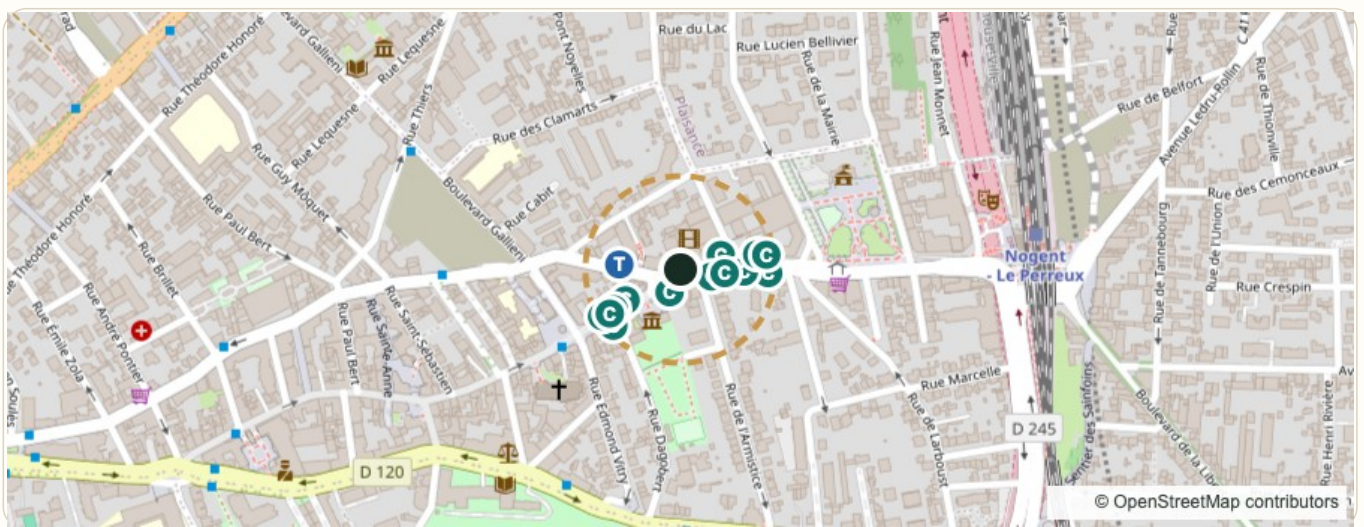


Mr Peyrard

Le secteur étudié et ses points d'intérêt



A Adresse étudiée

Image fournie pour le dossier



Édition du 30 juillet 2026



Conseil immobilier · pierre.peyrard@guyhoquet.com · 0632599870

Synthèse de l'étude immobilière

Étude réalisée le 30 juillet 2026

Adresse étudiée : 163 Grande Rue Charles de Gaulle 94130 Nogent-sur-Marne

Rayon d'analyse : 100 mètres

Pierre Peyrard - Conseil immobilier · pierre.peyrard@guyhoquet.com · 0632599870



Objet et périmètre de l'étude

La présente étude analyse le micromarché situé dans un rayon de 100 mètres autour de l'adresse 163 Grande Rue Charles de Gaulle 94130 Nogent-sur-Marne. Les résultats portent sur les biens de type « appartement » enregistrés dans les mutations DVF disponibles.



Activité immobilière observée

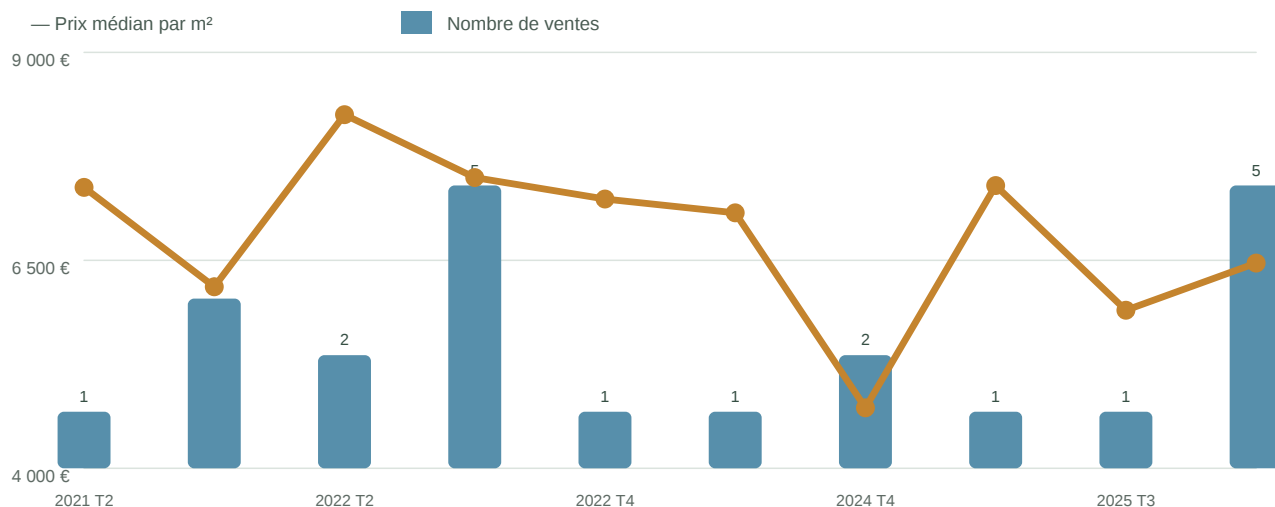
22 ventes ont été retenues du 30/03/2021 au 31/12/2025. Lorsqu'une vente comprend une cave, un parking ou une autre dépendance, sa valeur est conservée dans le prix global de l'acte, sans compter plusieurs fois la même mutation.



