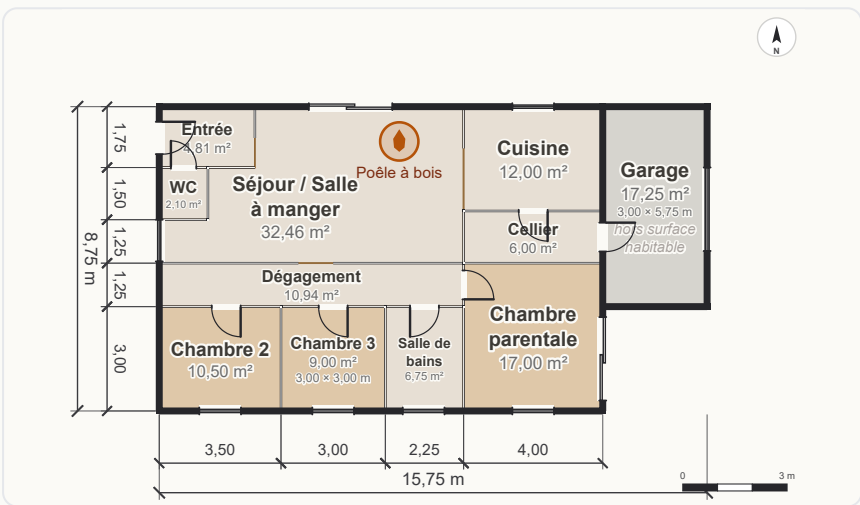


ESTIMATION DÉTAILLÉE DU PROJET

Projet d'estimation

74 — péri-urbain



BUDGET TOTAL TTC ESTIMÉ

236 880 €

COÛT INDICATIF

2115 €/m² TTC

TYPE DE PROJET

Construction neuve

SURFACE HABITABLE

112 m²

LOCALISATION

74 — péri-urbain

DATE D'ÉDITION

09 septembre 2026

RÉFÉRENCE

GC2026T4

Guillaume Chomette — Économiste de la construction & conducteur de travaux

Document personnalisé · Estimation indicative non contractuelle

Sommaire

01	Synthèse du projet Budget, surface, fourchette indicative
02	Votre projet face au marché local €/m ² du bâti habitable vs repères régionaux
03	Caractéristiques techniques Choix retenus par famille
04	Estimation par corps d'état Détail des lots et total TTC
05	Plan de financement Aides estimées et reste à charge mensuel
06	À présenter à votre banque Synthèse, taux d'endettement et pièces à fournir
07	Comparatif de vos devis Vos devis d'artisans face au marché
08	Perspective du projet Vue en volume générée depuis votre plan
09	Les quatre angles Le volume vu de chaque coin
10	Les quatre façades Chaque face vue de plain-pied
11	Plan de masse Implantation vue du ciel
12	Plans dessinés 1 étage
13	Détail des métrés Quantités relevées par élément
14	Aides financières applicables PTZ, MaPrimeRénov', Éco-PTZ, TVA réduite, CEE
15	Pour la suite Étapes concrètes après réception

OI

Synthèse du projet

L'essentiel de votre estimation en un coup d'œil.

