

Exemple de rapport d'analyse immobilière

14 rue des Hirondelles

85300 Challans

Commune	Challans (85047)
Type de bien	Maison
Surface	112 m ²
Pièces	5
Prix demandé	289 000 €
Date de l'analyse	8 octobre 2026

Valeur estimée

275 000 €

225 000 € à 324 000 €

Marge de négociation

3 à 9 %

Environ 19 000 € au centre

Situation · Challans

Chaque point est une commune ; son éclat suit sa population. Sources : IGN, INSEE.

Rapport établi le 8 octobre 2026 à partir de données publiques (DVF, Géorisques, ADEME, BDNB, DGFIP, INSEE). Aide à la décision : il ne remplace ni les diagnostics obligatoires ni l'avis d'un notaire ou d'un expert.

Sommaire

01	Synthèse	Valeur, marge de négociation, points à retenir
02	Valeur du bien	Fourchette, prix au m ² , décomposition, ventes comparables
03	Négociation	Marge défendable et arguments classés par solidité
04	Risques	Aléas naturels, catastrophes naturelles, installations classées, sols
05	Énergie et coûts	Diagnostic énergétique et coût de détention sur dix ans
06	Marché local	Évolution des prix et volume de ventes
07	Avant l'offre	Vérifications prioritaires
08	Méthode et sources	Sources, données de repli, limites
09	Annexe	Modèle d'offre d'achat pré-rempli, à compléter et signer

Confiance élevée (74 %). 8 sources publiques sur 8, 23 ventes comparables. Chaque chiffre provient d'une source citée ou d'un calcul expliqué dans la section Méthode et sources.

01

Synthèse

Maison de 112 m², 5 pièces, construite en 1978. Valeur estimée entre 225 000 € et 324 000 €, 275 000 € au centre de la fourchette.

Le prix demandé, 289 000 €, est 5,3 % au-dessus de la valeur centrale.

Les données publiques justifient une marge de négociation de 3 % à 9 %, soit environ 19 000 € au centre.

Valeur estimée	Prix au m²	Marge de négociation	Détention sur dix ans
275 000 € 225 000 € à 324 000 €	2 451 €/m² Médiane du secteur 2 470 €/m²	3 à 9 % Environ 19 000 € au centre	54 900 € 5 490 € par an

Atout	Marché local actif et prix stables
Vigilance	Pollution des sols identifiée. 1 site pollué ou potentiellement pollué.
Vigilance	Sinistralité CatNat récurrente. 6 arrêtés de catastrophe naturelle pour la commune.
À vérifier	Demander un diagnostic de pollution des sols

02

Valeur du bien

Estimation fondée sur 23 ventes de biens comparables sur 24 mois dans un rayon de 800 m, ajustée des caractéristiques connues du bien.

Fourchette de valeur



Prix au mètre carré

Prix retenu pour ce bien	2 451 €/m²
Médiane du secteur	2 470 €/m²
Ventes retenues dans le périmètre	
Moitié centrale des ventes	2 190 à 2 760 €/m²
Du premier au troisième quartile	
Surface déclarée	112 m²
Écart du prix demandé	+5,3 %
Par rapport à la valeur centrale	

Comment la valeur est construite

Valeur de marché	272 944 €
2 437 €/m² × 112 m²	
DPE E	-7 %
Jardin	+5 %
Parking	+3 %
Effet combiné des ajustements	+1 583 €
Valeur centrale	274 527 €

Ventes comparables

Les 10 ventes les plus proches

Date	Adresse	Surface	Prix	Prix au m²
27/02/2026	11 rue des Fauvettes Maison	108 m²	268 000 €	2 481 €/m²
15/01/2026	27 rue de la Pierre Levée Maison	118 m²	279 500 €	2 369 €/m²
04/12/2025	5 impasse des Bergeronnettes Maison	99 m²	247 000 €	2 495 €/m²
19/11/2025	42 rue du Puits Neuf Maison	121 m²	296 000 €	2 446 €/m²
08/10/2025	9 allée des Tilleuls Maison	104 m²	252 500 €	2 428 €/m²
12/09/2025	16 rue de Saint-Jean-de-Monts Maison	126 m²	318 000 €	2 524 €/m²
24/07/2025	3 rue des Rouges-Gorges Maison	94 m²	231 000 €	2 457 €/m²
02/06/2025	21 chemin de la Gendronnière Maison	115 m²	271 000 €	2 357 €/m²
17/04/2025	7 rue Paul Baudry Maison	101 m²	239 500 €	2 371 €/m²
28/02/2025	34 boulevard Lucien Dodin Maison	110 m²	262 000 €	2 382 €/m²

Donnée de repli. Rayon de recherche élargi de 500 m à 800 m faute de ventes suffisantes à proximité immédiate.

