

LE CASTEL

REAL ESTATE

AVIS DE VALEUR • APPARTEMENT

Estimation de votre bien

Appartement T3 • 2e étage avec ascenseur • Avenue Boiteux, bâtiment H
Écoquartier Le Garoutier • 13600 La Ciotat

Préparé pour Monsieur et Madame Lisciandra

Par Grégory Araneo • Le Castel Real Estate • La Ciotat
10 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), 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, copropriété, 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

Appartement T3 de 69 m² · 2e étage avec ascenseur · Avenue Boiteux, bâtiment H, écoquartier Le Garoutier, 13600 La Ciotat · **séjour avec cuisine équipée ouverte, deux chambres, salle d'eau haut de gamme et WC séparé · belle terrasse couverte · double garage.** Un bien d'une **résidence récente (2021)**, aux prestations contemporaines (climatisation réversible), dans un **état impeccable** : aucun travaux à prévoir.

69 m²

SURFACE HABITABLE

T3 · 2 ch.

SÉJOUR, CUISINE ÉQUIPÉE

2e + asc.

DOUBLE GARAGE

2021

RÉSIDENCE RÉCENTE · ÉTAT
IMPECCABLE

Atouts

- ◆ Résidence récente (2021), aux normes actuelles, état impeccable, aucun travaux à prévoir
- ◆ Double garage : un atout rare, là où la concurrence du secteur n'offre souvent qu'une place
- ◆ Salle d'eau haut de gamme (faïence design, douche, double vasque, miroir LED) et WC séparé
- ◆ Cuisine équipée moderne (laquée, plan granit) et séjour soigné, climatisation réversible
- ◆ Belle terrasse couverte avec espace salon, 2e étage avec ascenseur

Points de vigilance

- Exposition Est : lumière surtout le matin, à présenter avec justesse
- Vue sur la résidence (pas dégagée) : le critère premium au-delà d'un certain prix
- Quelques ventes premium du secteur (6 300-6 500 €/m²) sont des biens atypiques : à ne pas transposer mécaniquement
- Mesurage loi Carrez à confirmer, DPE et diagnostics à lancer avant mise en vente

Le bien en images

Séjour, cuisine équipée et belle terrasse



Séjour · pièce de vie

Lumineux, grande baie sur la terrasse, climatisé



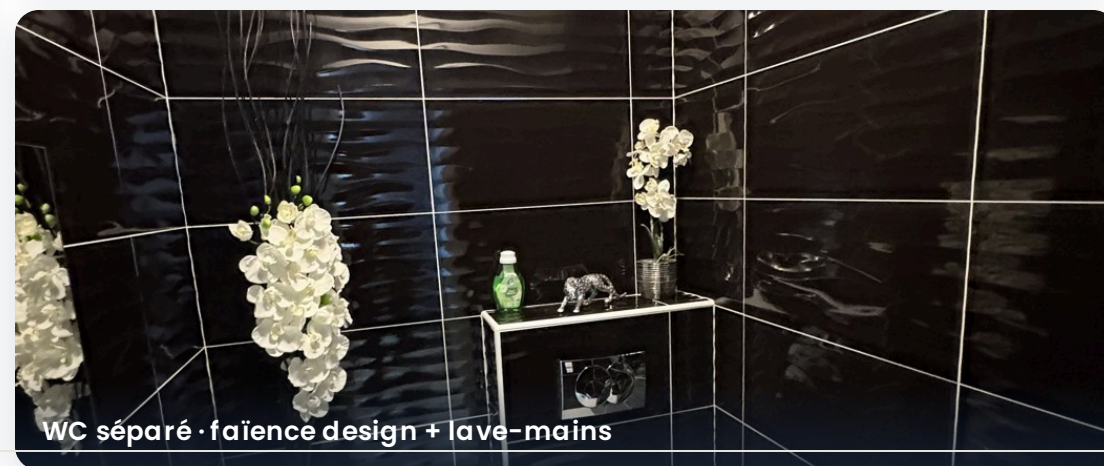
Cuisine équipée · laquée blanc, plan granit, coin bar



Belle terrasse couverte · espace salon, vue sur l'écoquartier

Le bien en images

Chambre et pièces d'eau haut de gamme



Le bien en chiffres

Surface 69 m² · résidence récente 2021 · double garage

Composition

T3

Séjour / cuisine ouverte	équipée
Chambres	2
Salle d'eau	haut de gamme
WC séparé	oui

Mesurage loi Carrez à confirmer

Extérieurs & annexes

Terrasse	belle terrasse couverte
Double garage	oui
Ascenseur	oui
Extérieurs hors surface Carrez	

Caractéristiques

Étage	2e (avec ascenseur)
Type	T3 · 2 chambres
Exposition	Est
Résidence	Récente (2021)
État	Impeccable

69 m²

SURFACE HABITABLE

2e + asc.

