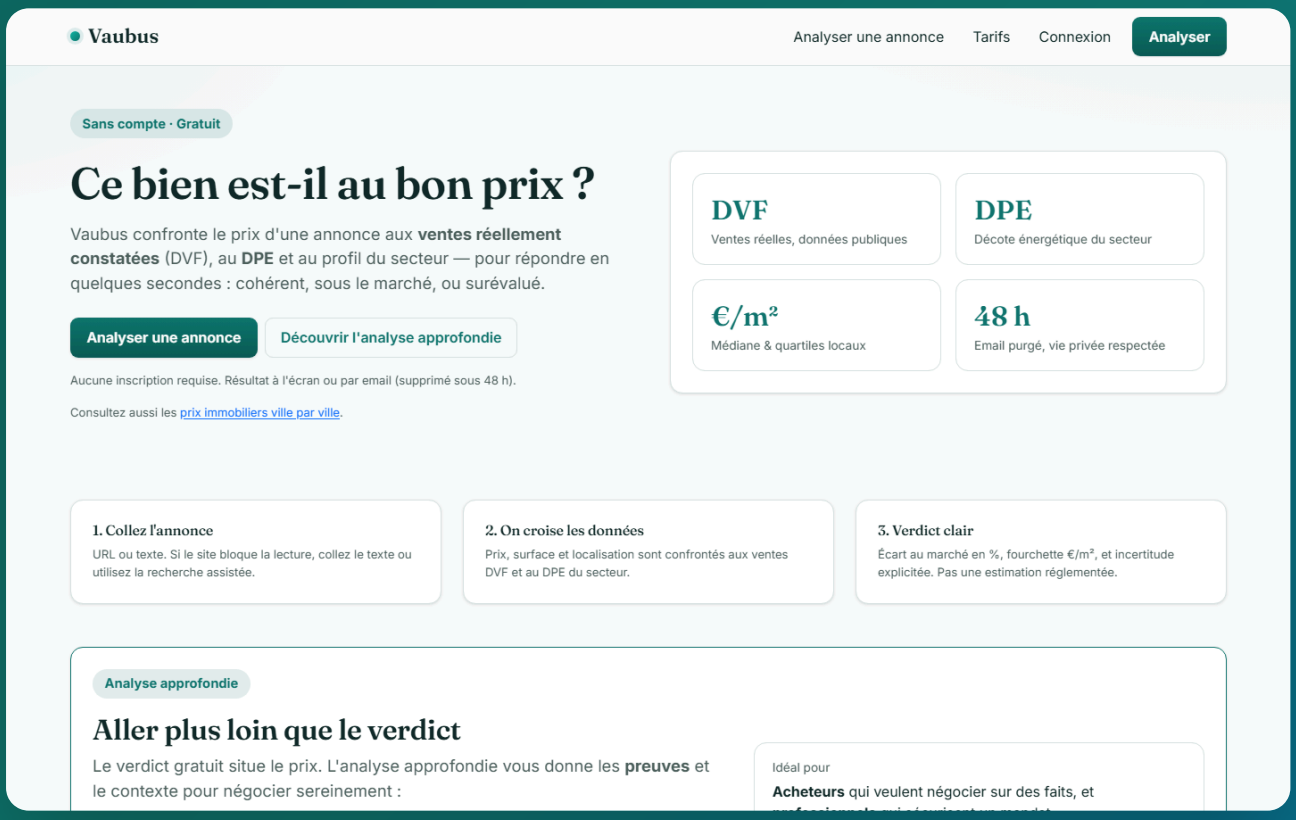
DOSSIER DE PRESSE · OCTOBRE 2026

Vaubus

La vérité des prix immobiliers : chaque annonce confrontée aux ventes réellement enregistrées.



vaubus.fr — un service édité par Alamosoft (Bastia)

Contact presse : presse@alamosoft.com

LE CONSTAT

Le prix d'une annonce n'est pas le prix du marché

Le prix affiché est celui qu'espère le vendeur. Le prix du marché, lui, se lit dans les ventes réellement conclues — et ces ventes sont publiques.

Depuis 2019, l'administration fiscale publie les ventes immobilières enregistrées par les notaires (base DVF). Ces données sont riches mais brutes : une ligne par lot, sans surface comparable d'un bien à l'autre, sans tri des terrains agricoles, sans lecture énergétique. Vaubus fait ce travail et répond à une question simple : **ce bien est-il au bon prix ?**

