de prestations et les éventuelles évolutions du projet.



 Les budgets présentés s'appuient sur une approche détaillée, poste par poste, intégrant à la fois les lots techniques, les finitions intérieures et les aménagements extérieurs. Ils offrent un cadre réaliste pour anticiper les dépenses et sécuriser une enveloppe budgétaire cohérente avec les objectifs visés.

✨ À ce niveau de prestation, les travaux permettent de **repositionner** le bien sur un segment "premium" du marché marseillais, avec un potentiel de **valorisation significatif après rénovation**.

### Une approche modulaire et adaptable :

- Le propriétaire conserve la liberté de réaliser tout ou partie des travaux, selon ses priorités et son budget.
- Cette projection peut également être proposée à des acquéreurs potentiels, sous forme de vente avec projet de rénovation « clés en main », constituant un véritable levier stratégique de valorisation à la revente.

### Une double utilité stratégique :

-  Pour un projet personnel maîtrisé, avec anticipation des coûts.
-  Ou comme outil de projection pour séduire des acheteurs exigeants, en maximisant le potentiel de la maison.

Cette méthodologie permet d'envisager sereinement les prochaines étapes, qu'il s'agisse de conforter une décision d'achat ou de construire une stratégie de mise en vente réfléchie.

**Après travaux la valorisation globale des biens serait de  
2 280 000 € à 3 250 000 €.**

**pour 300 000 € à 500 000 € de travaux.**

**Soit une amélioration patrimoniale de :  
420 000 € à 1 190 000 € (en fonction des travaux)**

*Ces projections démontrent que la rénovation n'est pas seulement une dépense, mais un véritable levier de création de valeur patrimoniale, avec un retour sur investissement potentiel clairement mesurable.*

## 7-Scénarios de vente et de valorisation

ce stade de l'étude, plusieurs options stratégiques peuvent être envisagées concernant la mise en vente et la valorisation du bien.

Chaque scénario présente des avantages différents selon les priorités du porteur du projet : rapidité, niveau d'investissement, optimisation patrimoniale, simplicité de gestion. L'objectif est ici d'apporter une vision claire des alternatives possibles, avec leurs atouts, leurs contraintes, et les conditions associées.

**Voici les principales options identifiées :**

### ● Scénario 1 : Vente dans l'état (sans rénovation)

**Description :**

Mise en vente du bien tel qu'il se présente actuellement, sans travaux de remise à niveau.

**Avantages :**

- Délai de commercialisation rapide.
- Aucun budget travaux à mobiliser.
- Approche simple, sans gestion de chantier.

**Limites :**

- Valorisation plus faible.
- Cible principalement composée d'investisseurs, marchands de biens ou particuliers cherchant un projet à personnaliser.

## Scénario 2 : Rénovation partielle – Remise au goût du jour sans modification lourde

### Description :

Rénovation des éléments techniques et esthétiques principaux (électricité, plomberie, sols, peintures, salles d'eau, cuisine) avec maintien de la configuration existante.

### Avantages :

- Amélioration immédiate de l'attractivité du bien.
- Optimisation du prix de vente sans délai excessif.
- Budget travaux maîtrisé.

### Limites :

- Valorisation intermédiaire.
- Ne permet pas de tirer pleinement parti du potentiel de redistribution des espaces.

## Scénario 3 : Rénovation complète avec redistribution optimisée

### Description :

Rénovation intégrale incluant :






- Modernisation complète des prestations (haut de gamme).
- Redistribution des volumes (création de suites, espaces de réception avec vues, extension potentielle selon PLU).
- Valorisation maximale du bien par l'exploitation complète du potentiel.

### Avantages :

- Cible « haut de gamme » (clientèle recherchant du clé-en-main de qualité).
- Valorisation la plus élevée.
- Rend le bien concurrentiel face à une offre rare sur ce secteur.

### Limites :

- Budget travaux important.
- Délai de réalisation plus long.
- Nécessite une gestion de projet rigoureuse.

Scénario	Budget travaux	Délai	Valorisation potentielle	Complexité
1. Revente dans l'état	0 €	Court	Faible	
2. Rénovation standard	≈ 300 000 €	Long	Élevée	 
3. Rénovation lourde	≈ 500 000 €	Très long	Élevée ++	 



## **Recommandations**

Chaque scénario présente une logique propre en fonction :

- des liquidités disponibles,
- du temps que le porteur du projet souhaite ou peut mobiliser,
- de l'objectif final recherché : arbitrage entre vente rapide ou maximisation patrimoniale à moyen / long terme.

### **Scénario 1 : Revente dans l'état**

✅ À privilégier si la priorité est la simplicité, la rapidité de transaction et l'absence de mobilisation de budget travaux.

⚠️ Limites : valorisation plus faible, cible restreinte aux marchands ou aux acquéreurs prêts à engager eux-mêmes des travaux.

### **Scénario 2 : Rénovation standard**

🔧 Positionnement pertinent si l'objectif est d'augmenter significativement la valeur du bien tout en maintenant un budget travaux maîtrisé.

Permet de viser une clientèle plus large (particuliers haut de gamme, investisseurs), avec des prestations rénovées attractives sans aller dans l'ultra premium.

