

RAPPORT DE DUE DILIGENCE IMMOBILIÈRE

7 rue des Lavandières — 51170

Saint-Rémy-la-Vigne

Document d'aide à la décision — constat de registres officiels. 28 dimensions consolidées à l'adresse exacte du bien : les faits, les sources, et leur lecture.

Parcelle	000 AH 0084
Code INSEE	51308
Surface	676 m²
Généré le	23 juillet 2026

AUTHENTICITÉ DU
RAPPORT

Réf. du rapport

IMV-51308-260723-PA8H4Yimovetical.com/verifier · vérifiez
la validité

SHA-256 · f8885a0f1f5659c8



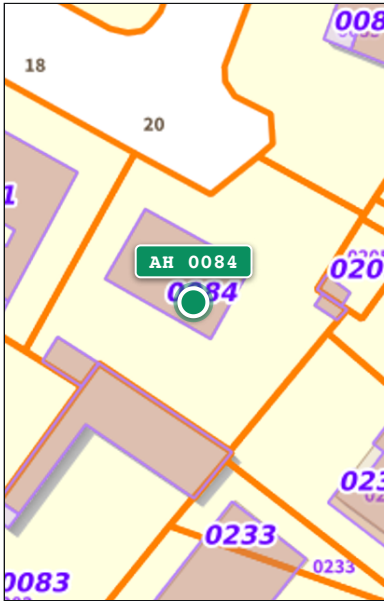
Scannez
pour
vérifier

Le bien, en clair.

Adresse	
7 rue des Lavandières	
Commune	
51170 Saint-Rémy-la-Vigne	
Parcelle cadastrale	
000 AH 0084	
Code INSEE	51308
Surface parcelle	676 m²
Coordonnées	
49.28828, 3.81041	
Généré le 23 juillet 2026 ·	
28 dimensions · registres	
officiels	



VUE SATELLITE — LE BIEN



VUE CADASTRALE — N° DE PARCELLES

Vue satellite (orthophoto IGN) + plan cadastral.
Parcelle 000 AH 0084 repérée – parcelle principale
sous l'adresse ; le bien peut s'étendre sur d'autres
parcelles non figurées (vérifier au titre de
propriété).

Cartographie officielle IGN · vérifiée

58

/ 100

VERDICT

Le charme est réel, les contreparties aussi — à négociier ferme, preuves en main

Une maison de village au bord de l'eau, dans un secteur calme, verdoyant et sûr. Mais le dossier révèle ce que l'annonce ne dit pas : un fond de parcelle en zone inondable réglementée et une commune plusieurs fois sinistrée, une étiquette énergétique F au fioul (location interdite dès 2028), une fiscalité communale lourde — et un bien payé 118 000 € par le vendeur en 2019, sans aucun permis de travaux déposé depuis. Chaque point est un levier de négociation ou une raison de passer.

PRIX MARCHÉ

1512 €/m²

médiane 42 ventes
signées

● VENDU EN 2019

118 000 €

aucun permis de
travaux depuis

● INONDATION

Zone rouge (partiel)

fond de parcelle ·
plan de prévention

● ÉNERGIE

Classe F

location interdite dès
2028

L'ARGENT

Rentabilité & marché

3 DIMENSIONS

01

Taxe foncière

ÉLEVÉ

Taux TFB 51,08 %

Taux communal de taxe foncière sur le bâti de 51,08 % (exercice 2025) — les petites communes rurales votent souvent des taux élevés pour compenser des bases étroites. La commune se situe 12,9 points AU-DESSUS de la médiane départementale (38,22 %). Pour cette maison, comptez ≈ 1 150 – 2 300 €/an (taxe foncière + ordures) ; le montant exact figure sur l'avis de taxe foncière du vendeur — demandez-le.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Le taux TFB voté par la commune s'applique à la valeur locative cadastrale du bien : à ce niveau, il ampute directement le rendement net et pèse sur le budget d'occupation. La médiane départementale situe la commune dans son contexte réel. À déduire des loyers avant tout calcul de rentabilité.

Taux global TFB 51,08 %

Médiane départementale

38,22 %

610 communes, exercice 2025

TEOM (ordures) 11,20 %

Estimation /an

≈ 1 150 – 2 300 €

estimation · selon la valeur locative réelle du bien

Exercice 2025

Donnée officielle · vérifiée

Prix du marché

ÉTROIT, EN TASSEMENT

1512 €/m²

Médiane de 42 ventes de maisons comparables dans un rayon de 2 km (2021-2024) — un marché rural étroit, où chaque vente compte. Le marché a culminé en 2022 (1 610 €/m²) puis s'est tassé à 1 486 €/m² en 2024. Peu de transactions = négociation possible, mais revente lente à anticiper.

