



OUVRIR SUR 1DEX

## 58 Rue du Quinconce 49100 Angers

LECTURE SÉLECTIONNÉE : PROFESSIONNEL

### Décote à expliquer au client

Objectif rendez-vous: anticiper les objections client, préparer les preuves utiles et clarifier les points qui peuvent bloquer la décision.

#### PROFIL FOURNI

Appartement · 80 m<sup>2</sup> annonce · 200 000 € testé

#### À DEMANDER ICI

- 1 Fissures, sinistres ou étude de sol existents-ils
- 2 Travaux votés, charges exceptionnelles ou impayés d'immeuble
- 3 Quelle contrainte explique la décote apparente
- 4 Le bien est-il vraiment comparable aux ventes proches

#### REPÈRES MARCHÉ

##### LECTURE MARCHÉ

Marché stable entre les rayons

300 M

3 500 €/m<sup>2</sup>

600 M

3 379 €/m<sup>2</sup>

1 000 M

3 411 €/m<sup>2</sup>

356 ventes DVF · solide au rayon le plus proche

#### CONFORT QUOTIDIEN

EAU

**Contrôle conforme**

prélèvement  
19/02/2026

AIR

**Qualité dégradé**

bulletin 09/04/2026

SERVICES

**Usage quotidien équipé**

20 écoles · 12 santé · 24 recharge

#### ARGUMENTS À VALORISER

- Adresse dense: demande et revente si calme prouvé
- Commerces, écoles ou transports utiles au quotidien
- Décote exploitable si la cause est maîtrisée
- Comparables nombreux: prix plus défendable

#### OBJECTIONS PROBABLES

- Décote peut cacher travaux, charges ou contrainte
- Bruit, vis-à-vis, étage ou stationnement faible
- Charges, copropriété ou travaux collectifs
- Sol ou argiles à documenter

#### POINTS À CADRER

- Argiles: à contextualiser
- Terrain: incidents proches
- Copropriété: charges et PV
- DPE: impact travaux

#### DOUBLE TRANCHANT

- Centre actif: liquidité forte, bruit possible
- Copropriété: mutualise, mais charges collectives

#### PREUVES À PRÉPARER

- Surface Carrez ou surface habitable
- DPE complet et factures énergie
- Charges, PV d'AG et règlement copro
- PLU, servitudes et autorisations travaux
- Factures ou devis travaux

#### RÈGLEMENT PLU

- Zone UA: lire les règles avant projet
- Règlement PLUi repéré
- Repérage au point exact: confirmer sur plan officiel
- Vérifier usage, hauteur, emprise, stationnement et servitudes

LIRE LE RÈGLEMENT OFFICIEL

01

**Le prix est-il prêt pour le rendez-vous ?**

Marché, prix et argumentaire: lecture des repères DVF, de l'écart au marché et des objections client.

02

**Objections client à préparer**

Surface, prix, charges, travaux et risques : points qui peuvent créer une friction après visite.

03

**Arguments de contexte à valoriser**

Contexte local : atouts à valoriser et limites à expliquer sans surpromettre.

04

**Questions à préparer avant rendez-vous**

Questions concrètes à poser ou à anticiper pour répondre au client avec des preuves.

05

**Sources, dates et limites**

Données publiques utilisées pour cette lecture du dossier.

**MENTIONS UTILES**

- Repères marché, risques et pièces vendeur doivent être lus ensemble. La page 1 sert à préparer les objections et les preuves avant rendez-vous.
- Données disponibles : 22 sources utiles sur 22 visibles.
- Limite principale : Périmètre du rapport: socle V1.
- Confronter ces repères aux pièces opposables avant rendez-vous, relance client ou engagement.

**SYNTHÈSE DÉCISIONNELLE****Ce qu'il faut retenir**

À retenir avant rendez-vous : les signaux ci-dessous priorisent les objections client, les preuves à préparer et les réponses utiles.

**Couverture des sources**

22 sources utiles sur 22 visibles. 1 partielle.

01

**Marché**

356 ventes observées sur 171 parcelles · rayon 300 m. Prix moyen observé: 3 502 €/m<sup>2</sup>. Valeur moyenne: 327 618 €.

02

**Loyer**

Appartement: 14,6 €/m<sup>2</sup>. Maison: 13,3 €/m<sup>2</sup>.

03

**Parcelle**

Parcelle de référence: 49007 BX 284. Surface cadastrale visible: 116 m<sup>2</sup>.

04

**Énergie**

DPE public repéré: classe F. GES F. Surface indiquée 112 m<sup>2</sup>. Énergie/chauffage: Gaz naturel. Correspondance au lot non confirmée sans DPE complet du bien visé.

05

**Qualité de l'air**

Indice B, niveau dégradé. Bulletin du 09/04/2026.

06

**REPÈRES CLÉS****Lecture rapide**

Les informations ci-dessous résument les points qu'un lecteur doit pouvoir retrouver immédiatement.

**ADRESSE**

**58 Rue du Quinconce  
49100 Angers**

**PARCELLE**

**49007 BX 284**

**SURFACE CADASTRALE  
VISIBLE**

**116 m<sup>2</sup>**

Support cadastral visible. Ne pas confondre avec la surface habitable ou Carrez du lot.

**MARCHÉ LOCAL ESTIMÉ**

**3 502 €/m<sup>2</sup>**

356 ventes observées sur 171 parcelles · rayon 300 m

**VENTES DVF OBSERVÉES**

**356**

356 ventes observées sur 171 parcelles · rayon 300 m

**LOYER APPARTEMENT**

**14,6 €/m<sup>2</sup>**

**POPULATION**

**157 555**

2022

**SOURCES UTILES**

**22 / 22**

1 partielle

**QUALITÉ DE L'AIR**

**dégradé**

B

## Le prix est-il prêt pour le rendez-vous ?

Objectif rendez-vous: préparer l'argumentaire prix, les objections probables et les preuves utiles.

**Marché, prix et argumentaire: lecture des repères DVF, de l'écart au marché et des objections client.**

### POUR LE RENDEZ-VOUS

La décote apparente doit être expliquée avant rendez-vous pour éviter une objection de confiance.

### PIÈCE UTILE

Un tableau de repères récents préparé comme support neutre de discussion client.

