



CAREX

À L'ATTENTION DE

M. John Doe

Destinataire de l'avis

ÉMIS LE 23.09.2026

Avis de valeur

Maison - 6 p. - 204 m²

📍 1237 Route des Chavants, 74310 Les Houches



Bertrand Carteron

Expert en évaluation immobilière

✉ contact@carex.immo

☎ 0422912161



Votre contact

L'agence



Carex : l'intelligence de la donnée, l'assurance de l'expertise

 Téléphone

0422912161

 E-mail

contact@carex.immo

 Site web

www.carex.immo

 Réseaux

Linkedin

Votre conseiller



Bertrand Carteron

Expert en évaluation immobilière

Expert en évaluation immobilière

 Mobile

0422912161

 E-mail

contact@carex.immo

Identité du bien

Chalet savoyard de 2004 au hameau des Chavants, aux Houches, dans un cadre calme et champêtre offrant l'une des plus belles vues de la vallée de Chamonix. Environ 204 m² habitables sur trois niveaux : pièce de vie ouverte sur balcon, cinq chambres, mezzanine. Plancher chauffant, cheminée à insert. Terrain paysager de 1 357 m² avec terrasse et stationnement. Télécabine du Prarion à 1,3 km.



Caractéristiques principales

Typologie	Maison	Surface habitable	204 m ²
Pièces	6	Année de construction	2003
Style	Chalet / savoyarde	Chambres	4
Salles de bain	4	Exposition	Sud-Ouest
Occupation	Libre	Chauffage	Individuel · Fioul

Performance énergétique & bâti

DPE — ÉNERGIE

C

147 kWh/m²/an

GES — ÉMISSIONS

D

37 kgCO₂/m²/an

MATÉRIAUX STRUCTURELS

Béton, Bois · Tuile

Hauteur sous plafond 2,4 m

Énergie

A

B

C

D

E

F

G

Climat (GES)

A

B

C

D

E

F

G

Diagnostic du 23 février 2021

Localisation

ADRESSE 1237 Route des Chavants 74310 Les Houches	SECTEUR Les Houches	RÉF. CADASTRALE 0D 4581 Commune Les Houches · 74143
---	--------------------------------------	---

Détails du bien

Surfaces annexes, équipements et niveau de prestation du bien.

■ Surfaces & annexes (maison)

Surface plancher	250 m ²	Terrain	1357 m ²
Dépendances détachées	12 m ²	Garage	25 m ²

■ Équipements

✓ Sous-sol total

■ Aménagement & prestations

ÉTAT GÉNÉRAL

Très bon état

MENUISERIES

Double vitrage

Bon confort thermique et acoustique

■ Chauffage

Mode de chauffage	Individuel	Énergie	Fioul
-------------------	------------	---------	-------

■ Synthèse commerciale

+ Points forts

1. Vue dégagée et panoramique, parmi les plus belles de la vallée de Chamonix
2. Environnement calme et champêtre, au hameau des Chavants
3. Chalet savoyard de 2004, de bon standing
4. Environ 204 m² habitables, cinq chambres, distribution rationnelle
5. Terrain paysager de 1357 m², avec terrasse et stationnement

! Points à défendre

1. Commerces et services à 3 km : il faut une voiture
2. Pas de desserte en transports en commun
3. Chauffage et eau chaude par chaudière au fioul
4. Pas de volets
5. Servitudes de passage et de canalisation sur le terrain