Dernières ventes comparables

Date	Surface	Prix €/m²	Dist.
mars 2025	96 m²	142 000 €	1 479 m
janv. 2025	118 m²	189 500 €	1 606 m
nov. 2024	84 m²	117 500 €	1 399 m
sept. 2024	132 m²	205 000 €	1 553 m
juin 2024	71 m²	96 000 €	1 352 m

Prix réellement signés (actes enregistrés) – ce que d'autres ont payé tout près.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

La médiane des transactions reflète les prix réellement signés (et non affichés) sur des biens comparables du secteur. Le détail des dernières ventes (date, surface, prix, distance) montre ce que des acquéreurs ont concrètement payé tout près, et sert de point d'appui à la négociation. Croisée au loyer du secteur, la médiane donne un rendement brut indicatif — à corriger de la vacance réelle en zone détendue.

Ventes analysées 42
maisons · rayon 2 km

Fourchette (Q1-Q3)

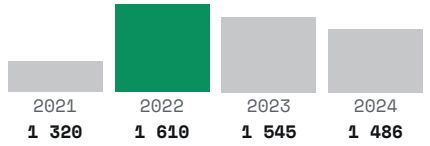
1 240-1 780 €/m²

Loyer marché 9,1 €/m²/mois

Rendement brut indic.

7,2 %

hors charges, fiscalité et vacance



Médiane €/m² par millésime – l'écart pic-creux chiffre la marge de négociation.

Donnée officielle · vérifiée

Tension locative

HORS ZONE TENDUE

Marché détendu

Commune hors zone tendue : le rendement papier de 7,2 % est à corriger d'un risque de vacance réel — en secteur rural, retrouver un locataire peut prendre plusieurs mois. Préavis locataire de droit commun (3 mois), pas de taxe sur les logements vacants ni d'encadrement des loyers.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

La zone tendue est à double tranchant pour un investisseur : elle signale une demande locative forte (vacance faible, relocation rapide), mais impose un préavis réduit et l'encadrement des loyers. À l'inverse, un marché détendu laisse le loyer libre — mais c'est la vacance qui borne le rendement réel.

Zone tendue	Non
Préavis locataire	3 mois
Taxe logements vacants	
Non concernée	
Encadrement des loyers	
Non	
Donnée officielle · vérifiée	

Risques & environnement

04

Risques naturels & techno.

ZONE RÉGLEMENTÉE

Fond de parcelle en zone rouge

Le plan de prévention du risque inondation de la vallée classe le fond de la parcelle (bande d'environ 15 m le long de la rivière) en zone ROUGE — inconstructible, abri de jardin compris. L'habitation est en zone bleue : constructible sous prescriptions (cote de plancher, clapets anti-retour). S'ajoutent un aléa fort de remontée de nappe et un retrait-gonflement des argiles moyen-fort, source classique de fissures. L'état des risques (ERP) est obligatoire à la vente.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

L'état des risques recense les aléas opposables (inondation, mouvements de terrain). Ils peuvent conditionner l'assurance, imposer des travaux ou justifier une décote, et doivent être annexés à la vente via l'état des risques (ERP). Une zone rouge sur la parcelle borne définitivement ce qu'on peut y bâtir.

Inondation (PPRI)

Rouge (fond) · bleue (bâti)

Remontée de nappe

Aléa fort

Argiles

Moyen-fort

Donnée officielle · vérifiée

Pollution des sols

3 SITES · 0 SIS

Ancienne teinturerie à 45 m

Une ancienne blanchisserie-teinturerie (en activité de 1921 à 1968) est recensée à ≈ 45 m — la rue des Lavandières porte la trace de ce passé. Solvants et détergents anciens : un risque de sols à ne pas écarter sans vérification. 3 anciens sites d'activité recensés dans 500 m, aucun secteur d'information sur les sols (SIS) réglementé. Étude de sol recommandée avant tous travaux d'excavation ou potager en pleine terre.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Un passé industriel ou artisanal (anciens sites recensés) ne vaut pas pollution avérée, mais appelle la prudence : une étude de sol est recommandée avant tous travaux d'excavation. L'absence de SIS réglementé écarte toutefois une restriction d'usage opposable.

