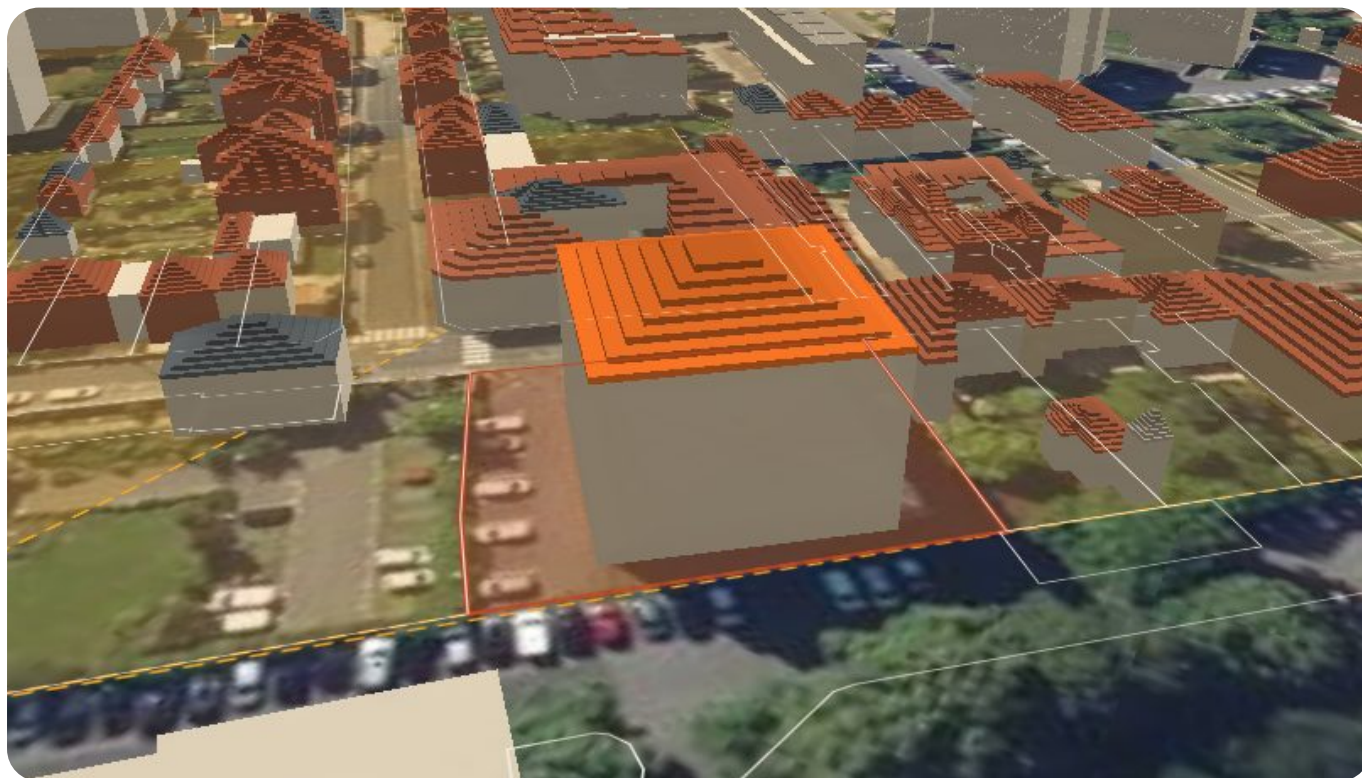


12 RUE SAINT-GERMAIN 60200 COMPIÈGNE

Le dossier complet de votre maison

Ce que l'acheteur, le notaire et la banque regarderont : parcelle, urbanisme, risques, chantiers autour, ensoleillement, ventes comparables.



Votre quartier en volumes : orthophoto et bâtiments IGN à leur hauteur réelle, votre parcelle en rouge, zones réglementées en couleur.

