



Enfin un expert de votre côté,
avant de démarrer vos travaux.

DOSSIER FIABILISER

Dossier d'étude de faisabilité et chiffrage des travaux à réaliser

Financement travaux conseillé : 179 506 € TTC

(Budget travaux : 166 209 € + Provision pour aléas et imprévus : 13 297 €)

Bien concerné : Maison individuelle

Adresse : Route de la Liberté, Vallons-de-l'Erdre (44540)

Client : [REDACTED]

Référence dossier : FIA-2026.033 / **Date d'édition :** 28 juin 2026

Architecte référent OSHE : Félix DOS SANTOS - Inscription à l'Ordre des Architectes n° 094394

Assurance professionnelle : Mutuelle de Architectes Français assurances (MAF)

Pour en savoir plus sur l'offre Fiabiliser, rendez-vous sur www.oshe.fr/fiabiliser.

Sommaire

1. Diagnostic du bien à rénover	2
2. Synthèse du projet	3
3. Etude de Faisabilité OSHE	4
Arbitrages techniques	4
Plans schématiques du projet	4
Images du projet	6
4. Cahier des charges des travaux envisagés	8
Phase 1 : ensemble des travaux, hors aménagement de la suite parentale	8
Lot 1 - Gros œuvre et couverture.....	8
Lot 2 - Plâtrerie.....	8
Lot 3 - Électricité.....	8
Lot 4 - Plomberie	8
Lot 5 - Chauffage	8
Lot 7 - Accompagnement professionnel du projet de rénovation.....	9
Phase 2 : suite parentale, aile Ouest (envisageable à l'arrivée d'un second enfant)	9
5. Chiffrage	10
6. Assistance à la passation des contrats de travaux (ACT)	11
7. Volet urbanisme	11
8. Ce que change OSHE Fiabiliser sur ce projet.....	12
9. Attestation de cohérence de l'étude de faisabilité	13
Annexes.....	14
Devis du lot 1 - Gros œuvre et couverture.....	15
Devis du lot 2 - Plâtrerie.....	21
Devis du lot 3 - Électricité.....	23
Devis du lot 4 - Plomberie	25
Devis du lot 5 - Chauffage	28
Devis du lot 6 - Finitions.....	30
Devis du lot 7 - Accompagnement professionnel du projet de rénovation.....	34

1. Diagnostic du bien à rénover

La maison est située à la Route de la Liberté à Vallons-de-l'Erdre (44540), sur la parcelle 219 E 467.

Elle se compose de deux corps de bâtiment distincts : l'aile Ouest, qui possède un rez-de-chaussée, un étage et des combles non aménagés, et l'aile Est, plus modeste, qui ne possède qu'un rez-de-chaussée et des combles non aménagés. L'ensemble a été construit au cours du XIX^e siècle et présente les caractéristiques constructives typiques de la région pour cette époque : murs épais en maçonnerie fourrée, tomettes anciennes au sol, charpentes en bois et toiture en ardoise. Le site comptait autrefois deux autres parties bâties, à l'Est et à l'Ouest, aujourd'hui démolies.

