

PLACE 65

Analyse immobilière



AVIS DE VALEUR

Rapport du 24/04/2026 établi par Mélodie VALENSI



Adresse étudiée

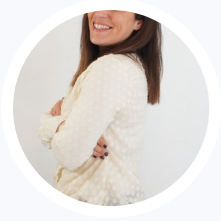
11 Bis Rue Gambetta
30800 Saint-Gilles



Votre contact

Mélodie VALENSI
Tel : 0617937555

1. Votre contact



Mélodie VALENSI

☎ 0617937555

@ melodie.valensi@place65.com

🏠 RSAC/SIREN 892458118



PLACE 65

☎ 0466066610

@ agence@place65.com

📍 65 Place Marie-rose Pons - 30132 Caissargues

PRÉSENTATION

PLACE 65 est une agence immobilière indépendante implantée à **Caissargues**, spécialisée dans le **sud de Nîmes et ses environs**.

L'agence accompagne ses clients avec une approche fondée sur la proximité, l'écoute et une connaissance précise du marché local.

Chaque projet fait l'objet d'un **suivi personnalisé**, avec des **conseils justes, transparents et adaptés** à la réalité du marché. PLACE 65 attache une importance particulière à la qualité de la relation, à la clarté des échanges et à la rigueur dans l'analyse des biens.

Agence à taille humaine, PLACE 65 s'inscrit dans une démarche de confiance et d'accompagnement durable, en considérant chaque projet immobilier comme unique.

PLACE 65 s'appuie également sur l'expertise et les ressources du **Groupe REGARD**, acteur reconnu et leader de l'immobilier dans la région, permettant d'allier **proximité locale** et **force d'un groupe structuré**, au service des projets de ses clients.

2. Adresse étudiée

LOCALISATION

11 Bis Rue Gambetta
30800 Saint-Gilles



Type de bien
Immeuble



Surface parcelle
192 m²



Code parcelle
302580000N1928

3. Environnement

Les statistiques suivantes concernent Saint-Gilles et proviennent des données publiées par l'INSEE, basées sur les chiffres de 2021.

INDICATEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES



14 197
Population



50% H - 50% F
Répartition h/f

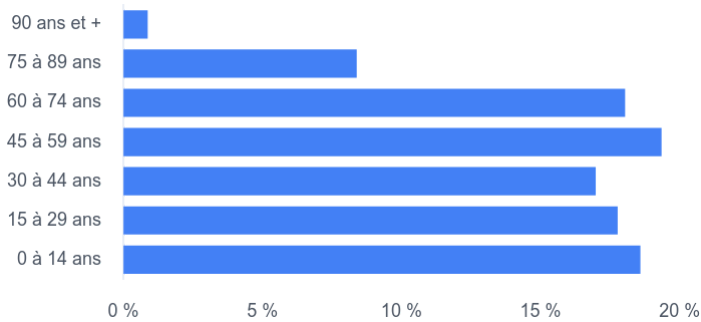


17 110 €
Revenu médian

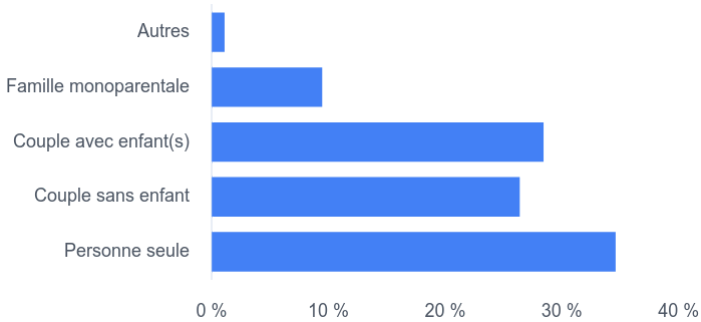


1 426 €
Revenu médian mensuel

Population par âge



Composition des ménages



LOGEMENT

68%
Maisons

32%
Appartements

86%
Résidence principale

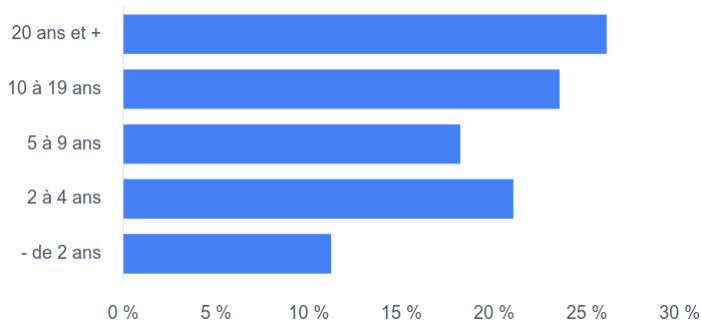
3%
Résidence secondaire

53%
Propriétaires occupants

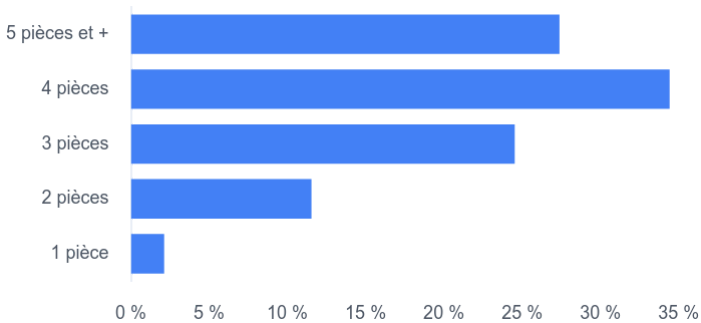
44%
Locataires

11%
Logements sociaux

Ancienneté dans le logement



Composition du logement principal



4. Services et commodités

Les services et commodités répertoriés proviennent des données libres publiées par l'État, les régions ou les communes, ainsi que des données La Loupe Immo. Les informations présentées peuvent ne pas être exhaustives et peuvent varier selon la disponibilité de ces données.

ÉQUIPEMENTS



Fibre optique
Déployée

TRANSPORTS EN COMMUN

42

Chanzy
150m

GARES SNCF



Générac
10km

ECOLES



Ecole élémentaire Victor Hugo
250m



Ecole maternelle Frédéric Mistral
300m



Ecole maternelle Jean Jaurès
300m



Ecole maternelle Calades
600m



Ecole primaire privée Li Cigaloun
600m



Ecole élémentaire Jules Ferry
700m



Ecole maternelle Ventoulet
900m



Ecole élémentaire Laforêt
900m



Section d'enseignement général et professionnel...
1.3km

SANTÉ



Centre De Santé De Ma Region Saint Gilles
100m



Pharmacie Vedel
150m



Médecin généraliste
200m



Médecin généraliste
200m



Pharmacie Potavin
200m



Pharmacie Saint-gilles
350m



Cmpea Psychiatrie Inf Juv Saint Gilles
350m



Pharmacie Guichard
500m



Médecin généraliste
500m

COMMERCES

-  BOUCHERIE DES PETIT
50m
-  Bibine Etripaille
100m
-  BRUC FRERES LA
FOUGASSETTE
150m
-  Super Marche Frais
150m
-  Lepi Dor
250m
-  La Tradition
250m
-  BOUCHERIE SAINT-
GILLOISE
500m
-  Express Market 16
600m
-  Amrani Generale
600m

SERVICES PUBLICS

-  Mairie - Saint-Gilles
300m
-  Brigade de gendarmerie -
Saint-Gilles (30)
1.1km

5. Analyse des biens vendus

Les statistiques sont basées sur 117 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.