Vues extérieures

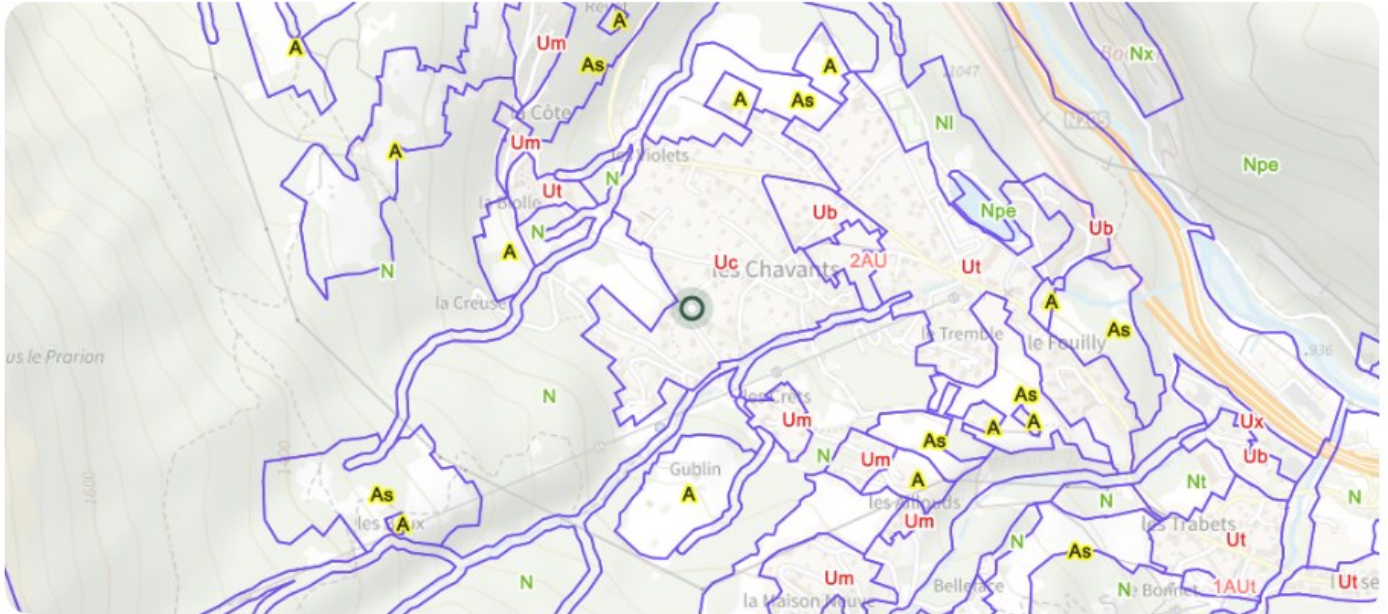


Vues intérieures



Documents d'urbanisme

Zonage parcellaire et document d'urbanisme en vigueur sur la commune.



Fond cartographique IGN Plan v2 - zonage PLU (Géoportail de l'Urbanisme).

ZONE PLU



Uc

Secteur d'habitat

DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

LES HOUCHES

approuvé 30/06/2026

Droit de préemption

Périmètre de droit de préemption urbain

Prescriptions d'urbanisme

Informations

1

- Zone à risque d'exposition au plomb



Règlement écrit disponible — 34 documents

Plans de Prévention des Risques

Risques naturels (PPRn)

Séisme	Moyen	Avalanche	À l'adresse
Inondation	À l'adresse	Radon	À l'adresse
Remontée de nappe	À l'adresse	Retrait gonflement des argiles	Faible
Mouvements de terrain	Commune	Feu de forêt	Nul
Recul du trait de cote	Nul	Risques côtiers (submersion marine, tsu...	Nul
Vent violent	Nul	Volcan	Nul

Risques technologiques (PPRt)

Canalisations de transport de matières...	À l'adresse	Pollution des sols	À l'adresse
Installations industrielles classées (ICPE)	Commune	Rupture de barrage	Commune
Nucléaire	Hors zone	Risques miniers	Hors zone

Servitudes & prescriptions

Servitude d'utilité publique	Aucune identifiée
Emplacement réservé	Aucun
Périmètre ABF	Non
Plan de prévention du bruit	Aucun identifié

Synthèse risques

Le bien se situe en zone à aléa moyen pour : séisme. Des risques inondation, radon, avalanche, remontée de nappe, pollution des sols, canalisations de transport de matières dangereuses sont par ailleurs identifiés à l'adresse. Les autres aléas (retrait gonflement des argiles, mouvements de terrain, installations industrielles classées (ICPE), rupture de barrage) sont faibles ou sans qualification particulière. Rapport Géorisques officiel en annexe.

