



CHIFFRAGE M. et Mme [REDACTED]

Date :

Type de projet : Surélévation ossature bois

Client :

Adresse du projet :

Votre conseiller : Jérôme Masse

Téléphone : 06.51.63.23.84

Mail : jmasse@renovation-cholet.fr



Base de travail :

Je suis parti sur une surélévation en ossature bois afin d'alléger la structure et limiter les frais d'études techniques et de consolidation de l'existant.

J'ai essayé de maintenir un équilibre entre les souhaits de M. et Mme , leur budget et les contraintes techniques.

Technique retenue :

- Dépose de la couverture
- Pose des poutres plancher
- Démontage de la fermette (arbalétriers, fiches et contrefiches, lisses, liteaux, accessoires anti-flambement et contreventements et maintien des entrants pour éviter d'impacter le RDC)
- Renfort solivage
- Pose de la structure murale
- Pose de la nouvelle fermette (toiture pente)
- Pose plancher
- Remise en place de la couverture
- Isolation par l'extérieur et enduit
- Aménagement et finitions intérieurs

La création d'un balconnet ou d'une loggia n'a pas été retenue parce que le budget annoncé par le client était déjà dépassé (notamment parce que cela impactait le RDC).

Il a néanmoins été prévu le renfort du plancher pour la création d'une future loggia côté jardin.

Projet chiffré :

- Chambre de ± 39 m² avec possibilité d'installer un coin dressing et un petit coin salon (voir suggestions photos)
- Création d'une salle d'eau de ± 6 m² avec douche à l'italienne, meuble de sdb, miroir et sèche-serviette, un WC suspendu
- Sol en parquet stratifié dans la chambre (limitation des bruits d'impact) et carrelage et faïence (pourtours de la douche) dans la salle d'eau
- Deux radiateurs chauffage central dans la chambre
- Peinture de finition blanche (finition B classique) murs et plafonds
- Pose d'une trappe isolée d'accès aux combles

Document :

Ce document contient :

- Une première partie composée de photos d'une ébauche d'un premier projet qui dépassait le budget des clients et qui a donc été abandonné.
- Une deuxième partie composée de photos du projet retenu.
Attention, le chiffrage ne porte que sur la distribution de la pièce ; les éléments de décoration n'ont pas été chiffrés et doivent être regardés comme des suggestions.
Pour le type d'éléments retenus, seul le chiffrage fait foi.
Ces photos sont donc données à titre indicatif et restent non contractuelles.

- une troisième partie composée du chiffrage, le plus détaillé possible pour que vous puissiez évaluer la somme des travaux.
- Une dernière partie composée des diverses remarques et possibilités d'arbitrage.

Projet non retenu : toiture toit plat avec balcon



Projet non retenu

















Projet retenu : toiture toit pente sans balcon









GATE GALLERY

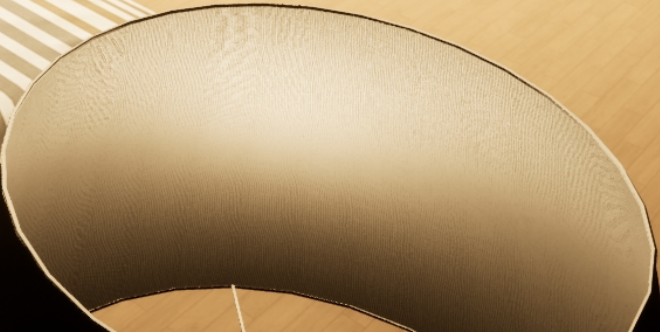




















Date :

Sékure Travaux SAS
6, RUE DES PRIMEVERES
79700 MAULEON
Tél : 0651632384
jmasse@renovation-cholet.fr