VALEUR PROBABLE

340 000 €287 000 € à 410 000 € · 2 644 €/m²

EN QUATRE LIGNES

- Parcelle AV 127 · 1 223 m²
- Zone UC1.1 du PLU, zone urbaine, secteur protégé
- Inondation : attention, parcelle hors zone réglementée
- DPE C, puis B après travaux · + 18 000 €
- 8 autorisations d'urbanisme à moins de 400 m depuis 3 ans

Votre estimation en détail

Ce qui compose la valeur probable de page 1 : le prix au m² du quartier, puis chaque correction, ligne par ligne.

Décompte de la valeur

Prix au m ² du quartier × surface	290 530 €
40 ventes à moins de 350 m, actualisées · 2 644 €/m ² × 110 m ²	
Terrain : 1 223 m ² contre 308 m ² en médiane	+ 16 470 €
Travaux à prévoir : DPE B après travaux	+ 18 000 €
Atouts : piscine enterrée	+ 15 000 €
Valeur probable	340 000 €
Fourchette : 287 000 € à 410 000 €	

Les corrections DPE, travaux et atouts sont indicatives ; seul un diagnostiqueur certifié établit le DPE et seul un professionnel sur place confirme la valeur.

Diagnostic de performance énergétique

DPE DE DÉPART C, simulée d'après les DPE de maisons de 1975 à 1989 du quartier

Travaux déjà réalisés

- **Combles ou toiture isolés**
30 cm de laine, rampants ou plancher des combles
- **Fenêtres double vitrage récent**
Posées après 2010

Travaux à prévoir

TRAVAUX	Murs isolés par l'extérieur
CHAUFFAGE VISÉ	Pompe à chaleur air-eau
DPE APRÈS TRAVAUX	B (au départ : C)
EFFET SUR LA VALEUR	+ 18 000 €

Atouts de la maison

ATOUT	Piscine enterrée (+5 %) : + 15 000 €
TOTAL DES ATOUTS	+ 15 000 €

Ce qui ferait encore gagner

TRAVAUX	DPE APRÈS	GAIN ESTIMÉ
VMC double flux	C	étiquette inchangée · -25 kWh/m²/an
Panneaux solaires en autoconsommation	C	étiquette inchangée · -24 kWh/m²/an
Plancher bas isolé	C	étiquette inchangée · -8 kWh/m²/an

Gains indicatifs, hors coût des travaux ; un artisan RGE du secteur chiffre les travaux, un diagnostiqueur établit le DPE officiel. La valeur ne suit que les changements d'étiquette : quand l'étiquette reste la même, seule l'économie d'énergie est indiquée.

Avant de vendre : les diagnostics obligatoires

Le vendeur remet en général à l'acheteur un dossier de diagnostics, annexé à la promesse ou à l'acte. Voici ceux qui peuvent concerner votre maison, d'après ce que le dossier sait d'elle.

DIAGNOSTIC	POURQUOI	DURÉE DE VALIDITÉ
DPE	Étiquette énergie du logement, remise à l'acheteur (étiquette actuelle : C, simulée). Depuis 2025, un logement classé G ne peut plus être mis en location, F en 2028.	10 ans
Amiante	Repérage des matériaux contenant de l'amiante : le permis de construire date d'avant le 1er juillet 1997 (maison de 1975 à 1989).	Sans limite si le repérage est négatif
Électricité et gaz	Si l'installation intérieure a plus de 15 ans : état des installations d'électricité et, s'il y en a une, de gaz.	3 ans
État des risques (ERP)	Informe l'acheteur des risques naturels, technologiques, sismiques, du radon et de la pollution des sols. Votre commune est couverte par un PPRi (plan de prévention du risque inondation).	6 mois
Assainissement non collectif	Le PLU de la commune mentionne l'assainissement : si la maison n'est pas raccordée au tout-à-l'égout, contrôle de l'installation par le service public.	3 ans
Termites	Si votre commune est sous arrêté préfectoral : état relatif à la présence de termites (la mairie ou la préfecture indique les zones).	6 mois

Source : Code de la construction et de l'habitation, art. L271-4. Liste indicative, sans valeur de conseil juridique : la liste exacte dépend de la maison et de la commune ; un diagnostiqueur certifié ou votre notaire la confirme.

