

LE CASTEL
REAL ESTATE

AVIS DE VALEUR · MAISON CONTEMPORAINE

Estimation de votre bien

Maison T4 · 41 avenue Boiteux
Villas Océane, secteur Le Garoutier · 13600 La Ciotat

Préparé pour Monsieur Ledoyen

Par Grégory Araneo · Le Castel Real Estate · La Ciotat
13 octobre 2026



1. Présentation de l'agence

Au cœur de La Ciotat, Le Castel Real Estate incarne une vision exigeante et profondément humaine de l'immobilier. Fondée par trois cousins passionnés, l'agence s'est imposée comme une référence locale en alliant excellence opérationnelle, engagement sincère et connaissance intime du territoire. Chaque bien que nous accompagnons est abordé avec rigueur : écoute, transparence et stratégie.

Notre approche repose sur une lecture fine du marché local et une capacité à révéler le plein potentiel de chaque propriété. Nous mettons en œuvre des stratégies ciblées, portées par un réseau solide et une communication structurée, capable de toucher autant les acheteurs locaux que les profils régionaux et internationaux.

Agence centre-ville

14 rue Marius Monnet
13600 La Ciotat

Agence des Calanques

54 avenue Cardinal Maurin
13600 La Ciotat

Contact

04 42 04 19 59
lecastelrealestate.com

LE CASTEL REAL ESTATE

Nos agences



Agence centre-ville • 14 rue Marius Monnet



Agence des Calanques • 54 avenue Cardinal Maurin

2. Notre métier

Un accompagnement structuré, de l'analyse à la signature.

1

Analyse de prix stratégique

Basée sur les ventes réelles du secteur (données notariales DVF et nos ventes), pas sur les annonces vitrines.

3

Qualification acquéreurs

Validation du financement et filtrage des visiteurs non qualifiés.

5

Mise en valeur ciblée

Photos professionnelles, valorisation vidéo par drone, diffusion maîtrisée.

7

Sécurisation juridique

Complète, jusqu'au compromis : diagnostics, urbanisme, lotissement, notaire.

2

Positionnement A / B / C

Avec scénarios et projection du délai de vente selon le prix choisi.

4

Compte rendu systématique

Un retour clair après chaque visite, un suivi vendeur hebdomadaire.

6

Suivi & négociation

Négociation pilotée et préparée, argumentaire basé sur les faits.

Services

Nos leviers de performance



Présentation du conseiller



Grégory Araneo

Conseiller immobilier · Le Castel Real Estate

Grégory Araneo est avant tout un enfant du pays : il connaît La Ciotat et son secteur depuis plus de 30 ans. Il en connaît chaque quartier, chaque résidence et chaque rue, à La Ciotat comme dans les communes alentour (Ceyreste, Saint-Cyr, La Cadière, Le Beausset). Cette connaissance intime du territoire est son meilleur atout pour estimer un bien au plus juste et parler vrai aux acquéreurs.

De ses années d'expérience dans le commerce, il a tiré la rigueur, le sens du contact et la culture du service. Il a rejoint Le Castel pour ses valeurs : transparence, entraide et exigence. Sa mission : valoriser chaque bien grâce à des outils modernes (IA, drone, photos pro) et accompagner chaque projet avec sérieux, en véritable référent local.

Transparence

Un service clair et honnête à chaque étape.

Travail

Rigueur et professionnalisme dans chaque mission.

Confiance

Accompagnement personnalisé et bienveillant.

Contact : 06 11 16 12 18 · gregory@lecastelrealestate.com

3. Présentation du bien

Synthèse stratégique

Maison contemporaine T4 d'environ 96 m² (relevé intérieur) sur deux niveaux · **construite en 2024, première revente, état neuf** · Villas Océane, lotissement Osmose, secteur du Garoutier, 41 avenue Boiteux, 13600 La Ciotat · séjour-cuisine ouvert d'environ 39 m², **trois chambres climatisées**, parentale avec salle d'eau privative, salle de bains indépendante, deux WC · terrasse et jardin plein sud d'environ 50 m², **garage fermé et place de parking**.

≈ 96 m²

SURFACE · T4 / 4 PIÈCES

2024

CONSTRUCTION NEUVE ·
RE2020

3 ch.