Niveau des prix

Le prix médian ressort à 6 780 €/m². La moyenne simple s'établit à 6 718 €/m², tandis que la moyenne pondérée par les surfaces atteint 6 864 €/m². La médiane demeure généralement l'indicateur le plus robuste lorsque les ventes présentent des caractéristiques hétérogènes.

Évolution trimestrielle des prix et du volume des ventes



Chaque barre représente le nombre de mutations retenues ; la courbe retrace leur prix médian par m².



Taux de crédit et cycle immobilier depuis 2021

Le taux moyen des nouveaux crédits à l'habitat est passé d'une moyenne de 1,15 % en 2021 à 1,47 % en 2022, puis 3,01 % en 2023 et 3,39 % en 2024. Il est revenu à 3,02 % en moyenne en 2025 avant de s'établir à 3,11 % en mai 2026. Sur les six derniers mois publiés, il évolue de +0,11 point, ce qui correspond à une légère remontée. À mensualité constante sur 25 ans, cette variation représente environ -1,2 % de capacité d'emprunt. Dans le rayon, les prix médians des six derniers mois DVF disponibles ne peuvent pas être comparés de façon robuste, faute d'un volume suffisant. La relation entre taux et prix, mesurée avec six mois de décalage, ressort comme une corrélation inverse modérée (coefficient $r = -0,59$). La remontée récente des taux réduit légèrement la capacité d'emprunt. Le volume DVF local ne permet cependant pas de confirmer une direction propre au micromarché. La corrélation ne prouve toutefois pas une causalité exclusive : l'offre, les revenus, le chômage, la fiscalité et la qualité des biens influencent également les prix.



Fluidité et rotation du parc

Sur l'ensemble de la période, le taux de rotation cumulé atteint 4,5 %. Rapporté à une année, il représente 0,9 %, à comparer à la référence nationale de 2,8 % par an publiée par l'IGEDD en juillet 2025. Le calcul local rapporte 22 ventes à 489 unités résidentielles de référence, soit les lots d'habitation RNIC auxquels s'ajoutent les parcelles d'habitation en monopropriété.



Composition du parc résidentiel

Le stock de référence comprend 444 lots d'habitation déclarés au RNIC et 45 parcelles d'habitation en monopropriété. Ces parcelles sont identifiées par le croisement spatial des bâtiments résidentiels de la BD TOPO et du cadastre de l'IGN, puis dédoublées lorsqu'une même parcelle comporte plusieurs constructions.



Performance énergétique et copropriétés

120 diagnostics de performance énergétique ont été géolocalisés dans le rayon ; la classe E est la plus représentée. Le secteur comprend par ailleurs 25 copropriétés immatriculées au RNIC. Le détail des équipements de chauffage et des copropriétés reste accessible depuis leurs fiches cartographiques.



Commerces et services de proximité

14 commerces ont été identifiés dans le rayon, soit une densité de 445,6 commerces par km², qualifiée de très élevée. Le plus proche se situe à environ 27 mètres de l'adresse étudiée. Les catégories observées sont : Bijouterie, Boulangerie, Supermarché, Audioprothésiste, Commerce spécialisé, Cadeaux et souvenirs. Cette lecture renseigne la présence et la diversité de l'offre quotidienne, sous réserve de l'exhaustivité des données OpenStreetMap.