SURFACE HABITABLE

112 m²

BUDGET TOTAL TTC

236880 €

COÛT AU M² TTC

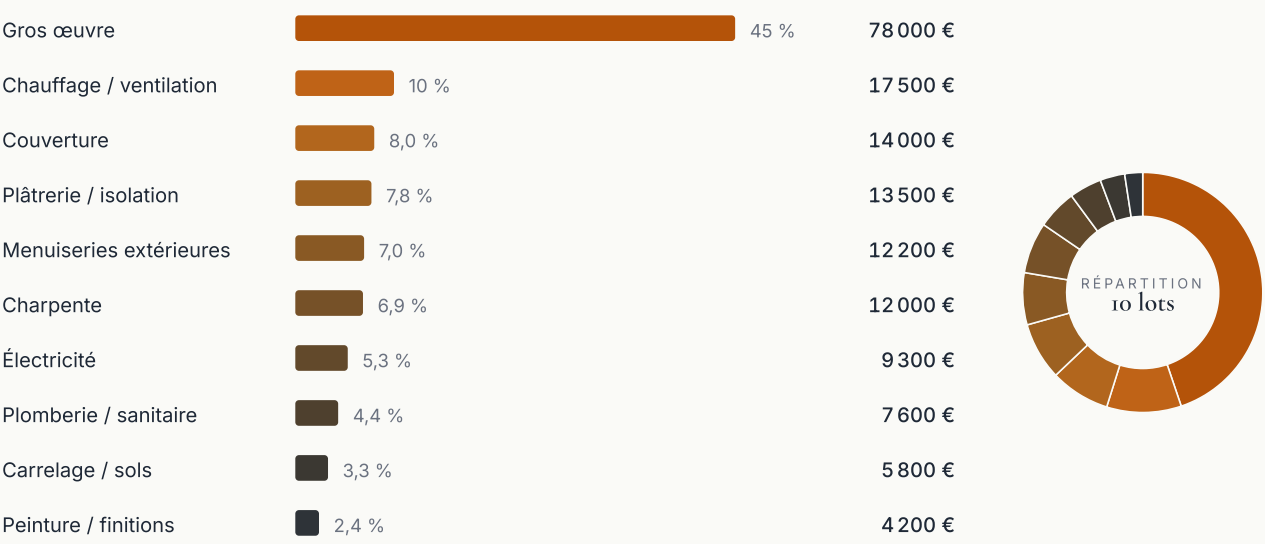
2115 €/m²

FOURCHETTE INDICATIVE ±15 %

201000 € — 272000 €

Répartition par corps d'état

Visualisation de la part de chaque lot dans le montant total HT des travaux (174 100 €).



POSTE PRINCIPAL Gros œuvre (78 000 €)

O2

Votre projet face au marché local

Le coût au m² de votre projet (bâti habitable) comparé aux repères de construction observés en Auvergne-Rhône-Alpes, en construction neuve.

2 115 €/m² bâti habitable, TTC



DANS LA FOURCHETTE DU MARCHÉ

Votre coût au m² se situe dans les repères de construction observés en Auvergne-Rhône-Alpes. Un projet cohérent avec son marché local.

Repères indicatifs. Les fourchettes €/m² TTC portent sur le bâti habitable (hors prix du terrain, hors aménagements extérieurs, piscine ou annexes), sont calibrées par région et évoluent avec le marché. Un coût au m² plus élevé n'est pas un défaut : il reflète souvent des finitions, un terrain ou des contraintes spécifiques. Une visite sur site par un professionnel reste indispensable avant tout engagement.

03

Caractéristiques retenues

Les choix techniques sur lesquels repose votre estimation.

STRUCTURE & GROS ŒUVRE

FONDATIONS

Semelles filantes BA

DALLE

Hourdis 16+5 sur vide sanitaire

ENVELOPPE & ISOLATION

ISOLATION MURS

Laine de verre 140 mm

COUVERTURE & TOITURE

COUVERTURE

Tuiles terre cuite

CHARPENTE

Fermettes industrielles

SECOND ŒUVRE

CLOISONS

Plaque BA13 + montants 48 mm

SOL PIÈCES DE VIE

Carrelage grès cérame 60×60

SOL CHAMBRES

Parquet stratifié

PEINTURE

Acrylique blanc mat 2 couches

ÉQUIPEMENTS & FINITIONS

CHAUFFAGE

Pompe à chaleur air/eau

CHAUFFAGE D'APPOINT

Poêle à bois (appareil + conduit)

VMC

Double flux haut rendement

SANITAIRE

Standard milieu de gamme

ÉLECTRICITÉ

NF C 15-100 niveau confort

AUTRES CHOIX TECHNIQUES

TYPE DE PROJET

Maison individuelle plain-pied + garage

MURS PORTEURS

Parpaing 20 cm + ITI

MENUISERIES EXTÉRIEURES

PVC double vitrage 4/16/4 Argon

GARAGE

17 m² — non habitable (hors surface habitable)

PORTE DE GARAGE

Sectionnelle motorisée 2,40 × 2,10 m

O4

Estimation par corps d'état

Détail des montants par lot, totaux HT et TTC.