Le plus proche ≈ 45 m

Anciens sites recensés 3

SIS réglementé 0

Donnée officielle · vérifiée

Qualité de l'air

0 ÉPISODE · 12 MOIS

Air sain : aucun jour de pollution au-dessus des seuils en 12 mois

L'air est resté dans les normes sanitaires toute l'année : aucun jour de dépassement constaté sur ce secteur depuis 12 mois. Ici, première source d'émissions : l'agriculture.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Un « jour de pollution » est un jour où les autorités de surveillance ont constaté que l'air dépassait les seuils sanitaires et ont émis des recommandations officielles : limiter les efforts physiques en plein air, vigilance pour les enfants, femmes enceintes et personnes asthmatiques. Ces jours sont comptés à l'échelle de la zone officielle de surveillance (« Marne ») : toutes les adresses de ce secteur partagent donc ce décompte. Ce qui est propre à votre secteur immédiat, c'est l'origine des émissions (trafic, chauffage, industrie, agriculture), mesurée à l'échelle de l'intercommunalité. Source : Atmo France / AASQA (licence ODbL).

Exposition à la pollution

Aucune constatée

Aucun dépassement des seuils réglementaires sur 12 mois

Épisodes sur 12 mois

Aucun

Aucun dépassement de seuil constaté

Origine des émissions locales

L'agriculture

oxydes d'azote : 47 % venus de l'agriculture · particules fines : 58 % venues du chauffage résidentiel et du tertiaire (intercommunalité, 2022)

Zone de surveillance

Marne

Maille officielle du décompte des jours de pollution – partagée par toutes les adresses du secteur

Donnée officielle · vérifiée

Industries classées

NUISANCES SAISONNIÈRES

Coopérative vinicole à 210 m

Deux installations classées à proximité : la coopérative vinicole du village (pressoir et stockage, 210 m) — trafic d'engins et bruit concentrés sur les vendanges — et un élevage avicole à 640 m, dont les odeurs portent selon les vents dominants. Aucun site Seveso recensé.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Les installations classées à proximité signalent d'éventuelles nuisances (bruit, trafic, odeurs) ou un risque industriel. En secteur viticole, l'activité est saisonnière mais intense : visiter pendant les vendanges donne la mesure réelle. Aucun site Seveso — pas de périmètre de danger à craindre.

La plus proche ≈ 210 m

Nature

Pressoir • élevage avicole

Seveso **Aucun**

Donnée officielle • vérifiée

Radon **CLASSE 3**

Potentiel significatif

Commune classée en catégorie 3 : potentiel radon significatif. Ce gaz naturel radioactif s'accumule dans les pièces peu ventilées — dans une maison de 1931 sur cave, une mesure (kit de dosimétrie, ~30 €) et une vérification de la ventilation s'imposent avant l'achat.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Le potentiel radon de la commune fixe le niveau d'obligation d'information. En catégorie 3, l'information est renforcée et une mesure est recommandée — un enjeu de santé simple à lever avant l'achat, coûteux à découvrir après.

Catégorie communale **3 / 3**

Obligation

Information renforcée

Mesure conseillée **Oui**
kit de dosimétrie • pièces de vie

Donnée officielle • vérifiée

Autoroutes & voies rapides

CALME CONFIRMÉ

Axe majeur à ≈ 1,9 km

La départementale la plus passante contourne le village à ≈ 1,9 km : le calme routier est réel, y compris la nuit. Un seul axe dans les 600 m — la rue du village elle-même, à faible trafic. Un atout de cadre de vie objectivé, rare à moins de 30 minutes d'une grande ville.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Une autoroute ou une voie rapide à proximité immédiate génère un bruit de fond continu qui pèse sur le confort et la revente. Ici, l'éloignement des grands axes objective le calme — un argument de valeur que l'annonce ne peut pas prouver, et que le rapport chiffre.

Axe le plus proche

RD – contournement

Distance	≈ 1,9 km
Axes < 600 m	1
rue du village	

Donnée officielle · vérifiée

Catastrophes naturelles

SINISTRALITÉ RÉCURRENTE

6 arrêtés CatNat

6 arrêtés de catastrophe naturelle reconnus sur la commune depuis 1982, dont 4 inondations / coulées de boue — le plus récent en 2024 — et un épisode de sécheresse-réhydratation des argiles (2022), cohérent avec l'aléa argiles du secteur. Une sinistralité récurrente : interrogez l'assureur sur les franchises majorées et le vendeur sur les indemnisations passées.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Chaque arrêté CatNat reconnaît un sinistre passé indemnisé sur la commune. Un historique chargé — en particulier des inondations répétées — alourdit la prime et la franchise d'assurance et pèse sur la revente. À recouper avec l'état des risques (ERP) remis obligatoirement à l'achat, qui porte sur le bien lui-même.

