



Ors-immobilier

FORMATION 17
RENOVATION

ELECTRICITE

NOTIONS DE COUT



- Installation : 4950€ à 7950€
- Chauffage électrique : 1590€ à 2900€

29

CHAUFFAGE GAZ / FUEL

NOTION DE PRIX



- Installation complète
 - Gaz : 12000€
 - Cuve : 1600€
 - Fuel : 14000€
 - Cuve enterrée : 3000€

30

CLOISONS

- Placoplâtre : 50€/m²
- Portes intérieures : postformées 198€
- Portes Bois, compté 200€ supplémentaire



31

MURS DES SOUS SOL

- Si murs sont humides c'est qu'ils pompent l'eau du sol
- La couche de bitume appliquée contre les murs est devenue poreuse
- Solutions :
 - la pose d'un siphon
 - Imprégnation du mur par un produit hydrofuge mais effet limité
- Ne jamais enfermer l'humidité dans une cloison de doublage isolante sans que le vide ne soit ventilé
- Idéal serait de poser un drain autour de la maison

26

LES PLANCHERS

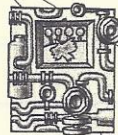


- Les planchers étaient en bois ^{avant} 1850
- Ensuite poutres métalliques + bois
- Poutrelles et hourdis : début de siècle
- Notions de prix : carrelage : 60/80€ par m²
- Parquet : 80/1120€ par m²
- BA 13 : 40€/m²
- Escalier : ¼ tournant 3800€

27

PLOMBERIE

- Egout
 - Fosse : 4000€
 - Pompe de relevage
 - Eaux usées : 590€
 - Eaux vanne : 200€
- WC broyeur : 600 à 990€
- Salle de bain : 1980 à 2980€



28

LES MURS



- BOIS 12^e TORCHIS 18^eme
- PIERRE 12^e LE LONG DES FLEUVES (pour transporter les pierres)
- PISE du 15^eme 1850
- COLOMBAGE du 17^eme 1850
- BRIQUE 12^e 1850
- En 1850 agglos apparaît

23

LES LIANTS

- Les mortiers : mélange de liant minéral + agrégats
 - Chaux : calcaire passé au four
 - Terre banché: terre + chaux
 - Ciment : poudre de calcaire et d'argile
- Sert pour les joints. Ecrasement important
- Pas de résistance (poutres / ex)
- Plâtre
 - Sulfate de chaux déshydraté et broyé
 - Pas de résistance mécanique (résistance à la torsion)
- Béton
 - Ciment + agrégat + acier
 - Grande résistance (poutre)

24

LES MURS



PROBLEMES OU TRAVAUX

1. Pisé : humidité par le haut 12^e remplacement même partiel avec chaînage
2. Lézarde : fondation ou charpente 12^e tirant métallique ou chaînage
3. Remontée d'humidité en bas des murs 12^e drainage (138€ le m) ou traitement (990 à 4950€)
4. Crépis
 1. Projeté : 23€ /m²
 2. Gratté : 30€/m²
 3. Chaux : 40€/m²
 4. Pour un maison pl. pied 130m² : 2970€ à 5940€

25

AMENAGEMENT DES COMBLES

- S'il n'existe pas de murs de refend, le mur de l'étage est porté par de longues poutres qui s'appuient sur les murs extérieurs. Il faut s'assurer que ces murs peuvent soutenir la nouvelle charge
- Si impossible : prévoir des poteaux ou des murs de renforcement



20

AMENAGEMENT DES COMBLES

- Changement du conduit de fumée ou installation d'un conduit de cheminée : 1600€

- Aménagement des combles
- Fermette : possible, compter entre 7600€ à 13000€
- Traditionnelle :
 - BA13+ isolation, compter 60/70€ le m²
 - Velux : 114X118, compter 1000€
 - Cloison placostyl : 60/68€ du m²
 - Isolation soufflé : 13€ / m²

21

MENUISERIE



- **TEST** : bouger le volet ou la fenêtre pour voir si problème
- Solutions :
 - il est possible de remplacer des pièces de bois (de 20 à 60€)
 - Possibilité de remplacer un volet : 198€ la paire
 - Changer une fenêtre : 400€
 - Changer une porte fenêtre : 600 à 990€
 - Double vitrage : survitrage 99€

22

AMENAGEMENT DES COMBLES

La réfection des sols

- Si plancher est en bon état : le recouvrir d'un mince revêtement
- Si les lattes ne sont pas jointives : poser un nouveau revêtement sur une thibaude (gros feutre) afin de protéger le nouveau revêtement
- Si sol est abîmé : poser des panneaux de particules assemblées pour avoir un sol plat
- Chape coulée est idéale si résistance de l'ensemble est suffisante (sur ancien plancher bois ^{ou} pose de raidisseurs avant la chape)

17

AMENAGEMENT DES COMBLES

L'isolation acoustique et thermique

- Blocs de laine de roche sur lesquels on pose des lambourdes flottantes + panneaux de particules
- Isolation thermique du toit : laine de verre, laine de roche, polystyrène expansé
- Penser à isoler les pignons par cloisons de plâtre collées sur les murs

18

AMENAGEMENT DES COMBLES

L'aménagement d'une salle de bain

Le problème du poids de la baignoire est déterminant, mais celui du raccord aux évacuations d'eau et de l'arrivée d'eau avec le chauffe eau indépendant le sont tout autant

19

LA CHARPENTE



2 type de charpentes :
fermettes et
traditionnelles

14

LA CHARPENTE

● Problèmes

- Les bêtes: les capricornes, les lyctus, les vriettes ou les termites (sud ouest midi)