N°	LOT	SOUS-TOTAL HT
01	Gros œuvre	78 000 €
02	Charpente	12 000 €
03	Couverture	14 000 €
04	Plâtrerie / isolation	13 500 €
05	Menuiseries extérieures	12 200 €
06	Électricité	9 300 €
07	Plomberie / sanitaire	7 600 €
08	Chauffage / ventilation	17 500 €
09	Carrelage / sols	5 800 €
10	Peinture / finitions	4 200 €
Sous-total lots HT		174 100 €
VRD / raccordements		7 500 €
Honoraires maîtrise d'œuvre		15 800 €
Total HT		197 400 €
TVA (20 %)		39 480 €
Total TTC		236 880 €

05 Plan de financement

Estimation indicative de votre reste à charge mensuel, selon la situation que vous avez renseignée et un crédit sur 25 ans à 3,5 %.

AIDE MOBILISABLE	FORME	MONTANT ESTIMÉ
PTZ — Prêt à taux zéro	Prêt à 0 %	40 000 € – 60 000 €
MaPrimeRénov'	Subvention	—
Éco-PTZ	Prêt à 0 %	—
TVA réduite	TVA réduite	Intégrée au prix
CEE — Certificats d'économie d'énergie	Subvention	—
Coût estimé TTC		236 880 €
– Apport personnel		– 40 000 €
Reste à financer		196 880 €
dont prêt à 0 % (PTZ / éco-PTZ)		50 000 €
dont crédit à 3,5 %		146 880 €

Mensualité estimée (25 ans) 902 € / mois

Les **subventions** (MaPrimeRénov', CEE) viennent en déduction du coût. Le **PTZ et l'éco-PTZ** sont des prêts *sans intérêts* : ils ne réduisent pas le coût, mais la part empruntée à 0 % allège fortement le crédit. La TVA réduite, elle, est déjà comprise dans le total TTC ci-dessus. Sur cette base, le coût total du crédit (intérêts) s'élève à environ 73 715 €.

Estimation indicative, non contractuelle. Les montants d'aides sont des fourchettes (barèmes 2026, point médian retenu pour le calcul) et ne valent pas accord. Le taux et la durée de prêt sont ceux que vous avez saisis. Rapprochez-vous d'une banque ou d'un courtier pour un plan de financement ferme, et d'un conseiller France Rénov' (gratuit) pour cumuler les aides.

06

À présenter à votre banque

La synthèse dont votre conseiller a besoin pour étudier votre prêt. Les pages précédentes (estimation détaillée, plans, aides) complètent ce dossier.

Coût total du projet (TTC)	236 880 €
Apport personnel	40 000 €
Montant à emprunter	196 880 €
dont prêts aidés à 0 % (PTZ / éco-PTZ)	50 000 €
Durée / taux envisagés	25 ans · 3,5 %

Mensualité estimée**902 € / mois**

TAUX D'ENDETTEMENT ESTIMÉ : 18 %

Sous le seuil de ~35 % habituellement retenu par les banques : votre capacité d'emprunt paraît cohérente avec ce projet. Calculé sur les revenus annuels déclarés (60 000 €), à titre indicatif — votre conseiller affinera selon vos charges et crédits en cours.

PIÈCES À PRÉPARER POUR VOTRE RENDEZ-VOUS

- Pièce d'identité et justificatif de domicile récent.
- 3 derniers bulletins de salaire (par emprunteur) et contrats de travail.
- 2 derniers avis d'imposition.
- 3 derniers relevés de tous vos comptes bancaires.
- Justificatif de l'apport personnel (épargne, livrets, donation).
- Tableaux d'amortissement des crédits en cours, le cas échéant.
- Ce dossier d'estimation (coût du projet, plans, aides mobilisables).
- Le compromis ou la promesse de vente du terrain, si déjà signé.

Document indicatif, non contractuel. Il vous aide à préparer votre rendez-vous bancaire mais ne constitue ni une offre de prêt ni un engagement. Seule la banque, après étude complète de votre situation, détermine votre capacité d'emprunt.

07

Comparatif de vos devis

Vos devis d'artisans confrontés à nos repères de marché (fourchette $\pm 15\%$ appliquée à votre projet), pour repérer ce qui mérite négociation.