### **Scénario 3 : Rénovation lourde / haut de gamme**

💎 Stratégie de maximisation patrimoniale, adaptée à une cible « premium » exigeante.

Permet d'atteindre les niveaux de valorisation les plus élevés du secteur, en optimisant à la fois la qualité des prestations et la redistribution des volumes (création de suites, extension possible selon PLU, etc.).

⚠️ En contrepartie : budget travaux conséquent, délai long, gestion de projet plus complexe.

## **Recommandation finale :**

- Si la priorité est la simplicité et la liquidité immédiate : privilégier la revente dans l'état.
- Si l'objectif est de maximiser la valeur tout en maîtrisant le risque : viser une rénovation standard.
- Si l'objectif est patrimonial (maximisation de la valorisation, attractivité premium) : la rénovation lourde représente la meilleure option.

➡ À noter : il est également possible d'adapter la stratégie en fonction des retours du marché (exemple : prévoir une mise en vente dans l'état avec option d'engager les travaux si la demande n'est pas au rendez-vous).

## 8- Conclusion & préconisations finales

À l'issue de cette étude, plusieurs options de valorisation ont été envisagées, chacune répondant à des logiques différentes selon les objectifs du porteur du projet (vente rapide, maximisation patrimoniale, gestion des risques, trésorerie).

L'analyse croisée du marché local, des transactions passées, des offres concurrentes et des projections budgétaires permet de poser un cadre objectif pour arbitrer entre les différents scénarios.

---

### Préconisation stratégique

**Pour la villa étudiée, située sur un secteur hautement recherché mais nécessitant une remise à niveau significative, les options suivantes se détachent :**

#### Revente immédiate dans l'état :

- Stratégie de liquidité rapide.
- Valorisation moindre, mais sans portage de travaux.

#### Rénovation standard (≈ 300 000 € de travaux) :

- Rénovation complète avec prestations actuelles de bon standing.
- Valorisation significative, positionnement "premium" cohérent avec le quartier.

#### Rénovation lourde (≈ 500 000 € de travaux) :

- Montée en gamme avec redistribution des volumes, optimisation des surfaces, créations de suites, prestations haut de gamme, aménagement paysager.
- Vise le segment des biens d'exception avec maximisation patrimoniale.

### Points clés d'aide à la décision

- Temps disponible et niveau d'investissement accepté par le porteur de projet.
- Objectif patrimonial : arbitrer entre revente rapide, montée en gamme, ou optimisation maximale du potentiel.
- Adaptabilité : capacité à ajuster le projet en fonction des retours marché et des premières phases (modularité des travaux et de la stratégie de sortie).

## Points de vigilance et recommandations complémentaires

- Vérification préalable de la faisabilité technique et administrative (urbanisme, PLU, éventuelles autorisations pour extensions ou redistribution).
- Intégration d'options à la revente (ex. : places de parking, aménagements extérieurs, division possible du bâti).

Projection financière détaillée pour accompagner la prise de décision (rentabilité attendue, calendrier de trésorerie, sensibilité des différents scénarios).

## Conclusion générale

Ce type d'approche s'adresse à des profils souhaitant conjuguer sécurité et rentabilité, avec une stratégie flexible, réaliste, et capable de s'adapter au contexte évolutif du marché immobilier haut de gamme marseillais.

Le choix entre ces scénarios devra être affiné en fonction :


- des retours marché sur les premières discussions informelles ou tests de prix,
- de l'objectif patrimonial prioritaire (court terme / long terme),
- et des moyens financiers souhaités ou disponibles pour l'opération.

Ce document a permis d'établir une analyse complète et structurée autour de la villa située au Roucas Blanc, à Marseille, en intégrant l'ensemble des paramètres essentiels à une prise de décision stratégique éclairée :

État du bien, potentiel de valorisation, analyse du marché, projections budgétaires, scénarios de travaux et stratégies de sortie.

## **Ce que cette étude vous apporte :**

- Un cadre d'analyse objectif pour comparer les différentes options (vente dans l'état, rénovation standard, rénovation haut de gamme).
- Une stratégie claire et argumentée conciliant rentabilité, faisabilité, calendrier et souplesse d'exécution.
- Un plan d'action modulable, permettant d'ajuster le projet en fonction des opportunités du marché et de vos priorités patrimoniales.

 Ce type de projection constitue une véritable aide à la décision, que ce soit pour finaliser un achat, convaincre un partenaire ou affiner une stratégie de vente à court ou moyen terme.

---

**PhanthHome se tient naturellement à votre disposition pour vous accompagner dans la suite du projet, que ce soit pour affiner les arbitrages, coordonner les étapes de rénovation, ou assurer le suivi jusqu'à la mise en vente.**

**Disclaimer :** Cette étude est fournie à titre informatif. Elle ne constitue ni une offre, ni une garantie de vente ou de valorisation. Les informations et estimations présentées ne sauraient engager la responsabilité de PhanthHome.

© 2025 PhanthHome. Tous droits réservés.

*Ce document est protégé par les lois sur le droit d'auteur et la propriété intellectuelle. Toute reproduction, distribution, ou utilisation non autorisée, en tout ou en partie, est strictement interdite sans l'autorisation écrite préalable de PhanthHome.*