Source : Demandes de valeurs foncières (DGFIP). Prix hors frais de notaire.

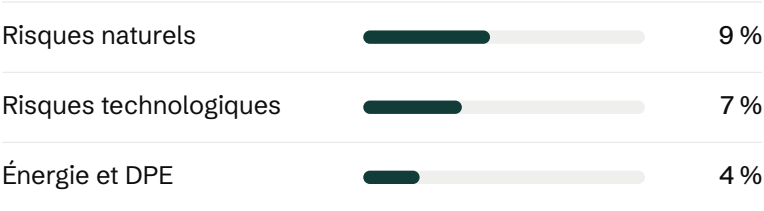
03

Négociation

Marge que les données publiques permettent de défendre face au vendeur, et les arguments qui la fondent, du plus solide au plus contextuel.

3 à 9 %

Centre 6,5 %, soit environ 19 000 € sur le prix demandé.



Poids de chaque famille d'arguments. La marge retenue n'est pas leur somme : elle tient compte de leur recouvrement et de leur solidité.

Directement opposables

2 arguments

Fondés sur un zonage, un diagnostic ou un registre officiel.

Sinistralité CatNat récurrente

5 % · 14 000 €

6 arrêtés de catastrophe naturelle pour la commune.

Argument solide : arrêtés publiés au Journal officiel.

Source : Géorisques

Retrait-gonflement des argiles

4 % · 12 000 €

Aléa moyen. Risque de fissures sur les fondations et les murs.

Argument solide : cartographie officielle du BRGM, mentionnée dans l'état des risques.

Source : Géorisques (BRGM). Référence : Art. L125-5 Code de l'environnement (État des risques)

À confirmer

1 argument

Signal présent dans les données publiques, à étayer par un diagnostic ou un document avant de l'avancer.

Pollution des sols identifiée

7 % · 20 000 €

1 site pollué ou potentiellement pollué. Un diagnostic complémentaire est recommandé.

Site référencé mais diagnostic de sol non réalisé. Le coût de dépollution est inconnu.

Source : Géorisques (BASIAS/BASOL/SIS)

Contextuels

1 argument

Éléments de marché ou d'usage, utiles pour cadrer la discussion sans valeur probante.

DPE classe E, performance énergétique moyenne

4 % · 12 000 €

Consommation d'énergie supérieure à celle des logements récents. Classe susceptible d'être visée par de futures obligations.

Argument de contexte : pas de contrainte réglementaire immédiate.

Source : ADEME DPE

Montants indicatifs, calculés sur le prix demandé. À présenter avec les documents officiels correspondants.

04 Risques

Exposition notable : retrait-gonflement des argiles. 6 arrêtés de catastrophe naturelle publiés pour la commune. 1 site pollué ou potentiellement pollué référencé à proximité.

Sources : Géorisques (ministère de la Transition écologique), BRGM, IRSN, base Gaspar, registre des installations classées.

Aléas naturels Échelles officielles

Inondation Géorisques, AZI et PPRI. Aléa nul à fort	Hors zone inondable connue	
Retrait-gonflement des argiles Géorisques, BRGM. Exposition nulle à forte	Exposition moyenne	
Séisme Zonage sismique de la France. Zonage réglementaire 1 à 5	Zone 3, sismicité modérée	
Radon IRSN. Catégories 1 à 3	Catégorie 2, potentiel faible à modéré	

Arrêtés de catastrophe naturelle 6 pour la commune

Événement	Période	Journal officiel
Sécheresse et réhydratation des sols	avril 2022 à septembre 2022	20/06/2023
Sécheresse et réhydratation des sols	juillet 2018 à décembre 2018	17/09/2019
Inondations et chocs mécaniques des vagues	février 2010 à mars 2010	02/03/2010
Sécheresse et réhydratation des sols	juillet 2005 à septembre 2005	22/02/2008
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	décembre 1999	30/12/1999
Tempête	novembre 1982	19/11/1982

Installations classées 3 à proximité, aucune Seveso

Installation	Régime	Distance
Coopérative agricole du Marais	Enregistrement	820 m
Atelier de traitement de surfaces	Autorisation	1,3 km
Plateforme de compostage	Déclaration	1,9 km

Pollution des sols 1 site référencé

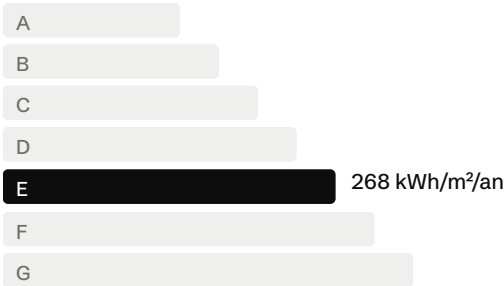
Ancienne station-service
Route de Saint-Gilles, Challans

05

Énergie et coûts

Classe énergie E, 268 kWh/m² par an, d'après le diagnostic enregistré à l'ADEME.