### PRIX À VÉRIFIER

#### Prix du bien vs marché local

DVF · 5 avril 2026 à 02:23 · donnée locale · repères de vente · Loyers · 11 décembre 2025 à 15:58 · donnée locale · repère locatif

- Décote à expliquer au client.
- Marché local stable entre les rayons: 3 500 €/m<sup>2</sup> à 300 m, 3 379 €/m<sup>2</sup> à 600 m et 3 411 €/m<sup>2</sup> à 1 000 m.
- Prix testé à 2 500 €/m<sup>2</sup>, soit -28,6 % vs marché local 300 m à 3 500 €/m<sup>2</sup>.
- Levier théorique: sur 80 m<sup>2</sup> annonce, l'écart théorique ressort à -80 000 €.

### LECTURE

La décote apparente doit être expliquée avant rendez-vous pour éviter une objection de confiance.

### IMPACT CONCRET

Cette lecture transforme l'écart de prix en objection probable, preuve à préparer et réponse neutre.

### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Isoler les ventes les plus comparables pour répondre aux objections client.
- Préparer l'explication de l'écart éventuel: travaux, étage, vue, copropriété, usage ou état.
- Préparer aussi le repère locatif si le client raisonne en rendement.

### PIÈCES À DEMANDER

- Un tableau de repères récents préparé comme support neutre de discussion client.
- La liste des travaux réalisés et leurs justificatifs quand ils servent d'argument de valorisation.
- Les surfaces et plans détaillés si une différence de prix vient de la configuration réelle du bien.

### ORIGINE DU PRIX

#### DVF ventes publiées

356 ventes observées sur 171 parcelles · rayon 300 m

### VENTES OBSERVÉES

356

356 ventes observées sur 171 parcelles · rayon 300 m

### PRIX MOYEN BÂTI

3 502 €/m<sup>2</sup>

### VALEUR MOYENNE

327 618 €

### REPÈRE LOYER

14,6 €/m<sup>2</sup>

### ÉCART VS MARCHÉ LOCAL

-28,6 %

2 500 €/m<sup>2</sup> vs marché local 300 m à 3 500 €/m<sup>2</sup>

### IMPACT THÉORIQUE 80 M<sup>2</sup> ANNONCE

-80 000 €

280 000 € au marché local vs 200 000 € au prix retenu.

- Base prix : ventes DVF publiées autour de l'adresse. À ne pas lire comme le prix exact du bien.
- Échantillon assez fourni: le repère de prix constitue une base de discussion crédible.

## PRIX À VÉRIFIER

### Prix & argumentaire: décote apparente à expliquer

Marché local 300 m · 3 500 €/m<sup>2</sup>

- Le prix testé ressort sous le marché local: -28,6 %, soit -80 000 €.
- Cela peut être une opportunité ou le signal d'une contrainte à documenter.
- Avant rendez-vous, préparer l'explication: surface, état, charges, travaux, situation locative ou contrainte particulière.

#### LECTURE

Le prix peut devenir un argument, mais seulement si le dossier explique clairement pourquoi il ressort sous le marché local.

#### IMPACT CONCRET

Une décote apparente non expliquée peut créer de la méfiance. Elle doit être transformée en réponse claire et documentée.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Préparer une réponse neutre sur l'origine de l'écart avant rendez-vous.
- Vérifier si la décote vient d'un état dégradé, d'une contrainte juridique, de charges, de travaux, d'une surface ou d'une situation locative.
- Si les pièces ne confirment pas le dossier, cadrer le point comme une objection ouverte plutôt qu'un avantage acquis.

#### PIÈCES À DEMANDER

- Surface opposable, DPE complet, charges, PV d'AG et règlement de copropriété.
- Factures travaux, diagnostics, situation locative, sinistres et contraintes connues.

#### PROFIL FOURNI

Appartement · 80 m<sup>2</sup> annonce · 200 000 € testé

DPE public repéré à l'adresse : 112 m<sup>2</sup>.  
Correspondance au lot non confirmée. Ne pas recalculer le prix du bien avec cette surface sans DPE complet du lot vendu.

#### PRIX AFFICHÉ À SÉCURISER

200 000 €

Point de départ logique si les pièces confirment surface, état, diagnostics et absence de contrainte majeure.

#### BASE MARCHÉ LOCALE

280 000 €

Repère de comparaison à expliquer au client, pas une conclusion sur la valeur exacte du bien.

#### POINT DE DISCUSSION

200 000 €

À sécuriser avec les pièces critiques : surface, DPE, charges, travaux, copropriété et état réel.

#### ÉCART APPARENT

-28,6 %, soit -80 000 €

À expliquer avant d'y voir une opportunité.

## Coûts, délais et blocages possibles

Impact décisionnel · coût · délai · blocage

- Ces points ne disent pas que le bien est à éviter.
- Ils indiquent ce qui peut modifier le prix, créer une objection ou imposer une clarification avant rendez-vous.

### LECTURE

Chaque signal doit devenir une action: preuve à préparer, réponse neutre, clarification client ou vérification officielle.

### IMPACT CONCRET

Chaque ligne indique ce qui peut créer une objection, la preuve à préparer et la conséquence si le point reste flou.

### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Traiter les lignes critiques comme points à clarifier avant rendez-vous.
- Ne pas chiffrer des travaux sans DPE complet, factures, devis ou pièces vendeur.
- Si une prime de prix repose sur l'état ou la rareté du bien, préparer les preuves avant de la présenter.

### PIÈCES À DEMANDER

- DPE complet, factures énergie, devis travaux et justificatifs de rénovation.
- PV d'AG, charges, règlement de copropriété, travaux votés et état des impayés.
- Règlement PLU, servitudes, historique sinistres, fissures ou éléments techniques si le projet en dépend.

### DÉCOTE APPARENTE

#### Critique avant rendez-vous

Prix + objection client: -28,6 % soit -80 000 € à expliquer. Préparer les preuves qui soutiennent l'écart: travaux, état, calme, rareté, surface et comparables.

### DPE PUBLIC REPÉRÉ / GES F

#### Lot à confirmer

Le DPE public visible peut concerner un autre lot. Demander le DPE complet du bien analysé avant de conclure sur travaux, charges, chauffage ou performance énergétique.

### COPROPRIÉTÉ À DOCUMENTER

#### Critique avant rendez-vous

Coût futur + blocage: travaux votés, charges, impayés ou litiges peuvent changer la décision. Demander PV AG 3 ans, charges et règlement copro.

### PLU / ZONE UA

#### Important si projet travaux

Délai + autorisation: peut conditionner travaux, usage, stationnement ou servitudes. Lire le règlement officiel et contacter l'urbanisme si le projet en dépend.

