

RAPPORT-ÉCHANTILLON · BIEN RÉEL, DONNÉES ANONYMISÉES

ANALYSE D'ANNONCE IMMOBILIÈRE

Rapport d'analyse

Maison 7 pièces — 140 m²
Commune rurale de Saône-et-Loire (71)

Prix affiché : **265 000 € HAI**

Source : annonce en ligne (portail immobilier)

Exemple de rapport — Pack Essentiel
Établi en avril 2026 · Usage strictement personnel

Synthèse exécutive

VERDICT PRIX	POTENTIEL NÉGO.	RISQUE TRAVAUX	ATTRACTIVITÉ
SURÉVALUÉ	ÉLEVÉ	MODÉRÉ	CORRECTE

Cette maison de caractère, construite en 1978 et partiellement rénovée, affiche un prix supérieur d'environ **15 %** à la valeur de marché constatée sur le secteur (vallée de la Saône). Plusieurs leviers de négociation significatifs ont été identifiés : la performance énergétique classée D (coût d'usage élevé), l'ancienneté de la construction (47 ans), et un marché local peu tendu offrant peu d'alternatives au vendeur. Une **offre d'achat à 235 000 €** est recommandée, documentée par un écart de 30 000 € au prix affiché.

265 000 €	210 000 – 235 000 €	235 000 €	30 000 €
PRIX AFFICHÉ	FOURCHETTE MARCHÉ	OFFRE RECOMMANDÉE	ENJEU NÉGOCIATION

1. Analyse du prix de marché

1.1 Contexte local

La commune analysée est une commune rurale d'environ 3 000 habitants de Saône-et-Loire (71), située à une quinzaine de kilomètres de Chalon-sur-Saône. Le marché immobilier y est peu tendu : l'offre dépasse régulièrement la demande, ce qui confère structurellement un avantage à l'acheteur. Le taux de logements locatifs y est faible (environ 16 %), signe d'une forte proportion de résidences principales et d'une population stable, peu susceptible de générer une pression haussière.

1.2 Estimation de valeur de marché

Indicateur	Valeur estimée	Source / Méthode
Prix médian maisons — secteur	1 480 – 1 650 €/m ²	DVF 2022-2024
Prix médian maisons Chalon-sur-Saône (réf.)	1 550 – 1 900 €/m ²	Baromètre MeilleursAgents
Valeur estimée du bien (140 m ²)	210 000 – 235 000 €	Calcul pondéré (terrain + bâti)
Prix affiché	265 000 € HAI	Annonce en ligne
Commission agence estimée (~3 %)	~7 950 €	Mandat agence
Survalorisation estimée	+15 % vs marché	Prix affiché vs valeur de marché

La valeur de marché intègre la décote structurelle liée à la performance énergétique D (impact estimé à -3 à -5 % sur les prix de vente selon les études DVF post-DPE), l'ancienneté du bâti (1978) et l'absence de rénovation thermique documentée. Le terrain de 1 700 m² constitue le principal argument positif du vendeur, mais sa valeur en zone rurale reste limitée (estimée à 15 000 – 25 000 € sur ce secteur).

2. Points faibles & risques identifiés

DPE classé D — Coût d'usage élevé et décote à la revente

MAJEUR

Le logement est classé D (232 kWh/m²/an, 8 kg CO₂/m²/an) et chauffé à l'électricité. À ce niveau, le chauffage est le poste le plus lourd à l'usage pour 140 m². Un bien classé D n'est soumis à **aucune interdiction de location** : le calendrier de la loi Climat ne vise que les classes G (2025), F (2028) et E (2034). L'enjeu est donc économique, pas réglementaire — coût d'usage élevé, confort thermique perfectible, et décote « valeur verte » croissante à la revente face aux biens mieux notés. Un passage en classe C (isolation, menuiseries, chauffage) représente 15 000 – 25 000 €. C'est un levier de négociation chiffrable et opposable.

Construction de 1978 — Risques amiante / plomb

MODÉRÉ

Tout logement construit avant 1997 peut contenir de l'amiante (flocages, dalles vinyle, colles). Le diagnostic amiante est obligatoire et doit vous être remis avant signature. Exigez-le systématiquement. En cas de présence avérée, le désamiantage peut atteindre 5 000 à 20 000 € selon les surfaces concernées.

Commune rurale peu dynamique — Liquidité limitée

MODÉRÉ

La commune présente un tissu commercial minimaliste. En cas de revente, la liquidité est structurellement faible sur ce type de secteur : délai de vente médian estimé à 6 – 12 mois, bassin d'acheteurs restreint. Ce facteur pèse sur la valeur patrimoniale à long terme.

Chauffage électrique — Facture d'usage élevée

MODÉRÉ

Le bien est équipé de radiateurs électriques, solution la plus coûteuse à l'usage pour 140 m². Sur la base du DPE, la facture annuelle théorique dépasse 4 000 – 5 000 € aux tarifs actuels. Un remplacement par une pompe à chaleur air/eau représente 8 000 – 15 000 € d'investissement.

3. Budget travaux estimatif

Estimation réalisée à partir des caractéristiques du bien (surface, DPE, année, équipements), sans visite physique. Ces fourchettes sont à affiner en visite et/ou par devis professionnel.