Diagnostic de performance énergétique



Source : ADEME, base des DPE

Classe climat (GES)	D
Émissions	34 kg CO2/m²/an
Année de construction	1978
Chauffage	Chaudière gaz
Isolation des murs	Isolation par l'intérieur
Vitrage	Double vitrage
Matériau principal	Blocs de béton
Niveaux	2
Logements classés F ou G autour	18 %

Classe E : logement interdit à la location à partir du 1er janvier 2034 (loi Climat et résilience).

Coût de détention sur dix ans

54 900 € au total

Poste	Par an	Sur dix ans	Base
Taxe foncière	1 310 €	13 100 €	Estimée d'après le taux communal
Énergie	2 460 €	24 600 €	Estimation du DPE
Entretien courant	1 180 €	11 800 €	Ratio sur la valeur du bien
Assurance habitation	540 €	5 400 €	Estimation forfaitaire
Total	5 490 €	54 900 €	

En euros d'aujourd'hui, hors remboursement d'emprunt, hors travaux et hors frais d'acquisition.

Dépenses possibles

Sinistres climatiques répétés	Variable
Franchise légale de 380 €, 1 520 € pour la sécheresse. Possible, variable. Source : Géorisques, Code des assurances	

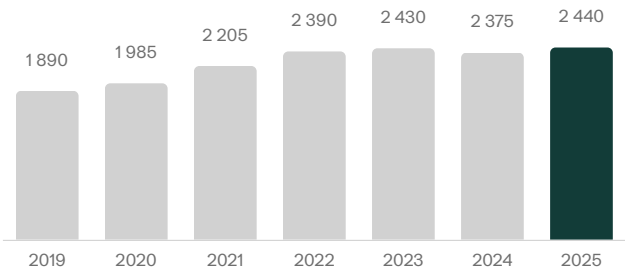
06

Marché local

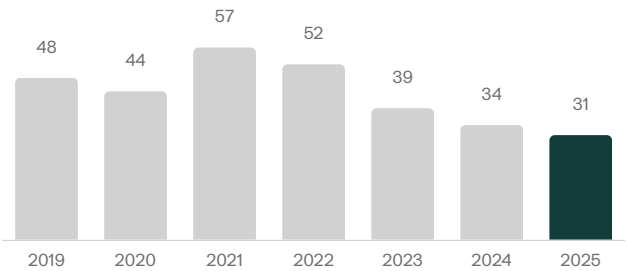
Prix et volume des ventes autour de l'adresse, à Challans.

Prix médian au m²	Évolution 2019 à 2025	Tendance récente	Ventes retenues
2 470 €/m²	+29 %	+1,8 %	23
Sur 24 mois	Prix médian au m²	Par an, sur douze mois	Rayon de 800 m

Prix médian au m²



Nombre de ventes



Par type de bien

Maison	2 470 €/m²
21 ventes	
Appartement	2 810 €/m²
2 ventes	

Source : Demandes de valeurs foncières (DGFIP). Une année récente peut être incomplète, les ventes étant publiées avec plusieurs mois de décalage.

07 Avant l'offre

Vérifications à mener avant de signer une offre, classées par priorité au regard de ce que révèlent les données.

- | | | |
|--------------------------|---|-------------|
| ☐ | Vérifier les diagnostics obligatoires (DPE, amiante, plomb, termites, électricité, gaz)
Le dossier de diagnostics est obligatoire pour toute vente. Certains diagnostics pèsent sur la négociation. | Prioritaire |
| ☐ | Demander un diagnostic de pollution des sols
Des sites pollués sont identifiés à proximité. Un diagnostic de sol permet de quantifier le risque. | Important |
| ☐ | Vérifier le montant exact de la taxe foncière auprès du vendeur
Le taux est élevé (38,6 %). Le montant annuel peut représenter une charge significative. | Utile |