### ARGILES PROCHES

#### À contextualiser

Vigilance technique: signal à 60 m. Vérifier fissures, sinistres, réparations et étude de sol si le bien ou les travaux le justifient.

### MOUVEMENTS DE TERRAIN

#### Secondaire sauf indice local

Contexte risque: signal à 2,2 km. À relier au bien seulement avec un indice local, assurantiel ou technique.

### TAXE FONCIÈRE / TEOM

#### Important à documenter

Coût annuel: demander le dernier avis de taxe foncière, la TEOM et les charges réelles pour cadrer le budget après achat.

- Pas de montant de travaux générique: l'impact financier doit venir des pièces réelles du dossier.
- Un signal de contexte ne suffit pas seul à conclure. Il sert à prioriser les vérifications.

## Pièces à préparer avant rendez-vous

Checklist pro · preuves · objections client

- Chaque pièce ci-dessous prépare une réponse neutre à une objection probable du client.

### LECTURE

Préparer ces pièces avant le rendez-vous réduit le risque de friction, de doute ou de perte de confiance.

### IMPACT CONCRET

Cette checklist transforme les fragilités du dossier en preuves à avoir sous la main et en réponses à préparer.

### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Préparer les pièces critiques avant rendez-vous, relance client ou contre-visite.
- Associer chaque pièce à une objection probable: surface, DPE, charges, travaux ou copropriété.
- Ne pas conclure sur le prix si la preuve correspondante n'est pas disponible.

### PIÈCES À DEMANDER

- DPE complet, surface Carrez, plans, PV d'AG, charges, règlement de copropriété.
- Taxe foncière, factures travaux, historique sinistres et éléments d'urbanisme utiles.

### SURFACE CARREZ / PLANS

#### Critique

Si absent: ne pas figer le prix au m<sup>2</sup>.

### DPE COMPLET + ANNEXES

#### Critique

Si absent: ne pas conclure sur le prix, surtout si le DPE est mauvais ou ancien.

### PV D'AG 3 ANS

#### Critique

Si absent: dossier incomplet ou réponse à préparer, car travaux votés et litiges peuvent changer le prix.

### CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

#### Critique

Si absent: impossible de cadrer le coût annuel réel.

### FACTURES TRAVAUX / RÉNOVATIONS

#### Important

Sans justificatifs, ne pas figer la position prix.

### TAXE FONCIÈRE / TEOM

#### Important

Si absent: intégrer une marge de prudence dans le budget annuel.

### SINISTRES / FISSURES / STRUCTURE

#### Important

Si absent: vérifier en visite et demander les éléments connus.

### PLU / SERVITUDES

#### Important si travaux

Si le projet dépend de travaux ou d'usage, demander confirmation avant engagement.

## À VÉRIFIER

### Message prêt à envoyer au client

Action pro · relance client · preuves à transmettre

- Copiez ce message pour transformer les points de vigilance en relance claire après rendez-vous.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Envoyer ce message après rendez-vous ou après visite si la surface, le DPE, les charges ou les travaux restent à clarifier.
- Joindre les pièces disponibles pour éviter que les objections ne deviennent une perte de confiance.

#### PIÈCES À DEMANDER

- Surface opposable, plans, DPE complet, charges, PV utiles et éléments travaux ou sinistres.

Bonjour,

Comme échangé, je vous transmets les points à clarifier avant de conclure sur le prix.

Le point principal est de rapprocher les repères de marché avec les pièces du dossier avant de conclure sur le prix.

Je vous confirme ou vous transmets dès que possible :

1. La surface opposable utilisée pour l'annonce
2. Les plans disponibles
3. Le DPE complet
4. Les charges de copropriété ou charges annuelles connues
5. Les PV d'AG utiles si le bien dépend d'une copropriété
6. Les éléments disponibles sur travaux, sinistres ou réparations connus

L'objectif est de clarifier le dossier avant d'interpréter le prix.

Bien à vous.

## À VÉRIFIER

### Repères de marché par rayon

DVF · repères de marché analysés · marché local élargi

- Les prix affichés sont des repères DVF par rayon: ils ne décrivent pas le logement exact.
- Ces jauges situent le repère prix par rapport à des granularités plus larges afin de distinguer un signal très local d'un marché de secteur.
- Marché local stable entre les rayons: 3 500 €/m<sup>2</sup> à 300 m, 3 379 €/m<sup>2</sup> à 600 m et 3 411 €/m<sup>2</sup> à 1 000 m.
- Marché dispersé: comparer les biens, pas seulement les moyennes.

#### LECTURE

La lecture du prix dépend de la surface retenue. Les repères par rayon situent le marché local, mais ne permettent pas de conclure tant que la surface du lot vendu n'est pas confirmée.

#### IMPACT CONCRET

Cette lecture évite de négocier sur un seul chiffre: elle montre si le repère vient du bien, de la rue, ou du marché local plus large.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Si la parcelle ressort nettement au-dessus du rayon local, demander les éléments concrets qui justifient la prime.
- Si le rayon immédiat diverge du rayon élargi, vérifier si la rue, l'état du bâti ou la copropriété expliquent l'écart.
- En marché dispersé, privilégier quelques ventes vraiment comparables plutôt qu'une moyenne générale.

#### GRANULARITÉS COMPARÉES

4

#### RÉFÉRENCE LOCALE

Marché local 300 m · 3 500 €/m<sup>2</sup>

Référence locale solide

#### DISPERSION OBSERVÉE

31,7 %

Marché local 600 m à 3 379 €/m<sup>2</sup> · Repère prix analysé à 4 451 €/m<sup>2</sup>

#### JAUGES DE COMPARAISON

##### Repère prix analysé vs Marché local 300 m

+27,2 % vs référence

Parcelle / ventes analysées · 4 451 €/m<sup>2</sup>

Rayon 300 m · 3 500 €/m<sup>2</sup>

1 repère prix analysé · 356 ventes DVF au rayon 300 m

##### Marché local 300 m vs Marché local 600 m

+3,6 % vs référence

Rayon 300 m · 3 500 €/m<sup>2</sup>

Rayon 600 m · 3 379 €/m<sup>2</sup>

356 ventes DVF au rayon 300 m · 1 820 ventes DVF au rayon 600 m

##### Marché local 300 m vs Marché local 1 000 m

+2,6 % vs référence

Rayon 300 m · 3 500 €/m<sup>2</sup>

Rayon 1 000 m · 3 411 €/m<sup>2</sup>

356 ventes DVF au rayon 300 m · 3 384 ventes DVF au rayon 1 000 m

- Marché dispersé: comparer les biens, pas seulement les moyennes.
- Référence locale solide: 356 ventes DVF au rayon 300 m.