Environnement & commodités

Quartier

Les Houches

Les indispensables

	Éric Jacquier BOULANGERIE	626 m 11 min à pied
	Carrefour Contact ALIMENTATION	1,9 km 3 min en voiture
	École primaire privée Les Glaciers ÉCOLE	3 m 1 min à pied
	Pharmacie de l'Arve PHARMACIE	1,9 km 3 min en voiture

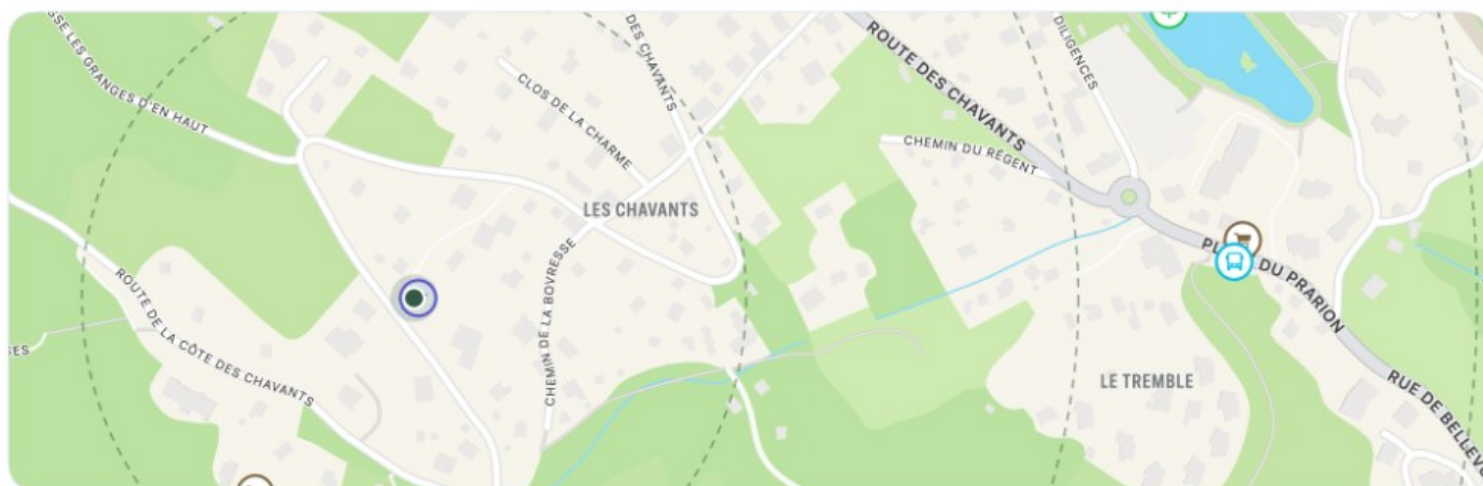
Densité de desserte — rayon 2 km

ALIMENTATION 4	TRANSPORTS 11	ÉCOLES 2	PARCS 3	CULTURE 3
--------------------------	-------------------------	--------------------	-------------------	---------------------

2 des quatre services essentiels sont accessibles à pied.

Points de repère du secteur

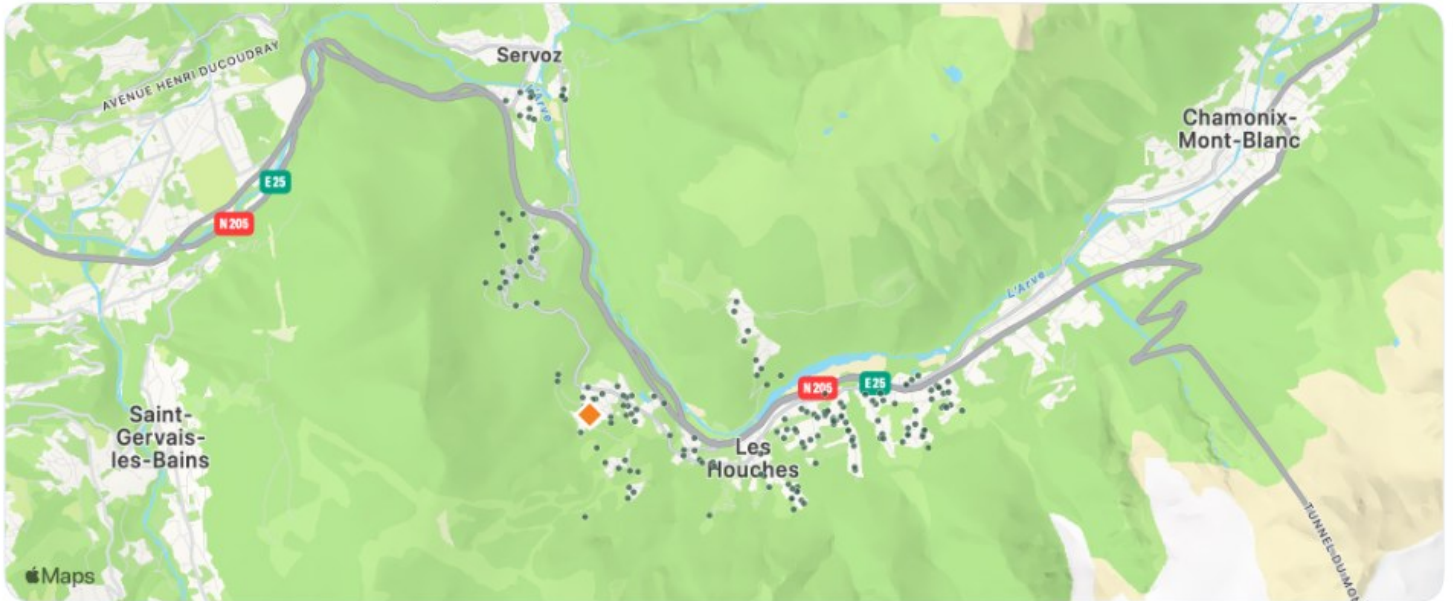
Les Houches Gare — 1,7 km	Le Prarion Bus — 618 m	Base de loisir des Chavants Espaces verts — 608 m
-------------------------------------	----------------------------------	---



