

Monsieur Thierry PICLET
12 rue Bezout
75014 PARIS

Paris, le 2 juin 2026

OBJET ESTIMATION DE VOTRE BIEN IMMOBILIER

Monsieur,

Suite à la visite de votre bien, nous avons le plaisir de vous adresser notre estimation, établie selon quatre étapes distinctes :

- 1. Désignation complète du bien estimé**
- 2. Description de l'emplacement et de l'environnement**
- 3. Conjoncture Immobilière**
- 4. Évaluation du bien en rapport avec le marché et la conjoncture**

1. Désignation complète du bien estimé

Le bien estimé est situé 12 rue Bezout, dans le 14^e arrondissement de Paris, au 2^e étage d'une résidence de bon standing des années 60/70, bénéficiant d'un environnement calme et résidentiel.

Il s'agit d'un appartement traversant de 2 pièces, d'une superficie de 59,78 m² Carrez, à usage d'habitation.

L'appartement bénéficie d'une ventilation naturelle appréciable ainsi que d'une double exposition.

Il se compose comme suit :

- Une entrée
- Un séjour ouvrant sur un balcon exposé plein sud
- Une chambre
- Une cuisine indépendante
- Une salle de bains avec toilette
- Une cave en sous-sol
- Un emplacement de parking en sous-sol

L'ensemble bénéficie d'un fort potentiel de valorisation grâce à ses volumes, sa luminosité, son exposition plein sud côté séjour ainsi qu'à la présence des espaces extérieurs et du stationnement.

Le bien est sain et correctement entretenu, mais présente des prestations et aménagements d'origine qui pourront faire l'objet d'une remise au goût du jour afin de révéler pleinement son potentiel et de répondre aux attentes actuelles du marché résidentiel parisien.

Le DPE classé D constitue également un élément rassurant dans le contexte réglementaire et énergétique actuel.

2. Emplacement et environnement

La rue Bezout est située au cœur du 14^e arrondissement de Paris, dans un environnement résidentiel recherché à proximité immédiate du quartier Alésia et du secteur Mouton-Duvernet.

Le quartier est apprécié pour sa qualité de vie, son équilibre entre dynamisme commerçant et ambiance résidentielle, ainsi que pour la présence de nombreux commerces de proximité, marchés, restaurants et établissements scolaires.

Le secteur séduit une clientèle principalement familiale et résidentielle recherchant un cadre de vie agréable, bien desservi et bénéficiant d'un bon niveau d'équipements.

La rue Bezout bénéficie d'un environnement calme tout en restant proche des principaux axes de circulation et des pôles d'animation du sud parisien.

Accessibilité et transports :

Le bien profite d'une bonne desserte en transports en commun :

- Métro ligne 4 – Alésia
- Métro ligne 4 – Mouton-Duvernet
- Nombreuses lignes de bus à proximité
- Accès rapide aux gares Montparnasse et Denfert-Rochereau

3. Conjoncture – Paris 14^e arrondissement (2026)

Contexte général :

Le 14^e arrondissement demeure un marché résidentiel recherché du sud parisien, apprécié pour sa qualité de vie, son équilibre entre dynamisme urbain et ambiance de quartier, ainsi que pour la diversité de son parc immobilier.

Le marché des appartements de taille intermédiaire (2 à 3 pièces) conserve une bonne attractivité, portée notamment par :

- une clientèle en résidence principale,
- des couples et jeunes actifs,
- des investisseurs patrimoniaux,
- ainsi que des acquéreurs recherchant des biens bien situés, lumineux et fonctionnels.

Dans le secteur Alésia / Mouton-Duvernet / Bezout, les appartements traversants bénéficiant d'espaces extérieurs, d'une bonne luminosité et d'un stationnement conservent une demande soutenue, y compris dans un contexte de marché plus sélectif.

Évolution du prix moyen au m² – Paris vs Paris 14^e

Secteur Alésia / Mouton-Duvernet / Bezout

Le 14^e arrondissement présente historiquement des valeurs supérieures à la moyenne de certains arrondissements périphériques parisiens, soutenues par :

- une forte attractivité résidentielle,
- une bonne desserte en transports,
- la présence de commerces et services de proximité,
- ainsi qu'un cadre de vie apprécié des familles et des actifs.

Tendance observée :

Sur la période récente, le marché met en évidence :

- une stabilisation progressive des prix après la phase d'ajustement observée entre 2023 et 2025,
- une bonne résistance des biens disposant d'extérieurs ou de stationnements,
- un marché plus sélectif sur les appartements nécessitant des travaux de modernisation.