Mobilité et transports en commun

L'accessibilité aux transports collectifs apparaît favorable. 1 arrêt ou station est recensé dans le rayon, le point d'accès le plus proche étant situé à environ 64 mètres. 2 lignes distinctes sont identifiées. Lignes observées : 114, 120. Cette offre doit être mise en perspective avec les fréquences, correspondances, amplitudes horaires et perturbations réelles.



Établissements scolaires et niveaux d'enseignement

L'offre scolaire de proximité apparaît non documentée. Aucun établissement n'a pu être géolocalisé dans le rayon. Les trois établissements scolaires les plus proches, situés hors du rayon étudié, sont : Collège Saint-André - Collège · IPS 144,7, à 160 mètres, soit environ 3 minutes à pied ; Ecole maternelle Gallieni - École, à 242 mètres, soit environ 4 minutes à pied ; Cours Nogentais Mixte - Collège, à 372 mètres, soit environ 6 minutes à pied. Le temps piéton est une estimation fondée sur la distance géographique majorée de 20 %. Niveaux ou catégories observés : niveaux non renseignés. Indicateurs officiels disponibles : aucun indicateur de performance publié pour les établissements recensés. L'IPS décrit le contexte social des élèves et ne constitue pas une note de qualité ; la valeur ajoutée mesure l'écart entre les résultats constatés et ceux attendus pour des élèves et établissements comparables. Cette information décrit l'offre accessible mais ne vaut pas confirmation de la sectorisation ni de l'affectation scolaire, qui doivent être vérifiées auprès de la commune et de l'Éducation nationale.



Exposition solaire théorique du bâtiment

L'indice solaire calculé atteint 68/100, avec une confiance élevée. La façade la plus favorable est orientée Sud et reçoit en moyenne environ 7 h 32 de soleil direct sur une journée représentative. Le calcul repose sur les emprises et hauteurs BD TOPO IGN, la position astronomique du soleil et les masques créés par les bâtiments voisins. Il ne tient pas compte de l'étage précis, des fenêtres, balcons, arbres, stores ni de l'organisation intérieure du logement.



Conclusion et précautions de lecture

Ces résultats décrivent les mutations effectivement enregistrées autour de l'adresse et permettent de situer le bien dans son micromarché. Ils ne remplacent toutefois pas une visite, l'examen de l'état intérieur, de l'étage, de l'exposition, des travaux, des charges ou des caractéristiques propres à la copropriété. Les données RNIC, DPE et OpenStreetMap peuvent enfin comporter des informations absentes ou incomplètes.

Les dix dernières ventes du périmètre

Mutations classées de la plus récente à la plus ancienne. Les dépendances incluses dans l'acte restent comprises dans le prix total.

1 19 déc. 2025 · Appartement 3 IMP DES PAINS 21 m² · 1 pièce · 1 dépendance 135 800 euros6 467 euros/m²	6 12 août 2025 · Appartement IMP DES PAINS 25 m² · 1 pièce · 1 dépendance 147 500 euros5 900 euros/m²
2 02 déc. 2025 · Appartement 1 RUE DAGOBERT 70 m² · 3 pièces · 1 dépendance 461 516 euros6 593 euros/m²	7 27 juin 2025 · Appartement 1 B RUE DE PLAISANCE 74 m² · 4 pièces · 3 dépendances 547 500 euros7 399 euros/m²
3 24 nov. 2025 · Appartement 6 RUE DE PLAISANCE 76 m² · 3 pièces · 1 dépendance 533 000 euros7 013 euros/m²	8 15 nov. 2024 · Appartement 167 B GR RUE CHARLES DE GAULLE 44 m² · 2 pièces · sans dépendance 150 000 euros3 409 euros/m²
4 13 nov. 2025 · Appartement 3 IMP DES PAINS 25 m² · 1 pièce · 1 dépendance 158 000 euros6 320 euros/m²	9 17 oct. 2024 · Appartement 162 B GR RUE CHARLES DE GAULLE 45 m² · 2 pièces · 1 dépendance 272 000 euros6 044 euros/m²
5 28 oct. 2025 · Appartement 162 B GR RUE CHARLES DE GAULLE 70 m² · 3 pièces · 1 dépendance 400 000 euros5 714 euros/m²	10 20 sept. 2024 · Appartement 157 GR RUE CHARLES DE GAULLE 56 m² · 3 pièces · 2 dépendances 396 000 euros7 071 euros/m²