Arrêtés CatNat	6
Inondations	4
Sécheresse / argiles	1
Le plus récent	2024

Donnée officielle · vérifiée

LE BIEN

Bâti, histoire & copropriété

6 DIMENSIONS

11

Le bâti & son histoire

VENDU EN 2019

Le vendeur a payé 118 000 €

Maison de 1931 en brique, R+1 sur cave, logement unique, agrandie d'un garage déclaré en 1998. Le registre des ventes révèle l'essentiel : le bien s'est vendu 118 000 € en juin 2019 (et 74 000 € en mars 2003). Aucun permis de travaux déposé depuis 2019 — tout écart important avec le prix demandé aujourd'hui devra être justifié par des travaux... dont il faudra demander les factures.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

L'année de construction, les travaux déclarés et l'historique des ventes dressent le vrai profil du bâti — et surtout ce que le vendeur a réellement payé, et quand. C'est l'information la plus asymétrique de toute la négociation : lui la connaît, l'annonce ne la donne jamais. Le rapport la remet de votre côté de la table.

Année de construction

1931

Dernière vente

118 000 € · juin 2019

aucun permis de travaux déposé depuis

Vente précédente

74 000 € · mars 2003

Logements

1 logement

R+1 sur cave

Emprise au sol

96 m²

≈ 14 % de la parcelle

Chauffage

Fioul

chaudière de 1998

Donnée officielle · vérifiée

12

Performance énergétique

INTERDIT LOC. 2028

Maison classée F

DPE de 2023 (méthode actuelle) : classe F, chauffage fioul sur chaudière de 1998. La mise en location sera interdite dès 2028 — et le fioul renchérit chaque hiver. Isolation, remplacement du mode de chauffage : une rénovation lourde à faire chiffrer AVANT l'offre, pas après la signature.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

La classe énergétique conditionne la louabilité future (interdiction de location G 2025, F 2028, E 2034), les charges de chauffage et le coût d'une rénovation. Une classe F au fioul cumule les trois : le devis de rénovation devient une pièce de la négociation.

Étiquette

F

DPE 2023 · méthode actuelle

Chauffage

Fioul

chaudière 1998

Interdiction location

2028

Donnée officielle · vérifiée

13

Permis de construire

LOTISSEMENT VOISIN

14 lots autorisés à 190 m

Sur la parcelle : aucune autorisation d'urbanisme depuis l'extension du garage en 1998 — si des travaux plus récents sont visibles en visite, demandez les autorisations correspondantes. À proximité : un permis d'aménager de 2025 autorise un lotissement de 14 maisons à 190 m, à l'entrée du village — deux ans de chantier, du trafic, et une offre neuve concurrente le jour où vous revendrez.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

On sépare ce qui touche le bien lui-même (travaux déclarés sur la parcelle) de ce qui se construit autour. Pour le voisinage, seule la distance compte vraiment : un lotissement à 190 m pèse sur le calme pendant le chantier — et sur la revente après, quand 14 maisons neuves arrivent sur un marché de 42 ventes en 4 ans.

190 m · entrée du village

14 lots

permis d'aménager 2025

Sur la parcelle

Extension garage · 1998

Autres < 500 m

2 rénovations

Donnée officielle · vérifiée

14

Copropriété

AUCUNE COPROPRIÉTÉ

Pleine propriété

Maison individuelle : aucune copropriété immatriculée rattachée à la parcelle. Pas de charges de copropriété, pas d'assemblée générale, pas de travaux votés par d'autres — mais l'intégralité de l'entretien (toiture, façade, clôtures) repose sur vous seul.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Le registre national documente la santé d'une copropriété : nombre de lots, ancienneté, syndic en place. Pour une maison individuelle, son silence est une bonne nouvelle — aucune charge collective ni gouvernance à subir, en contrepartie d'un entretien assumé à 100 %.