CORPS D'ÉTAT	VOTRE DEVIS TTC	REPÈRE MARCHÉ	VERDICT
Gros œuvre	112 000 €	79 600 € – 107 600 €	Au-dessus du marché
Charpente	14 000 €	12 200 € – 16 600 €	Dans la fourchette
Couverture	22 000 €	14 300 € – 19 300 €	Au-dessus du marché
Chauffage / ventilation	20 000 €	17 900 € – 24 100 €	Dans la fourchette
		Total des postes saisis	168 000 €
		Repère marché cumulé	123 900 € – 167 700 €

MARGE DE NÉGOCIATION $\approx 7\,100\text{ €}$

C'est l'écart cumulé des postes au-dessus du marché par rapport au haut de notre fourchette. Demandez à vos artisans le détail de ces lignes : c'est là que se joue votre négociation.

Repères indicatifs. Un devis plus élevé peut être justifié (prestation supérieure, garanties décennales, accès difficile) ; un devis très bas peut cacher des oublis ou des matériaux d'entrée de gamme. Comparez toujours le détail ligne à ligne et demandez plusieurs devis avant de vous engager.

o8

Perspective du projet

Votre plan, vu en volume — mêmes dimensions, mêmes ouvertures.



Ces vues sont **générées automatiquement à partir de votre plan** : emprise, hauteurs, pente de toiture et position des ouvertures sont celles que vous avez dessinées. En revanche, les matériaux, les teintes, les volets et les abords sont une mise en image destinée à vous aider à vous projeter — ils ne préjugent pas des choix qui seront faits, et ne constituent pas un projet architectural.

09

Les quatre angles

Le même volume, tourné coin par coin : c'est la lecture la plus proche de ce qu'on voit en arrivant sur le terrain.



ANGLE SUD-EST



ANGLE NORD-EST



ANGLE NORD-OUEST



ANGLE SUD-OUEST

IO

Les quatre façades

Chaque face prise de face, sans effet de perspective : de quoi comparer les hauteurs et la répartition des ouvertures. Les cotes portées viennent de votre plan — largeur hors-tout de l'emprise bâtie, hauteur du plancher bas au faîtiage.



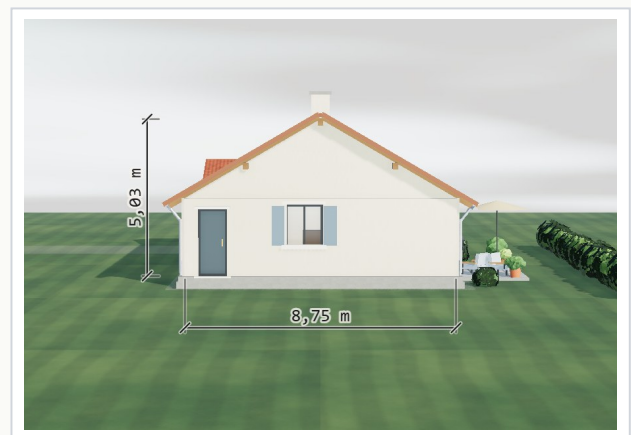
FAÇADE SUD



FAÇADE EST



FAÇADE NORD



FAÇADE OUEST

II

Plan de masse

L'implantation vue du ciel : emprise bâtie, terrasse, accès et abords. Le nord est en haut.