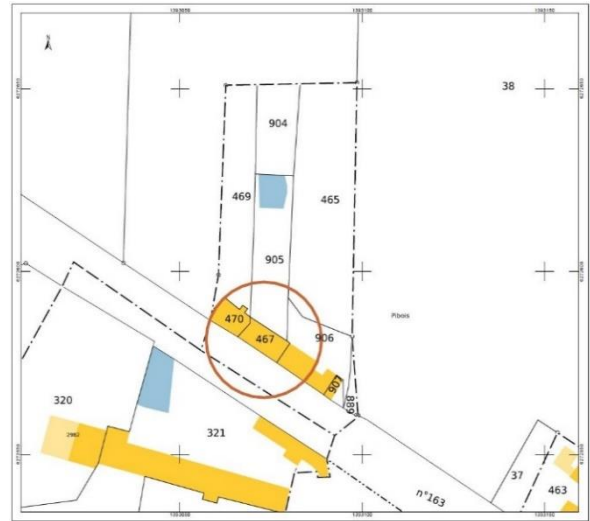


Figure 1 - Extrait du Plan cadastre

À ce jour, la maison développe environ 64 m² au rez-de-chaussée ainsi qu'un étage existant de 34 m², soit une surface de plancher actuelle de 98 m² au sens réglementaire. Le bien est assez détérioré et abandonné depuis au moins cinq ans. Plusieurs désordres ont été identifiés : une partie de la toiture de l'étage de l'aile Est est à reprendre, le plancher des combles de cette même aile ne présente plus que des poutres et solives apparentes, l'escalier de l'aile Ouest est à rénover, et le plancher haut de l'étage nécessite une réfection ponctuelle. L'ensemble est à rénover entièrement ; le compteur électrique et l'arrivée d'eau sont déjà présents sur site.

Le bien n'est pas soumis au DPE dans son état actuel. Il s'agit d'une maison au fort potentiel, dont le cachet (charpente, tomettes anciennes) mérite d'être valorisé plutôt que remplacé, sous réserve de la vérification technique détaillée en phase d'études.



Figure 2- Photo depuis la Route de la Liberté



Figure 3- Photo de l'intérieur RDC - Aile Ouest



Figure 4 - Photo de l'intérieur étage - Aile Ouest



Figure 5 - Photo de l'intérieur solives des Combles - Aile Est

2. Synthèse du projet

Le programme, et l'écart à résoudre

Le projet vise à adapter la maison aux usages d'une famille composée de deux adultes et d'un enfant de 4 ans, avec la possibilité d'un second enfant à horizon 3 ans. Le bien dispose d'une surface de plancher (SDP) d'environ 98 m². Le programme prévoit d'exploiter le potentiel du bâti existant pour porter cette surface à 131 m², par la création d'une mezzanine (Phase 1) puis l'aménagement des combles en suite parentale (Phase 2).

Un écart budgétaire à résoudre dès le départ

Il s'agit d'une rénovation lourde. Le prix moyen pratiqué sur le marché local pour ce type de projet est d'environ 1 700 € TTC/m². Rapporté à la surface de plancher potentielle du bien (131 m²), ce ratio représente un budget de marché de l'ordre de 222 700 € pour l'ensemble du projet, Phase 2 comprise.

Le budget travaux ciblé par le client est de 168 000 € TTC, soit un écart de 54 700 € (environ 25%) par rapport à cette estimation de marché. C'est précisément ce type d'écart, identifié avant le dépôt d'un dossier de financement plutôt qu'après un refus bancaire, que le service Fiabiliser est conçu pour révéler et pour aider à résorber. L'étude de faisabilité qui suit (section 3) présente les arbitrages retenus par OSHE pour rapprocher le coût réel du projet de cette enveloppe, sans renoncer à l'ambition du programme.

Demandes initiales du client : réfection complète de la toiture, objectif énergétique visé (classe DPE D), avec pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) et isolation des combles par flochage

L'objectif de classe D et les montants indiqués sont des cibles de travail ; ils sont à confirmer à l'issue de l'élaboration d'un projet définitif détaillé, de la consultation des entreprises et, le cas échéant, d'un diagnostic de performance énergétique réalisé par un professionnel qualifié.

3. Etude de Faisabilité OSHE

Les arbitrages OSHE : résorber l'écart sans renoncer au projet

Face à l'écart budgétaire identifié en section 2, OSHE a engagé un travail d'arbitrage technique et spatial pour rapprocher le coût réel du projet du budget ciblé par le client, sans renoncer à l'ambition du programme. Cela passe par l'optimisation du cahier des charges et par une redistribution efficace des espaces, plutôt que par une simple réduction du programme.

OSHE propose l'isolation des combles sous rampants, qui permet à la fois d'améliorer sensiblement la performance énergétique du bien et de rendre les combles aménageables. Sous ces combles, deux usages spécifiques sont envisagés :

- Aile Est : création d'une mezzanine ouverte sur le séjour, pour un bureau
- Aile Ouest : création d'une suite parentale (Phase 2)

De façon générale, le projet retient un parti de cloisonnement minimal, pour assurer la fluidité entre les espaces et réduire les coûts de second œuvre.