Poste de travaux	Priorité	Est. basse	Est. haute
Isolation combles perdus (140 m ²)	Urgent	3 500 €	7 000 €
Remplacement menuiseries (est. 8 fenêtres)	Recommandé	6 000 €	14 000 €
Pompe à chaleur air/eau (rempl. radiateurs)	Recommandé	8 000 €	15 000 €
Mise aux normes électrique (bâti 1978)	À vérifier	2 000 €	6 000 €
Contrôle / désamiantage éventuel	Obligatoire	0 €	20 000 €
Rafraîchissement intérieur (peintures, sols)	Optionnel	5 000 €	12 000 €
TOTAL ESTIMÉ		24 500 €	74 000 €

Fourchette de travaux à intégrer au budget global : **25 000 à 74 000 €**. Dans une optique de rénovation complète (isolation + chauffage + menuiseries), le coût total acquisition + travaux se situerait entre 259 500 € et 329 000 €. Rapportée au marché local, une acquisition à 235 000 € reste cohérente en incluant un budget travaux de 25 000 – 35 000 € pour les postes prioritaires.

4. Stratégie de négociation

4.1 Offre recommandée

235 000 €

OUVERTURE (-11,3 %)

242 000 €

REPLI (-8,7 %)

248 000 €

LIMITE HAUTE (-6,4 %)

4.2 Arguments de négociation à utiliser

1

DPE classé D : coût d'usage et décote à la revente

Le bien, chauffé à l'électricité, implique une facture de chauffage théorique de 4 000 – 5 000 €/an et 15 000 – 25 000 € de travaux pour un passage en classe C. Placez le débat sur le terrain économique : « Le DPE en D représente un budget énergétique lourd et des travaux d'amélioration que nous chiffrons à 15 000 – 25 000 €, ce qui justifie un ajustement du prix. » Ne surestimez pas la contrainte légale : un bien D n'est visé par aucune interdiction de location — c'est l'argument du coût réel, pas de la loi, qui porte.

2

Prix supérieur aux références de marché

Sur la base des transactions DVF récentes sur le secteur, le prix médian au m² constaté se situe entre 1 480 et 1 650 €/m². À ce tarif, un bien de 140 m² vaut entre 210 000 et 235 000 €, soit 30 000 à 55 000 € sous le prix affiché.

3

Ancienneté du bâti et risque amiante

La construction date de 1978. Indiquez que vous souhaitez conditionner l'offre à la remise d'un diagnostic amiante complet et à une clause suspensive couvrant tout coût de désamiantage éventuel dépassant 5 000 €.

4

Marché peu tendu — le temps joue en votre faveur

L'annonce est en ligne depuis plusieurs semaines. Vérifiez si elle a été modifiée (baisse de prix, changement de mandat). En secteur rural peu tendu, un bien peut rester 3 à 9 mois sans acquéreur. Ne montrez pas d'urgence excessive.

5

Frais de notaire non négociables à anticiper

Sur un bien ancien, les frais de notaire représentent environ 7,5 % du prix. À 265 000 €, cela ajoute ~19 900 € à votre budget. Rappeler cette réalité chiffrée renforce la légitimité de votre demande de baisse sur le prix principal.

4.3 Script d'ouverture recommandé

« Nous avons étudié le bien avec attention et nous sommes sincèrement intéressés. Cependant, sur la base des transactions récentes sur le secteur et compte tenu du DPE classé D — qui implique un budget énergétique élevé et, selon nos estimations, 15 000 à 25 000 € de travaux d'amélioration — nous souhaitons formuler une offre à 235 000 euros. Nous sommes prêts à signer rapidement et disposons déjà d'un financement. »

5. Points de vigilance à vérifier en visite

Point de contrôle	Détail à vérifier
État de la toiture	Bâtiment de 47 ans. Inspectez la toiture depuis l'extérieur et les combles depuis l'intérieur. Un remplacement charpente-couverture représente 15 000 à 40 000 €.
Humidité / infiltrations	Cave et sous-sol mentionnés. Vérifiez traces d'humidité, odeur en cave, bas des façades. Les remontées capillaires sont fréquentes sur bâti ancien.
Installation électrique	Tableau, section des fils, mise à la terre. Une installation non conforme (NF C 15-100) peut coûter 3 000 à 8 000 € à mettre aux normes.
Conformité fosse septique	En zone non raccordée au tout-à-l'égout, la fosse doit être contrôlée par le SPANC. Un système non conforme impose des travaux sous 4 ans après la vente.
Terrain 1 700 m ² — servitudes	Vérifiez au cadastre l'absence de servitudes de passage ou de zones inconstructibles (PLU). Demandez le certificat d'urbanisme.

Conclusion & recommandation finale

Ce bien présente un réel potentiel pour un acheteur en quête d'espace, de calme et d'un grand terrain en Bourgogne. Cependant, le prix affiché de 265 000 € est **surévalué d'environ 15 %** par rapport aux références de marché, et le bilan travaux à anticiper est significatif.

Notre recommandation : offrir 235 000 €, en argumentant sur le coût d'usage énergétique, les travaux nécessaires et les références de marché DVF. Si le vendeur refuse, une position de repli à 242 000 € reste acceptable. Au-delà de 250 000 €, le rapport qualité-prix devient défavorable au regard des travaux à engager.

Économie potentielle générée par ce rapport

20 000 – 30 000 €

Rapport établi par ImmoCheck — immocheck.10gitalstudio.fr. Rapport-échantillon anonymisé à partir d'un cas réel : la localisation précise, la référence d'annonce et le mandataire ont été retirés. Ce document est fourni à titre informatif et ne constitue pas un conseil juridique ou financier. Les estimations reposent sur des données de marché publiques et ne se substituent pas à une expertise immobilière certifiée.