Maison de 125 m² classée F

DPE n° 2672E•••••••F établi en octobre 2026 · valable jusqu'en octobre 2036 · chauffage gaz naturel · construite en 1960

A B C D E **F** G

NOTRE VERDICT AVANT D'ACHETER

Le prix demandé est 36 % sous la médiane du quartier, soit plus que la décote moyenne d'une maison F (18 %) : la classe est déjà intégrée au prix. Demandez pourquoi l'écart est aussi grand (état, travaux, terrain).

Des travaux importants seront à prévoir pour sortir du statut de passoire. Tous les montants de ce rapport sont des estimations établies à partir de données publiques.

PRIX DEMANDÉ	ÉCART AVEC LA MÉDIANE	TRAVAUX ESTIMÉS POUR VISER D
195 000 €	−36 %	19 200 – 38 300 €

EN UN COUP D'ŒIL

PRIX DU QUARTIER
2 443 €/m²
médiane, 265 ventes

FACTURE ÉNERGIE
4 083 €/an
estimation du DPE

RISQUES RECENSÉS
10 sur 18
à l'adresse ou sur la commune, dont argiles (exposition moyenne)

AVENIR LOCATIF
1er janv. 2028
interdiction de location

LES POINTS QUI DEMANDENT VOTRE ATTENTION

⚠ **Location interdite au 1er janvier 2028** sans travaux, et loyer gelé tant que le bien reste F ou G.

ⓘ **Audit énergétique obligatoire** pour la vente d'une maison classée F : demandez-le au vendeur avant de signer.

DANS CE RAPPORT

2. Les prix du quartier
3. Ce que vous pouvez négocier
4. Fiabilité du DPE et contraintes
5. Les risques de l'adresse
6. Budget travaux après achat
Sources en fin de rapport

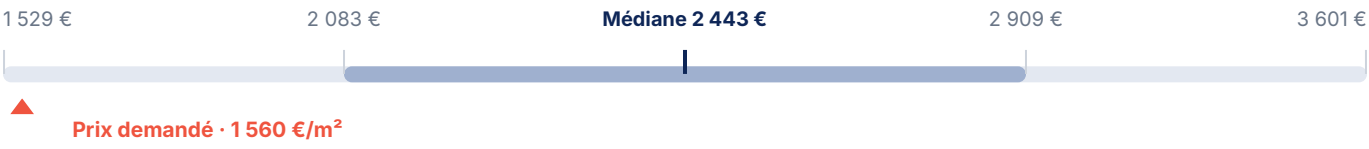
PRIX DU QUARTIER

Les prix de vente constatés autour du bien

Les ventes réelles de maisons enregistrées par l'administration fiscale dans un rayon de 500 m, sur les 5 dernières années.

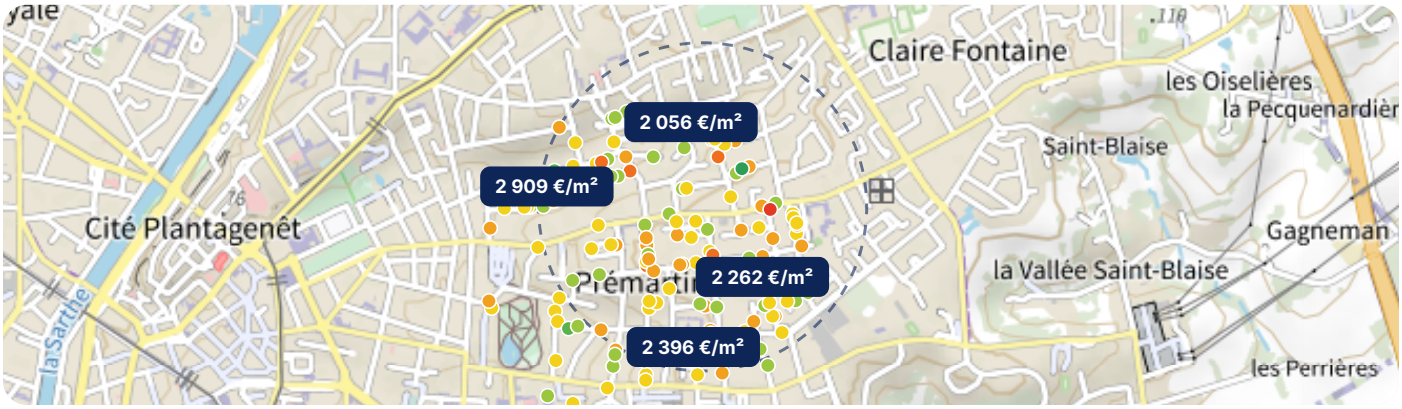
PRIX MÉDIAN	FOURCHETTE COURANTE	PRIX DEMANDÉ
2 443 €/m²	**2 083 – 2 909 €/m²**	**1 560 €/m²**
maisons, rayon 500 m	la moitié des ventes	195 000 € pour 125 m²

OÙ SE SITUE LE PRIX DEMANDÉ



Le prix demandé est 36 % sous la médiane, soit plus que la décote moyenne d'une maison F (18 %) : la classe est déjà intégrée au prix.