TOUTES CLIMATISÉES

Garage +1

GARAGE FERMÉ + PARKING
PRIVATIF

Atouts

- ◆ Construction 2024, première revente, aucun travaux à prévoir
- ◆ Séjour-cuisine ouvert d'environ 39 m², lumineux, plein sud
- ◆ Trois chambres climatisées, parentale avec salle d'eau
- ◆ Salle de bains indépendante, deux WC, chauffe-eau thermodynamique
- ◆ Terrasse et jardin paysager plein sud, balcon à l'étage
- ◆ Garage fermé + place de parking, environnement très calme

Points de vigilance

- Vis-à-vis depuis la terrasse et le jardin, voisinage proche
- Extérieur d'environ 50 m² : surface mesurée mais compacte
- Secteur des Sévériers / Garoutier, moins coté que les quartiers proches des plages et du centre
- Commerces peu accessibles à pied (Ceyreste, Roumagoua)
- ASL Osmose + copropriété Villas Océane : charges à clarifier
- Surface officielle Carrez / habitable à confirmer sur plans

Le bien en images

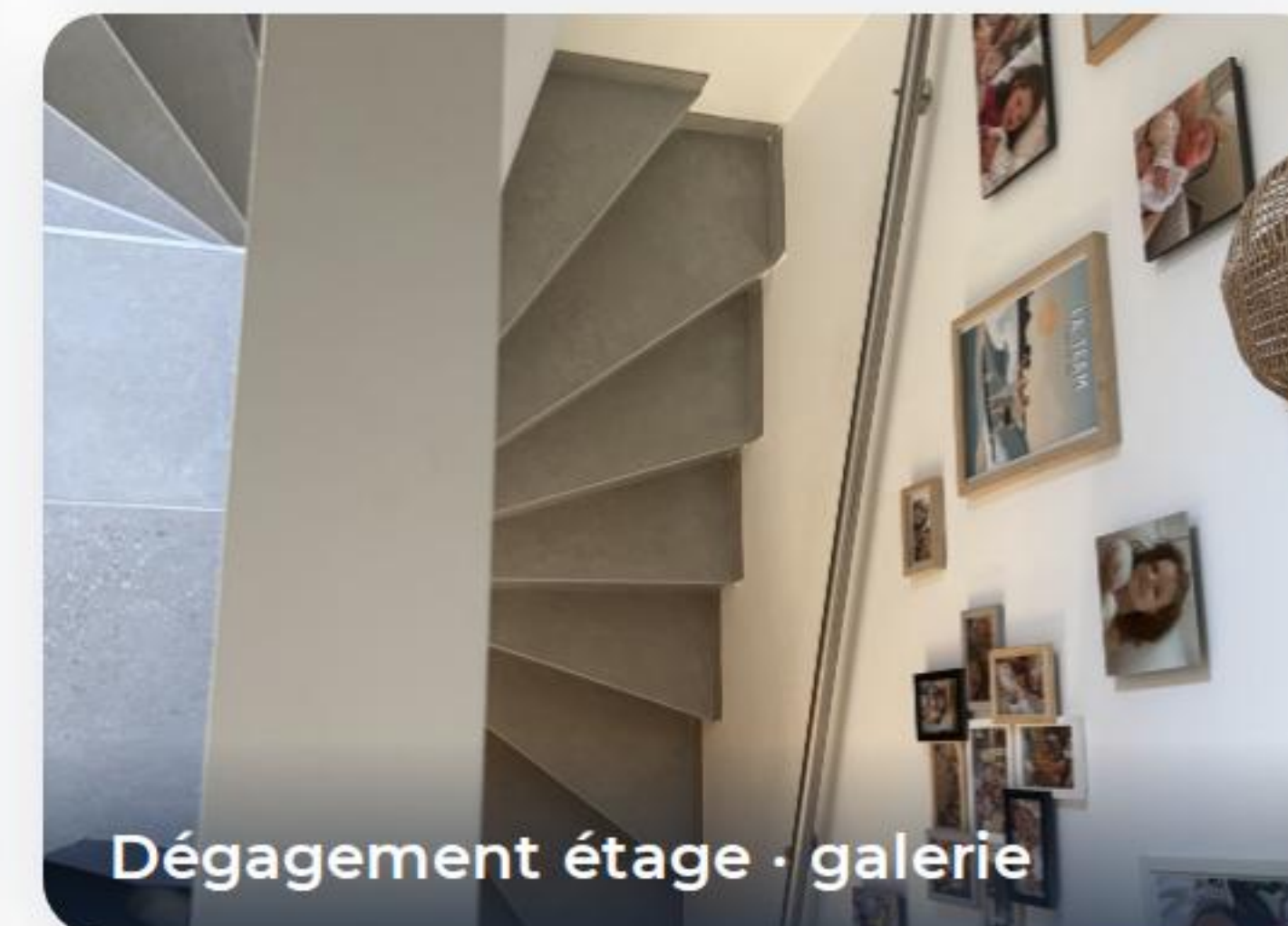
Volumes, lumière et prestations neuves



Une **maison neuve clé en main** : volumes contemporains, prestations récentes et extérieur plein sud, sans aucun travaux à prévoir.

Le bien en images (suite)

Chambres, pièces d'eau et circulation



Une distribution familiale aboutie : **trois chambres**, une salle d'eau et une salle de bains, deux WC, et une circulation d'étage généreuse exploitable en rangements ou coin bureau.

Le détail des surfaces

Relevé intérieur · total 95,97 m² (soit environ 96 m²)

Séjour / cuisine ouverte (RDC)	38,78 m ²
Chambre 3 (étage)	11,04 m ²
Chambre parentale (étage)	10,14 m ²
Chambre 1 (étage)	9,77 m ²
Salle d'eau parentale	5,39 m ²
Salle de bains (baignoire)	3,68 m ²
Dégagement étage	11,98 m ²
Arrière-cuisine / cellier	2,00 m ²
Deux WC indépendants (un par niveau)	2,70 m ²

Total intérieur 95,97 m²

Terrasse + jardin plein sud ≈ 50 m²

Garage fermé + parking oui

Relevé intérieur estimatif à partir des mesures de visite (environ 96 m²). Les 102 m² évoqués oralement restent à vérifier sur plans. Un mesurage officiel sera établi avant toute mise en vente.



Points de vigilance