## CADASTRE

### Parcelle cadastrale

Cadastre · 20 janvier 2026 à 15:22 · donnée locale · socle cadastral

- La lecture cadastrale s'appuie sur la parcelle 49007 BX 284.
- La surface visible retenue dans le snapshot est de 116 m<sup>2</sup>.

#### LECTURE

Le support cadastral du bien est identifiable dans le snapshot.

#### IMPACT CONCRET

C'est la base pour vérifier ce qui est réellement vendu: parcelle, annexes, emprise et surface utile.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Vérifier que l'annonce, le compromis et le titre renvoient bien à la parcelle 49007 BX 284.
- Contrôler si le bien occupe toute la parcelle ou seulement une partie avec lots, annexes ou servitudes.

#### PIÈCES À DEMANDER

- Le plan cadastral et les plans du bien.
- Le titre de propriété ou le projet d'acte.
- Les lots, annexes et états descriptifs utiles si le bien ne correspond pas à une parcelle simple.

#### RÉFÉRENCE

49007 BX 284

#### SECTION

BX

#### NUMÉRO

284

#### SURFACE

116 m<sup>2</sup>

#### SURFACE HABITABLE DPE

112 m<sup>2</sup>

Surface logement: ne se compare pas directement à la surface cadastrale/parcelle.

- La géométrie de parcelle est figée pour un affichage cartographique ultérieur.
- Surface à lire séparément : 116 m<sup>2</sup> décrit le support cadastral visible. 112 m<sup>2</sup> décrit la surface habitable publiée par le DPE.

## VIGILANCE

### Performance énergétique (DPE)

DPE · 25 mars 2026 à 21:55 · donnée locale · diagnostic énergétique

- DPE public repéré à l'adresse: classe F.
- GES F.
- 112 m<sup>2</sup> de surface indiquée.
- Correspondance au lot à confirmer avec le DPE complet du bien visé.

#### LECTURE

Le DPE public visible peut concerner un autre lot. Demander le DPE complet du bien analysé avant de conclure sur les travaux, les charges ou la performance énergétique.

#### IMPACT CONCRET

Cette donnée sert d'alerte documentaire. Elle ne doit pas être utilisée comme diagnostic du lot sans rattachement confirmé.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Ne pas utiliser ce DPE comme diagnostic du lot tant que le DPE complet du bien vendu n'est pas fourni.
- Relier la classe affichée aux travaux déjà faits, au confort attendu et au budget réel d'usage.

#### PIÈCES À DEMANDER

- Le DPE complet et ses annexes.
- Les factures, diagnostics ou devis utiles sur chauffage, isolation, ventilation et eau chaude.

#### CLASSE ÉNERGIE REPÉRÉE

F

Correspondance au lot non confirmée.

#### CLASSE GES REPÉRÉE

F

Correspondance au lot non confirmée.

#### SURFACE DPE REPÉRÉE

112 m<sup>2</sup>

Ne pas utiliser comme surface du lot sans DPE complet du bien visé.

#### ÉTABLI LE

23/02/2022

- Source DPE: diagnostic public repéré à l'adresse. Correspondance au lot non confirmée.
- Énergie de chauffage visible: Gaz naturel.
- Coût total 5 usages visible: 3 253 €.
- Validité indiquée jusqu'au 22/02/2032.

## MARCHÉ

### Ventes DVF proches

DVF · 5 avril 2026 à 02:23 · donnée locale · repères de vente

- 356 ventes observées sur 171 parcelles · rayon 300 m.
- Le prix moyen observé ressort à 3 502 €/m<sup>2</sup>.

#### LECTURE

Le snapshot conserve assez de ventes pour donner un repère marché crédible.

#### IMPACT CONCRET

Cette lecture évite de discuter le prix uniquement sur le récit vendeur: elle ramène la conversation à des mutations visibles.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Repérer les ventes les plus proches par surface, date, type et localisation avant d'utiliser le repère en négociation.
- Identifier ce qui rendrait le bien significativement meilleur ou moins bon que ces ventes visibles.

#### PIÈCES À DEMANDER

- Les justificatifs de travaux ou de rénovation si le prix s'écarte nettement des dernières ventes visibles.
- Les éléments écrits sur la surface, l'état, les annexes et les prestations qui servent à défendre le prix.

#### VENTES OBSERVÉES

**356**

356 ventes observées sur 171 parcelles · rayon 300 m

#### PRIX MOYEN BÂTI

**3 502 €/m<sup>2</sup>**

#### VALEUR MOYENNE

**327 618 €**

- Source DVF : mutations publiées. L'état réel, les prestations et les négociations des biens vendus ne sont pas connus.

## LOYER

### Repères de loyer

Loyers · 11 décembre 2025 à 15:58 · donnée locale · ordre de grandeur locatif

- Les repères locatifs retiennent 14,6 €/m<sup>2</sup> pour un appartement.
- 13,3 €/m<sup>2</sup> pour une maison.
- Le taux de rentabilité locative brut indicatif ressort à 5,0 % brut.

#### LECTURE

Le rendement dépend fortement du prix réel: une prime d'achat fait mécaniquement baisser la rentabilité brute.

#### IMPACT CONCRET

Ce repère aide à juger rendement, mensualité cible ou arbitrage investissement, en intégrant prix réel, charges, taxe foncière, vacance et travaux.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Comparer ce repère au type exact du bien, à son état réel et à sa surface habitable utile.
- Vérifier si le projet suppose des contraintes particulières: logement occupé, encadrement, charges atypiques ou vacance potentielle.

#### PIÈCES À DEMANDER

- Le bail en cours et les dernières quittances si le bien est occupé.
- Le détail des charges et des travaux qui peuvent affecter le loyer net réellement perçu.

#### TAUX DE RENTABILITÉ LOCATIVE

**5,0 % brut**

Calcul indicatif: loyer mensuel appartement au m<sup>2</sup> x 12 / prix moyen bâti DVF au m<sup>2</sup>. Hors charges, vacance, fiscalité et travaux.

#### LOYER THÉORIQUE DPE

**1 168 € / mois**

80 m<sup>2</sup> annonce x 14,6 €/m<sup>2</sup>.

#### RENDEMENT AU MARCHÉ LOCAL

**5,0 % brut**

Marché local 300 m · 3 500 €/m<sup>2</sup>. Hors charges, vacance, fiscalité et travaux.