Profil BDNB du bâtiment et du secteur

Base de Données Nationale des Bâtiments (BDNB) - CSTB · Millésime 2026-02.a

163 Grande Rue Charles de Gaulle 94130 Nogent-sur-Marne

Résidentiel Collectif · géométrie BDNB à 12 m du point adresse

F

Construction

1913

Composition

23 logements

Niveaux

7

Hauteur

22 m

Emprise

355 m²

DPE bâtiment

Classe F

Caractéristiques techniques disponibles

Usage	Résidentiel Collectif	Murs extérieurs	Non renseigné
Toiture	Non renseigné	Isolation des murs	Non Isole
Isolation toiture	Ite	Chauffage	Electricite · Generateurs A Effet Joule
Ventilation	Ventilation Par Ouverture Des Fenêtres	Vitrage	Double Vitrage
Risque argile	Fort	Copropriété	AB4229076

Lecture du parc environnant

Bâtiments documentés	Résidentiels	Année moyenne	Niveaux médians
33	25	1933	4

Performance énergétique du parc · 19 classes disponibles

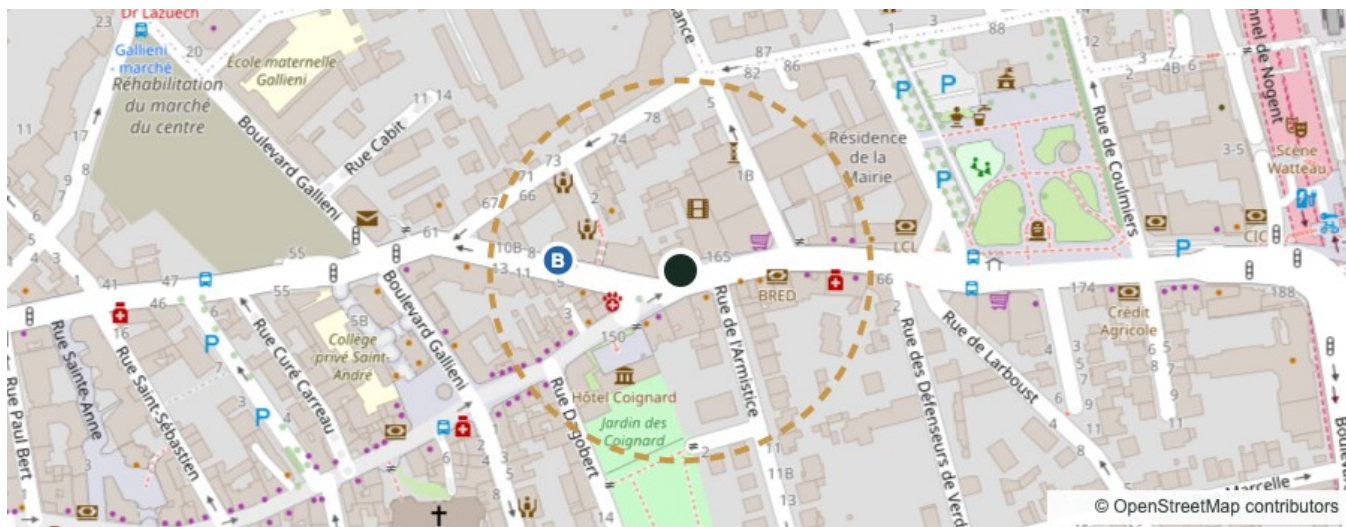
A · 0	B · 0	C · 4	D · 3	E · 7	F · 5	G · 0
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Bâtiments les plus proches