Arbitrages techniques

L'examen de l'état actuel montre que la charpente est globalement en bon état et ne nécessite pas une réfection complète : une réparation ciblée suffit, à l'exception de l'aile Est, où des travaux plus conséquents sont nécessaires (dépose totale des ardoises avec réemploi, remplacement des chevrons et des voliges).

Le principal point d'arbitrage budgétaire porte sur l'isolation thermique. La demande initiale du client portait sur une isolation par l'extérieur (ITE) avec flocage des combles. Une ITE sur ce bâti représenterait un poste de l'ordre de 23 000 € HT pour les seules façades. OSHE propose à la place une isolation thermique par l'intérieur (ITI, laine de verre 10 cm), pour un poste ramené à environ 9 150 € HT, complétée par une isolation classique sous rampants pour les combles. Ce choix technique représente à lui seul près de 14 000 € d'économie sur le poste isolation, au prix d'une perte marginale de surface habitable et d'un traitement des ponts thermiques moins complet qu'en ITE.

Pour ne pas renoncer entièrement à la valorisation esthétique de façade, une pose de pierre de parement est prévue en zones ciblées : soubassements, embrasures et angles de façade. Ce choix concentre l'investissement esthétique sur les points les plus visibles, pour une fraction du coût d'un habillage complet.

Le reste de la stratégie technique repose sur la pose de menuiseries double vitrage avec volets roulants électriques, et l'installation d'une pompe à chaleur air-eau avec plancher chauffant au rez-de-chaussée aile Ouest, complétée par des radiateurs à l'étage et le maintien de la cheminée existante pour le chauffage du RDC aile Est.

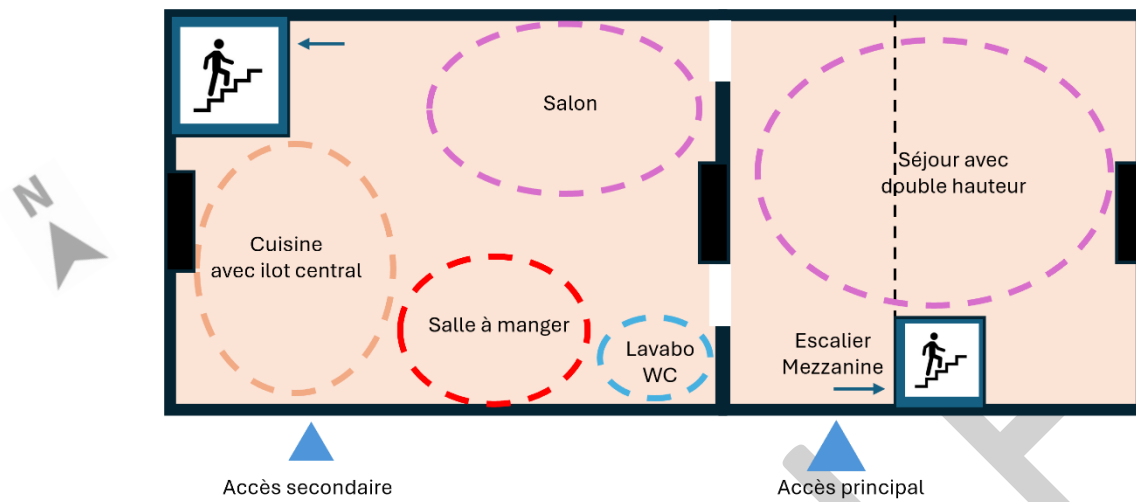
Ces arbitrages reposent sur l'analyse visuelle et restent à confirmer par une visite technique contradictoire avant chiffrage définitif.