#### RENDEMENT SUR PRIX RETENU

**7,0 % brut**

2 500 €/m<sup>2</sup>: rendement mécaniquement plus bas si le prix réel suit cette prime.

#### APPARTEMENT

**14,6 €/m<sup>2</sup>**

#### MAISON

**13,3 €/m<sup>2</sup>**

#### PETITES SURFACES

**16,6 €/m<sup>2</sup>**

#### GRANDES SURFACES

**13,0 €/m<sup>2</sup>**

#### AMPLITUDE

**3,6 €/m<sup>2</sup>**

## Objections client à préparer

Objectif rendez-vous: identifier les points qui peuvent créer une friction client et préparer la réponse neutre.

**Surface, prix, charges, travaux et risques : points qui peuvent créer une friction après visite.**

### POUR LE RENDEZ-VOUS

Le rapport identifie un document d'urbanisme spécifique, mais les prescriptions concrètes doivent être lues dans le règlement.

### PIÈCE UTILE

Le dernier avis de taxe foncière et les éléments TEOM.

### À VÉRIFIER

#### Règles et autorisations à vérifier

Fiscalité · 17 octobre 2025 à 10:09 · donnée locale · vérification dossier

- La commune fiscale retenue est ANGERS.
- Au sein de CU Angers Loire Métropole.
- Avec un taux communal de taxe foncière bâti de 54,24 %.
- Le règlement d'urbanisme repéré est 244900015\_reglement\_20251117.

### LECTURE

Le rapport identifie un document d'urbanisme spécifique, mais les prescriptions concrètes doivent être lues dans le règlement.

### IMPACT CONCRET

C'est souvent ici que se jouent la faisabilité d'un usage, le coût réel après achat et les contraintes qui survivent à la vente.

### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Relire les prescriptions du règlement repéré: usage, travaux, changement de destination, stationnement, gabarit et servitudes éventuelles.
- Faire confirmer les montants fiscaux réellement appelés sur le bien et pas seulement sur la commune.

### PIÈCES À DEMANDER

- Le dernier avis de taxe foncière et les éléments TEOM.
- Les pièces d'urbanisme ou servitudes utiles au projet envisagé.
- Les diagnostics et documents réglementaires remis au dossier.

### PARCELLE SUPPORT

49007 BX 284

### COMMUNE FISCALE

ANGERS

### EPCI

CU Angers Loire Métropole

### TFB COMMUNALE

54,24 %

### TEOM

8,80 %

### DOCUMENT URBANISME

244900015\_reglement\_20251117.pdf  
Zone UA

- Le rapport ne remplace pas la lecture du règlement d'urbanisme, des servitudes et des diagnostics remis au dossier.
- La vérification réglementaire doit repartir de la parcelle 49007 BX 284 et des pièces officielles du bien.
- Faire confirmer par écrit les montants fiscaux réellement appelés sur ANGERS.

### REPÈRE

#### Documents officiels à ouvrir

Liens publics · vérification hors rapport

- Ces liens externes incluent le règlement d'urbanisme repéré pour la zone, puis les sources publiques utiles à vérifier.

### LECTURE

Le rapport donne une synthèse, mais ces documents restent les points d'appui officiels à ouvrir avant engagement.

### IMPACT CONCRET

Un zonage, une servitude, un risque ou un raccordement mal vérifié peut changer la faisabilité du projet et la négociation.

### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Ouvrir le règlement d'urbanisme repéré et confirmer les règles applicables à la zone.
- Ouvrir le Géoportail Urbanisme et confirmer la zone applicable à la parcelle.
- Télécharger ou conserver l'état des risques Géorisques du jour de la vérification.
- Contacter le service urbanisme si le projet dépend d'un usage, d'une extension ou d'une servitude.

### LIENS OFFICIELS

6

### POINT DE DÉPART

58 Rue du Quinconce 49100 Angers

### DOCUMENT URBANISME

244900015\_reglement\_20251117.pdf

### ZONE RETENUE

UA

### LIENS OFFICIELS

1dex · Rapport d'adresse · 58 Rue du Quinconce 49100 Angers

### Règlement PLUi (244900015\_reglement\_20251117.pdf)

Document d'urbanisme repéré pour zone UA · repérage au point.

[https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/7640aa29d4f032e8b31b96b910e96c91/files/24490015\\_reglement\\_20251117.pdf](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/7640aa29d4f032e8b31b96b910e96c91/files/24490015_reglement_20251117.pdf)

### État des risques (Géorisques)

ERRIAL officiel à relire avant engagement.

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/?adresse=58%20Rue%20du%20Quinconce%2049100%20Angers>

### Couverture mobile (ARCEP)

Repère public de couverture théorique autour de l'adresse.

<https://monreseau-mobile.arcep.fr/?page=couverture-theorique&lang=fr&theme=default&territory=perimetreMetro&adresse=58+Rue+du+Quinconce+49100+Angers&type=housenumber&techno=4g&service=internet&id=49007>

### Documents d'urbanisme (Géoportail)

Zonage, documents opposables et périmètres à contrôler au point du bien.

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=-0.541728&lat=47.468170&zoom=18&mton=-0.541728&mmlat=47.468170>

### Contact urbanisme: annuaire des mairies

Point d'entrée officiel pour contacter le service urbanisme compétent.

<https://annuaire.service-public.fr/navigation/mairie>

### Carte fibre (ARCEP)

Carte publique de déploiement fibre à vérifier sur le point exact.

<https://cartefibre.arcep.fr/index.html?lng=-0.541728&lat=47.468170&zoom=18&mode=normal&legende=true&filter=false&trimestre=2025T3>

- Liens officiels disponibles: Règlement PLUi (244900015\_reglement\_20251117.pdf) · Documents d'urbanisme (Géoportail) · État des risques (Géorisques) · Contact urbanisme: annuaire des mairies · Couverture mobile (ARCEP) · Carte fibre (ARCEP).
- Les URLs longues ne sont pas répétées dans le flux principal du PDF afin de garder une page lisible.

### À VÉRIFIER

#### Mouvements de terrain

Mouvements de terrain · donnée locale · historique officiel

- 5 signalements de mouvement de terrain sont visibles dans le périmètre proche.
- Le premier événement repéré est Effondrement / Affaissement - Montplaisir.
- À 2,2 km.
- Ce signal reste à contextualiser car il n'est pas au droit du bien.