Objet : Surélévation Maison

Estimatif certifié coût travaux - Document non contractuel

	Remarque		Prix mini HT	Prix maxi HT
<u>LOT01 Dépose et frais divers</u>				
Frais d'architecte phase APS/APD/ inclus études techniques				
Location camion grue + grutier				
Évacuation des déchets , mise en dépôt, chargement, évacuation en décharge (< 10km).				
<u>Structure</u>				
Location d'un échafaudage fixe d'une surface de 76 m ² comprenant le montage, le démontage en fin de travaux et 3 jour(s) de location. La société de location livre et enlève l'équipement (±20km A/R)	1,00	forf.		
<u>Sous total HT LOT01 Dépose et frais divers :</u>				
<u>LOT02 Ossature bois-structure</u>				
<u>Structure</u>				
Fourniture et pose poutres en I 89 x 356 mm, avant démontage de la fermette.	45,00	m ²		
Dépose de gouttière nantaise, compris raccords et descente. Stockées en attente de repose.	16,00	ml		
Dépose de tuiles. Compris la dépose des liteaux. Echafaudage et dispositifs de sécurité compris. (± 65m ²)				
Dépose d'une fermette sans récupération et mise en tas (±12 fermes). Découpe des Arbalétriers, fiches et contrefiches, lisses, accessoires de contreventement et anti-flambement. Seuls les entrants sont gardés pour ne pas impacter le RDC.				
Fourniture et pose de plancher et d'entretoises pleines obstruant le vide entre solives au droit des cloisons.				
Fourniture et pose de la structure seule d'une construction en ossature bois comprenant : Lisse haute et basse, poteaux d'angles, murs extérieurs en panneaux ossature bois 45 x 145 mm avec contreventement OSB3 et pare-pluie, isolation par insufflation de ouate de cellulose compressée épaisseur 145 mm et film polyane 200 microns + 1 plaque de plâtre standard BA 13 avec étanchéité, descente des fils électriques, cornière de renfort, traitement des joints (hauteur sous plafond prévue 2.50 m sol fini / plafond).				
Fourniture et pose de charpente industrialisée pente 17,5° pour combles perdus, compris fermettes en W, débords en façades et pignons, sous-face des débords avec lambris sapin du nord, planche de rive. (surface projetée de la construction en m ²)				

Remise en place couverture et changement des tuiles abîmées (±50pc) d'une couverture en tuiles terre cuite à emboîtement, compris fourniture et pose écran de sous-toiture souple bi-couche HPV, avec liteaux 27 x 27 mm. Faîtage à sec (longueur ±7.15 m) comprenant : lisse de rehausse, closoir d'étanchéité mixte en aluminium/PVC et faîtière (existante) avec sous-faîtière. Remise en place rives individuelle à emboîtement (longueur ±16 m).	1,00	forf.		
Fourniture et pose de rive de tête adossée avec bande zinc / plomb et solin pour tuile à emboîtement.				
Repose d'une gouttière en zinc de longueur 16 m. Gouttière nantaise et descente(s) d'eau pluviale de diamètre 80 mm et de hauteur 5.6 m. Fourniture et pose de rallonge de descentes EP. Raccordement aux EP	1,00	forf.		
<u>Chambre</u> Fourniture et pose d'un garde-corps à bande filante droite sur dalle sous main courante travée de départ, compris fixation murale				
<u>Sous total HT LOT02 Ossature bois-structure :</u>				
<u>Lot03 Menuiseries</u>				
<u>Chambre</u> Création d'une ouverture de type porte-d'accès (hauteur : 2.1 m x largeur 0.9 m) dans maçonnerie existante en agglomérés de béton épaisseur > 10 cm <= 30 cm, compris : seuil en béton coulé en place, linteau en béton armé et enduit en tableaux.	1,00	U		
Fourniture et pose d'une porte intérieure à 1 vantail, dimension de l'ouvrant : 83 cm, type isoplane prépeinte, sans vitrage. Compris serrure et garniture. Le percement de la cloison est déjà réalisé. Couvre-joints sur les 2 faces compris.	1,00	U		
<u>Salle d'eau</u> Fourniture et pose d'une porte intérieure à 1 vantail, dimension de l'ouvrant : 83 cm, type isoplane prépeinte, avec oculus grand vitrage , verre opaque ép. 5 mm. Compris serrure et garniture. Le percement de la cloison est déjà réalisé. Couvre-joints sur les 2 faces compris.	1,00	U		
<u>Chambre</u> Fourniture et pose d'une fenêtre à la française, grand vitrage, vantail droit, 1350 x 1650 mm 2 vantaux, en aluminium blanc à rupture de pont thermique, double vitrage à faible émissivité 4Fe/16/4, compris présentation, calage, fixation, calfeutrage et quincaillerie époxy blanc.	2,00	U		
Fourniture et pose d'un châssis coulissant, grand vitrage, vantail droit, 2250 (ht) x 1800 mm (lg), 2 vantaux, en aluminium blanc à rupture de pont thermique, double vitrage à faible émissivité 4Fe/16/4, compris présentation, calage, fixation, calfeutrage.	1,00	U		
Fourniture et pose d'un volet roulant en PVC avec coffre sous linteau, pour fenêtre double vantail. Manoeuvre motorisée avec commande radio. Les travaux comprennent l'alimentation électrique sous gaine insérée dans vides de construction	3,00	U		
<u>Sous total HT Lot03 Menuiseries :</u>				
<u>Lot04 Cloisons isolation</u>				
<u>Pièce entière</u> Fourniture et mise en oeuvre d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) avec laine de roche ép. 140 mm R = 3.65 m².K/W en panneau de 1.20 m x 0.60 m (conductivité thermique 0.038 W/m.K), sous-enduit et incorporation d'un tissu de verre maille de 4.5 x 4.5 mm, couche de fond, finition avec enduit de parement organique finition taloché fin, teinte selon l'existant.	71,00	m²		