Les éléments relevés lors du rendez-vous

Plusieurs éléments doivent être intégrés dans la fixation du prix. Ils ne rendent pas le bien difficile à valoriser, mais **fourniront des arguments de négociation s'ils ne sont pas anticipés.**

Vis-à-vis et extérieur compact

Terrasse et jardin exposés plein sud mais avec vis-à-vis et voisinage proche. L'extérieur, d'environ 50 m², est agréable mais limité en surface. La cible : une famille sensible au neuf et au calme.

Positionnement du secteur

Secteur résidentiel calme des Sévériers, moins coté que les quartiers de La Ciotat proches des plages, du centre et des commodités, car éloigné de ces derniers à pied. À défendre par la qualité et le neuf, pas par l'emplacement.

ASL & copropriété

Lotissement Osmose en ASL et Villas Océane en copropriété. Charges évoquées à environ 100 €/mois, non confirmées. Structure juridique et charges à documenter avant commercialisation.

Jacuzzi artisanal & surface

Jacuzzi fabriqué par le propriétaire : élément de confort, mais conformité, état et inclusion à vérifier avant de lui prêter une valeur. Surface habitable officielle à confirmer sur plans.

Équipements & coûts de détention

Ce que nous savons, ce qui reste à confirmer

Clim

RÉVERSIBLE : SÉJOUR + 3 CHAMBRES

Thermo.

CHAUFFE-EAU THERMODYNAMIQUE

RE2020

CONSTRUCTION 2024, DPE CLASSE A
SUPPOSÉE

Le logement est équipé d'une **climatisation réversible** dans la pièce de vie et dans les trois chambres, d'un **chauffe-eau thermodynamique**, d'une cuisine ouverte aménagée avec îlot central et électroménager intégré. Construction 2024 conforme **RE2020**, DPE classe A supposée (à documenter).

Les **charges d'ASL et de copropriété**, la **taxe foncière**, le **DPE** officiel ainsi que les PV d'assemblée et les éventuels travaux votés restent à recueillir. Ils seront intégrés au dossier avant toute mise sur le marché, en toute transparence.

Informations communiquées lors du rendez-vous, à confirmer par les documents du lotissement et de la copropriété, l'avis de taxe foncière et le diagnostic de performance énergétique.