Donnée officielle · vérifiée

Parcelle cadastrale

RÉF. AH 0084

676 m² — dont ≈ 180 m² inondables

Parcelle 000 AH 0084, contenance 676 m².
Attention à la surface « utile » : environ 180 m² du fond de parcelle sont classés en zone naturelle inondable (voir Risques) — un jardin, oui ; une extension, une piscine ou un abri en dur, non.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

La contenance et la géométrie cadastrales fixent l'emprise foncière exacte rattachée au bien — la base de tout calcul de surface et de droit à construire. Croisée aux zonages de risque, elle révèle la surface réellement valorisable, souvent inférieure à celle de l'annonce.

Contenance	676 m²
Dont zone rouge	≈ 180 m²
fond de parcelle · inconstructible	
Emprise bâtie	96 m²

Donnée officielle · vérifiée

Entreprises à l'adresse

ACTIVITÉ AU BIEN

Un gîte immatriculé à l'adresse

Un meublé de tourisme (gîte rural) est immatriculé À L'ADRESSE MÊME, toujours « actif » au registre : le bien a été exploité commercialement. À clarifier avant l'offre : cessation effective de l'activité, fiscalité applicable, assurance et éventuels engagements en cours (réservations, plateformes). À moins de 50 m : un garage automobile (depuis 1996) et le siège d'une exploitation viticole.

À cette adresse

COMMERCE

SARL Le Clos des Lavandières
hébergement
touristique (gîte rural)

depuis 2017

À proximité · moins de 50 m

COMMERCE

Garage Perthois
commerce & réparation automobile

depuis 1996

SIÈGE

EARL Domaine du Val-Rémy
agriculture / viticulture

depuis 2004

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Le registre des établissements géolocalisés révèle l'usage réel d'un bien : une activité immatriculée à l'adresse même — ici un gîte — peut signifier bail commercial, fiscalité particulière ou passage résiduel de clientèle. Un point que la visite ne montre pas et que l'annonce ne dit jamais.

À cette adresse	1
À proximité (< 50 m)	2
Plus ancienne activité	
depuis 1996	

Donnée officielle · vérifiée

LE CONTEXTE

Quartier, profil & droit

5 DIMENSIONS

17

Sécurité du quartier

VILLAGE CALME

Nettement sous la moyenne

Délinquance communale 2024 très en dessous de la moyenne des communes comparables : cambriolages de logement à 2,1 ‰, violences hors cadre familial à 2,4 ‰, dégradations volontaires à 4,0 ‰. Le profil attendu d'un village — et un argument objectif pour la revente.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Les chiffres de la délinquance enregistrée situent le secteur face à la moyenne ; une tendance pluriannuelle est plus parlante qu'une valeur isolée. Des chiffres bas et stables objectivent un sentiment de sécurité que l'annonce ne peut qu'affirmer.

Cambriolages /1000	2,1
Violences /1000	2,4
Dégradations /1000	4,0

Donnée officielle · vérifiée

18

Niveau de vie du secteur

-7 % / NATIONAL

Médian 21 480 €

Niveau de vie médian de la commune : 21 480 € par an et par unité de consommation, soit -7 % par rapport à la médiane nationale. La moitié des ménages se situe entre 15 900 € et 28 300 €. Pour un projet locatif, le loyer cible doit rester calé sur cette réalité — pas sur les loyers rémois.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Le niveau de vie médian de la commune renseigne sur la solvabilité de la demande locative et sur la trajectoire socio-économique du secteur — deux leviers de la vacance locative et de la revente. À lire en regard du prix au m² et du loyer envisagé.

Niveau de vie médian	21 480 €
vs médiane nationale	-7 %
Moitié des ménages	15 900 € – 28 300 €
Ménages imposés	44 %

Donnée officielle · vérifiée

Urbanisme (PLU)

SERVITUDE EN FAÇADE

Emplacement réservé en façade

Parcelle en zone UC du PLU intercommunal (village, constructible sous conditions) — mais le règlement graphique révèle un emplacement réservé n°7 pour élargissement de voirie, grevant $\approx 28 \text{ m}^2$ en façade sur rue : la commune peut acquérir cette bande, et rien ne peut y être construit. Le fond de parcelle est classé en zone naturelle. Droit de préemption urbain actif sur toute la zone.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Le zonage et ses prescriptions fixent ce qui est constructible et les contraintes réelles ; un emplacement réservé est une servitude concrète : la surface grevée peut être acquise par la collectivité et échappe à tout projet. Ils bornent extension, clôture et stationnement — donc le potentiel de valorisation.