● Solution

- Les parties atteintes doivent être décapées
- Traitement anti bestioles : de 1000€ / 2300€
- Termites : 1500€ / 4500€

● Problèmes

- L'humidité : si l'humidité est sup. à 20% , champignons détruisent les fibres du bois

● Solution

- Remplacer les bois : planches, liteaux, chevrons, pannes
- 950€ à 16000€ (si charpente totale)

15

LA CHARPENTE

TESTS

- Taper avec un maillet : si le son est clair c'est bon, si le son est mat c'est à changer
- Tournevis : si il rentre dans le bois facilement ou non (en visite : prenez vos clefs)

16

LES TUILES

LES PROBLEMES

1. Mousse, lichens et autres végétaux ☞ empêchent l'eau de couler et infiltration dans la maison
2. Couleur des premières tuiles béton qui ne tenait pas (40 ans) les « bitch » à Vienne
3. La porosité. Avec le vieillissement et les intempéries :
fissures ☞ fuites

11

LES TUILES

LES SOLUTIONS

1. Nettoyage au karcher + produit (990€/1190€)
2. Changement de certaines tuiles si on trouve la même forme sinon changement de la toiture
3. Pour les tuiles canal : panneaux en éternit (matériaux de synthèse) dessous .
4. Les tuiles sont peintes dans la masse, le problème ne peut plus se présenter
5. Revoir un toit entre 1530€ ET 4570€ (avec changement de liteaux)

12

LES CHENEAUX

• Les matériaux :

PVC
ACIER GALVA
ZINC
CUIVRE

• Comment voit on qu'il faut les changer?

Zinc devient gris clair
Le cuivre est noir
Chéneaux percés
Les bavettes sont très claires : il faut les changer

• Les problèmes :

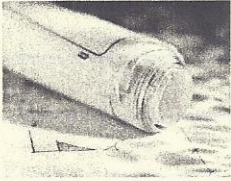
Chéneaux percés, cabossés ou bouchés (à la jonction du chéneau et de la descente sur les grilles)
La grille anti feuilles doit être nettoyée tous les ans
Les chéneaux percés se changent

• Les prix :

Prix chéneaux PVC : 16€/160€ le mètre linéaire
Prix chéneaux zinc : 19€/30€ le mètre linéaire
Noue et bavette : 50€/60€ le mètre

13

GENERALITES



- Pour agrandissement de - de 20m² : déclaration de travaux
- Pour agrandissement de + de 20m² : plan de permis
- Pour agrandissement de + de 170m² : plan architecte

8

ASPECT D'UNE MAISON A RENOVER

- Les tuiles
- Les chéneaux
- La charpente
- Aménagement des combles
- Menuiserie
- Les murs
- Les planchers
- Plomberie, électricité, chauffage, cloisons.

9

LES TUILES



- Terre cuite (canal, plate, mécanique)
- Béton (1950) mécanique

10

PRIME A L'AMELIORATION DE L'HABITAT

- Qui est concerné?
 - Propriétaire résident principale ne dépassant pas un certain plafond de ressources
- A qui s'adresser?
 - DDE
- Dans quelles conditions?
 - Travaux ne doivent pas commencer avant l'octroi de la prime
 - La délivrance de la prime est assortie d'un engagement du logement pendant 10 ans

SUBVENTION DE L'ANAH

- Subvention aux propriétaires qui réalisent des travaux pour louer ou habiter (résidence principale)
- Les aides ont changé en 2002
- Quelles conditions?
 - Effectuer des travaux ds des logements achevés depuis au moins 15 ans.
 - Faire réaliser les travaux par des professionnels
 - Attendre l'autorisation pour faire des travaux
- Quels travaux?
 - Sécurité, confort, salubrité, équipement, accessibilité aux personnes handicapées, économiser l'énergie, isolation acoustique

SUBVENTION DE L'ANAH

- Les travaux peuvent être effectué dans les parties privatives et dans les parties communes
- Quel montant?
 - Pour les propriétaires occupants : 20% des travaux, plafonné à 10500€
 - Pour les propriétaires bailleurs : 25% du montant des travaux
- Le montant peut être majoré si le propriétaire s'engage à respecter un plafond de loyer et si le logement est situé dans une Opération Programmée d'Amélioration à l'habitat(OPAH)
- Où se renseigner?
 - Délégation locale de l'ANAH située à la DDE ou sur le site www.anah.fr

GENERALITES

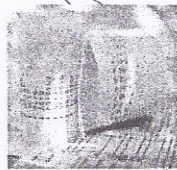


- Connaître les problèmes d'une maison
- Avoir une idée des prix de travaux de rénovation
- Donner des arguments de professionnels aux négociateurs pour augmenter leur crédibilité

2

GENERALITES

- TVA à 5,5 % pour la rénovation
- Il faut que la maison soit habitée en résidence principale (location ou propriété)
- Il faut qu'elle soit construite depuis plus de 2 ans (certificat d'achèvement)
- Le nouveau taux d'application s'applique pour les travaux à partir du 15 septembre 1999 et d'autre à venir. On parle de 19,6 %



3

TVA 5,5% changement en 2014 à suivre

GENERALITES

LA PRIME A L'AMELIORATION DE L'HABITAT

- Prime concernant les maisons de + de 20 ans
- Travaux pour l'amélioration de la sécurité, la salubrité, équipement de la maison
- Elle peut être de 20% du coût total des travaux (limite 10500 € par logement) jusqu'à 50% pour les handicapés avec un plafond de 13000 €



4