Démarches complémentaires

- 1 Demander au vendeur un état des risques de moins de six mois et le rapprocher des aléas relevés ici : retrait-gonflement des argiles, séisme zone 3, radon catégorie 2.
- 2 Faire examiner les fondations et les murs porteurs par un professionnel du bâtiment, la commune comptant trois arrêtés de catastrophe naturelle liés à la sécheresse.
- 3 Obtenir le DPE complet (classe E) et faire chiffrer l'isolation et le remplacement de la chaudière gaz avant de formuler l'offre.
- 4 Interroger la mairie sur l'ancienne station-service route de Saint-Gilles et consulter le plan local d'urbanisme autour de la parcelle.
- 5 Demander les deux derniers avis de taxe foncière et les factures d'énergie pour confirmer le coût de détention estimé.
- 6 Appuyer l'offre sur les ventes comparables citées : le prix demandé dépasse de 5,3 % la valeur centrale estimée.

08

Méthode et sources

Ce rapport croise 8 sources publiques. Chaque chiffre provient d’une source citée ou d’un calcul expliqué. Confiance globale élevée (74 %).

Sources

Source	Usage dans ce rapport	Données au
Demandes de valeurs foncières (DVF) DGFIP	23 ventes retenues sur 24 mois dans un rayon de 800 m	31/03/2026
Géorisques Ministère de la Transition écologique, BRGM	Aléas naturels, arrêtés de catastrophe naturelle, installations classées, sites pollués	
Diagnostics de performance énergétique ADEME	DPE E, 268 kWh/m²/an	
Base de données nationale des bâtiments (BDNB) CSTB	Année de construction, chauffage, isolation, vitrage	
Fiscalité directe locale DGFIP	Taux de taxe foncière 2024	2024
Recensement et revenus localisés INSEE	Population, densité et revenu médian du quartier	
OpenStreetMap Contributeurs OpenStreetMap	43 équipements de proximité	
Bruit routier (estimation) OpenStreetMap	Distance aux axes routiers, sans mesure officielle	

Données de repli

Transactions DVF
Rayon de recherche élargi (500 m à 800 m) pour réunir assez de ventes comparables.

Bruit
L'exposition sonore est estimée à partir de la distance aux routes, sans mesure officielle CEREMA.

Limites

Exposition au bruit
Estimation OSM par proximité routière (pas de couverture CEREMA officielle sur cette zone). Le bruit est estimé ou non évalué. L'argument de négociation correspondant est plus fragile.

Ce rapport est une aide à la décision établie à partir de données publiques sous licence Etalab 2.0. Il ne remplace ni les diagnostics obligatoires, ni l'état des risques fourni par le vendeur, ni l'avis d'un notaire ou d'un expert. Référence FX-2026-7C3E9A41.

Modèle d'offre d'achat

Pré-rempli avec l'offre équilibrée proposée par ce rapport (270 000 €). Complétez les champs en pointillés, datez et signez. Depuis votre espace Fonciris, la même lettre se génère à votre nom, avec le montant de votre choix.

.....

Adresse :

Téléphone ou e-mail :

À l'attention du vendeur ou de son mandataire

Fait à, le

Objet : offre d'achat, 14 rue des Hirondelles, 85300 Challans

Madame, Monsieur,

Je soussigné(e), ..., vous fais par la présente une offre d'achat pour la maison de 112 m² comprenant 5 pièces, située au 14 rue des Hirondelles, 85300 Challans, mise en vente au prix de 289 000 €. Je propose de l'acquérir au prix de 270 000 € (deux cent soixante-dix mille euros), frais d'agence éventuels inclus, hors frais d'acquisition.

Mon offre tient compte des éléments suivants, issus de données publiques :

- Ventes signées à proximité : 23 ventes comparables dans un rayon de 800 m sur 24 mois, au prix médian de 2 470 €/m², valorisent un bien de ces caractéristiques autour de 275 000 €, sous le prix demandé (demandes de valeurs foncières, DGFIP).
- Sinistralité CatNat récurrente : 6 arrêtés de catastrophe naturelle pour la commune (Géorisques).
- Retrait-gonflement des argiles : aléa moyen. Risque de fissures sur les fondations et les murs (Géorisques, BRGM).
- Pollution des sols identifiée : 1 site pollué ou potentiellement pollué. Un diagnostic complémentaire est recommandé (Géorisques, BASIAS/BASOL/SIS).

Cette offre est faite sous la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts immobiliers d'un montant maximal de €, d'une durée maximale de ans.

Cette offre est valable jusqu'au inclus. En cas d'acceptation, la vente sera formalisée par un avant-contrat (compromis ou promesse de vente) établi aux conditions d'usage, puis par un acte authentique.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature de l'acquéreur

.....