RIX CONSTATÉ DES APPARTEMENTS

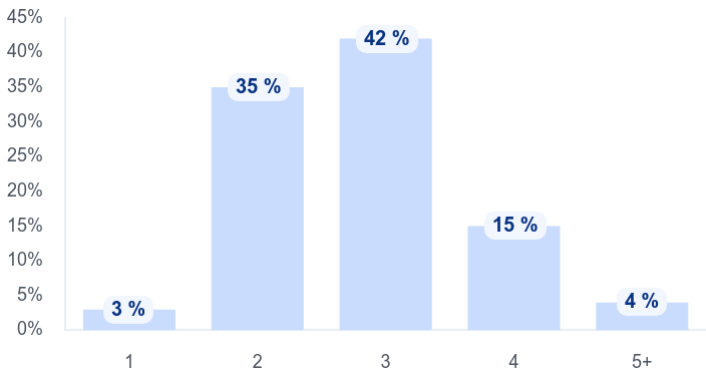


Évolution du prix et du volume de vente des appartements

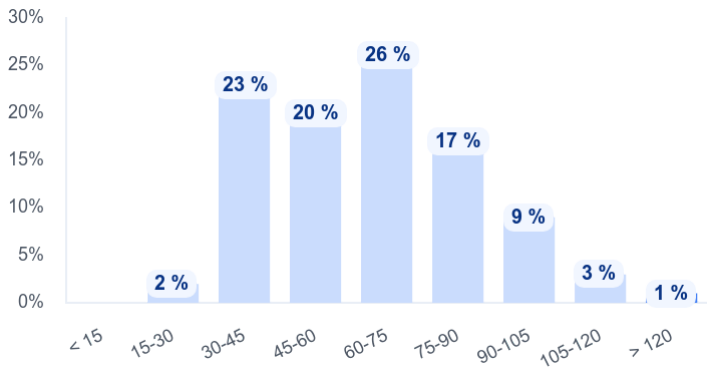


RÉPARTITION DES VENTES DES APPARTEMENTS

Par nombre de pièces

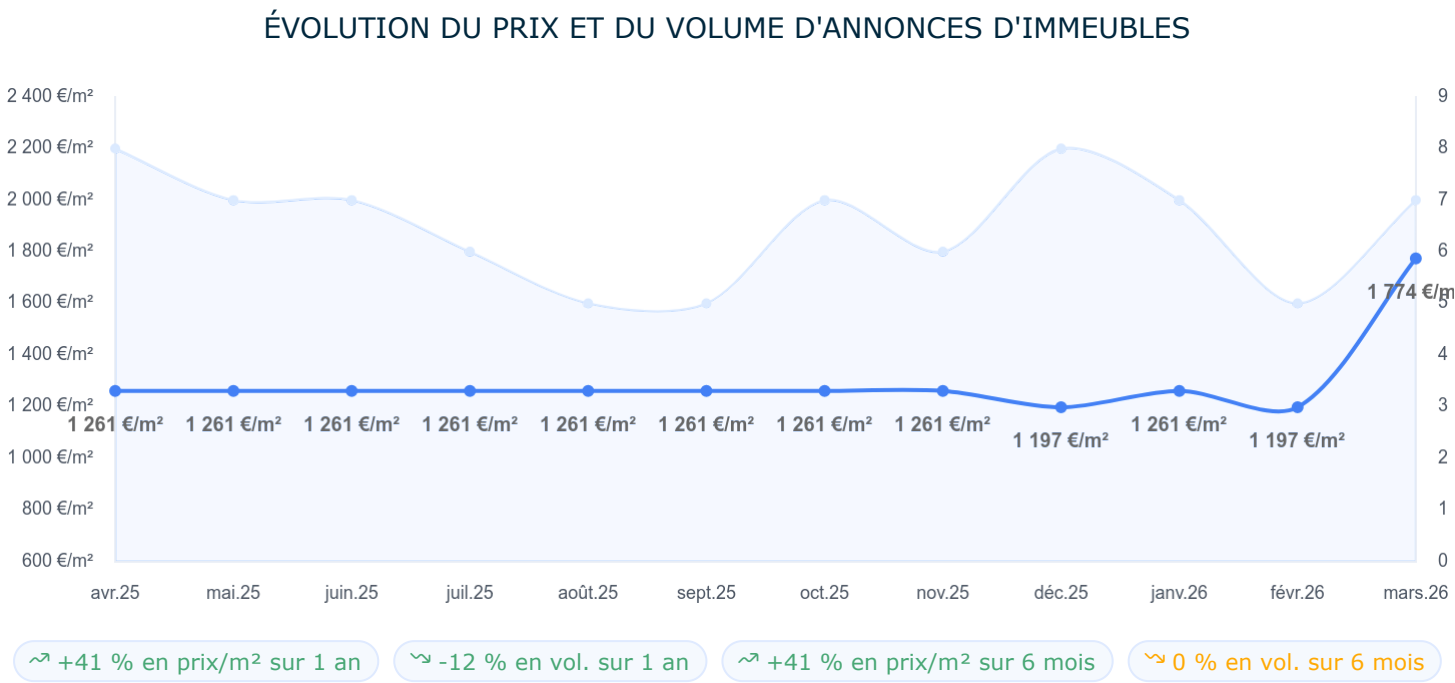


Par surface habitable en m²



6. Analyse des annonces immobilières

Les statistiques sont basées sur les annonces immobilières publiées à Saint-Gilles.