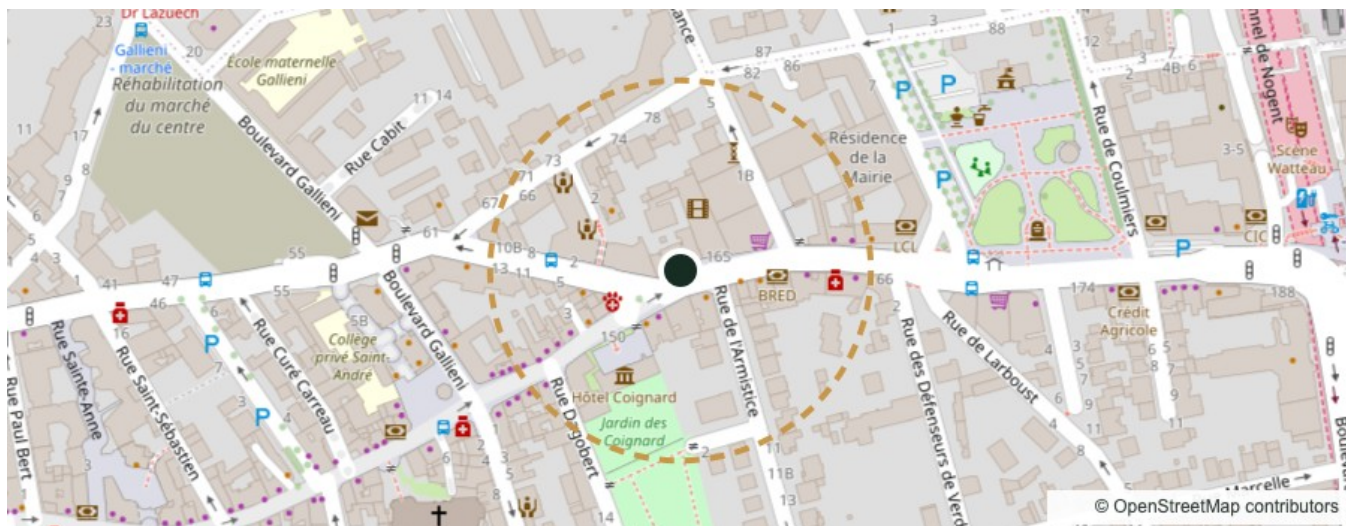
163 Grande Rue Charles de Gaulle 94130 Nogent-sur-Marne 1913 · 7 niv. · Résidentiel Collectif	12 m · DPE F
Bâtiment 34L5-Q7ZV-BN3Z Données partielles	19 m · DPE —
154 Grande Rue Charles de Gaulle 94130 Nogent-sur-Marne 1800 · 2 niv. · Tertiaire	26 m · DPE E
163 Grande Rue Charles de Gaulle 94130 Nogent-sur-Marne 1913 · 3 niv. · Résidentiel Individuel	36 m · DPE F
4 Rue de l'Armistice 94130 Nogent-sur-Marne 1923 · 2 niv. · Résidentiel Individuel	38 m · DPE E
2 Rue Eugène Galbrun 94130 Nogent-sur-Marne La BDNB croise plusieurs bases publiques. Certaines valeurs peuvent être absentes, estimées ou agrégées à un groupe de constructions. Source : BDNB 2026-02.a, CSTB. 1990 · 6 niv. · Résidentiel Collectif	39 m · DPE C

Fond cartographique OpenStreetMap · cercle ocre : rayon de 100 mètres

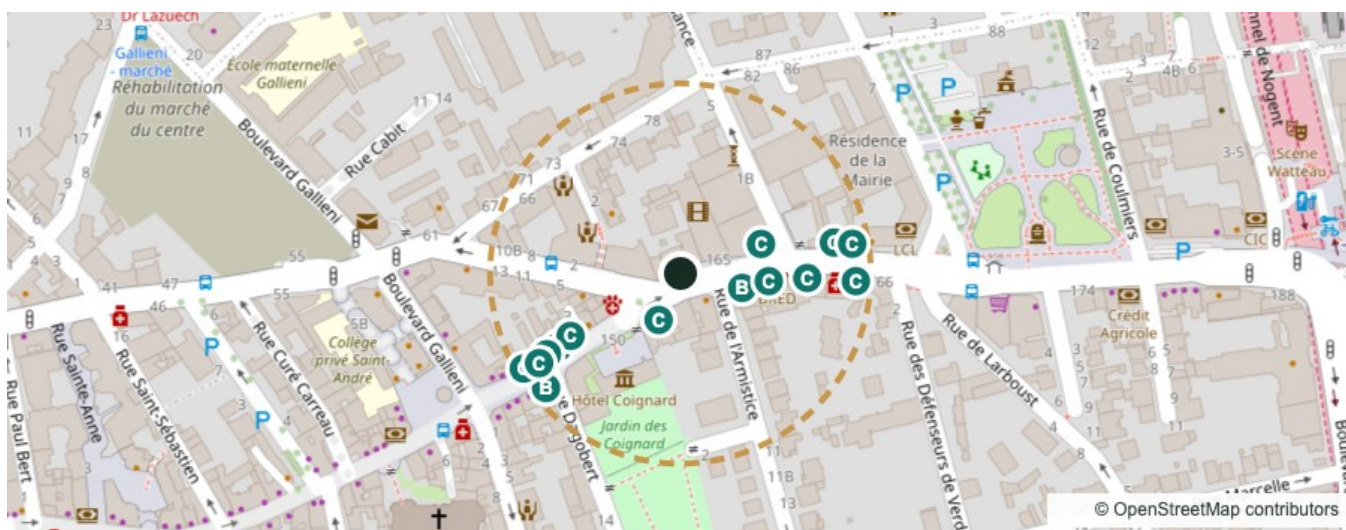
1 arrêt ou station · 2 lignes identifiées