CONFORT D'ACCÈS

Double garage

ATOUT RARE

2021

RÉSIDENCE RÉCENTE

Points de vigilance

Les éléments à intégrer dans le positionnement de prix

Le bien est récent, soigné et sans travaux : un excellent dossier, porté par son double garage et ses prestations haut de gamme. Quelques éléments doivent toutefois être intégrés dans la fixation du prix. Ils ne rendent pas le bien difficile à vendre, mais **fourniront des arguments de négociation aux acquéreurs s'ils ne sont pas anticipés avant la mise sur le marché.**

Exposition Est

La lumière est surtout présente le matin. Un point à présenter avec justesse : séjour et terrasse agréables, mais exposition à assumer face aux biens plein sud du secteur.

Vue sur la résidence

Pas de vue dégagée. Or, sur le haut du marché, les acquéreurs attendent une vue dégagée (collines, nature). C'est précisément ce qui fixe le plafond de prix du bien.

Des références premium à relativiser

Certaines ventes du secteur à 6 300-6 500 €/m² correspondent à des biens premium ou atypiques. Il ne faut pas s'y caler mécaniquement : le bon repère reste le cœur des ventes comparables du secteur.

Mesurage & diagnostics

La surface de 69 m² sera confirmée au mesurage loi Carrez, et le DPE et les diagnostics seront lancés avant la mise en vente pour sécuriser le dossier.

4. Le marché du secteur

Avenue Boiteux / Le Garoutier, un écoquartier récent et prisé

Le secteur de l'avenue Boiteux et de l'écoquartier du Garoutier est l'un des quartiers résidentiels les plus dynamiques de La Ciotat : **résidences récentes**, proximité de la voie douce, accès rapide à l'A50 et aux commodités. La demande y est soutenue pour les **T3 récents aux belles prestations**. Dans ce secteur, **le stationnement, la vue et les prestations font le prix** : ce sont les principaux leviers de différenciation d'un bien à l'autre.

**5 100 à 5 800
€/m²**

CŒUR DE MARCHÉ RÉALISÉ ·
T3 RÉCENTS DU SECTEUR

**6 300–6 500
€/m²**

VENTES PREMIUM DU
SECTEUR · BIENS ATYPIQUES

**Double
garage**

UN VRAI CRITÈRE DE CHOIX
ACQUÉREUR

Récent

PRESTATIONS ET DPE
VALORISÉS

Ce que valorise le marché sur ce bien

Résidence récente (2021)

Double garage

Salle d'eau haut de gamme

Cuisine équipée · état impeccable

Belle terrasse couverte

Écoquartier Le Garoutier

Plusieurs ventes récentes d'appartements comparables, dans la même rue, 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 prix réellement pratiqués