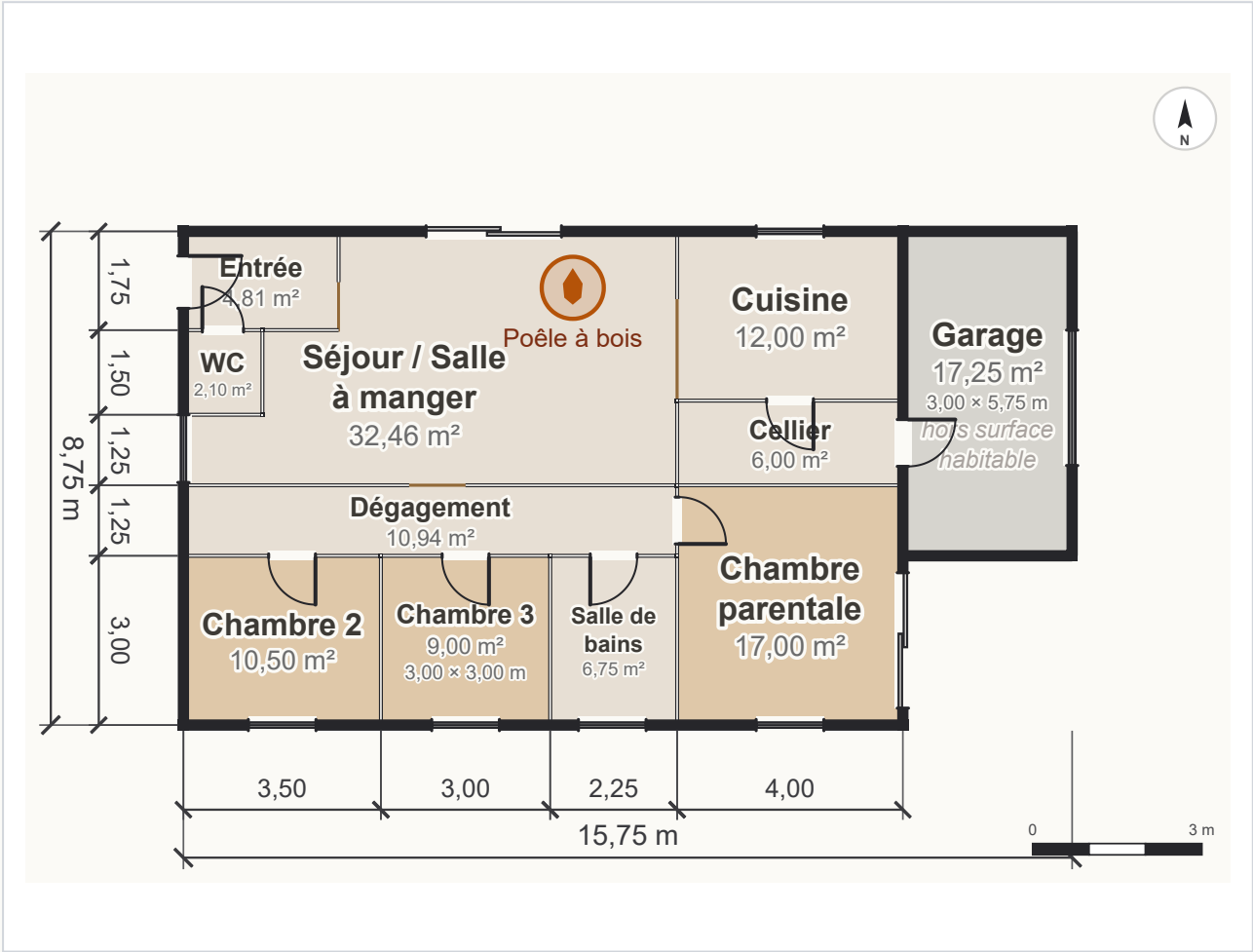
Les abords (terrasse, allée, plantations) sont une **mise en situation**, pas un projet d'aménagement extérieur : seule l'emprise du bâtiment est reprise de votre plan.

I2

Plans dessinés

Plan vu du dessus, étage par étage.

Rez-de-chaussée — plain-pied



Carrelage grès cérame Parquet stratifié Béton quartzé brut

I3

Détail des métrés

Quantités relevées sur vos plans, par type d'élément.

ÉLÉMENT	QUANTITÉ
Murs parpaing 20 cm	151,00 m ²
Cloisons BA13	92,00 m ²
Dalle béton 20 cm	127,00 m ²
Fenêtres PVC 120×140	7 u
Baies coulissantes alu	2 u
Porte d'entrée	1 u
Porte de garage sectionnelle motorisée	2,40 × 2,10 m
Couverture tuiles terre cuite	132,00 m ²
Charpente fermettes	132,00 m ²
Carrelage grès 60×60	50,00 m ²
Parquet stratifié	60,00 m ²
Peinture acrylique	350,00 m ²
Isolation laine de verre 140 mm	132,00 m ²
Pompe à chaleur air/eau	1 forfait
Poêle à bois (appareil + conduit, posé)	1 u
VMC double flux	1 forfait
Électricité garage (éclairage + prises, /m ²)	17,10 m ²

Les quantités ci-dessus sont calculées automatiquement à partir des plans que vous avez dessinés. Elles ne tiennent pas compte des chutes et des adaptations de chantier propres à chaque entreprise, et **doivent être vérifiées avant la mise en œuvre du projet.**

I4

Aides financières applicables

Plusieurs dispositifs publics peuvent réduire votre reste à payer — 1

applicable au mode de projet retenu. Le montant exact dépend de votre situation (foyer, revenus, zone).