Plans schématiques du projet

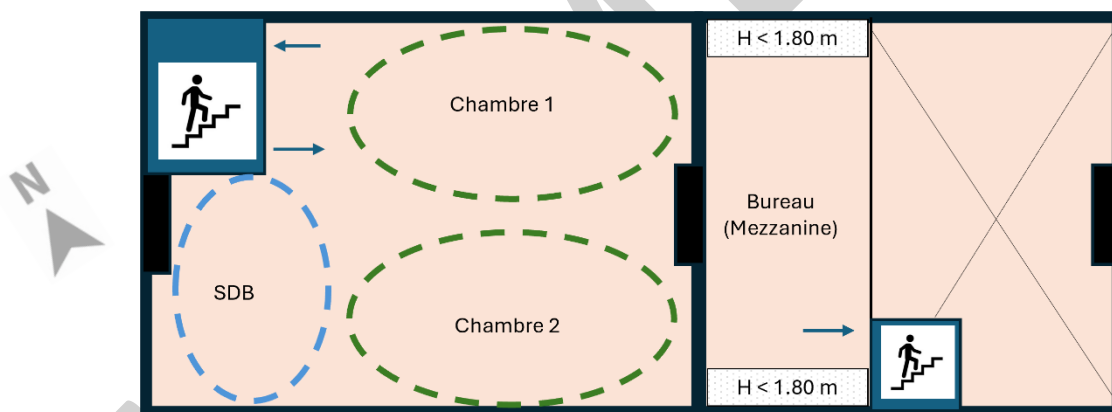
Les plans ci-dessous traduisent la stratégie annoncée. Au rez-de-chaussée, les espaces de vie sont pensés en plan ouvert : cuisine, salle à manger et salon se distinguent par l'implantation du mobilier plutôt que par des cloisons, et s'articulent, accolés à un séjour en double hauteur qui structure toute la partie principale de la maison. Cette double hauteur permet d'accueillir, en mezzanine, un bureau ouvert sur le séjour.

À l'étage, deux chambres généreuses partagent une salle de bains commune, une organisation pensée pour les usages actuels de la famille. Dans une phase ultérieure de travaux, une suite parentale d'environ 18 m² sera aménagée sous les combles, bénéficiant d'une vue dégagée sur le jardin, situé au nord de la parcelle. Les réseaux et l'accès déjà prévus en Phase 1 permettront de limiter l'ampleur de ces travaux futurs.

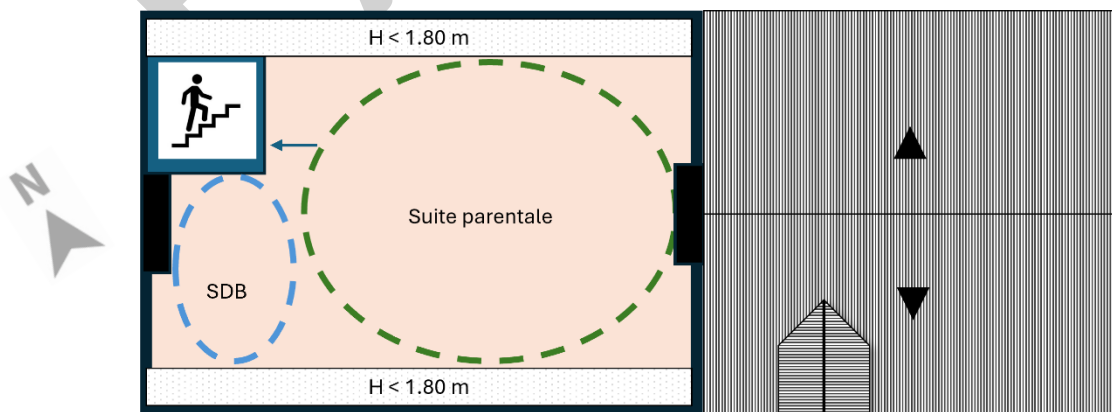
Rez-de-chaussée : accès, cuisine, salon, salle à manger, séjour double hauteur



Combles aménagés : bureau en mezzanine (aile Est), chambres et salle de bains (aile Ouest)



Combles aménagés : Suite parentale (aile Ouest) – Phase 2



Images du projet

Les visuels ci-dessous illustrent l'intention du projet à partir des plans schématiques élaborés, dans une démarche de valorisation du bien qui passe aussi par l'amélioration de son aspect extérieur.