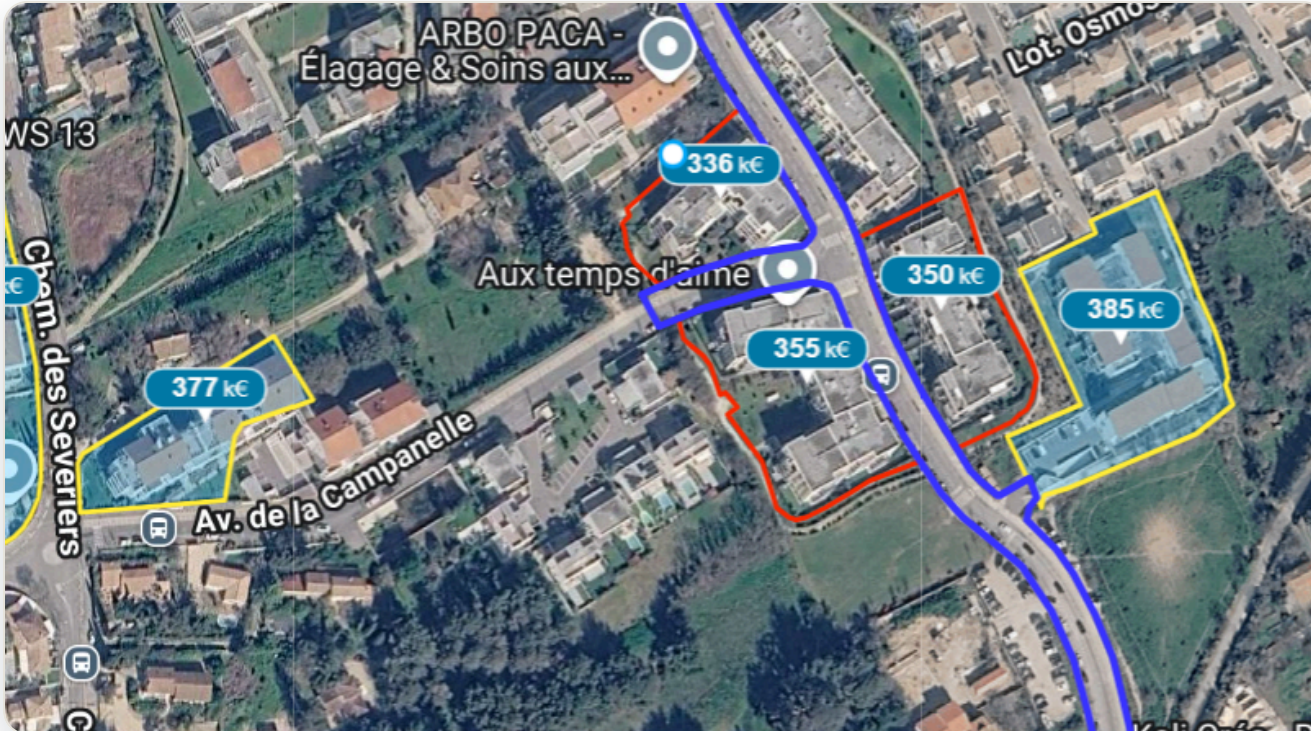
Ventes notariées de T3 comparables du secteur Boiteux, classées par date · open data DVF

Date de vente	Adresse	Surface	Prix	€/m²	Lecture
17/12/2025	465 Av. des Charmettes	64 m²	350 000 €	5 469	Secteur proche · récent
28/10/2025	124 Av. Boiteux	62 m²	355 000 €	5 726	Même rue, repère direct · un peu plus petit
22/09/2025	281 Av. Boiteux	64 m²	346 850 €	5 420	Même rue · même immeuble
21/07/2025	465 Av. des Charmettes	62 m²	330 500 €	5 331	Secteur proche
20/05/2025	351 Av. Boiteux	60 m²	385 000 €	6 417	Haut du marché · premium
03/03/2025	85 Av. de la Campanelle	63 m²	377 700 €	5 995	Premium du secteur
04/12/2024	281 Av. Boiteux	63 m²	350 978 €	5 571	Même rue · même immeuble
20/08/2024	351 Av. Boiteux	64 m²	369 306 €	5 770	Même rue
21/05/2024	281 Av. Boiteux	65 m²	333 305 €	5 128	Même rue · même immeuble
10/02/2023	190 Av. Boiteux (garage double)	67 m²	428 050 €	6 389	Référence premium · garage double · atypique

Les ventes récentes (2024-2025) du secteur s'échelonnent de 330 000 à 385 000 € pour des T3 de 60 à 65 m², soit un cœur de marché de 5 100 à 5 800 €/m². Les 377-385 k€ correspondent à des biens premium. La vente du 190 Av. Boiteux (67 m², **garage double**) à 428 050 € reste une **référence premium et atypique** du secteur, qu'il ne faut pas transposer mécaniquement. Notre bien (69 m², récent, **double garage** et prestations haut de gamme) se cale logiquement **autour de 380 000 € FAI** (≈ 5 500 €/m²) : au-dessus du cœur de marché grâce au double garage et à l'état, tout en restant aligné sur le seul concurrent réellement en vente aujourd'hui.

5 bis. La carte des ventes du secteur

Les appartements réellement vendus autour de l'avenue Boiteux



Source : cartographie des ventes notariées (open data DVF), secteur avenue Boiteux / Le Garoutier, La Ciotat (13028).