#### LECTURE

Le mouvement repéré relève plutôt d'une vigilance de contexte: il ne doit pas être mis au même niveau qu'un risque au point exact.

#### IMPACT CONCRET

Ce type de signal peut affecter assurance, travaux, financement ou simple niveau de prudence, mais son poids dépend d'abord de sa distance et de sa relation au bien.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Garder ce signal comme contexte et vérifier seulement s'il existe un lien géologique, historique ou assurantiel avec le bien.

#### PIÈCES À DEMANDER

- L'historique des sinistres connus et les diagnostics ou expertises déjà disponibles.
- Une étude de sol ou un avis technique si le projet ou l'état du bien le justifie.

#### SIGNALEMENTS

5

#### ÉVÉNEMENT REPÈRE

Effondrement / Affaissement - Montplaisir

#### DISTANCE

2,2 km

## VIGILANCE

### Retrait-gonflement des argiles

Retrait-gonflement des argiles · 28 novembre 2025 à 15:43 · donnée locale · exposition naturelle

- 3 zones argiles sont visibles autour du point.
- La zone repère affichée est 49:43440 - Niveau 2.
- À 60 m.

#### LECTURE

Le secteur présente un signal officiel lié aux argiles qui mérite une vérification ciblée sur le bien.

#### IMPACT CONCRET

Ce risque peut peser sur la structure, les travaux, la couverture assurantielle et les demandes de financement.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Vérifier si le point exact du bien est inclus ou seulement voisin du zonage visible.

#### PIÈCES À DEMANDER

- Les diagnostics, études de sol ou éléments techniques déjà disponibles sur le bien.
- L'historique des désordres ou réparations structurelles s'il existe.

#### ZONES VISIBLES

3

#### ZONE REPÈRE

49:43440 - Niveau 2

#### DISTANCE

60 m

#### POINT INCLUS

Non

## Arguments de contexte à valoriser

Objectif rendez-vous: repérer les atouts de contexte à présenter et les limites à expliquer sans surpromettre.

**Contexte local : atouts à valoriser et limites à expliquer sans surpromettre.**

### POUR LE RENDEZ-VOUS

La présence de services rassure sur l'usage quotidien, mais elle ne tranche pas à elle seule la qualité exacte de la rue ou du logement.

### À VÉRIFIER

L'eau ne ressort pas forcément comme un facteur principal de décision, mais la donnée est partielle et doit être relue si le point compte pour le projet.

### PIÈCE UTILE

Les analyses ou conclusions sanitaires récentes si ce point pèse dans la décision.

### REPÈRE

#### Lecture cadre de vie

Services · contexte quotidien

- Les services visibles décrivent surtout un environnement urbain équipé.
- Les vrais arbitrages à vérifier sont souvent bruit, stationnement, copropriété, charges, urbanisme et prix.

#### LECTURE

La présence de services rassure sur l'usage quotidien, mais elle ne tranche pas à elle seule la qualité exacte de la rue ou du logement.

#### IMPACT CONCRET

Cette lecture évite de surpondérer des volumes de services quand la décision dépend plutôt des nuisances, de la copropriété et du coût réel.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Vérifier sur place bruit, stationnement, accès réel, parties communes et charges plutôt que seulement la présence de services.

#### ÉCOLES VISIBLES

20

#### SANTÉ VISIBLE

12

#### RECHARGE VISIBLE

24

### REPÈRE

#### Dynamique démographique

INSEE · donnée locale · profil territorial

- Le territoire de référence est ANGERS.
- La population municipale visible est de 157 555 habitants.
- L'évolution affichée sur la période de comparaison est de +4,2 %.

#### LECTURE

Le contexte communal aide à lire le bassin de vie, pas à conclure seul sur la micro-localisation.

#### IMPACT CONCRET

Ce bloc donne un cadre de demande, de taille de marché et de profil résidentiel autour du bien.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Confronter ce contexte communal à la rue, au quartier immédiat et au temps réel d'accès aux services utiles.

#### TERRITOIRE

ANGERS

#### POPULATION

157 555

2022

#### ÉVOLUTION

+4,2 %

vs période précédente

#### MOINS DE 15 ANS

14,9 %

#### 15 À 29 ANS

31,4 %

## REPÈRE

### Éducation

Éducation nationale · 6 avril 2026 à 07:01 · donnée locale · service public de proximité

- 20 établissements scolaires sont visibles dans le rayon de lecture.
- Le repère le plus proche est Collège Chevreul.
- À 187 m.

#### LECTURE

Le rapport montre une première offre éducative proche, mais pas la carte scolaire ni la disponibilité réelle.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Vérifier la carte scolaire réelle et les temps de trajet quotidiens depuis le bien.

#### ÉTABLISSEMENTS VISIBLES

20

#### PLUS PROCHE

Collège Chevreul

#### TYPE

Collège

#### STATUT

Public

#### DISTANCE

187 m

- Établissement proche : Collège · Collège Chevreul · 187 m · Public.
- Établissement proche : Lycée · Lycée David d'Angers · 297 m · Public.
- Établissement proche : Ecole · Ecole primaire privée Bellefontaine · 335 m · Privé.
- Établissement proche : Collège · Collège David d'Angers · 342 m · Public.

#### IMPACT CONCRET

Pour un achat résidentiel, la proximité scolaire peut peser sur l'usage quotidien comme sur l'attractivité à la revente.

## REPÈRE

### Santé

Santé · donnée locale · capacité de soins visible

- 12 établissements de santé sont visibles dans le secteur.
- La capacité cumulée visible atteint 1 920 lits.
- Le premier établissement repéré est CHR ANGERS SITE LARREY.

#### LECTURE

Le rapport donne une idée de l'offre de soins proche, pas de la disponibilité réelle au moment du projet.

#### IMPACT CONCRET

Ce repère compte pour l'usage quotidien, la vie familiale et parfois la liquidité résidentielle du secteur.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Vérifier les temps d'accès et la disponibilité réelle des établissements utiles au projet de vie.

#### ÉTABLISSEMENTS

12

#### LITS

1 920

#### URGENCES

2

#### MATERNITÉS

2

#### PREMIER ÉTABLISSEMENT

CHR ANGERS SITE LARREY

- Établissement proche : PUB1 · CHR ANGERS SITE LARREY · 1 243 lits/places.
- Établissement proche : PLU4 · CLINIQUE DE L'ANJOU · 341 lits/places.
- Établissement proche : PNL8 · SSR LES CAPUCINS · 288 lits/places.
- Établissement proche : PUB1 · SMR CHR ANGERS · 118 lits/places.
- Activité urgences visible pour le premier établissement: 58 117.