PTZ — Prêt à taux zéro

APPLICABLE

PRÊT À TAUX 0

Plafond : Jusqu'à 50 % du prix d'achat (plafond selon zone et foyer)

Prêt sans intérêts pour financer une partie de l'achat ou de la construction d'une résidence principale, réservé aux primo-accédants. Recentré en zones tendues A et B1 depuis 2024.

- Primo-accédant (n'a pas été propriétaire les 2 dernières années)
- Résidence principale uniquement
- Revenus du foyer sous plafond (varie selon zone géographique)
- Pour le neuf : zone A ou B1 (depuis la réforme 2024)

Source : anil.org/votre-projet/financer-votre-projet/le-pre-a-taux-zero

MaPrimeRénov'

NON APPLICABLE

SUBVENTION

Plafond : De quelques centaines à plus de 60 000 € (parcours « rénovation d'ampleur »)

Subvention de l'État (ANAH) pour les travaux d'amélioration énergétique : isolation, chauffage performant, ventilation, audit énergétique. Quatre catégories de revenus (Bleu, Jaune, Violet, Rose).

MaPrimeRénov' ne s'applique pas au neuf.

- Logement de plus de 15 ans (assoupli pour le changement de chauffage)
- Résidence principale, occupée 8 mois/an minimum
- Travaux réalisés par un artisan RGE
- Montants selon catégorie de revenus et type de travaux

Source : france-renov.gouv.fr

Éco-PTZ — Éco-prêt à taux zéro

NON APPLICABLE

PRÊT À TAUX 0

Plafond : Jusqu'à 50 000 € sur 20 ans, sans intérêts

Prêt sans intérêts pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement. Cumulable avec MaPrimeRénov'.

Éco-PTZ réservé à la rénovation.

- Logement de plus de 2 ans, résidence principale
- Bouquet de travaux ou rénovation globale (selon montant)
- Travaux réalisés par un artisan RGE
- Pas de condition de ressources

Source : service-public.fr / Éco-PTZ

TVA réduite

NON APPLICABLE

TVA

Plafond : 20 % (taux normal)

Construction neuve : TVA au taux normal de 20 %, déjà intégrée dans cette estimation.

Taux normal pour la construction neuve.

- Taux normal pour le neuf et la rénovation lourde
- Aucune démarche particulière

Source : service-public.fr / TVA travaux

CEE — Certificats d'Économie d'Énergie

NON APPLICABLE

PRIME

Plafond : Forfaits selon opération (de quelques centaines à plusieurs milliers d'euros)

Primes versées par les fournisseurs d'énergie (EDF, Engie, TotalEnergies, grandes enseignes) pour vos travaux d'efficacité énergétique. Cumulable avec MaPrimeRénov' et Éco-PTZ.

Les CEE concernent la rénovation énergétique du parc existant.

- Travaux d'efficacité énergétique éligibles (isolation, chauffage performant, etc.)
- Devis signé AVANT engagement avec un signataire CEE
- Travaux réalisés par un artisan RGE
- Comparer les offres : les forfaits varient selon les obligés

Source : ecologie.gouv.fr / CEE

Estimez votre situation précise.

Notre simulateur en ligne affine les montants selon votre foyer, vos revenus et votre zone :

gc-estimation.fr/aides

. Pour cumuler les aides, parlez-en à un conseiller France Rénov' (gratuit).

15

Pour la suite

Cette estimation est une base de décision. Voici les étapes concrètes pour passer du chiffrage au chantier.