7. Votre bien



Type
Immeuble



Surface habitable
300 m²



Étage
bon etat

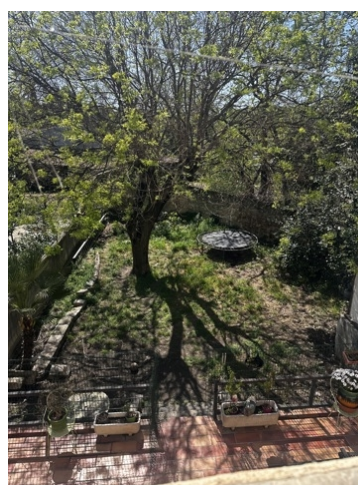


Type de chauffage
Individuel - Électrique

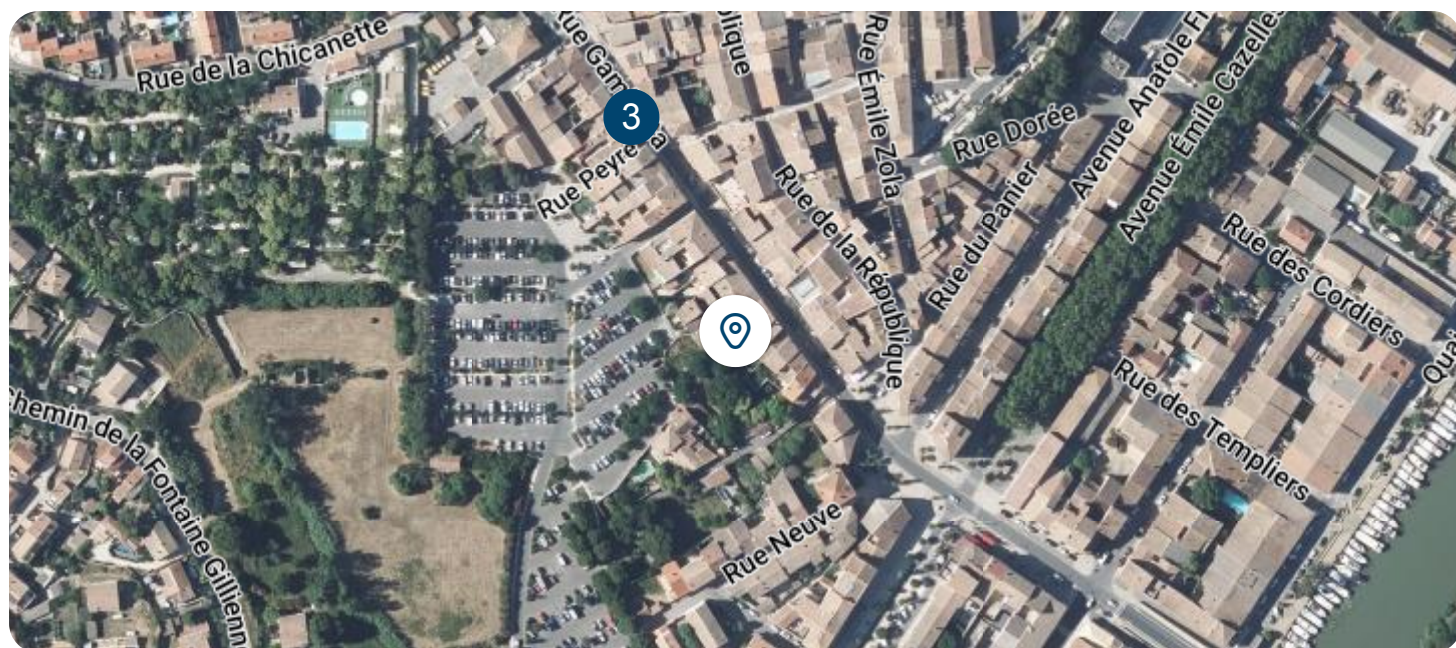
DÉTAIL DES SURFACES HABITABLES

NOM	NIVEAU	SURFACE
appartement 1 T3	0	60 m²
appartement 2 T3	1	52 m²
Appartement 3 T3	1	52 m²
Appartement 4 T3	2	52 m²
Local	0	30 m²
Local	0	60 m²