Des repères concrets, à quelques mètres du bien.

Chaque point correspond à une **vente réellement enregistrée** dans le secteur immédiat : de **330 000 € à 385 000 €** sur les ventes récentes, selon la surface, l'étage, le stationnement et surtout la **vue**.

Les valeurs les plus hautes (**377 et 385 k€**) correspondent à des biens premium. Le cœur du marché récent se situe entre **346 et 355 k€** pour des T3 un peu plus petits que le vôtre.

C'est cette réalité de terrain, et non les prix affichés, qui fonde le positionnement de votre bien (69 m², double garage) **autour de 380 000 € FAI**.

6. La concurrence actuelle

Deux concurrents directs réellement en vente aujourd'hui sur le secteur

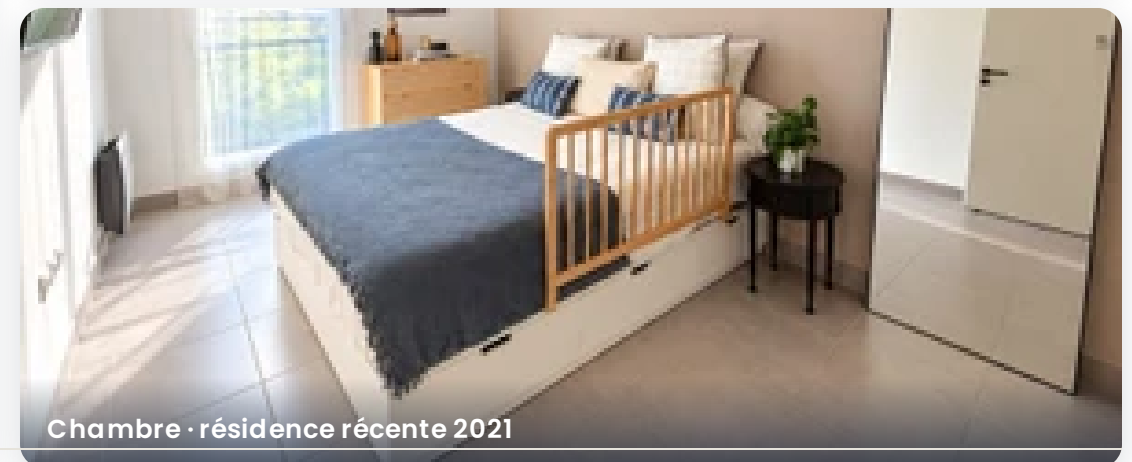
Publiée le	Bien	Surface	Prix affiché	Statut
19/09/2026	T3 rez-de-jardin, bâtiment voisin · 2020, terrasse 27 m² + jardin privatif 41 m², 1 seule place de parking, ascenseur, DPE A	61 m²	364 000 €	en vente
03/10/2026	T3 voisin, juste en face · 1er ét., 2021, terrasse 11 m² Ouest, 1 seule place de parking, cave, DPE A	67 m²	370 000 €	en vente

Deux concurrents directs en vente, chacun avec une seule place de parking. Aujourd'hui, deux biens comparables sont réellement en ligne sur le secteur : le **voisin juste en face** à **370 000 €** (67 m²) et un **T3 en rez-de-jardin du bâtiment voisin** à **364 000 €** (61 m², beau jardin privatif). Tous deux n'offrent qu'une seule place de parking et ressortent entre **5 500 et 6 000 €/m²**. Votre bien, plus grand (69 m²), avec **double garage** et **prestations haut de gamme**, se positionne avec cohérence à **380 000 € FAI** (≈ 5 500 €/m²) : juste au-dessus de ces deux biens, avec des atouts décisifs qu'ils n'ont pas.

Annonces relevées sur le secteur de La Ciotat (écoquartier Le Garoutier / avenue Boiteux), portails Leboncoin / SeLoger / ParuVendu, situation au 11/10/2026. Prix affichés FAI. Statuts confirmés par le conseiller.