01

Étude de sol G2

Avant tout permis, faites réaliser une étude géotechnique G2 par un bureau spécialisé (~1 200 à 2 500 € selon parcelle). Elle conditionne les choix de fondations et révèle d'éventuels surcoûts liés à la nature du sol (argile gonflante, présence d'eau, remblais).

02

Permis de construire ou déclaration préalable

Un architecte est obligatoire au-dessus de 150 m² de surface de plancher pour un particulier. Sous ce seuil, vous pouvez déposer vous-même votre permis — délai d'instruction de 2 à 3 mois en zone classique, 4 à 6 mois en secteur ABF ou périmètre protégé.

03

Consultation d'entreprises

Notre estimation vous donne une base de discussion solide. Faites chiffrer le projet par **3 entreprises minimum**, à partir d'un CCTP rédigé par un maître d'œuvre ou un architecte. Comparez ligne à ligne ; un devis très bas cache souvent des prestations manquantes.

04

Financement

Avec ce premier chiffrage, démarrez les démarches bancaires : simulation de prêt, demande de PTZ, dossier MaPrimeRénov' le cas échéant. Comptez 2 à 3 mois entre la première rencontre banque et l'offre signée.

05

Calendrier indicatif

Pour une construction neuve standard, comptez environ 4 à 6 mois d'études et démarches administratives, puis 8 à 14 mois de chantier selon la taille. Le démarrage effectif intervient typiquement 10 à 18 mois après le premier contact avec un terrain — un horizon utile pour caler vos décisions personnelles (vente du logement actuel, location transitoire, etc.).

Notre rôle s'arrête ici. GC Estimation vous aide à dimensionner et arbitrer — pas à signer un marché. Pour engager des travaux, faites toujours chiffrer par des professionnels après visite sur site. Une question, un cas particulier ? Écrivez à contact@gc-estimation.fr.

I6

Méthodologie & conditions

Comment lire et utiliser ce document.

COMMENT CETTE ESTIMATION EST CALCULÉE

À partir des plans que vous avez dessinés, nous extrayons automatiquement les métrés (surfaces, linéaires, volumes, nombres). Chaque élément est rattaché à un ou plusieurs corps d'état (lots). Les quantités sont multipliées par des prix moyens du marché 2026, ajustés par des coefficients tenant compte de la localisation, du type de zone (rural, péri-urbain, urbain) et des spécificités du projet.

CE QUE COMPREND CETTE ESTIMATION

- L'ensemble des corps d'état nécessaires à la réalisation du projet décrit.
- Les fournitures et la main-d'œuvre, hors aménagements spécifiques.
- La TVA au taux applicable au projet (20 % neuf ou rénovation lourde, 10 % rénovation classique, 5,5 % rénovation énergétique). Une rénovation est dite « lourde » lorsque la démolition / reconstruction porte sur la majorité du bâti (façades, planchers, fondations > 50 %) : elle est alors fiscalement assimilée à une construction neuve (art. 257 CGI).
- Le cas échéant, les VRD / raccordements et les honoraires de maîtrise d'œuvre.

CE QUE CETTE ESTIMATION NE COMPREND PAS

- L'achat du terrain, les frais de notaire et taxes d'aménagement.
- Les études géotechniques, thermiques ou structurelles spécifiques.
- L'aménagement paysager, le mobilier et l'électroménager.
- Les imprévus liés à l'existant (rénovation) qui n'apparaîtraient qu'après ouverture.

NOTRE RECOMMANDATION

Cette estimation vous donne un ordre de grandeur réaliste pour dimensionner votre projet et engager les premières démarches (achat de terrain, contact d'artisans, demande de prêt). Elle ne remplace pas un chiffrage par un professionnel après visite sur site. Avant tout engagement de travaux, faites impérativement chiffrer votre projet par plusieurs entreprises (idéalement trois) et comparez les devis d'artisans ligne à ligne.

UNE ESTIMATION À ACTUALISER RÉGULIÈREMENT

Les prix du marché du bâtiment évoluent en permanence (matières premières, énergie, main-d'œuvre). Pour conserver une vision au plus proche de la réalité, relancez régulièrement le calcul de votre projet depuis votre espace GC Estimation — c'est rapide, gratuit sur vos projets sauvegardés, et vous repartez sur des bases à jour avant chaque décision importante.