CARTE DU QUARTIER



Vente récente (prix au m²) · DPE des voisins, couleur de la classe · Rayon de 500 m en pointillés · fond de carte © IGN

VENTES COMPARABLES RÉCENTES

DATE	RUE	SURFACE	PIÈCES	PRIX	€/M²
12/2025	Allée Ariste Jacq Trouve Chauvel	159 m²	7	381 000 €	**2 396 €**
12/2025	Rue du Levant	144 m²	6	455 000 €	**3 160 €**
12/2025	Rue Edouard Gueranger	90 m²	5	311 000 €	**3 456 €**
12/2025	Avenue Yzeux	95 m²	5	208 800 €	**2 198 €**

Source : Demandes de valeurs foncières (DGFiP), ventes jusqu'à décembre 2025. Les données sont publiées avec environ six mois de retard. Non disponible en Alsace-Moselle et à Mayotte. Indicateur statistique, pas une estimation du bien.

NÉGOCIATION

Vos arguments pour négocier

La classe F pèse en moyenne sur les prix. Voici des repères chiffrés et des arguments factuels, à utiliser avec votre agent immobilier ou votre notaire.

DÉCOTE MOYENNE D'UNE MAISON F

– 18 %

face à une maison classée D comparable, en 2024 (Notaires de France).

VOTRE MARGE DE NÉGOCIATION

La classe est déjà dans le prix : négociez plutôt sur les travaux (19 200 à 38 300 €).

LES ARGUMENTS À PRÉSENTER AU VENDEUR

- **La classe F est officielle** (DPE n° 2672E•••••••F, vérifiable sur le site de l'ADEME) : c'est la note opposable du bien, pas une impression.
- **En 2024, une maison F s'est vendue en moyenne 18 % moins cher** qu'une maison D comparable (Notaires de France).
- **Pour remonter en D, il faut compter 19 200 à 38 300 € de travaux** avant aides : c'est vous qui les financerez.
- **Le bien sera interdit à la location au 1er janvier 2028** et son loyer est gelé : il intéresse moins d'investisseurs, donc moins d'acheteurs en face.

À VÉRIFIER AVANT DE SIGNER LE COMPROMIS

Demandez l'audit énergétique
Obligatoire pour vendre une maison classée F. Il propose des scénarios de travaux chiffrés.

Demandez les factures de travaux
Un DPE établi avant des travaux peut sous-estimer la note réelle, et inversement.

Faites chiffrer les travaux avant l'offre
Un devis réel d'artisan RGE pèse plus qu'une fourchette dans la négociation.

Vérifiez la validité du DPE
Valable jusqu'en octobre 2036 : il doit l'être à la signature de l'acte.

ⓘ **Des repères, pas une estimation.** DPE Verdict n'est ni agent immobilier ni notaire et n'estime pas la valeur du bien. Ces chiffres sont des moyennes issues de données publiques : la décision et le montant de votre offre vous appartiennent.

ⓘ **Besoin d'un chiffrage avant votre offre ?** Un artisan partenaire peut vous rappeler, gratuitement et sans engagement : dpeverdict.fr/renovation

FIABILITÉ DU DPE

L'historique du DPE et les contraintes du bâtiment

Tous les DPE enregistrés à cette adresse, et ce que le bâtiment impose pour les travaux.

LES DPE DE CETTE ADRESSE

DATE	NUMÉRO	MÉTHODE	CLASSE	STATUT
octobre 2026	2672E•••••••F	3CL logement	F 321 kWh/m²	Valable jusqu'en 2036

Historique Non disponible

Un seul DPE est enregistré à cette adresse : pas d'historique à comparer.

CONTRÔLES DU DPE ACTUEL

Numéro enregistré à l'ADEME	Vérifié	DPE en cours de validité	Jusqu'en octobre 2036
Méthode adaptée à une maison	3CL logement	Surface cohérente avec l'annonce	À comparer

CONTRAINTES DU BÂTIMENT

Monument historique à proximité — Aucun
Aucun monument historique recensé à proximité dans la base des bâtiments (BDNB) : pas d'avis de l'architecte des Bâtiments de France à prévoir pour ce motif.

Zone PLU de bâti patrimonial — Non disponible
Information non disponible pour ce bâtiment. Renseignez-vous auprès du service urbanisme de la mairie.

Copropriété * — Non concerné
Maison individuelle

Consommation réelle du bâtiment * — Non disponible
Non publiée pour ce bâtiment : les données de consommation ne sont diffusées qu'au-delà d'un certain nombre de logements, pour protéger la vie privée.

Raccordement fibre * — À vérifier
Bâtiment recensé dans la base des immeubles de l'Arcep, sans statut de raccordement : vérifiez l'éligibilité sur le site d'un opérateur.

* Selon la disponibilité des données à l'adresse.

RISQUES

Les risques de l'adresse

Les risques naturels et technologiques recensés par l'État à cette adresse, traduits en clair. 10 sur 18 sont recensés.