Distances à vol d'oiseau ; temps estimés (facteur de détour 1,3). Recensement non exhaustif.

Marché immobilier

Localisation des ventes DVF (maisons) du secteur — 186 ventes



● Ventes DVF du secteur ◆ Bien évalué

Indicateurs annuels — secteur (2025)

NOMBRE DE VENTES (2025)

35

+0,0 % vs 2024

PRIX DE VENTE MOYEN (2025)

972 k€

-6,2 % vs 2024

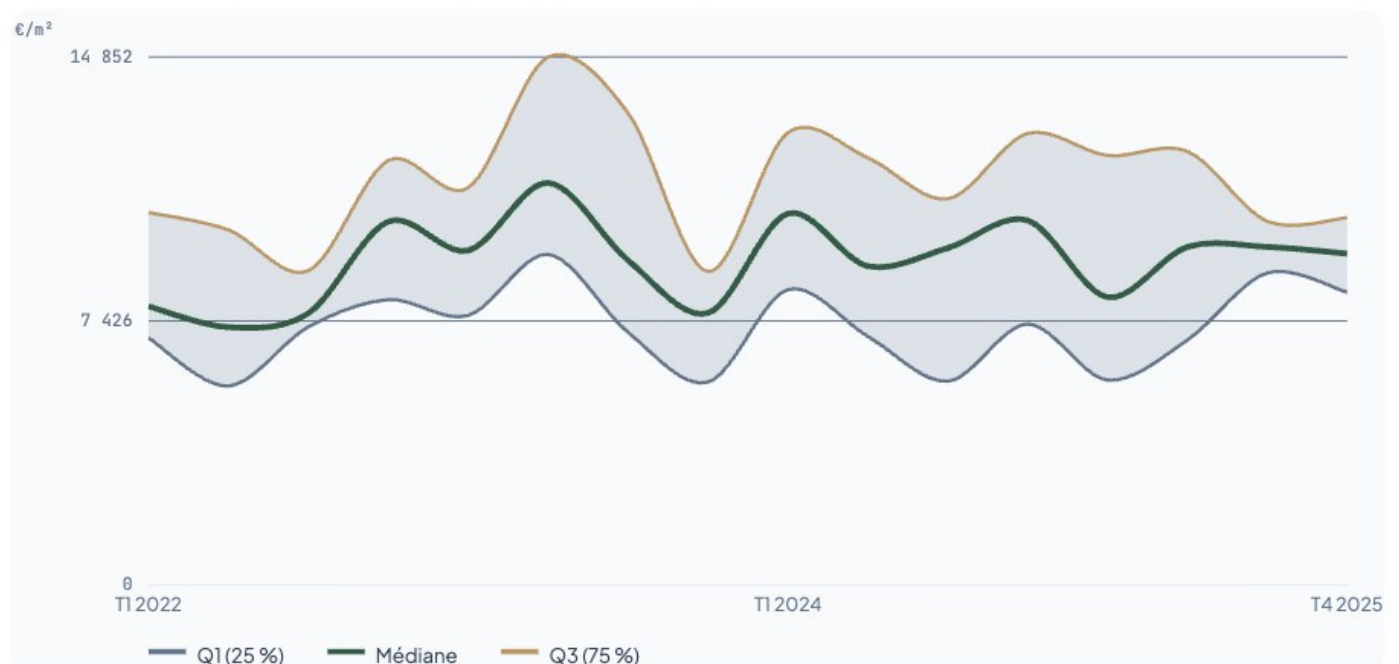
SURFACE MOYENNE (2025)