8. Ventes comparables



Ventes sélectionnées : 5

Surface moyenne : 290 m²

€ Prix moyen : 279 800 €

€ Prix/m² moyen : 967 €/m²

1

Appartement 12p 261 m²

6 Rue de l'Etoile
Saint-Gilles

Date de vente : 14/03/2025

Année de construction : 1900

335 000 € 1 284 €/m²

2

Appartement 14p 283 m²

17 bis Rue de la Dougue
Saint-Gilles

Date de vente : 26/01/2023

Année de construction : 1973

250 000 € 883 €/m²

3

Appartement 12p 307 m²

35 Rue Gambetta
Saint-Gilles

Date de vente : 29/06/2022

Année de construction : 1995

304 000 € 990 €/m²

4

Appartement 16p 333 m²

3 Avenue Marcellin Berthelot
Saint-Gilles

Date de vente : 07/01/2021

Année de construction : 2000

310 000 € 931 €/m²

5

Appartement 12p 268 m²

5 Rue Hoche
Saint-Gilles

Date de vente : 16/12/2019

Année de construction : 1710

200 000 € 746 €/m²

9. Annonces comparables

BIENS COMPARABLES PROPOSÉS À LA VENTE

🔍 Annonces sélectionnées : 2

📏 Surface moyenne : 331 m²

💶 Prix moyen : 307 568 €

💶 Prix/m² moyen : 930 €/m²



Immeuble 332 m²

30800 Saint-Gilles

○ En ligne durant 250 jours

250 000 € 753 €/m²

↓ 350 000 €



Immeuble 330 m²

30800 Saint-Gilles

○ En ligne durant 166 jours

395 000 € 1 197 €/m²

BIENS NON VENDUS



Immeuble 8 p 220 m²

30800 Saint-Gilles

○ En ligne durant 173 jours

200 000 € 909 €/m²



Immeuble 7 p 150 m²

30800 Saint-Gilles

○ En ligne durant 356 jours

227 900 € 1 519 €/m²



Immeuble 330 m²

30800 Saint-Gilles

○ En ligne durant 584 jours

416 000 € 1 261 €/m²

↓ 572 000 €



Immeuble 3 p 427 m²

30800 Saint-Gilles

○ En ligne durant 93 jours

429 000 € 1 005 €/m²

10. Estimation de votre bien

—
Prix attractif
340 000 €
Soit 1 133 €/m²

—
Prix coup de cœur
360 000 €
Soit 1 200 €/m²

Dont **19 000 €** d'honoraires inclus soit net vendeur (-63 €/m²)

 Surface habitable : 300 m²



Mélodie VALENSI

☎ 0617937555

@ melodie.valensi@place65.com

🏢 RSAC/SIREN 892458118

“

Dans le cadre de cette estimation, il est important d'intégrer une analyse financière cohérente avec les exigences actuelles du marché et des établissements bancaires. Sur la base d'un prix de vente à 380 000 €, le bien présente une rentabilité nette d'environ 6,58 %, ce qui reste un niveau tout à fait acceptable et permet d'envisager une acquisition. Cependant, dans la pratique, les banques appliquent des critères plus prudents dans l'étude des dossiers. Elles intègrent notamment un risque de vacance locative (périodes sans locataire), ce qui vient mécaniquement diminuer la rentabilité retenue dans leurs calculs. De ce fait, elles privilégient généralement des opérations dont la rentabilité nette se rapproche davantage des 7 %, afin de sécuriser le financement.

Dans cette logique, un ajustement du prix de vente autour de 360 000 € permettrait d'atteindre une rentabilité nette d'environ 6,97 %, soit un niveau plus conforme aux attentes bancaires actuelles et facilitant ainsi la concrétisation du projet.

En conséquence, il peut être pertinent de positionner une offre à 380 000 € dans un premier temps, tout en gardant en tête qu'un alignement du prix vers 360 000 € renforcerait significativement la solidité du dossier et les chances d'obtention du financement.

”

11. Positionnement de votre bien

Les statistiques sont basées sur les annonces immobilières publiées à Saint-Gilles et dans un rayon de 3 km autour.



Estimation du bien non renseignée

12. Financement

Les informations relatives aux taux d'intérêt sont issues de Empruntis/CAFPI, mise à jour hebdomadaire. Taux moyen constaté à pondérer en fonction des revenus, des conditions bancaires et de l'apport, hors assurance emprunteur.

ÉVOLUTION DU TAUX D'INTÉRÊT MOYEN DES PRÊTS SUR 25 ANS