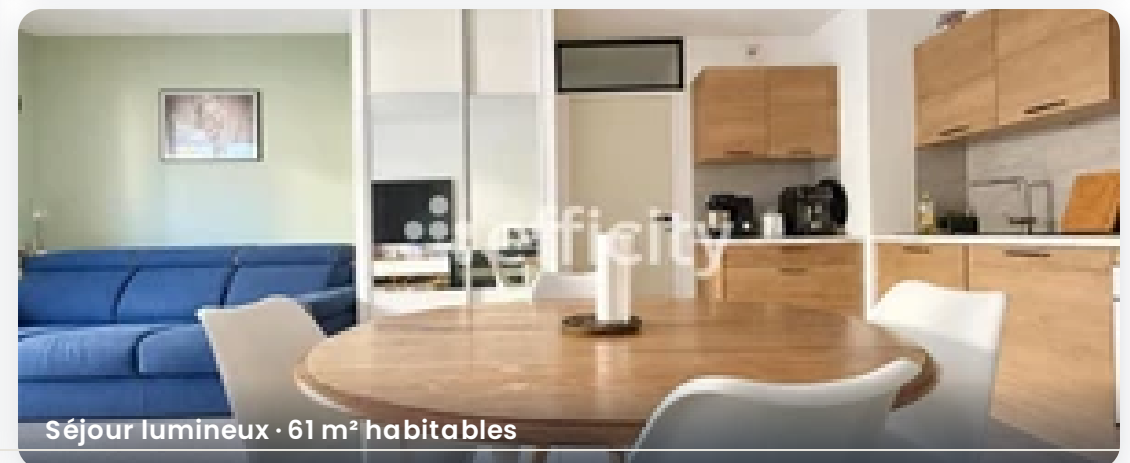
6 bis. Le premier concurrent en images

Le voisin juste en face : 67 m², 370 000 € FAI, une seule place de parking



6 ter. Le second concurrent en images

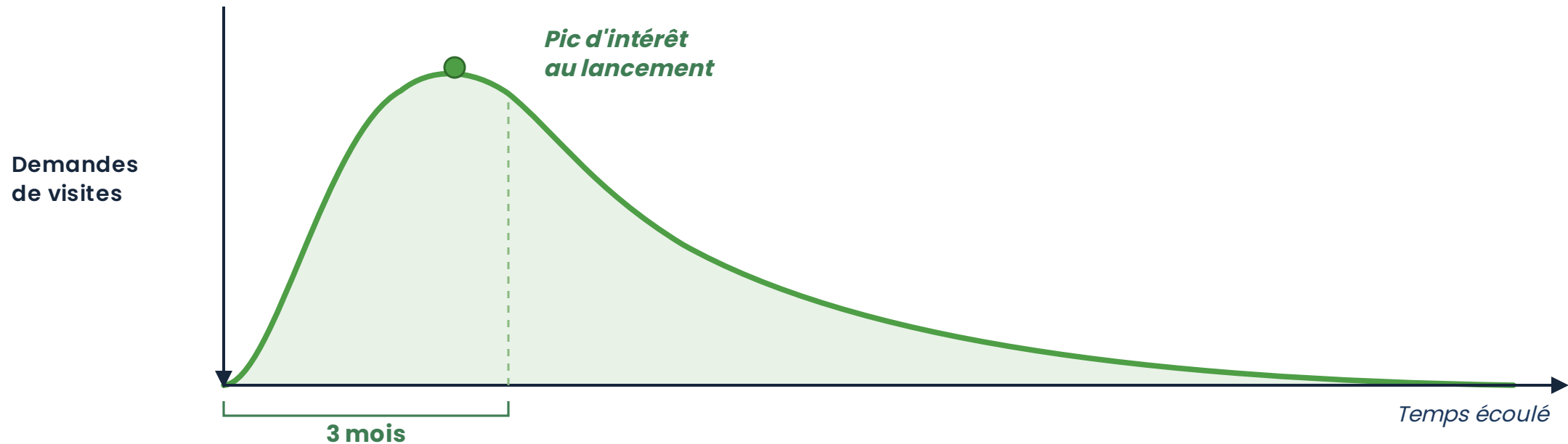
Le T3 en rez-de-jardin du bâtiment voisin : 61 m², 364 000 € FAI, une seule place de parking