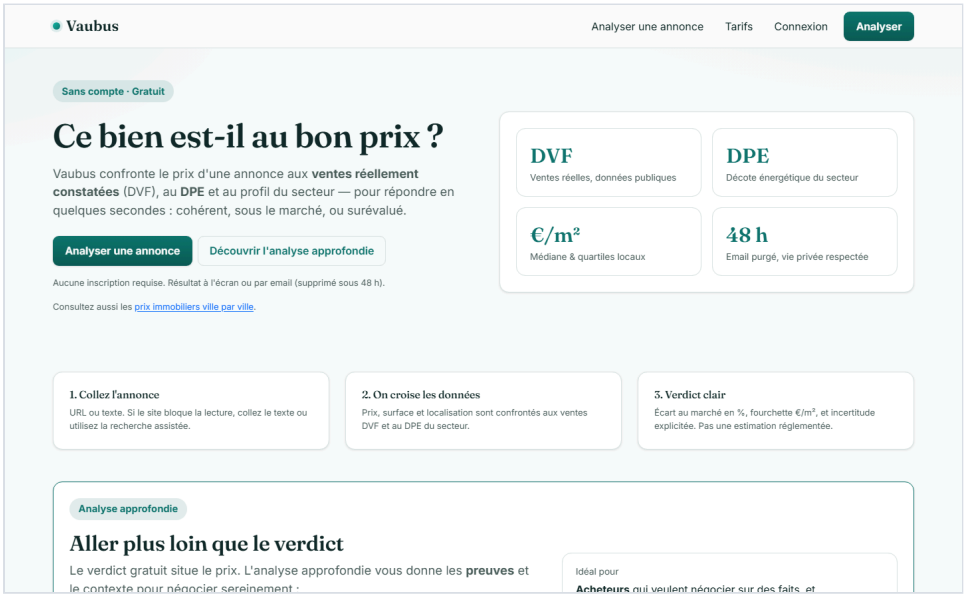
0 €
analyse d'annonce, sans compte

240+
communes avec leurs prix réels sur vaubus.fr/prix

48 h
au plus pour l'effacement de l'adresse e-mail

Pour qui ?

- **Les acheteurs**, pour négocier sur des faits plutôt que sur une impression.
- **Les agents immobiliers**, pour sécuriser un mandat et remettre à leurs clients un rapport étayé, à leurs couleurs, toujours marqué « Données Vaubus ».



L'accueil de vaubus.fr



L'analyse d'une annonce sur mobile

LA MÉTHODE

Un verdict calculé, jamais inventé

1. Lire l'annonce

Le lien ou le texte de l'annonce est analysé pour en extraire commune, surface, pièces, terrain et étiquette énergie. Une intelligence artificielle, qui tourne sur les machines d'Alamosoft, aide à cette lecture ; elle ne produit jamais de prix, et toute réponse contenant un montant est rejetée.

2. Trouver les vraies ventes comparables

Même type de bien, surface entre 75 % et 135 % de celle de l'annonce, terrain comparable, au moins cinq ventes de référence ; le secteur s'élargit à l'intercommunalité si nécessaire. Chaque vente n'est comptée qu'une fois, rapportée à la surface habitable ; un terrain d'agrément ne compte que pour moitié.

3. Situer le prix

Prix médian au mètre carré et fourchette, puis verdict : **prix cohérent**, **sous le marché** ou **surévalué** au-delà de 10 % d'écart. L'**Indice Vaubus** résume la position de 1 (nettement surévalué) à 5 (très bon prix). La fiabilité affichée dépend du nombre de ventes de référence.

4. Lire l'énergie

Les diagnostics de performance énergétique de l'ADEME donnent la part des logements classés F et G dans la commune ; une décote usuelle est signalée pour les « passoires thermiques ».

> **Le droit de ne pas répondre.** En dessous de cinq ventes comparables, ou pour un bien hors du cadre résidentiel (surface hors 15 à 400 m², terrain de plus de 5 000 m², bien viticole), Vaubus répond « hors périmètre ». Un chiffre faux coûte plus cher qu'une absence de chiffre.

OFFRES ET ENGAGEMENTS

Gratuit pour décider, complet pour négocier

- **Analyse gratuite** : verdict, Indice Vaubus et fourchette de prix au mètre carré, sans compte.
- **Rapport détaillé — 6,90 €** : ventes comparables, décote énergétique chiffrée, rapport partageable.
- **Pro — 29 € par mois** : rapports détaillés illimités, historique et espace professionnel (rapport co-brandé pour les agents, avec leur numéro de carte professionnelle).

Ce que Vaubus n'est pas

Vaubus fournit une information sur les prix réellement constatés à partir de sources publiques (DVF, DPE de l'ADEME, INSEE). Ce n'est ni une estimation immobilière réglementée, ni un conseil en investissement. Les données DVF sont semestrielles, ne disent rien de l'état d'un bien et ne couvrent pas l'Alsace-Moselle ni Mayotte ; une corrélation entre DPE et prix n'implique pas de causalité.

Vie privée

Aucun compte n'est nécessaire. L'adresse e-mail laissée pour recevoir un résultat est effacée sous 48 heures ; seules des statistiques anonymes d'écart entre prix affichés et prix du marché sont conservées.

L'éditeur

Alamosoft, startup française installée à Bastia, conçoit des services numériques fondés sur la transparence et la donnée publique : Kaliamo, Vaubus, ICO Wizard, Demopar, Ubino et l'univers Arqualea. www.alamosoft.com

Contact presse : presse@alamosoft.com — **Espace presse :** vaubus.fr/presse