4. Le marché du Garoutier

Maisons récentes · secteur résidentiel de La Ciotat

Sur le secteur du Garoutier et des chemins voisins (Poissonniers, Campanelle), les **maisons récentes de 90 à 110 m²** forment un marché actif et bien documenté par les ventes notariées. Pour ce type de bien, **l'année de construction, l'état, la surface de terrain et le stationnement font le prix**. Une maison neuve de 2024, sans travaux, avec garage et parking, se situe dans le haut de gamme de qualité du secteur.

2024

NEUF : RARE À LA REVENTE

T4 familial

TPOLOGIE RECHERCHÉE

~5 500 €/m²

RÉALISÉ RÉCENT, T4 SANS
GRAND TERRAIN

Garoutier

CALME, À DÉFENDRE VS
SECTEURS PREMIUM

Ce que valorise le marché sur ce bien

Construction 2024 · RE2020

Séjour-cuisine ~39 m²

3 chambres climatisées

Garage + parking

Terrasse & jardin plein sud

État neuf, sans travaux

Les ventes réellement signées dans le secteur immédiat permettent de fixer un prix sur des faits, pas sur une impression, et de positionner le bien au juste niveau dès le départ.

5. Les ventes réellement signées

Maisons T4 comparables vendues dans le secteur du Garoutier

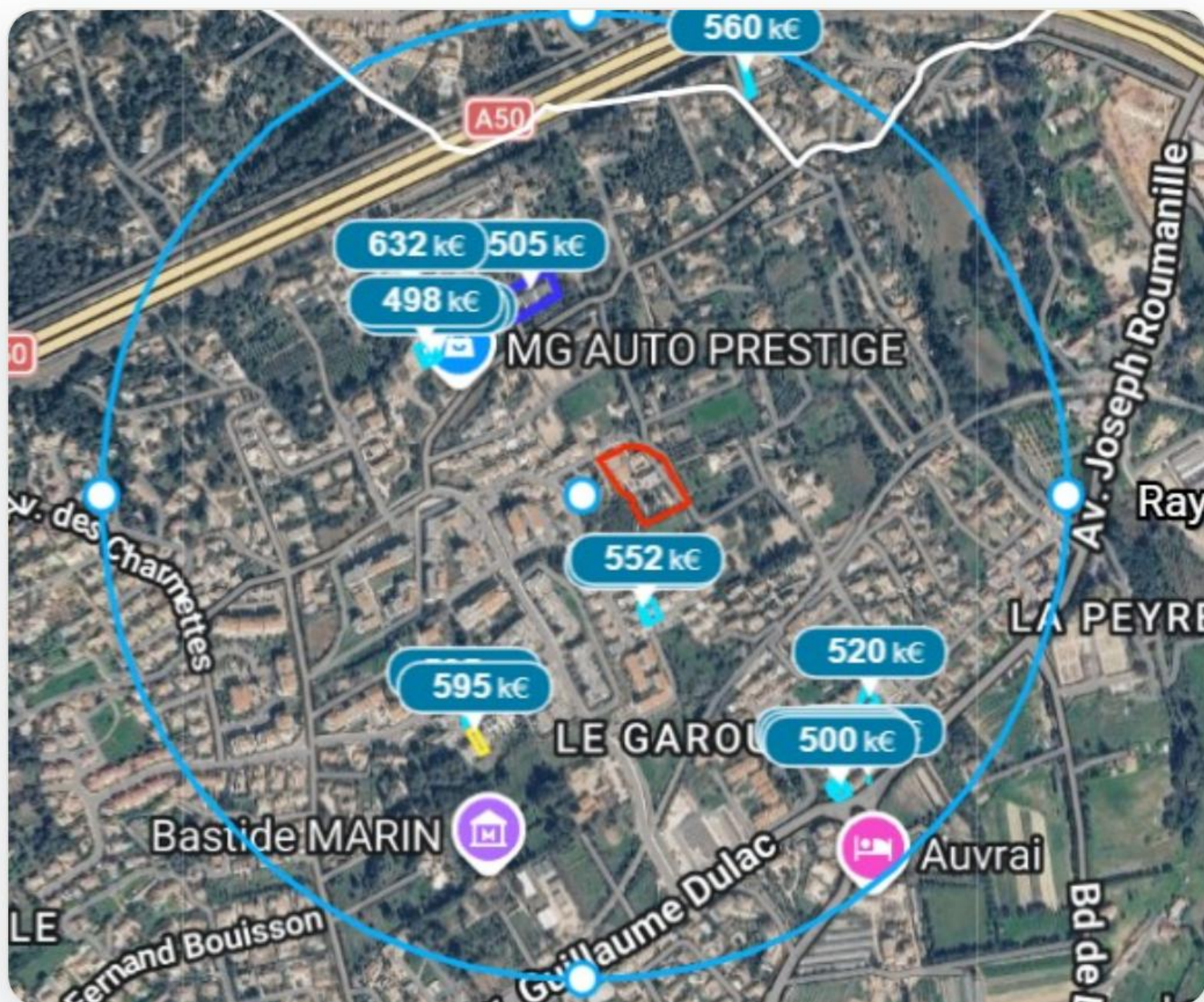
Adresse	Vendu	Surface	Terrain	Prix acte	Prix/m²
1886F chemin du Garoutier · le jumeau	avril 2024 · il y a ~2 ans et demi	91 m²	sans	520 000 €	5 714 €/m²
1231A chemin des Poissonniers	juin 2025 · il y a ~16 mois	93 m²	sans	505 000 €	5 430 €/m²
33 chemin du Garoutier	octobre 2025 · il y a ~1 an	110 m²	212 m²	500 750 €	4 552 €/m²
166 avenue de la Campanelle	décembre 2024 · il y a ~22 mois	100 m²	271 m²	595 000 €	5 950 €/m²
41 avenue Boiteux (voisin direct)	octobre 2022 · il y a ~4 ans	105 m²	401 m²	552 643 €	5 263 €/m²