106,7 m²

+5,3 % vs 2024

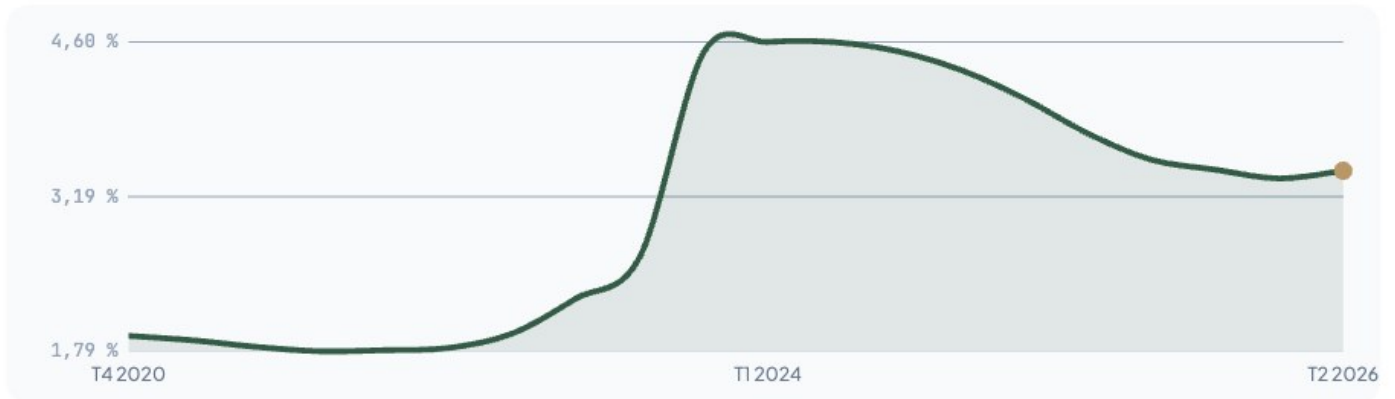
Périmètre : Les Houches. Source DVF 2025 — data.gouv.fr.

Évolution du prix/m² par quartile (par trimestre)



Conditions de financement

Évolution du taux des crédits immobiliers (fixe 10–20 ans)



Source : Banque de France (Webstat) — taux effectif moyen des prêts à taux fixe, durée 10 à 20 ans. Dernière donnée : T2 2026.

Capacité d'achat — référence couple 5 000 €/mois

%

TAUX MÉDIAN — T2 2026

3,43 %

-0,34 pt sur 12 mois



TAUX D'EFFORT SOUTENABLE

33 %

HCSF · plafond



CAPACITÉ D'EMPRUNT (20 ANS)

286 k€

+8 k€ sur 12 mois

Lecture

La détente des taux (-0,34 pt sur 12 mois) restaure +8 k€ de capacité d'emprunt pour le profil de référence (couple 5 000 €/mois, 33 % d'effort, 20 ans, hors assurance). Ce desserrement du crédit soutient la demande et tend à raffermir les prix dans le secteur.

Rendement locatif

LOYER MENSUEL ESTIMÉ

3 432 €

16,8 €/m² · 41 189 €/an

RENDEMENT BRUT

1,9 %

loyer annuel / prix

RENDEMENT NET

0,5 %

après charges

Loyer ajusté à l'état du bien

Très bon état · +19,7 % vs loyer de secteur



Fourchettes d'estimation (intervalle de confiance 95 %)

Loyer mensuel	2 057 € – 3 997 €
Loyer annuel	24 687 € – 47 966 €
Rendement brut	1,2 % – 2,2 %
Rendement net	-0,2 % – 0,8 %

Charges annuelles & rendement net

Charges courantes	6 120 €/an	Taxe foncière	21 345 €/an
Frais de gestion	3 295 €/an	Total charges annuelles	30 760 €/an

Le rendement net déduit l'ensemble de ces charges du loyer annuel ; il reflète le revenu réellement perçu, hors fiscalité du bailleur et vacance locative.