CE QUE PAIERA L'ACHETEUR

- Frais de notaire : environ 24 817 € (7,3 % du prix de 340 000 €, logement ancien)
- Mensualité sur 20 ans avec 10 % d'apport, au taux de 3,4 % : environ 1 902 € par mois, hors assurance

Barèmes 2026, simulation indicative.

La parcelle

RÉFÉRENCE	section AV n° 127 · Compiègne
SURFACE CADASTRALE	1 223 m ²
BÂTI AU SOL	497 m ² sur la parcelle de l'adresse, soit 41 % de sa surface

Source : plan cadastral (DGFIP via l'IGN), bâtiments de la BD TOPO. La surface cadastrale peut différer de quelques m² d'un bornage ; elle n'a pas valeur de garantie de contenance.

L'urbanisme

ZONE	UC1.1, zone urbaine mixte de la partie centrale — zone urbaine : déjà équipée, constructible selon le règlement
DOCUMENT	PLUI DE LA REGION DE COMPIEGNE ET DE LA BASSE AUTOMNE (PLUi, approuvé le 18/12/2025)
RÈGLEMENT	Règlement de la zone (geo.compiegnois.fr)

Servitudes d'utilité publique sur la parcelle

AC4	Zone de protection · AC4__AVAP__Compiègne__ass — site patrimonial remarquable
AC4	Périmètre du SPR · SPR de Compiègne — site patrimonial remarquable

Droit de préemption urbain : à la vente, la commune peut se substituer à l'acheteur au prix convenu (le notaire lui adresse une déclaration d'intention d'aliéner, réponse sous deux mois).

Autres informations du PLU : compiègne ; zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets.

Ce qui se construit autour

DATE	TYPE	PROJET	ADRESSE	ÉTAT
mai 2026	PA	aménagement (lotissement, voirie, terrain), local non résidentiel	7 RUE DES FRERES GREBAN · FONDATION ARC POUR LA RECHERCHE SUR LE CANCER	à venir à 382 m
avr. 2026	PC	travaux sur l'existant, 10 logements, 210 m², 2 niveaux, surélévation	41 RUE NOTRE-DAME DE BON SECOURS · LOCAPPART	à venir à 383 m
juil. 2025	DP	construction nouvelle, local non résidentiel, 9 m²	QUAI DU CLOS DES ROSES · ENEDIS	à venir à 278 m
juin 2023	DP	travaux sur l'existant, 1 logement	38 BOULEVARD GAMBETTA · GRANGECOURT	à venir à 282 m
oct. 2025	PC	construction nouvelle, 1 logement, 150 m², 3 niveaux	175 RUE DE PARIS	en chantier à 375 m
août 2024	PC	construction nouvelle, local non résidentiel, 384 m²	RUE WINSTON CHURCHILL · SCI HILEMED	en chantier à 253 m
avr. 2024	PC	construction nouvelle, 1 logement, 149 m²	5 RUE DE LA GLACIERE	en chantier à 247 m
juin 2024	PC	travaux sur l'existant, 1 logement, 50 m², extension	97 RUE DE PARIS	terminé à 341 m

Permis de construire (PC), déclarations préalables (DP), permis d'aménager (PA) et de démolir (PD) autorisés depuis trois ans à moins de 400 m. Les déclarations qui ne créent ni logement ni local (clôture, ravalement, fenêtres) ne sont pas publiées par l'État. Source : Sitadel (SDS, ministère de la Transition écologique), millésime mensuel. Les demandeurs particuliers ne sont jamais publiés.

L'ensoleillement du terrain

Part du terrain (maison exclue) à l'ombre des bâtiments voisins, calculée à partir de leur hauteur réelle.

	9 H	12 H	15 H	18 H
21 juin	31 %	16 %	45 %	64 %
21 mars	57 %	38 %	53 %	100 %
21 décembre	100 %	87 %	72 %	NUIT

Terrain supposé plat, bâtiments à toit plat à leur hauteur BD TOPO, végétation non comptée : une approximation utile, pas une étude d'ensoleillement.