Façade Sud-ouest – Avant travaux



Façade Sud-ouest – Après travaux



Intérieur du Rez-de-chaussée (aile Ouest) – Avant travaux



Intérieur du Rez-de-chaussée (aile Ouest) – Après travaux



4. Cahier des charges des travaux envisagés

Phase 1 : ensemble des travaux, hors aménagement de la suite parentale

Répartition des ailes : aile Ouest = cuisine, salon, salle à manger, lavabo (RDC) et chambres (étage). Aile Est = séjour double hauteur (RDC) et bureau mezzanine (étage).

Le cahier des charges est organisé en 6 lots techniques, correspondant aux corps d'état consultés, auxquels s'ajoute un 7^e lot dédié à l'accompagnement professionnel du projet de rénovation : conception du projet, dépôt de la demande d'urbanisme, et direction de l'exécution des travaux.

Lot 1 - Gros œuvre et couverture

- Dépose et curage général avant travaux
- Charpente : réparation générale, reprise complète aile Est (dépose des ardoises, chevrons, voligature)
- Couverture : réfection (ardoises, zinguerie, chéneaux)
- Traitement de charpente (anti-termite, anti-xylophènes), sous réserve du diagnostic technique
- Réparation du plancher haut de l'étage (aile Ouest)
- Dépose d'une partie des solives existantes du plancher bas des combles (aile Est)
- Menuiseries extérieures double vitrage, en feuillure (1 porte d'entrée pleine, 2 portes d'entrée vitrées)
- Élargissement d'une porte extérieure existante donnant sur le séjour (façade Nord Est), pose de porte-fenêtre (220 x 240 cm), avec reprise de linteau associée
- Volets roulants électriques sur l'ensemble des nouvelles menuiseries extérieures
- Pose de fenêtres de toit sur les rampants, versant Nord Est (prévention de la surchauffe estivale)
- Réparation de l'escalier bois existant, du RDC au R+1
- Création d'une nouvelle volée d'escalier, du R+1 aux combles (aile Ouest), renforcement de chevêtre et création de nouvelle trémie sur plancher haut
- Création d'une mezzanine avec escalier hélicoïdal (aile Est), garde-corps compris

Lot 2 - Plâtrerie

- Isolation thermique par l'intérieur (ITI), laine de verre 10 cm + doublage BA13
- Isolation sous rampants (ailes Est et Ouest)
- Cloisonnement intérieur en SAD 100
- Menuiseries intérieures (6 portes pleines)

Lot 3 - Électricité

- Nouvelle installation électrique et éclairage

Lot 4 - Plomberie

- Nouvelle installation hydraulique, raccordée à l'assainissement collectif public existant
- Fourniture et pose des équipements sanitaires (WC, receveur ou baignoire, vasque, robinetterie)

Lot 5 - Chauffage

- Installation d'une pompe à chaleur air-eau
- Installation de plancher chauffant, RDC aile Ouest
- Installation de radiateurs dans les chambres et la salle de bains
- Installation de VMC dans les pièces humides
- Chauffage du RDC aile Est assuré par la cheminée existante
- Remise en service de la cheminée du séjour, avec ramonage et mise en conformité du conduit

Lot 6 - Finitions

- Peinture des façades, zones hors parement
- Fourniture et pose de pierre de parement (soubassements, embrasures, angles de façade)
- Ratissage et peinture des murs et cloisons intérieurs
- Pose de nouveau revêtement de sol (aile Ouest)
- Réemploi des tomettes anciennes au sol (aile Est)

Lot 7 - Accompagnement professionnel du projet de rénovation

- Projet d'architecture OSHE (phases Esquisse, Avant-projet, Projet définitif, Dossier de Consultation des Entreprises)
- Assistance à la passation des contrats de travaux (mise en concurrence et analyse des devis des entreprises, pour sécuriser le respect du budget)
- Constitution et dépôt du dossier de déclaration préalable auprès de la mairie
Direction de l'exécution des travaux (suivi de chantier et coordination des entreprises, jusqu'à la réception)

Phase 2 : suite parentale, aile Ouest (envisageable à l'arrivée d'un second enfant)

L'escalier d'accès étant déjà réalisé en Phase 1, et les réseaux hydrauliques et électriques déjà en place, les travaux de la Phase 2 sont volontairement limités : un cloisonnement minimal pour créer une salle de bains privée, et les travaux de finition associés.

