

Octobre 2019 – 3ème C estimation, 09 octobre

Liste des travaux à faire sur la maison Allée des Fauvettes, Ecquevilly

Exposé général et prix mis à jour

Il y a environ 80 autres maisons de cette ensemble identiques à celle-ci, validant la bonne qualité de base de la maison.

• Mes points de repère, pour commencer, sont les suivants : une maison dans l'allée des Fauvettes, entretenue au fil des années, vaut 220 000 € à 240 000 €. Le terrain (ils font tous 300 m²) vaut 135 000 à 145 000 € en raison de sa bonne situation dans Ecquevilly.

Mes 3 estimations de travaux détaillées, juste à titre indicatif, sont 35 303 €, 31 461 € et 30 400 € (et maintenant 29 753 €, et même 27 700 € au 09 octobre 2019, voir plus bas le commentaire). Ces chiffres ont été établis avec des professionnels. Les vôtres peuvent différer, c'est votre estimation.

Le prix de la maison affiché sur leboncoin est de 188 000 € + 35 303 €, **hypothèse 1** de mon prix travaux le plus élevé) = 223 303 €.

Puis **hypothèse 2** de mon prix travaux le moins élevé, 188 000 € + 27 700 € = 215 000 €. (Je montre qu'on peut avoir des prix raisonnables, ce n'est pas pour autant que je m'acharne à présenter le prix le plus bas).

Ces 223 303 € ou 215 000 € pour avoir ainsi une maison qui sera rénovée et entièrement à votre goût. (Par contre, si vous achetez une maison dans la cité alentour en bon état d'entretien à 220 000 €, par exemple, vous savez que vous aurez des modifications, des changements, des peintures, etc., pour l'arranger à votre goût et la rafraîchir, chiffrez vous-même les petits et moyens travaux à ajouter....)

• Prendre en compte qu'en rénovation, bon nombre de matériels et matériaux auront une TVA de 5,5 %, contre TVA de 20 % en vigueur dans les magasins habituels (**donc -15 % sur ces matériels et matériaux**)...**Je n'ai pas tenu compte de cette économie non plus dans mes chiffres, que j'estime à 2 000 €/2 500€ minimum.**

La maison fait 36 m² + 36 m² étage = 72 m² et garage, terrain 300 m² total.

Pour pouvoir y emménager rapidement, par ordre

- 1)-- Chauffage complet et eau chaude (chaudière, radiateurs, plomberie annexe de raccords)
- 2)-- Electricité à remettre aux normes, partielle (car gaines encastrées sous tube déjà présentes).
- 3)-- Cuisine, ancienne, à remplacer
- 4)-- Salle de bains, ancienne, à remplacer
- 5)-- Fenêtres à remplacer (simple vitrage existant) 4 fenêtres, 2 vasistas et une baie vitrée
- 6)-- Peintures et sols, au RDC, plancher à rafraîchir à l'étage.
- 7)-- Isolation extérieure à faire (mais voir que très peu de maisons identiques sont isolées actuellement, seule la peinture de ravalement est récente ou en bon état visuel)
- 8)-- L'isolation des combles est proposée en ce moment à 1 euro.....
Crédit d'impôt jusqu'à 30 % des dépenses sur Equipement Chauffage et Eau Chaude à haute performance énergétique, Isolation, Pompes à chaleur autre que air/air, Remplacement de fenêtres en simple vitrage par des fenêtres en double vitrage,
Ces dépenses sont toutefois plafonnées à :
8 000 € pour une personne célibataire,
16 000 € pour un couple soumis à imposition commune.
- 9)-- La toiture est d'origine, la charpente est traditionnelle, chevillée à l'ancienne, permettant un aménagement de combles pour petites chambres, bureau, etc. (voir toutes les toitures identiques des autres maisons)
Jardin très arboré.
- 10)-- Extension(s) possible(s) extérieure(s) Véranda, Cuisine d'été... voir aménagements réalisés dans les maisons voisines, et plus avec PLU favorable.

1.....*Inchangé, voir remarque ajoutée*

Remplacement d'une chaudière (+eau chaude) à gaz à condensation (dernière technologie):

1 700 à 3600 € + installation

Informations complémentaires : J'ai changé fin 2015 ma chaudière à Gaz pour une Megalis Condens ELM Leblanc de 22 kw (pavillon ancien de 6 pièces).

De plus, le hasard a fait que c'était le même choix que mon frère avait fait 2 ans plus tôt, pour un appartement ancien de 5 pièces en duplex. 2 utilisateurs très satisfaits. Chaudière proposée en ce moment à 2 450 € forfait complet installée.

Ces 2 chaudières installées chez nous utilisent des canalisations anciennes antérieures, la mienne est faite de tubes datant soit de 1935/1938, soit de 1946/1950 (je cherche en ce moment des précisions)

"" Megalis Condens ELM Leblanc de 22 kw Eligible aux aides ANAH + coup de pouce + crédit d'impôt

Chaudière gaz murale, chauffage et eau chaude sanitaire à condensation, permet jusqu'à 25 % d'économies de gaz - Puissance chauffage 22 kW, adaptée jusqu'à 150 m² - Evacuation des gaz par ventouse

Production eau chaude semi-instantanée, adaptée jusqu'à 1 douche et 1 baignoire ""