Fiabilité de l'estimation locative

Fiabilité faible · score 40/100 · 13 références · R² 0,78.
Nombre d'observations (13) inférieur au minimum recommandé (30).

Critères de fiabilité — 1/3 validés

✗ Observations

13 ≥ 30

✗ Intervalle de prédiction

> seuil 75 %

✓ R² ajusté

0,78 ≥ 0,50

Estimation locative AVM CAREX — modèle hédonique sur 13 références (prédiction maille). Donnée indicative, hors fiscalité et vacance locative.

Performance environnementale

Diagnostic de performance énergétique

Énergie	A	B	C	D	E	F	G
147 kWh/m ² /an							
Climat (GES)	A	B	C	D	E	F	G
37 kgCO ₂ /m ² /an							

Risques

4 / 5

Indice composite

Aléas Géorisques · BRGM · ONRN
agrégés (pire cas).

Loi Climat

Calendrier : G 2025 · F 2028 · E 2034

DPE C → conforme

Stranded asset

Décote théorique : 15 %

7548 kgCO₂/an
vs moy. nat. 1950

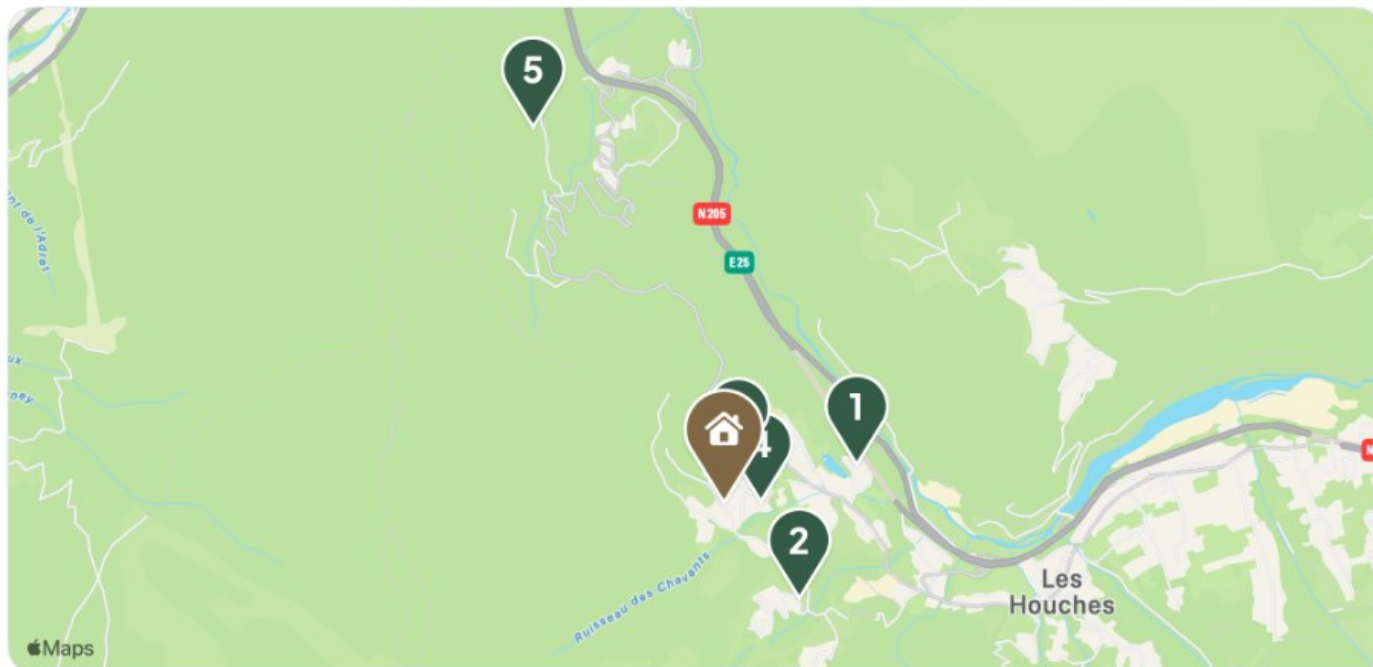
Prix médian au m² par classe DPE — secteur