Le marché réalisé pour un T4 récent de 90 à 100 m² sans grand terrain tourne autour de 500 à 520 k€, soit 5 400 à 5 700 €/m². Le bien le plus comparable, le « jumeau » du 1886F chemin du Garoutier (91 m², sans terrain), s'est vendu 520 000 € en 2024. Les prix/m² montent avec un vrai terrain (Campanelle) et baissent sur les grandes surfaces avec terrain.

Source : base DVF (Demandes de valeurs foncières, open data notarial). Prix acte, honoraires d'agence inclus, hors frais de notaire.

Où se situent les ventes réelles

Localisation des maisons comparables vendues autour du bien (liséré rouge)



Le bien estimé • 41 avenue Boiteux

5xx k€ Prix de vente réels des maisons comparables

Toutes les ventes signalées se concentrent dans un rayon de quelques centaines de mètres autour du bien, sur le même secteur du Garoutier. Le réalisé notarié se regroupe entre **500 et 595 k€** pour des maisons de profil comparable.

Cette lecture géographique confirme le positionnement : on parle d'un marché local précis, pas d'une moyenne de ville.

CONCURRENCE ACTUELLE · PRIX AFFICHÉS, NÉGOCIABLES

Les biens actuellement en vente (1/2)

Ce que l'acheteur compare aujourd'hui, prix affichés



6 337 €/m²

659 000 €

Villa neuve · écoquartier Sévériers

104 m² · 2024 · piscine · garage

En ligne depuis le **8 sept. 2026** · ~1 mois

Neuf 2024, prestations haut de gamme · prix maintenu



6 480 €/m²

648 000 €

Maison de ville · centre historique

100 m² · 1948 rénovée · Vieux-Port

En ligne depuis le **9 juil. 2026** · ~3 mois

Déjà baissée de 3,0 % · ~3 mois en ligne



6 478 €/m²

583 000 €

Maison récente avec jardin

90 m² · récente · jardin 88 m²

En ligne depuis le **12 févr. 2026** · ~8 mois

~8 mois en ligne · toujours invendu

CONCURRENCE ACTUELLE · PRIX AFFICHÉS, NÉGOCIABLES

Les biens actuellement en vente (2/2)