Soit prix final chaudière $2\,450 \times 0,7 = 1\,715$ €

6 à 7 radiateurs acier 700 €, *mais les radiateurs existants, anciens, sont recherchés pour équiper des installations neuves (fiabilité et efficacité, fonte, durée de vie à venir 60 à 120 ans minimum). Même commentaire pour la tuyauterie d'origine, à modifier seulement (coffrage pour esthétique dans l'entrée, etc.) ou à remplacer, le tracé est directe et simple.*

Faire test tubulure existante, largement dimensionnée et en bon état (prendre en compte qu'à l'origine, il n'y avait que l'effet thermique pour la circulation de l'eau chaude, on utilise depuis pas mal de temps une pompe d'accélération qui fait largement et facilement le travail)

Placement, raccordement, branchement des radiateurs 1 600 € *ce poste peut être largement diminué*

Prix total chauffage+eau chaude, $1\,715+700+1600=4\,015$, +~20% pour aleas = 4 800 €

Je conserve les aléas, env. 800 €, je pourrais retirer 700 € de radiateurs, mais c'est une option.

Je conserve cependant ce prix de 4 800 €, mais je note 800 €+700 € = 1500 € de « bonus » !!

2..... Electricité à remettre aux normes, partielle (car gaines encastrées sous tube déjà présentes), fils de terre à rajouter, donc tirage de nouveaux fils 3 brins, par exemple. Tableau complet à changer, prévoir 2 à 3 nouvelles lignes coté garage et extérieur sous tube non encastrés, 2 à 4 rajouts de lignes encastrées pour points supplémentaires dans les pièces à vivre. Voir aussi circuit dédié coté cuisine pour appareils ménagers.

Le vendeur doit établir un état de l'installation. Ce document est valide dans un délai de 3 ans. C'est le Code de la Construction et de l'Habitation qui prévoit cette règle avec son article L134-7.

Les normes électricité nouvelle génération datent de 1956, première parution, la norme NF C 15-100, et bien sûr très améliorées depuis lors. Le texte d'origine est régulièrement actualisé par le biais d'amendements, pour s'adapter aux évolutions techniques et technologiques. Test CONSUEL.

Electricité 6 160 €, mais TVA 10 % seulement, bonus 560 €

Prix total électricité = 5 600 €

3..... Inchangé

Remplacement de la cuisine actuelle, les prix moyens constatés pour une cuisine équipée

équipements et plomberie (revêtements sols et murs chiffrés au paragraphe Peinture, idem pour Electricité)

Prix Moyen de gamme adapté à Ecquevilley, la cuisine est moyenne en surface, 6,5 m²

la rénovation sera située entre 3 500 € et 5 000 €, Prix total cuisine estimé = 5 000 €

4..... Inchangé, voir remarque ajoutée

Remplacement de la salle de bains actuelle, les prix moyens pour une SdeBains équipée de 4,2 m²

équipements et plomberie (revêtements sols et murs chiffrés au paragraphe Peinture, idem pour Electricité)

Prix Moyen de gamme adapté à Ecquevilley, *la salle de bains est moyenne en surface, la rénovation sera située entre 3 000 € et 4 000 €, avec peut-être un changement en salle de douche et double vasque.*

Prix total Salle de bains estimé = 4 000 €

5..... prix en hausse (de 3 000 € à 3 360 €)

Remplacement des fenêtres et de la baie vitrée du séjour, passer en double vitrage.

Dimensions des fenêtres simples, à choisir, 2 options :

A)...extraire les fenêtres anciennes et remplacer par dimensions très approchantes (y compris léger maçonnerie pour rattrapage)

B)...conserver le tableau bois existant et là encore, placer la fenêtre du commerce en ajustant par latte de bois.

- 4 fenêtres bois h=145x120 cm = 4x220 = 880 € + pose 800 € = 1680 €

- 2 vasistas bois h=45x120 cm = 2x140 = 280 € + pose 400 € = 680 €

- BAIE coulissante aluminium H 200 X L 240 en applique extérieure (gain de place intérieure)

avec rupture de pont thermique BLANC 500 à 700 € + pose 400 € >>> 1 000 €

1680 € + 680 € + 1 000 € =

Prix total Double vitrage = 3 360 €

modifiée/ajout du 13 octobre 2019

Du potentiel varié, voir les photos supplémentaires sur

Agrandissements possibles plus détaillés :

GARAGE - Utilisation du garage (A1) pour agrandir le séjour.

Ou (A2) pour réaliser une pièce de plus, bureau ou chambre, 11,4 m² et grande hauteur sous plafond avec mezzanine.

Ou (A3) surélever le toit du garage à la même hauteur que le toit de la maison = 1 et 2 pièces en plus.

Ou (A4) ajouter une grande pièce sur toute la largeur de la maison+garage,

soit largeur 9,17 m x 5 m = 45 m² - déjà réalisées alentour, voir photos - coté jardin devant la baie vitrée.

Pour rappel, (A5) véranda, cuisine d'été, etc., déjà réalisées alentour.

et (A6) aménager les combles pour bureau ou chambre

Aménagements possibles (ils ont déjà été réalisé dans d'autres maisons alentour) : (A6) Suppression et remplacement du mur porteur (avec poteau central) entre cuisine et séjour pour un coût très raisonnable,

(A7) déplacer les toilettes pour agrandir la cuisine, mettre les toilettes sous l'escalier.

Taxes foncières. EXONÉRATION - Les logements anciens ayant fait l'objet de travaux dans le but de réaliser des économies d'énergie bénéficient d'une exonération de 5 ans.

Soit pour les travaux qui seront faits à Ecquevilly

545 € (Taxes foncières octobre 2019) x 5 = Moins 2725 €