<u>Salle d'eau</u> Fourniture et mise en oeuvre d'une cloison de distribution en panneaux de plaque de plâtre à âme alvéolaire longueur 5 ml, hauteur 2.5 ml, standard, Compris la réalisation des joints.	12,50	m ²		
<u>Pièce entière</u> Fourniture et mise en oeuvre d'un faux-plafond non démontable, sur ossature métallique type F530, BA13 standard, simple parement. Compris réalisation des joints de plaques et de cueillies. Isolation en plénum laine de verre avec pare-vapeur Kraft épaisseur 320mm - R = 8.00.	45,00	m ²		
<u>Structure</u> Fourniture et pose Trappe de plafond accès combles coffrage et isolant	1,00	U		
<u>Salle d'eau</u> Conduit de lumière (distance toit/plafond 0.90 à 1.85 m) rigide Ø 35 cm réfléchissant, châssis de toiture en polyuréthane avec vitre trempée, plafonnier diffuseur.	1,00	U		
<u>Sous total HT Lot04 Cloisons isolation :</u>				
<u>Lot06 Electricité/plomberie</u>				
<u>Pièce entière</u> Fourniture et pose d'une prise de courant (16A ou 20A) encastrée dans cloison en plaque de plâtre. Compris fils 3 x 2.5 mm ² sous gaine ICT insérée dans un vide de construction. Afin de la rendre étanche à l'air , l'installation prévoit une boîte d'encastrement à membrane et des gaines ICTA avec obturateurs.	5,00	U		
Fourniture et pose d'une douille DCL B22 ou E27, insérée dans un vide de construction, non compris l'ampoule. Compris câblages 3 x 1.5 mm ² insérés sous gaine ICT dans un vide de construction..	4,00	U		
Fourniture et pose de 3 interrupteurs bouton poussoir encastré et d'un interrupteur 2 boutons simple/poussoir et 2 va et vient dans cloison en plaque de plâtre. L'installation comprend 23 ml de câblages 3 x 1.5 mm ² insérés sous gaine ICT dans un vide de construction. Afin de la rendre étanche à l'air , l'installation prévoit une boîte d'encastrement à membrane et des gaines ICTA avec obturateurs.	6,00	U		
<u>Garage</u> Dans un tableau électrique existant, fourniture et pose d'un disjoncteur 10 A ,d'un disjoncteur 16 A et d'un télérupteur.	3,00	U		
<u>Chambre</u> Fourniture et pose d'un radiateur acier, modèle horizontal 2000 W, dimensions 75 x 177 cm (H x L), équipé d'un robinet thermostatique, compris raccordement au circuit chauffage.	2,00	U		
<u>Salle d'eau</u> Fourniture et pose d'un radiateur sèche serviette acier, modèle vertical 750 W, dimensions 200 x 35 cm (H x L), équipé d'un robinet thermostatique, compris raccordement au circuit chauffage.	1,00	U		
<u>Pièce entière</u> Fourniture et pose de canalisation extension chauffage				
<u>Salle d'eau</u> Fourniture et pose d'un lavabo plan à poser. Raccordement au réseau lavabo + robinetterie 1 mètre max. Lavabo en porcelaine vitrifiée, modèle milieu de gamme. Compris robinetterie : mitigeur milieu de gamme). Fourniture et pose d'un meuble pour lavabo plan à poser type 2 portes dimension (HxLxP) : 85x85x50. Catégorie milieu de gamme en pin lamellé (ép. corps : 18mm, ép. façade : 25mm). Fourniture d'un WC suspendu habillage placo.	1,00	U		