0 établissement dans le rayon



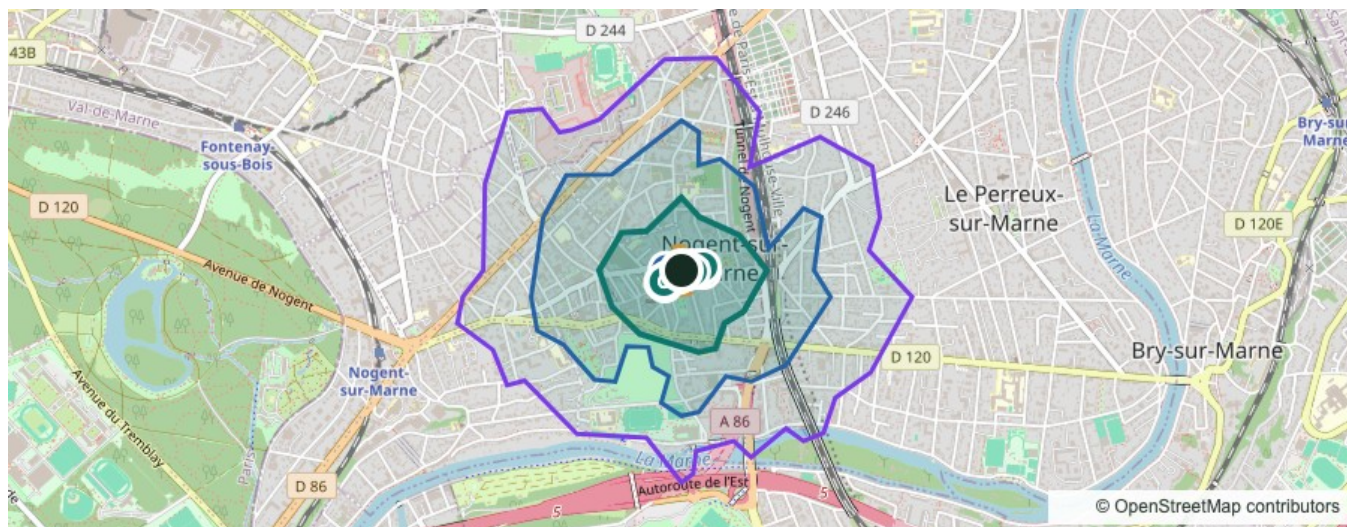
14 commerces · 445,6 par km²



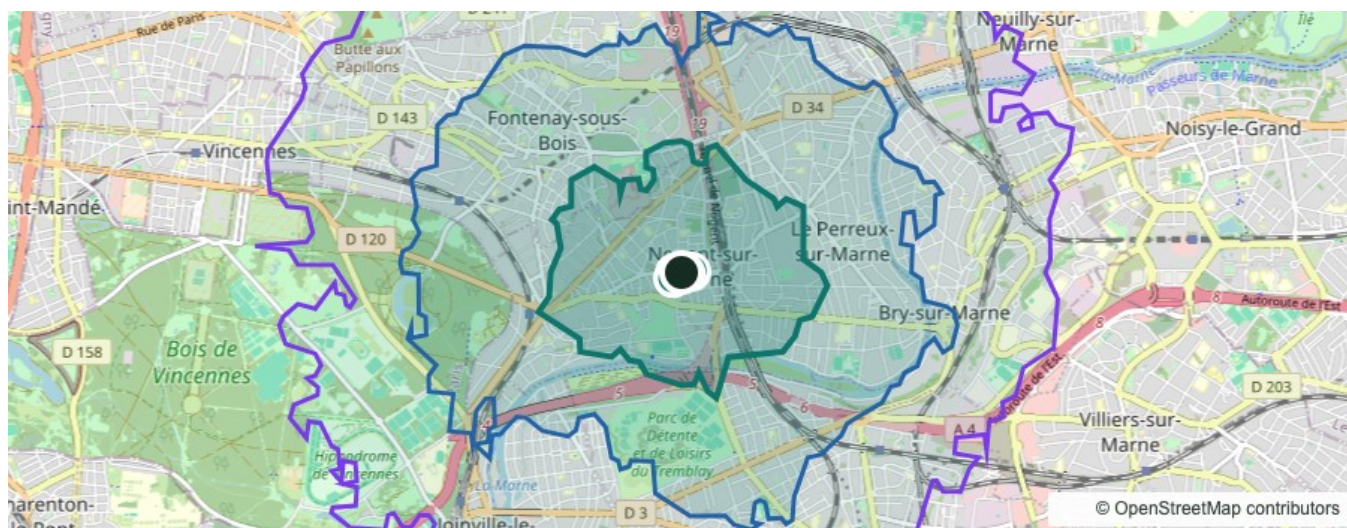
Accessibilité par isochrones

Polygones calculés sur le réseau IGN · fond OpenStreetMap · T transport · E école · C commerce

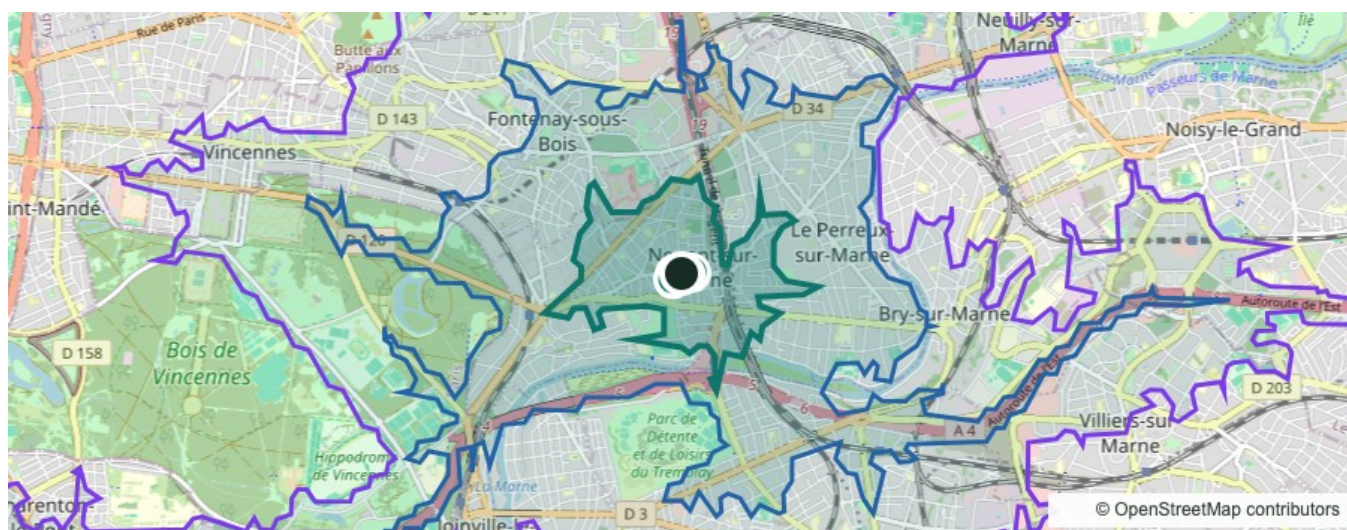