Classe DPE		Conso.	N	Prix médian	Δ médiane	Statut
A Très performant		≤ 70	—	—	—	Conforme
B Performant		71 - 110	5	8 164 €/m ²	-13.4 %	Conforme
C Assez performant	Votre bien	111 - 180	7	8 059 €/m ²	-14.6 %	Conforme
D Moyen	(référence)	181 - 250	7	9 432 €/m ²	réf.	Conforme
E Peu performant		251 - 330	14	9 996 €/m ²	+6.0 %	Interdit 2034
F Très peu performant		331 - 420	7	11 029 €/m ²	+16.9 %	Interdit 2028
G Extrêmement peu perfor...		≥ 421	10	8 705 €/m ²	-7.7 %	Interdit 2025

Médiane secteur 9 432 €/m² · 50 transactions du modèle d'estimation CAREX · médianes par classe DPE.

Termes de comparaison

Les 5 meilleures ventes comparables retenues par le modèle d'estimation (source DVF / Perval), classées par similarité décroissante avec le bien évalué.



● Bien évalué ● Comparables (numérotés par similarité décroissante)

#	Adresse	Dist.	Date	Constr.	DPE	P.	Surface	Prix	Score
1	236 All du Chateau	756 m Éloigné	20.12.2024 1 an	2007	—	5	162 m ² -20,6 %	1 713 550 € 10 577 €/m ²	0,87
2	None Maison Neuve	666 m Éloigné	08.11.2023 2 ans	2002	D	6	169 m ² -17,2 %	1 650 000 € 9 763 €/m ²	0,83
3	142 Clos de La Charme	207 m Proche	12.08.2025 1 an	1973	C	5	143 m ² -29,9 %	2 500 000 € 17 483 €/m ²	0,79
4	None Les Chavants	202 m Proche	27.08.2021 5 ans	2003	—	4	152 m ² -25,5 %	2 020 000 € 13 289 €/m ²	0,75
5	452 che des Ravanets	2,3 km Éloigné	04.01.2024 2 ans	2005	E	6	151 m ² -26,0 %	1 950 000 € 12 914 €/m ²	0,75



PRIX/M² MÉDIAN

12 914 €/m²



MIN - MAX €/M²

9 763-17 483



PÉRIODE D'OBSERVATION

60 mois

Rayon d'observation ≤ 2,3 km · Δ surface : écart à la surface du bien évalué · score : similarité 0-1 calculée par le modèle.

Principales corrélations observées

Clustering géographique du panel en micro-secteurs (K-means) puis lecture statistique par régression linéaire avec bande de confiance à 95 %.

Micro-secteurs géographiques

Bien cible : Secteur 4 (-1 % vs médiane globale) — 182 comparables · ellipses IC 95 %



● SECTEUR DU BIEN

Secteur 4 · 48 biens

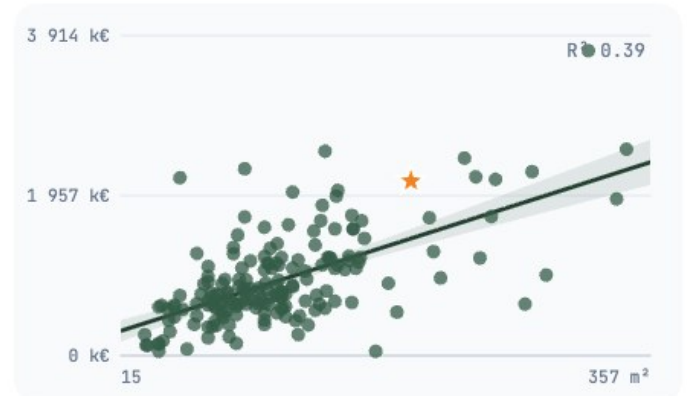
médiane 8 100 €/m² · -1 % vs médiane globale