Les risques

Inondation

ATTENTION

La commune est couverte par un plan de prévention du risque inondation. 11 arrêtés de catastrophe naturelle inondation sur la commune (2006, 2004, 2001, 1999, 1997, 1995). Votre parcelle est hors des zones réglementées du plan.

Plan approuvé : PPRi Compiègne / Pont-Sainte-Maxence modifié (29 novembre 1996). · Plan prescrit, en cours d'élaboration : PPRi des Vallées de l'Oise et de l'Aisne, Bief Compiègne / Pont-Sainte-Maxence ; PPRi des Vallées de l'Oise et de l'Aisne, Bief Oise / Aisne. · Le plan classe chaque parcelle (zone rouge, bleue ou hors zone) : le zonage exact se lit sur sa carte, à la mairie ou sur Géorisques.

Argiles (retrait-gonflement)

RIEN À SIGNALER

Exposition aux argiles non cartographiée à cette adresse.

Autres plans de prévention

RIEN À SIGNALER

Aucun autre plan de prévention des risques sur la commune.

Cavités et mouvements de terrain

À CONNAÎTRE

Aucune cavité ni mouvement de terrain recensé à moins de 500 m. 1 arrêté de catastrophe naturelle mouvement de terrain sur la commune (1999).

Radon

RIEN À SIGNALER

Potentiel faible sur la commune.

Sismicité

RIEN À SIGNALER

Zone 1, sismicité très faible.

Installations classées

À CONNAÎTRE

6 installations classées à moins d'un kilomètre.

ENGIE ENERGIE SERVICES · PLASTIC OMNIUM AUTO INERGY FRANCE · TOTALENERGIES MARKETING SERVICES · POLYCLINIQUE SAINT CÔME · Parc éolien de la Saronde · PRESSING SAINT ANTOINE

Pollution des sols

À CONNAÎTRE

Aucun secteur de pollution des sols avérée à moins de 500 m. 10 anciens sites d'activité industrielle ou de service sont par ailleurs recensés (inventaire historique).

Un site recensé n'est pas un site pollué : l'inventaire historique signale seulement qu'une activité (garage, station-service, atelier...) a existé. À garder en tête pour un projet de travaux ou de terrassement.

Catastrophes naturelles reconnues sur la commune

Inondation (2006) · Inondation (2004) · Inondation (2001) · Inondation (1999) · Mouvement de Terrain (1999) · Inondation (1999) · Inondation (1997) · Inondation (1997) · Inondation (1995) · Inondation (1993) · Inondation (1992) · Inondation (1986)

Sources : Géorisques et base Gaspar (ministère de la Transition écologique), potentiel radon (ASN), plans de prévention des DDT. L'état des risques réglementaire à joindre à la vente se génère gratuitement : <https://erial.georisques.gouv.fr/#/?lon=2.81306&lat=49.41001>

Les ventes les plus proches

40 ventes de maisons ont servi à l'estimation ; voici les plus proches.

DATE	RUE	SURFACE	PRIX	€/M ²	DISTANCE
mars 2025	Rue Saint Germain	58 m ²	149 000 €	2 569	39 m
janv. 2024	Rue Saint Germain	56 m ²	128 000 €	2 286	50 m
mai 2024	Rue Saint Germain	60 m ²	250 000 €	4 167	63 m
juin 2023	Rue Saint Germain	60 m ²	236 000 €	3 933	63 m
oct. 2025	Rue Saint Germain	82 m ²	170 000 €	2 073	73 m
nov. 2021	Rue Saint Germain	75 m ²	200 000 €	2 667	73 m
août 2022	Rue Louis Leborgne	68 m ²	159 000 €	2 338	90 m
mai 2021	Rue Louis Leborgne	79 m ²	205 000 €	2 595	104 m

Source : Demandes de valeurs foncières (DGFIP), numéros de rue omis. Une estimation statistique ne voit ni l'état réel du bien, ni la vue, ni le voisinage.