Zone UC – village

Emplacement réservé

n°7 • $\approx 28 \text{ m}^2$

élargissement de voirie, en façade

Fond de parcelle Zone M
naturelle • inconstructible

Préemption (DPU) Oui

Donnée officielle • vérifiée

Monuments de France

PÉRIMÈTRE ABF

Abords d'un monument classé

L'église du village (XIIe siècle, classée) est à $\approx 180 \text{ m}$: le bien est dans le périmètre de protection de ses abords. Tous les travaux modifiant l'aspect extérieur — menuiseries, toiture, ravalement, panneaux solaires — sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France : délais supplémentaires et matériaux imposés à anticiper dans tout budget travaux.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Dans le périmètre d'un monument ou d'un secteur protégé, tout travail modifiant l'aspect extérieur est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France : délais et contraintes de matériaux à anticiper — surtout couplé à une rénovation énergétique qui touche façades et menuiseries.

Monument

Église classée (XIIe s.)

Distance $\approx 180 \text{ m}$ Conséquence Avis ABF
travaux extérieurs soumis à accord

Donnée officielle • vérifiée

Église à ≈ 180 m

Le lieu de culte le plus proche est l'église du village (XIIe siècle), à ≈ 180 m — seul lieu de culte dans un rayon de 1 km. Sonneries d'heures et offices dominicaux : une composante sonore du village, appréciée ou non selon les sensibilités. Information factuelle, sans incidence sur le score.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Donnée factuelle et neutre. Selon les attentes de chacun, la proximité d'un lieu de culte est une commodité ou, à très courte distance, une source ponctuelle d'affluence ou de bruit (cloches, offices). À apprécier sur place, notamment le dimanche matin.

Le plus proche

Église du village	
Type	Église
Distance	≈ 180 m
Dans 1 km	1

Donnée officielle · vérifiée

22

Écoles : proximité & profil

CAR SCOLAIRE DÈS LA 6E

École au village, collège à 6,5 km

L'école du village (maternelle + élémentaire en regroupement) est à 400 m à pied. Tout le reste se fait en car : collège de secteur à 6,5 km au bourg voisin, lycées à Reims (≈ 21 km, environ 40 minutes de car matin et soir). Un rythme quotidien à intégrer avant d'acheter avec des enfants — ou pour cibler des locataires familles.

MODESTES < 90	MIXTE 90-110	FAVORISÉ 110-125	TRÈS FAVORISÉ > 125
------------------	-----------------	---------------------	------------------------

▲ moyenne des établissements publics ≈ 100 · secteur majoritairement « mixte »

École du village · regroupement pédagogique · profil social rentrée 2024-2025

400 m Prim. du village · publique	mixte · 102
-----------------------------------	-------------

Collèges · secteur · profil social rentrée 2025-2026

6500 m Collège du Val de Vesle · public	mixte · 94
---	------------

Lycées · profil social 2025-2026 · bac session 2025

21300 m Lycée de secteur (Reims) · public, GT	mixte · 108 — bac 93 %, mentions 58 %
---	---------------------------------------

CE QUE ÇA VEUT DIRE

La proximité scolaire à pied est un moteur direct de demande familiale — et son absence, une contrainte quotidienne chiffrable en heures de car. Le profil social décrit le public des établissements, pas leur qualité : il aide à comprendre le secteur, jamais à classer les écoles.

Donnée officielle · vérifiée

Transports en commun

VOITURE INDISPENSABLE

4 cars par jour

Un arrêt de car à ≈ 220 m, desservi par 4 allers-retours quotidiens vers Reims (renforcés aux horaires scolaires). Gare TER au bourg voisin à 3,8 km — Reims en ≈ 19 minutes, mais il faut s'y rendre en voiture. Au quotidien, la voiture est indispensable : à intégrer au budget (deux véhicules pour un couple actif).

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Une desserte dense élargit le bassin de locataires et soutient la valeur ; une desserte rare fait de la voiture un coût fixe du bien. Le nombre réel de passages quotidiens — pas l'existence d'un arrêt — fait la différence entre les deux.

Arrêt de car	≈ 220 m
4 allers-retours/jour	
Gare TER	3,8 km
Reims en ≈ 19 min	
Sans voiture	Difficile

Donnée officielle · vérifiée

Connectivité internet

FIBRE ABSENTE

Pas de fibre — ADSL 8 Mb/s

L'adresse n'est pas raccordable à la fibre : le déploiement est annoncé sur la commune, sans calendrier ferme. En attendant : ADSL à 8 Mb/s (ligne longue), 4G fixe jusqu'à 30 Mb/s selon l'opérateur, ou satellite. Pour un télétravailleur, c'est LE point à vérifier avant de signer — et un frein mesurable à la revente tant que la fibre n'est pas là.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Le débit et le choix du fournisseur sont devenus des critères de confort décisifs avec le télétravail. Une adresse non fibrée dépend d'un cuivre en cours de fermeture : le calendrier de déploiement local et le coût d'une solution d'attente (4G fixe, satellite) font partie du budget réel du bien.