7. Vendre au bon prix, dès le départ

Les 3 premiers mois sont décisifs

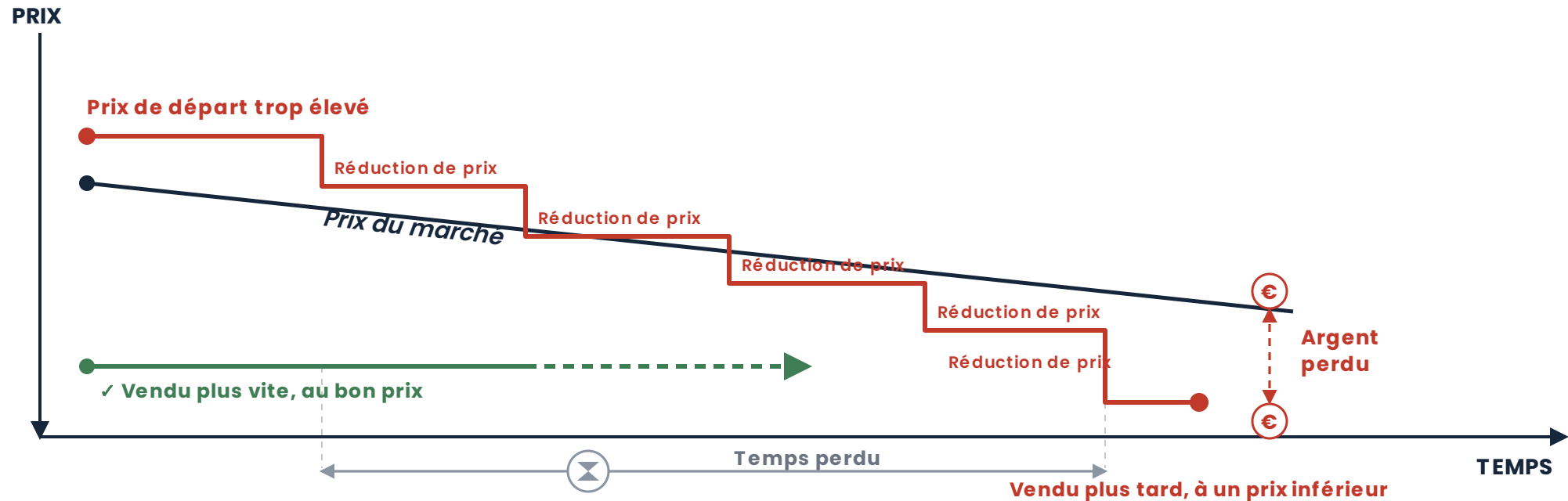
C'est au lancement que votre bien suscite le plus d'intérêt. Plus le temps passe, plus le nombre d'acquéreurs diminue et la vente devient plus difficile.



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

7 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 mise en vente

Honoraires d'agence 6 % à charge vendeur, inclus dans le prix affiché (FAI, Frais d'Agence Inclus). Le positionnement combine les **atouts (résidence récente 2021, double garage, prestations haut de gamme, état impeccable)** et les éléments à assumer : l'exposition Est et l'absence de vue dégagée.

PRIX BAS · OFFENSIF (VENTE RAPIDE)

360 000 €

Net vendeur estimé :
≈ **339 623 €**

PRIX CONSEILLÉ FAI

380 000 €

Net vendeur estimé :
≈ **358 491 €**

PRIX HAUT · PLAFOND DE VERRE

390 000 €

Net vendeur estimé :
≈ **367 925 €**

Les deux concurrents directs en vente, un T3 de 67 m² (voisin en face) à 370 000 € et un T3 de 61 m² en rez-de-jardin à 364 000 €, n'offrent chacun qu'une seule place de parking. Le **prix conseillé de 380 000 € FAI (≈ 358 491 € net)** positionne le bien juste au-dessus de la concurrence à une place, porté par le **double garage** et les prestations haut de gamme : le meilleur compromis prix / délai. Le **prix haut à 390 000 € FAI (≈ 367 925 € net)** est le plafond de verre à ne pas dépasser. Le **prix bas à 360 000 € FAI (≈ 339 623 € net)** est l'option offensive pour déclencher très vite. Le mesurage Carrez et les diagnostics affineront le positionnement.

LE CASTEL REAL ESTATE

Vendre votre bien au meilleur prix, dans les meilleures conditions.

Je reste à votre entière disposition pour échanger sur cette estimation, revenir visiter le bien, ou vous accompagner dans l'organisation de la vente, sans aucun engagement.

Grégory Araneo

Conseiller immobilier • Le Castel Real Estate

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