Ce que l'acheteur compare aujourd'hui, prix affichés



6 044 €/m²

550 000 €

Maison avec piscine · 2007

91 m² · 2007 · piscine · DPE C

En ligne depuis le 6 juil. 2026 · ~3 mois

Piscine + DPE C · prix tenu depuis 3 mois



6 582 €/m²

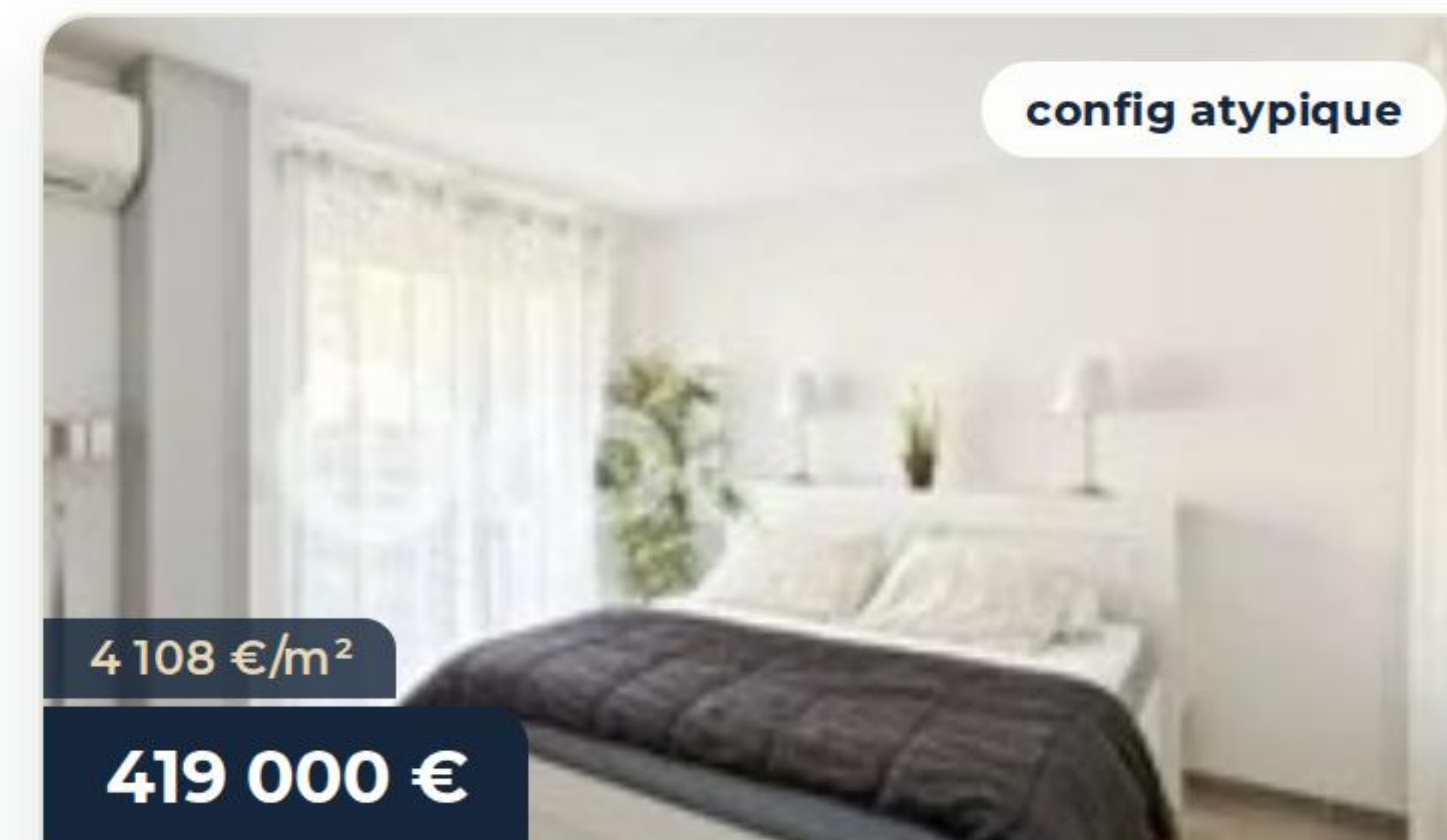
520 000 €

Duplex T3 · appartement

79 m² · 2017 · terrasses · garage

En ligne depuis le 17 juil. 2026 · ~3 mois

Baissé de 5,3 % · appartement, pas une maison



4 108 €/m²

419 000 €

Maison contemporaine mitoyenne

102 m² · 2017 · mitoyenne · vue nature

En ligne depuis le 8 oct. 2026 · récent (5 j.)

€/m² bas mais pièce aveugle · mitoyenne

HISTORIQUE DES PRIX · CE QUE LE MARCHÉ A DÉJÀ CORRIGÉ

La chronologie des prix concurrents

Affichés haut au départ, puis baissés ou invendus

Lancés à des prix élevés (6 000 à 6 500 €/m²), plusieurs concurrents ont déjà **baissé** ou **traînent en ligne sans trouver preneur** : le prix affiché n'est pas le prix de vente.