Isochrones piéton · 5, 10 et 15 minutes



Isochrones vélo · 5, 10 et 15 minutes



Isochrones voiture · 5, 10 et 15 minutes



Exposition solaire théorique du bâtiment

Calcul du 30/07/2026 · BD TOPO IGN · 450 bâtiments analysés

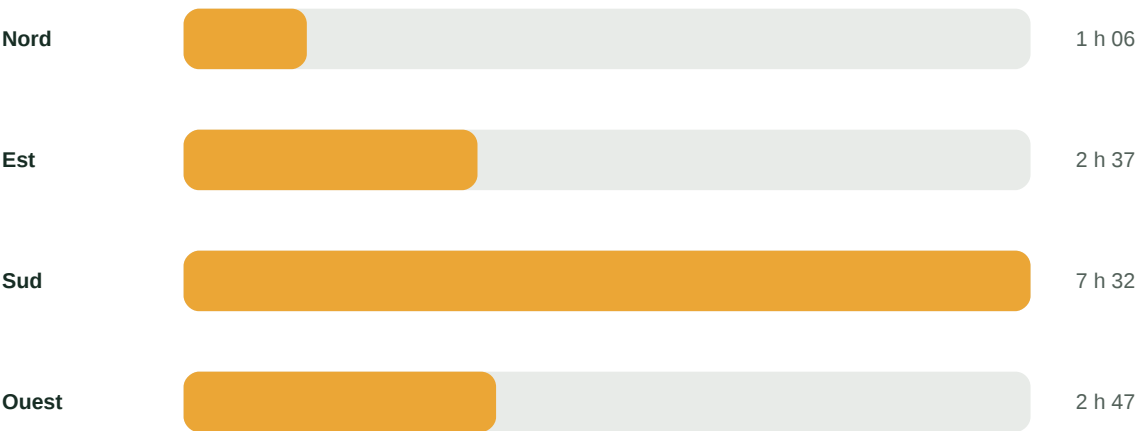


Indice solaire du bâtiment

Confiance élevée · hauteur 21,9 m (IGN)