Fibre optique	
Non raccordable	déploiement annoncé, calendrier à confirmer
ADSL (cuivre)	8 Mb/s
ligne longue · réseau en cours de fermeture	
4G fixe	jusqu'à 30 Mb/s
selon l'opérateur et l'antenne	
Satellite	jusqu'à 100 Mb/s

Donnée officielle · vérifiée

Santé de proximité

SECTEUR SOUS-DOTÉ

Urgences à 24 km

Médecin généraliste et pharmacie au bourg voisin (≈ 4,2 km) ; urgences les plus proches à 24 km (≈ 26 minutes). L'accès aux généralistes du secteur est de 2,6 consultations/hab/an, sous la moyenne nationale (≈ 3,5) — un secteur sous-doté où trouver un médecin traitant peut prendre du temps. Un critère décisif pour des seniors ou une famille.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

La distance aux urgences et l'accès réel aux généralistes (indice APL) pèsent différemment selon votre profil — décisifs pour des seniors ou une famille, secondaires pour une résidence secondaire. Un secteur sous-doté se découvre avant l'achat, pas au premier besoin.

Généraliste / pharmacie	
≈ 4,2 km	bourg voisin
Urgences les + proches	
24 km	≈ 26 min en voiture
Accès généralistes (APL)	
2,6 (moy. 3,5)	
Donnée officielle · vérifiée	

Commerces & services

L'ESSENTIEL AU VILLAGE

4 commerces < 700 m

L'essentiel au village : boulangerie à ≈ 350 m, café-épicerie multi-services à ≈ 300 m. Pour le reste — supermarché, banque, pressing — direction le bourg voisin à 5,1 km. Une offre de dépannage qui fait vivre le village, mais les courses de la semaine se font en voiture.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

La densité de commerces du quotidien à pied (« marchabilité ») est un moteur direct de la demande et de la revente. En rural, la présence d'une boulangerie et d'un multi-services est déjà un marqueur de vitalité — leur fermeture, un signal à surveiller.

Commerces < 700 m	4
Boulangerie	≈ 350 m
Café-épicerie	≈ 300 m
Supermarché	5,1 km
	bourg voisin
Donnée officielle · vérifiée	

Espaces verts & parcs

NATURE AU PIED

Berges de la rivière à ≈ 90 m

Les berges aménagées de la Vesle et leur chemin de halage sont à ≈ 90 m — promenade, vélo, pêche au pied du bien. 6 espaces naturels ou aménagés dans un rayon de 800 m, massif forestier à 1,2 km. Le cadre de vie qui fait acheter une maison de village — et la contrepartie directe du risque d'inondation relevé plus haut.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

La proximité immédiate de nature est un critère de confort de plus en plus recherché (familles, télétravail) : elle valorise un bien et soutient sa revente. Au bord d'une rivière, elle se lit toujours en regard du zonage inondation — l'agrément et le risque sont les deux faces de la même donnée.

Le plus proche	
Berges de la Vesle	
Distance	≈ 90 m
Espaces verts < 800 m	6

Donnée officielle · vérifiée

Monuments & culture

3 SITES < 1 KM

Village de caractère

Un lavoir du XVIIIe siècle restauré à ≈ 120 m — l'héritage des lavandières qui ont nommé la rue — l'église classée du XIIe siècle et un sentier d'interprétation des coteaux viticoles : 3 sites patrimoniaux dans un rayon de 1 km. Un cachet qui porte la valeur des maisons anciennes du centre-village.

CE QUE ÇA VEUT DIRE

Indicateur de cadre de vie et d'attractivité : le patrimoine anime un village et soutient la valeur des biens de caractère. À distinguer des servitudes patrimoniales (Architecte des Bâtiments de France) traitées séparément — l'agrément d'un côté, les contraintes de l'autre ; ce bien cumule les deux.

Le plus proche	
Lavoir du XVIIIe s.	
Distance	≈ 120 m
Sites < 1 km	3

Donnée officielle · vérifiée

AVANT L'OFFRE

Vos prochaines étapes

16 VÉRIFICATIONS

01

Risques naturels & techno.