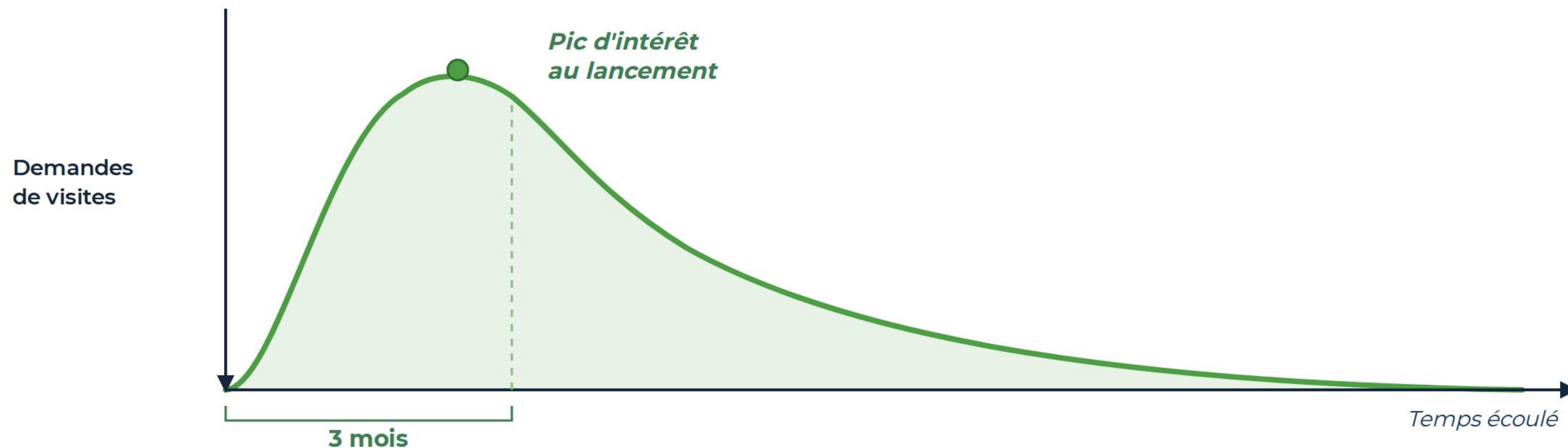
Duplex T3 · 2017 79 m² · appartement · garage	549 000 € ▼ 520 000 €	-5,3% · -29 000 €
Maison de ville · centre historique 100 m² · 1948 rénovée · près Vieux-Port	668 000 € ▼ 648 000 €	-3,0% · -20 000 €
Maison récente avec jardin 90 m² · récente · jardin 88 m²	583 000 € en ligne depuis février 2026	~8 mois · invendu
Villa · écoquartier Sévériers 104 m² · 2024 · jardin 50 m² · garage	659 000 € prix maintenu	haut de fourchette
Maison avec piscine · 2007 91 m² · 2007 · piscine · DPE C	550 000 € prix maintenu	plus ancienne

Le marché réellement signé (ventes notariées) tourne autour de 5 500 €/m², soit 500 à 520 k€ pour un T4 récent. Les biens affichés plus haut baissent ou restent invendus. Positionner la maison au niveau du réalisé, c'est vendre vite, sans subir ces baisses successives.