RISQUES NATURELS

Inondation	Recensé sur la commune	Présent
Retrait-gonflement des argiles	Fissures possibles sur les maisons	Exposition moyenne
Mouvement de terrain	Recensé sur la commune	Présent
Remontée de nappe	Recensé sur la commune	Présent
Séisme	Zone 2 sur 5	Faible
Radon	Catégorie 1 sur 3	Faible
Feu de forêt	Recensé sur la commune	Présent
Risques côtiers, avalanche, volcan, cyclone		Absents

RISQUES TECHNOLOGIQUES

Installation industrielle classée	Recensé sur la commune, pas à l'adresse	Sur la commune
Sols pollués	Recensé sur la commune	Présent
Canalisations de matières dangereuses	Recensé sur la commune, pas à l'adresse	Sur la commune
Nucléaire		Absent
Rupture de barrage		Absent
Risque minier		Absent

CE QUE ÇA CHANGE POUR VOUS

- **Inondation :** vérifiez le sous-sol et les arrêtés de catastrophe naturelle passés. Demandez au vendeur si le bien a déjà été sinistré et indemnisé.
- **Argiles :** sur une maison de 1960, regardez les fissures en façade et autour des ouvertures. Une reprise des fondations coûte souvent plusieurs dizaines de milliers d'euros.
- **Mouvement de terrain :** demandez en mairie si la parcelle est concernée par un plan de prévention des risques.
- **Remontée de nappe :** une cave ou un sous-sol peuvent être inondés par la nappe. Demandez au vendeur s'il y a déjà eu de l'eau.

ⓘ Le vendeur doit vous remettre un **état des risques** officiel. Cette page vous aide à le lire, elle ne le remplace pas.

Rapport officiel de l'adresse : georisques.gouv.fr

APRÈS L'ACHAT

Le budget travaux estimé

Les travaux qui sortent ce bien du statut de passoire, leur coût dans la région et ce qu'il vous resterait à payer après les aides.

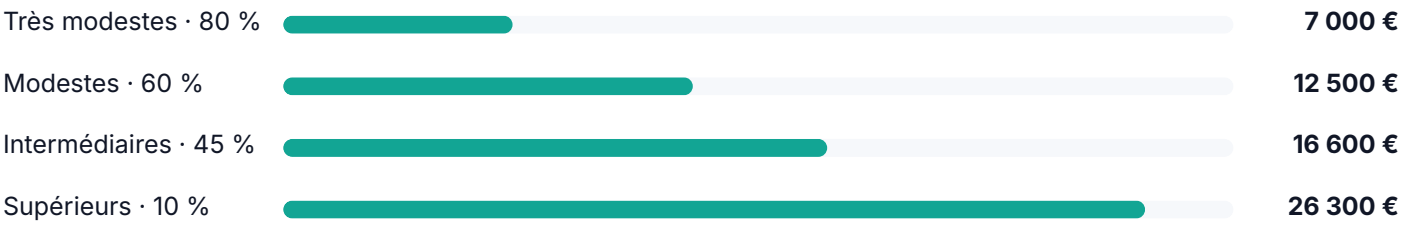
LES TRAVAUX CONSEILLÉS POUR VISER LA CLASSE D

POSTE	POURQUOI	COÛT ESTIMÉ
Isolation des murs	Isolation des murs jugée « insuffisante » par le DPE, 39 % des déperditions.	6 400 – 11 500 €
Menuiseries (par fenêtre)	Menuiseries jugées « insuffisante », 13 % des déperditions.	408 – 1 224 € / fenêtre
Isolation du plancher bas	Plancher bas jugé « insuffisante », 6 % des déperditions.	3 800 – 8 900 €
Ventilation (VMC)	Ventilation actuelle : « Ventilation naturelle par conduit »	800 – 2 600 €
Chauffage performant	Chauffage actuel : « Chaudière gaz basse température 2001–2015 »	8 200 – 15 300 €
Total du bouquet		**19 200 – 38 300 €**

Menuiseries : prix par fenêtre posée, non inclus dans le total.

RESTE À CHARGE APRÈS MAPRIMERÉNOV' RÉNOVATION D'AMPLEUR

Pour un bouquet de 29 000 € TTC, gain de 2 classes, selon les revenus du ménage acheteur.



Estimation sur la base des règles 2026 : plafond de 30 000 € HT pour un gain de 2 classes, Accompagnateur Rénov' obligatoire. L'éco-PTZ (jusqu'à 50 000 €) peut financer le reste à taux zéro.

FACTURE ÉNERGIE ACTUELLE
4 083 €/an
estimation du DPE

APRÈS TRAVAUX
≈ 2 300 – 3 200 €/an
baisse attendue de 22 à 44 %

SOURCES

DPE : ADEME, observatoire DPE. Ventes : Demandes de valeurs foncières (DGFiP). Risques : Géorisques. Bâtiment : BDNB (CSTB), Arcep. Valeur verte : Notaires de France, 2024. Aides : Anah, règles en vigueur au 1er septembre 2026. Coûts de travaux : fourchettes régionales indicatives, à confirmer par devis.