Corrélations panel — régression × IC 95 %

Prix au m² × surface



Prix de vente × surface



● Comparable

★ Bien estimé

204 m² → 10 500 €/m² → 2 135 000 €

204 m² → régression 1 432 538 €

COHÉRENCE DES DEUX MÉTHODES

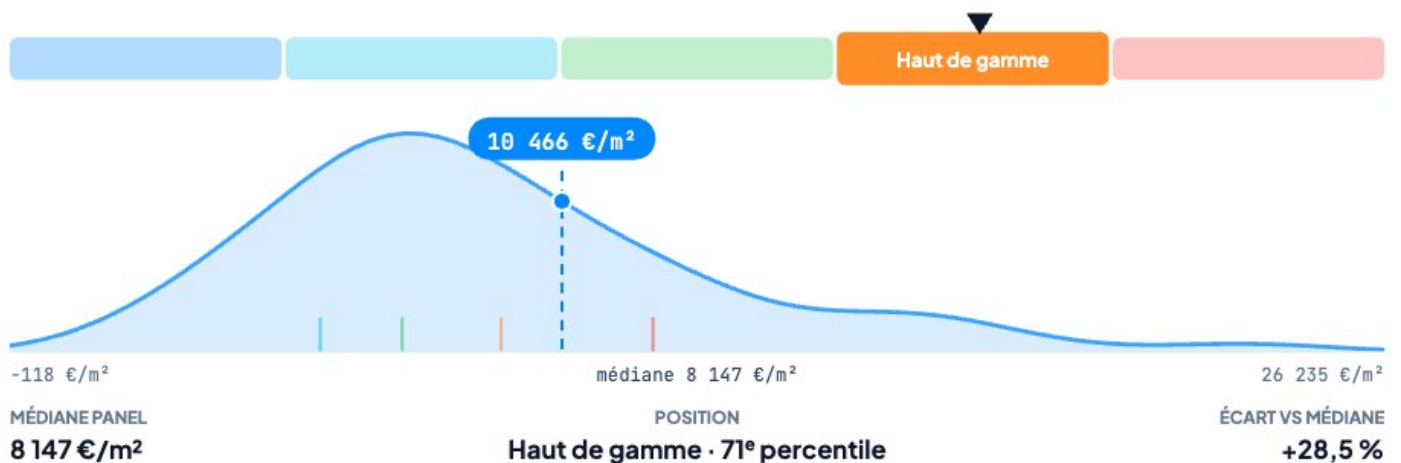
Prix unitaire retenu 2 135 000 € · régression surface 1 432 538 € — écart 32.9 %, niveau qui nuance l'homogénéité du panel et la robustesse de l'estimation.

€ Prix de vente recommandé

Au regard des caractéristiques du bien, de son environnement urbanistique, des risques identifiés et des références de marché analysées, le prix de vente recommandé se décompose comme suit :

PRIX DE VENTE HAI	HONORAIRE D'AGENCE	PRIX NET VENDEUR
2 135 000 €	106 750 €	2 028 250 €
10 466 €/m ²	5 % HAI	9 942 €/m ²
Honoraires d'agence inclus	Honoraires TTC	Net pour le vendeur

Positionnement du prix au m² — 180 ventes du secteur



Lecture & conclusion

■ Synthèse de l'avis

Au terme de l'analyse, le prix de vente recommandé s'établit à 2 135 000 € HAI (10 466 €/m²), pour un prix net vendeur de 2 028 250 €. La fourchette de l'avis (IC 95 %) s'étend de 1 844 312 € à 2 427 406 €.



Bertrand Carteron

Expert en évaluation immobilière

contact@carex.immo

0422912161



Le 23 se...

Avis de valeur valable jusqu'au 23 décembre 2026

Mentions légales & conditions

■ Nature du document

Le présent avis de valeur est établi par un professionnel de l'immobilier dans le cadre de ses activités définies par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet. Il ne constitue ni une expertise immobilière au sens de la charte de l'expertise immobilière, ni une évaluation opposable à un tiers (administration fiscale, juge, notaire).

■ Validité

L'estimation est valable trois (3) mois à compter de la date d'émission. Au-delà, une réactualisation doit être demandée. Toute évolution significative du marché, du bien ou de son environnement peut justifier une révision anticipée.

■ Confidentialité

Document confidentiel établi à la demande exclusive du propriétaire mentionné. Toute reproduction ou diffusion sans autorisation écrite préalable est interdite.

■ Responsabilité

Les données utilisées sont issues de sources publiques (DVF, Géorisques, INSEE, BdF) et privées (observatoires locaux), considérées comme fiables sans engagement formel. Les conclusions reposent sur l'état déclaré du bien à la date de visite.

■ Conditions particulières

Depuis que j'utilise CAREX, je vis mieux



Garantie financière

SIRET

Forme juridique

Capital social

Garantie financière

Siret

SAS

200 000