6. Vendre au bon prix, dès le départ

Les 3 premiers mois sont décisifs

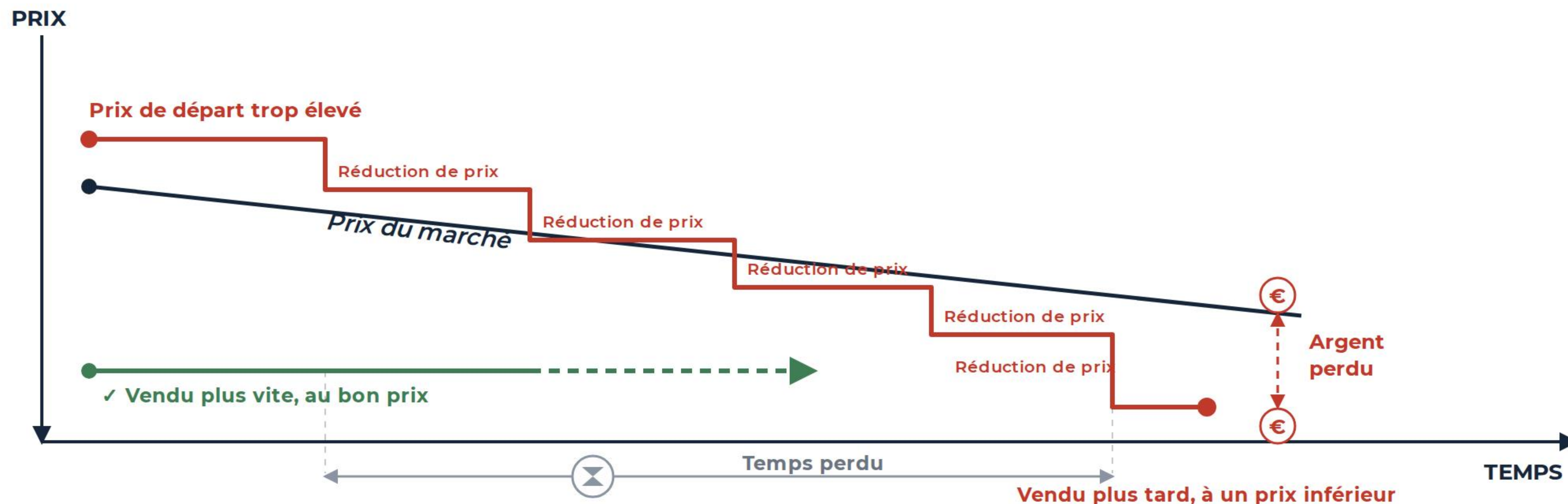
C'est au lancement qu'un bien suscite le plus d'intérêt. Plus le temps passe, plus le nombre d'acquéreurs diminue et la vente devient plus difficile.



Le bon prix dès le départ maximise la visibilité, attire plus d'acquéreurs et permet de vendre plus vite.

6 bis. Le vrai coût d'un prix trop élevé

Un prix de départ trop haut entraîne des baisses successives



Au bon prix dès le départ

Plus d'intérêt, plus d'acquéreurs, vente plus rapide et meilleur prix final obtenu.



Trop cher au départ

Moins d'acheteurs, baisses successives, temps perdu et argent perdu au final.

Estimation finale

Notre recommandation de présentation

Honoraires d'agence 5 % à charge vendeur, inclus dans le prix affiché (FAI, Frais d'Agence Inclus). La valeur repose sur une maison neuve de 2024, première revente, sans travaux, avec garage et parking, positionnée juste au-dessus des ventes réelles récentes du secteur, à mettre en regard du vis-à-vis, de l'extérieur compact et du positionnement du Garoutier.

PRIX PLANCHER · VENTE RAPIDE

529 000 €

Net vendeur estimé :
≈ **503 800 €**

5 510 €/m²

PRIX CONSEILLÉ FAI

549 000 €

Net vendeur estimé :
≈ **522 900 €**

5 719 €/m²

PRIX HAUT · PLEIN POTENTIEL

577 500 €

Net vendeur estimé :
≈ **550 000 €**

6 016 €/m²

Le prix conseillé de 549 000 € FAI (≈ 522 900 € net vendeur) se situe juste au-dessus des ventes réelles récentes du Garoutier (91 à 93 m² vendus de 505 000 à 520 000 €), ce que justifient la construction 2024, l'état neuf et le garage + parking, tout en restant crédible face à un acheteur qui compare avec les vraies ventes. La fourchette de commercialisation se situe entre **529 000 €** (plancher, vente rapide) et **577 500 € FAI** (plein potentiel, 550 000 € net vendeur). Le DPE et les documents de copropriété affineront le positionnement.

Avis de valeur vénale de marché, établi à partir des données notariales DVF et de la concurrence actuelle. Il ne constitue pas une expertise au sens réglementaire et sera affiné par les documents (plans, DPE, charges) à recueillir.

LE CASTEL REAL ESTATE

Valoriser votre bien au juste prix, dans les meilleures conditions.

Je reste à votre entière disposition pour échanger sur cet avis de valeur, revenir sur place, ou vous accompagner dans vos démarches, sans aucun engagement.

Grégory Araneo

Conseiller immobilier · Le Castel Real Estate

06 11 16 12 18 · gregory@lecastelrealestate.com · La Ciotat