Façade la plus favorable : Sud · 7.5 h/jour représentatif

Exposition moyenne par orientation



Repères saisonniers



L'indice combine l'exposition annuelle, l'exposition hivernale, la qualité des orientations et le dégagement vis-à-vis des bâtiments voisins. Il décrit le bâtiment dans son environnement géométrique ; il ne mesure pas l'ensoleillement d'un logement ou d'une pièce précise.

Limites : étage, fenêtres, balcons, arbres, stores, relief très local et organisation intérieure non modélisés.

Source : emprises et hauteurs BD TOPO IGN · position solaire astronomique · calcul réalisé dans le navigateur.

Lecture tridimensionnelle du micromarché

163 Grande Rue Charles de Gaulle 94130 Nogent-sur-Marne · rayon de 100 mètres · perspective choisie par l'utilisateur



Comment lire cette vue

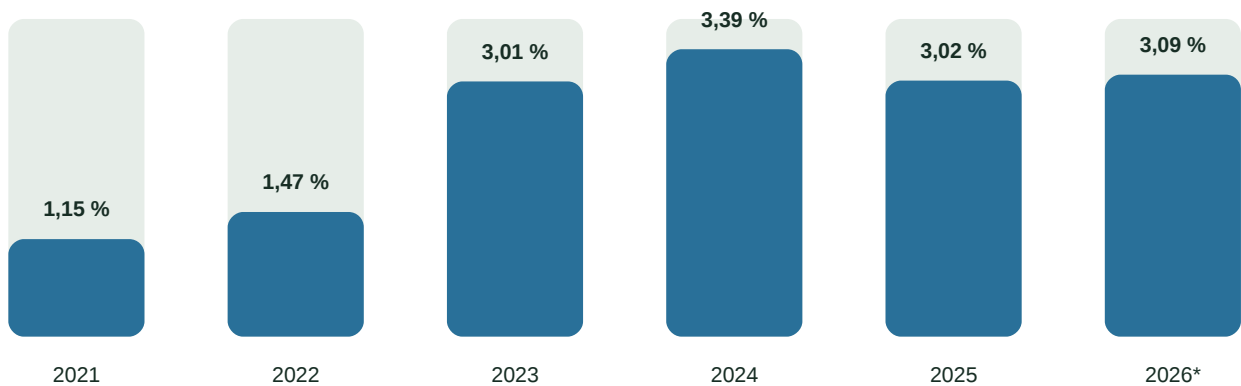
Les volumes représentent les bâtiments issus de la BD TOPO IGN. Le bâtiment étudié est mis en évidence ; les parcelles reprennent leur niveau de prix moyen DVF et les pictogrammes correspondent aux calques activés dans la vue 3D.

Vue indicative : la hauteur IGN peut être estimée lorsqu'elle n'est pas renseignée. La perspective ne constitue ni un relevé géomètre ni une étude réglementaire d'ensoleillement.

Taux de crédit et prix : repères visuels

Les taux sont rapprochés des prix DVF réellement observés dans le rayon sélectionné.

Taux moyen annuel des nouveaux crédits à l'habitat



* 2026 : moyenne des mois publiés jusqu'à mai 2026. Source : Banque de France.

Chiffres clés du micromarché

Prix médian 6 780 euros/m² 22 ventes analysées	Moyenne simple 6 718 euros/m² Toutes les ventes éligibles	Moyenne pondérée 6 864 euros/m² Pondération par la surface
--	---	--

Effet pédagogique sur la capacité d'emprunt

Exemple : mensualité de 2 000 € sur 25 ans, hors assurance et frais.



Évolution locale récente non calculable : volume DVF insuffisant.

Corrélation taux/prix avec six mois de décalage : corrélation inverse modérée ($r = -0,59$). Une corrélation ne démontre pas, à elle seule, une causalité.

Lecture : les prix sont calculés à partir des mutations DVF éligibles du périmètre ; les taux sont nationaux.