## CONFORT

### Recharge électrique

IRVE · 7 avril 2026 à 06:03 · donnée locale · mobilité quotidienne

- 24 stations IRVE trouvées.

#### LECTURE

Le rapport donne un repère utile pour la recharge proche, pas une garantie de disponibilité ou de file d'attente en usage réel.

#### IMPACT CONCRET

Ce signal compte surtout pour l'usage quotidien en véhicule électrique, l'attractivité résidentielle et certains profils locatifs.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Vérifier les conditions d'accès, les moyens de paiement et les puissances réellement disponibles sur les stations utiles au quotidien.

#### STATIONS VISIBLES

24

#### PLUS PROCHE

ANGERS - Rue Louis Gain

#### DISTANCE

169 m

#### PUISSANCE MAX

22 kW

#### ACCÈS

Accès libre

- Station proche : ANGERS - Rue Louis Gain · 169 m · 22 kW.
- Station proche : OuestCharge - Diva Sp - Angers - Louis Gain · 169 m · 22 kW.
- Station proche : ANGERS - Square Angélique Du Coudray · 391 m · 22 kW.
- Station proche : ANGERS - Avenue 8 Mai 45 · 418 m · 22 kW.
- Connecteurs visibles sur la première station: EF, Type 2.
- Paiement visible: Paiement sur place.
- Horaires affichés: Mo-Su 00:00-23:57.

## À VÉRIFIER

### Eau potable

Eau potable · 19 février 2026 à 10:56 · source temps réel · contrôle sanitaire

- L'analyse retenue porte sur le réseau ALM.
- Avec un prélèvement daté du 19/02/2026.
- 20 paramètres ou résultats sont disponibles dans le contrôle retenu.
- Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

#### LECTURE

L'eau ne ressort pas forcément comme un facteur principal de décision, mais la donnée est partielle et doit être relue si le point compte pour le projet.

#### IMPACT CONCRET

Ce bloc aide à voir si un paramètre sanitaire mérite une vérification complémentaire avant achat ou travaux, sans surpondérer un signal secondaire.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Lire la conclusion sanitaire et les autres paramètres du contrôle si l'eau potable pèse dans la décision.

#### PIÈCES À DEMANDER

- Les analyses ou conclusions sanitaires récentes si ce point pèse dans la décision.

#### RÉSEAU

ALM

#### PRÉLÈVEMENT

19/02/2026

#### ANALYSES DISPONIBLES

20

Paramètres relevés :  
Température de l'eau,  
Chlore total,  
Température de mesure du pH, Couleur (qualitatif).

#### POINTS HORS CONFORMITÉ

Aucun point hors conformité remonté dans les champs retenus

La conclusion sanitaire complète reste la source à vérifier.

#### CONCLUSION SANITAIRE

Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

- la donnée fournisseur est signalée comme partielle ou à contrôler
- Le producteur Hub Eau signale actuellement une anomalie amont sur les données de qualité de l'eau potable.

## CONFORT

### Qualité de l'air

Atmo · 7 avril 2026 à 19:46 · donnée locale · environnement proche

- Le niveau de qualité de l'air ressort à dégradé.
- Avec une note B.
- Sur une zone de référence située à 2,1 km.

#### LECTURE

La qualité de l'air est un signal de contexte: elle devient décisive surtout avec le trafic réel de la rue, le bruit et la ventilation du logement.

#### IMPACT CONCRET

Ce signal aide à situer l'exposition générale du secteur, mais il doit être relu avec le trafic, le bruit et l'orientation réelle du bien.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Confronter ce repère à la rue réelle du bien, au trafic, au bruit et à la ventilation du logement.

#### NIVEAU

dégradé

#### NOTE

B

#### DATE

09/04/2026

#### DISTANCE DE LA ZONE

2,1 km

#### POLLUANTS À SURVEILLER

Aucun polluant dégradant remonté dans les champs retenus

Détails disponibles :  
NO2 Bon (indice 1), O3 Dégradé (indice 3), PM10 Bon (indice 1), PM2.5 Moyen (indice 2), SO2 Bon (indice 1).

## Questions à préparer avant rendez-vous

Ces questions transforment les signaux du rapport en objections probables, preuves à préparer et réponses à apporter.

### Questions concrètes à poser ou à anticiper pour répondre au client avec des preuves.

#### POUR LE RENDEZ-VOUS

Le rendez-vous est plus solide quand chaque objection est reliée à une pièce ou à une limite claire.

#### PIÈCE UTILE

Surface opposable, plans, DPE complet, charges, PV utiles, justificatifs travaux et éléments techniques selon le dossier.

#### À VÉRIFIER

### Fiche objections client

Brief rendez-vous · objections · preuves

- Cette fiche prépare les objections probables, la réponse neutre à apporter et la preuve à avoir sous la main.

#### LECTURE

Le rendez-vous est plus solide quand chaque objection est reliée à une pièce ou à une limite claire.

#### IMPACT CONCRET

Le but n'est pas de forcer une conclusion, mais d'éviter que le client perde confiance faute de preuve disponible.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Préparer les réponses avant rendez-vous.
- Envoyer les pièces disponibles après rendez-vous avec une synthèse courte.
- Garder les points non documentés comme limites explicites plutôt que comme certitudes.

#### PIÈCES À DEMANDER

- Surface opposable, plans, DPE complet, charges, PV utiles, justificatifs travaux et éléments techniques selon le dossier.

- Objection probable : le prix doit être rapproché des repères de marché proches. Réponse neutre : confronter le prix à l'état réel, à la surface, aux travaux, aux charges et aux ventes proches. Preuve à préparer : surface opposable, DPE complet, charges, travaux et repères de marché.
- Objection probable : y a-t-il des charges, travaux ou contraintes cachées ? Réponse neutre : les charges, PV, diagnostics et justificatifs permettent de clarifier le coût réel. Preuve à préparer : charges annuelles, PV utiles, règlement de copropriété ou pièces techniques selon le bien.
- Objection probable : le secteur ou le sol présente-t-il un risque ? Réponse neutre : les signaux publics doivent être contextualisés avec l'état réel du bâti et l'historique connu. Preuve à préparer : diagnostics, historique sinistres, fissures, réparations, servitudes ou éléments techniques disponibles.