PRIORITAIRE

Fond de parcelle en zone rouge

L'action

Exigez l'état des risques (ERP) à jour du vendeur et situez le bien dans les zones réglementaires citées.

02

Catastrophes naturelles

PRIORITAIRE

6 arrêtés CatNat

L'action

Interrogez l'assureur sur la sinistralité passée de l'adresse (arrêtés Cat-Nat, franchises).

03

Performance énergétique

PRIORITAIRE

Maison classée F

L'action

Faites chiffrer la rénovation énergétique et vérifiez le calendrier d'interdiction de location.

04

Taxe foncière

À VÉRIFIER

Taux TFB 51,08 %

L'action

Intégrez le taux communal au calcul de rendement net et provisionnez la taxe dans votre cash-flow.

05

Pollution des sols

À VÉRIFIER

Ancienne teinturerie à 45 m

L'action

Faites préciser l'historique du site et prévoyez une étude de sol en cas de doute.

06

Industries classées

À VÉRIFIER

Coopérative vinicole à 210 m

L'action

Identifiez l'activité réelle des installations classées voisines (horaires, trafic induit, odeurs).

07

Radon

À VÉRIFIER

Potentiel significatif

L'action

Prévoyez une mesure du radon (kit de dosimétrie) et vérifiez la ventilation du logement.

08

Le bâti & son histoire

À VÉRIFIER

Le vendeur a payé 118 000 €

L'action

Demandez les factures de travaux et diagnostics du bâti ; faites chiffrer ce qui reste à faire.

09

Permis de construire

À VÉRIFIER

14 lots autorisés à 190 m

L'action

Consultez les dossiers de permis en mairie : recours en cours, gabarits autorisés autour du bien.

10

Entreprises à l'adresse

À VÉRIFIER

Un gîte immatriculé à l'adresse

L'action

Vérifiez sur place l'activité réelle des établissements signalés à l'adresse.

11

Urbanisme (PLU)

À VÉRIFIER

Emplacement réservé en façade

L'action

Consultez le règlement de la zone en mairie avant tout projet d'extension ou de travaux.

12

Monuments de France

À VÉRIFIER

Abords d'un monument classé

L'action

Anticipez l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tous travaux extérieurs.

13

Écoles : proximité & profil

À VÉRIFIER

École au village, collège à 6,5 km

L'action

Vérifiez la carte scolaire et les établissements de secteur auprès de la mairie.

14

Transports en commun

À VÉRIFIER

4 cars par jour

L'action

Testez le trajet réel domicile-travail aux horaires qui comptent pour vous ou vos locataires.

15

Connectivité internet

À VÉRIFIER

Pas de fibre — ADSL 8 Mb/s

L'action

Demandez à la mairie ou à l'opérateur d'infrastructure le calendrier de déploiement de la fibre, et chiffrer un abonnement 4G fixe ou satellite en attendant.

16

Santé de proximité

À VÉRIFIER

Urgences à 24 km

L'action

Repérez le médecin traitant et le service d'urgences les plus proches selon vos besoins.

Comment lire ce rapport

- 01

Chaque dimension est notée séparément, puis pondérée selon son poids réel dans une décision d'achat — la fiscalité et le marché pèsent davantage qu'un aléa mineur.
- 02

Le score global de 58/100 résume sans masquer : chaque constat reste daté et consultable sous le chiffre.
- 03

Toutes les données proviennent de registres officiels, horodatées à la génération du rapport (23 juillet 2026). Aucune donnée personnelle n'est utilisée.
- 04

Le rapport constate des faits ; il ne se substitue pas aux diagnostics réglementaires ni au conseil d'un professionnel.

CODAGE DES TONS

● Vigilance	à arbitrer
● Risque	point dur
Neutre / bon	encre

Les marqueurs colorés signalent les seuls points à arbitrer. Le reste du rapport reste en encre sur papier.

AUTHENTICITÉ DU RAPPORT

Sceau vérifiable



IMV-51308-260723-PA8H4Y

Émis le 23 juillet 2026 · SHA-256 · f8885a0f1f5659c8

imovvertical.com/verifier

Chaque rapport porte une référence unique et un sceau vérifiable. Scannez le QR ou saisissez la référence sur le portail pour confirmer l'authenticité, la date et le périmètre du dossier.

Bien : 7 rue des Lavandières
· Parcelle 000 AH 0084 · 28 dimensions.