Fourniture et pose d'une Mono-VMC simple flux hygro réglage auto en applique au mur, 1 bouche Ø 80 mm dans la pièce humide, 0.38 ml de tube PVC Ø 80 mm, un forage dans un mur et une grille extérieure. Compris câblage et disjoncteur 2A	1,00	U		
<u>Chambre</u> Fourniture et pose d'une prise de communication VDI type RJ 45 encastrée dans de la plaque de plâtre. L'installation comprend 23 ml de câble sous gaine ICT insérée dans vides de construction. Non compris reprises et raccords de finition. L'installation comprend des membranes à la boîte d'encastrement et des obturateurs aux gaines ICTA.	3,00	U		
Fourniture et pose d'une prise TV type coaxial encastrée dans de la plaque de plâtre. L'installation comprend 6 ml de câble sous gaine ICT insérée dans vides de construction. Non compris reprises et raccords de finition. L'installation comprend des membranes à la boîte d'encastrement et des obturateurs aux gaines ICTA.	1,00	U		
<u>Sous total HT Lot06 Electricité/plomberie : _____</u>				
<u>Lot08 finitions sols/murs</u>				
<u>Chambre</u> Fourniture et pose de 40.2 m² de parquet stratifié en pose flottante. Les plinthes en pin ou bois exotique sont comprises (21 ml). Réalisation d'une chape de mise à niveau épaisseur 15 à 20 mm.	1,00	for.		
<u>Pièce entière</u> Fourniture et mise en oeuvre de peinture en finition B sur plaques de plâtre (solution aqueuse) comprenant : époussetage, impression, révision des joints, enduit non repassé, rebouchage, ponçage, époussetage, couche intermédiaire, couche de finition.	137,00	m²		
<u>Salle d'eau</u> Fourniture et pose sur murs de carrelage ou de faïence 20 x 20 cm compris jointoiement. Le support est prêt, dans l'état, à être revêtu.				
<u>Sous total HT Lot08 finitions sols/murs : _____</u>				
Forfait aléas chantier				4 500 €
<u>Sous total HT Lot09 Aléas chantier : _____</u>				

	Mini	Maxi
Prix HT sans aléas	69 500 €	85 000 €

Prix HT avec aléas	74 000 €	89 500 €
TVA 20%	14 800 €	17 900 €
Prix TTC	88 800 €	107 400 €

Remarques :

Aléas :

Je conseille toujours de prendre en compte une enveloppe d'aléas de sécurité dans le chiffrage d'un projet de rénovation.

Ce coût n'est pas systématique mais fréquent. J'ai estimé cet aléa à $\pm 6\%$ dans le cas présent, parce que je n'ai pas pu avoir accès à votre charpente. Cet élément peut avoir une incidence non négligeable sur le coût.

L'écart entre la fourchette haute et basse correspond à la qualité des matériaux, au niveau de gamme et à la taille des entreprises choisis.

Budget :

M. et Mme disposent d'un budget de € pour une surélévation d'une partie de la maison pour une extension de surface hors d'œuvre nette de ± 54 m² (SHON) ce qui correspond à un prix au m² de \pm € du m² aménagé.

Le prix du marché actuel d'une surélévation bois aménagée se situe plutôt dans une fourchette minimum de 1500 € à 1800 € HT, ce qui correspond à mon chiffrage.

Il est possible, en faisant appel à des auto-entrepreneurs avec des coûts horaires bas (seulement possible sur certains corps de métiers), d'arriver à la fourchette basse. Il me semble très difficile (et risqué) de descendre en dessous.

Attention, il faut savoir que la taille de l'entreprise aura une incidence sur les coûts, mais peut aussi en avoir sur les délais. Une grosse entreprise sera souvent plus chère mais plus rapide et, la plupart du temps, plus fiable sur le respect des délais.

Arbitrages possibles :

Certains travaux de finitions peuvent être réalisés assez facilement par les particuliers comme les peintures, la faïence, les revêtements de sols stratifiés ou la pose du meuble de salle d'eau, ce qui permettrait de réduire la facture de plusieurs milliers d'euros. Mais cela nécessite que vous soyez à l'aise avec ce type de travaux.

Il est également possible d'arbitrer sur certaines prestations : supprimer, par exemple, le conduit de lumière, la trappe d'accès aux combles, passer sur une ITI (isolation thermique par l'intérieure), fenêtres PVC au lieu de l'alu, chauffage électrique au lieu de chauffage central, une fenêtre à la place d'une baie vitrée côté jardin. Cependant, vous perdriez en confort, esthétique et en économie d'énergie.

Mais attention, certains choix peuvent être limités par la mairie ou la réglementation thermique actuelle.

L'ensemble de ces arbitrages peut vite faire descendre la facture d'au moins 10 000 €.

Ne pas oublier :

Votre projet nécessitera le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, un permis de construire en l'occurrence. La mairie pourra vous imposer certaines contraintes selon les prescriptions du PLU (forme de toiture, type de revêtements extérieurs, matériaux, etc...). Il faut savoir que la dépose d'un permis de construire augmente les délais de réalisation.