#### À VÉRIFIER

### Questions à poser avant engagement

Checklist 1dex · à reprendre en visite ou en revue de dossier

- Ces questions servent à transformer les signaux du rapport en vérifications concrètes avec le vendeur, l'agent ou les pièces du dossier.

#### LECTURE

Le rapport ne remplace pas l'échange contradictoire: il sert à préparer les bonnes questions au bon moment.

#### IMPACT CONCRET

Une bonne décision vient moins d'un score que de la qualité des réponses et des pièces obtenues avant engagement.

#### À VÉRIFIER AVANT DÉCISION

- Reprendre cette checklist en visite, puis la confronter aux pièces effectivement transmises.

1. Quels PV d'AG, travaux votés, charges exceptionnelles ou impayés concernent l'immeuble ? — Une copropriété peut transformer un prix attractif en coût futur élevé.
2. Quels diagnostics, études ou incidents passés documentent les risques repérés autour du bien ? — Passer d'un signal de risque à une preuve ou une attestation exploitable.
3. Le bien vendu correspond-il exactement à la parcelle 49007 BX 284 et à sa surface utile réelle ? — Valider l'assiette foncière et éviter un décalage entre annonce, cadastre et dossier.
4. Qu'est-ce qui peut monter ou faire baisser la valeur du bien réel par rapport aux repères ? — Le rapport ne connaît pas l'état réel, les annexes, les charges ni les travaux du bien visé.
5. Quels travaux, rénovations ou changements d'usage expliquent l'écart avec les dernières ventes visibles ? — Comprendre ce qui justifie un éventuel écart avec les mutations de référence.

## Sources, dates et limites

Objectif rendez-vous: savoir quelles sources peuvent appuyer la discussion client et où rester prudent.

### Données publiques utilisées pour cette lecture du dossier.

#### POUR LE RENDEZ-VOUS

Cette annexe dit ce que le rapport a vraiment vu, ce qui est resté partiel et ce qui manque encore.

#### À VÉRIFIER

Une absence d'information ne signifie pas absence de risque: elle signifie seulement que ce snapshot ne permet pas de conclure seul.

#### REPÈRE

### Traçabilité des sources

Snapshot figé · version partageable · traçabilité source par source

- La page 1 résume déjà la couverture publique.
- Ici, le rapport documente le snapshot source par source et garde la trace des états dégradés.

#### LECTURE

Cette annexe dit ce que le rapport a vraiment vu, ce qui est resté partiel et ce qui manque encore.

#### IMPACT CONCRET

La valeur du rapport tient aussi à sa prudence: il doit montrer ses appuis, ses trous et ses limites.

#### IDENTIFIANT DE SNAPSHOT

cbc0aec6-e076-4d94-a8ef-f581946dfc99

#### DOCUMENT

Version figée

Version de référence du rapport

#### SOURCES VISIBLES

22

#### SOURCES DÉGRADÉES

1

1 partielle

#### DERNIÈRE SOURCE

7 avril 2026 à 19:46

- Cadastre: 20 janvier 2026 à 15:22 · donnée locale
- DVF: 5 avril 2026 à 02:23 · donnée locale
- Loyers: 11 décembre 2025 à 15:58 · donnée locale
- Fiscalité: 17 octobre 2025 à 10:09 · donnée locale
- INSEE: date non transmise · donnée locale
- Atmo: 7 avril 2026 à 19:46 · donnée locale
- Éducation nationale: 6 avril 2026 à 07:01 · donnée locale
- Santé: date non transmise · donnée locale
- Eau potable: 19 février 2026 à 10:56 · source temps réel

#### REPÈRE

### Sources visibles dans le snapshot

Traçabilité source par source · lecture publique

- Cette liste indique quelles sources ont répondu, lesquelles n'ont rien renvoyé, et lesquelles restent dégradées.

- Cadastre · Disponible · Source du 20 janvier 2026 à 15:22 · 1 parcelle cadastrale trouvée.
- DVF · Disponible · Source du 5 avril 2026 à 02:23 · 356 ventes observées sur 171 parcelles · rayon 300 m.
- Loyers · Disponible · Source du 11 décembre 2025 à 15:58 · 1 profil de loyer trouvé.
- Fiscalité · Disponible · Source du 17 octobre 2025 à 10:09 · 1 profil fiscal communal trouvé.
- COG · Disponible · Source du 24 février 2026 à 15:12 · 1 territoire trouvé.
- INSEE · Disponible · 1 profil INSEE communal trouvé.
- IRIS · Disponible · Source du 28 avril 2015 à 23:24 · 1 territoire trouvé.
- Crime · Disponible · Source du 10 juillet 2025 à 16:49 · 20 indicateurs de sécurité trouvés.
- Atmo · Disponible · Source du 7 avril 2026 à 19:46 · 1 bulletin qualité de l'air trouvé. Zone de référence la plus proche à 2,1 km.
- Éducation nationale · Disponible · Source du 6 avril 2026 à 07:01 · 20 établissements scolaires trouvés.
- Santé · Disponible · 12 établissements de santé trouvés.
- Eau potable · Partiel · Source du 19 février 2026 à 10:56 · 20 analyses d'eau potable trouvées. · Le producteur Hub Eau signale actuellement une anomalie amont sur les données de qualité de l'eau potable

## REPÈRE

### Qualité des sources

Couverture source par source · aide à la décision · lecture publique

- Ce bloc indique quelles sources ont réellement répondu et où le dossier reste incomplet.

#### LECTURE

Le rapport expose les pièces déjà obtenues et les manques qui peuvent changer la décision.

#### SOURCES VISIBLES

22

#### DISPONIBLES

21

#### PARTIELLES

1

#### SANS DONNÉE / INDISPONIBLES

0

## À VÉRIFIER

### Limites à garder en tête

Prudence de lecture · à ne pas ignorer

- Ce rapport capture un état borné dans le temps et doit rester confronté aux pièces du dossier.

#### LECTURE

Une absence d'information ne signifie pas absence de risque: elle signifie seulement que ce snapshot ne permet pas de conclure seul.

#### IMPACT CONCRET

Cette section évite de transformer le rapport en certitude excessive quand le dossier réel doit encore apporter des pièces.

- Périmètre du rapport: socle V1.
- IRIS: la recherche IRIS repose sur la géométrie promue et ne s'élargit pas à toute la commune.
- Eau potable: la donnée fournisseur est signalée comme partielle ou à contrôler.
- Eau potable: Le producteur Hub Eau signale actuellement une anomalie amont sur les données de qualité de l'eau potable.