Ordres de grandeur – secteur Alésia / Bezout

- Mai 2024 : $\approx 9\,700$ €/m²
- Mai 2025 : $\approx 9\,900$ €/m²
- Février 2026 : $\approx 10\,000 - 10\,500$ €/m²

Ces valeurs correspondent principalement aux appartements :

- en étage,
- bénéficiant d'une bonne luminosité,
- à usage d'habitation,
- disposant éventuellement d'un extérieur ou d'un stationnement,
- et présentant un bon niveau d'entretien ou de rénovation.

Spécificité des surfaces intermédiaires (2 / 3 pièces)

Le segment des surfaces comprises entre 45 m² et 70 m² conserve une bonne liquidité dans le secteur, porté notamment par :

- les acquéreurs en résidence principale,
- les investisseurs patrimoniaux,
- les couples et jeunes actifs,
- ainsi qu'une clientèle recherchant des biens confortables dans un environnement résidentiel établi.

Toutefois, la valorisation reste sensible à certains critères structurants :

- présence ou non d'ascenseur,
- qualité de la distribution,
- luminosité,
- présence d'un extérieur,
- stationnement,
- état général et niveau de modernisation.

Dans ce contexte, les biens bien situés mais nécessitant une remise au goût du jour s'inscrivent généralement dans une fourchette ajustée par rapport aux valeurs hautes du secteur, tout en conservant un bon potentiel de valorisation après travaux.

Chiffres clés :

Indicateur	Valeur
Prix moyen au m ² (2026)	≈ 10 000 – 10 500 €/m ²
Évolution sur un an	Stabilisation avec variations limitées selon l'état des biens
Volumes de ventes	Marché sélectif mais actif sur les biens bien positionnés
Délais de vente	2 à 4 mois pour un bien cohérent avec le marché
Typologies recherchées	Appartements de 2 à 3 pièces, lumineux, bien distribués, avec extérieur ou stationnement

4. Estimation du bien

Compte tenu :

- De la superficie de 59,78 m² Carrez
- De la configuration 2 pièces
- Du 2^e étage avec ascenseur
- Du caractère traversant
- D'un balcon
- De l'exposition plein sud côté séjour
- De la présence d'une cave et d'un parking en sous-sol
- Du DPE classé D
- De l'environnement résidentiel recherché du secteur Alésia / Bezout
- Du potentiel de valorisation après rénovation

Nous estimons la valeur du bien, en l'état actuel, dans une fourchette comprise entre :

 **565 000 € et 585 000 €**

Soit un prix indicatif compris entre 9 400 € et 9 750 €/m², reflétant :

- La qualité de la distribution et des volumes
- La présence des espaces extérieurs et du stationnement
- La bonne luminosité du séjour
- La présence de l'ascenseur
- Le potentiel de valorisation après rénovation
- La liquidité du marché des surfaces intermédiaires dans le secteur
- Une valorisation pondérée par le niveau de rénovation à prévoir

Outils de commercialisation

En cas de mise en vente, nous déployons une stratégie de commercialisation sur-mesure, destinée à valoriser votre bien et à le positionner dans les meilleures conditions sur le marché:

- **Mise en valeur professionnelle du bien**
 - Reportage photo haute définition,
 - Vidéo immersive avec prises de vues aériennes (drone),
 - Visite virtuelle 3D interactive,
 - Home staging digital et optimisation visuelle.
- **Diffusion digitale sélective et massive** (liste non exhaustive) :
 - Portails leaders : *SeLogger*, *Logic-Immo*, *Le Figaro Immobilier*, *Meilleurs Agents*, *Bien'Ici*, *Jinka*, *Properstar*,
 - Plateformes haut de gamme : *Propriétés Le Figaro*, *Belles Demeures*, *Lux Résidence*,
 - Supports internationaux spécialisés dans l'immobilier premium.
- **Communication ciblée**
 - Relance et suivi personnalisé de notre fichier clients acquéreurs et investisseurs,
 - Campagnes e-mailing géolocalisées et segmentées,
 - Mise en avant sur nos réseaux sociaux professionnels (LinkedIn, Instagram, Facebook) avec audience ciblée.
- **Présence locale & prestige**
 - Vitrine interactive en plein cœur du quartier Montparnasse,
 - Mise en avant dans notre journal de quartier distribué localement,
 - Panneaux élégants et discrets (optionnels).
- **Accompagnement exclusif**
 - Suivi personnalisé par un interlocuteur unique,
 - Compte-rendu régulier et détaillé des actions menées et des retours acquéreurs,
 - Prise en charge intégrale des diagnostics obligatoires (plomb, amiante, termites, loi Carrez, DPE, ERNT, gaz et électricité).

Cette stratégie permet d'assurer à votre bien une visibilité optimale auprès d'acheteurs ciblés, locaux comme internationaux, tout en garantissant un accompagnement haut de gamme et personnalisé.

Malika EVEN