Estimation indicative Phase 2, à titre d'ordre de grandeur : de l'ordre de 10 000 à 12 000 € HT, à chiffrer précisément le moment venu auprès du réseau de partenaires OSHE.

5. Chiffrage

Le tableau ci-dessous présente la répartition du budget travaux par lot. Ces montants proviennent des devis transmis par les entreprises consultées, annexés au présent dossier, sur la base d'un cahier des charges unique établi par OSHE.

Le travail d'étude de faisabilité et d'arbitrage technique mené par OSHE (section 3) permet de réaliser le programme retenu pour la **Phase 1 pour un budget travaux de 166 209 € TTC**. Sur cette base, il est recommandé de prévoir une provision pour aléas et imprévus de chantier d'environ 8%, soit 13 297 €. Le budget prévisionnel conseillé pour la demande de financement du projet (Phase 1) s'établit ainsi à 179 506 € TTC.

Lot	Montant HT indicatif
Lot 1 — Gros œuvre et couverture	49 793 €
Lot 2 — Plâtrerie	17 704 €
Lot 3 — Électricité	10 109 €
Lot 4 — Plomberie	14 322 €
Lot 5 — Chauffage	14 060 €
Lot 6 — Finitions	28 853 €
Lot 7 — Accompagnement, gestion adm. et suivi des travaux	16 258 €
Total travaux Phase 1 — Hors taxe (HT)	151 099 €
TVA travaux (10%)	15 110 €
Total travaux Phase 1 — TTC	166 209 €
Provision pour aléas et imprévus (8%)	13 297 €
TOTAL TRAVAUX PHASE 1 — TTC (à prévoir pour la demande de financement)	179 506 €

Chiffrage indicatif. La TVA travaux est calculée au taux réduit de 10% (travaux d'amélioration sur logement de plus de 2 ans), sous réserve d'attestation du client. La TVA sur les honoraires OSHE bénéficie du même taux réduit dès lors que la mission inclut une prestation de direction de l'exécution des travaux (DET), conformément à la doctrine de l'Ordre des Architectes. La provision pour aléas et imprévus (8%) est une pratique courante recommandée pour la solidité d'un dossier de financement.

6. Assistance à la passation des contrats de travaux (ACT)

Sécuriser la signature des contrats

L'ACT est la phase de la mission de maîtrise d'œuvre qui prend le relais une fois le cahier des charges finalisé (Lot 7, phases ESQ à DCE) : elle consiste à mettre en concurrence les entreprises, analyser leurs devis, et sécuriser la signature des contrats de travaux avant le démarrage du chantier.

Son rôle essentiel pour tenir le budget

Un cahier des charges unique, transmis à toutes les entreprises consultées, ne suffit pas à lui seul à garantir un budget maîtrisé : encore faut-il vérifier que chaque devis reçu répond exactement à ce qui a été demandé, ni plus ni moins. Sans cette analyse, deux risques pèsent sur le budget du client :

- Des devis non comparables entre eux (quantités, prestations, exclusions différentes d'une entreprise à l'autre), qui rendent tout arbitrage hasardeux
- Des écarts qui passent inaperçus jusqu'au chantier, révélés sous forme d'avenants une fois les travaux engagés, quand la marge de négociation du client a disparu

L'ACT réalisée par OSHE reprend chaque devis poste par poste, le confronte au cahier des charges, et signale au client toute anomalie ou incohérence avant signature, plutôt qu'après.

Une optimisation budgétaire concrète : la TVA

Cette analyse ligne par ligne est aussi le moment où se joue un enjeu souvent négligé : le taux de TVA appliqué par chaque entreprise. Les travaux de rénovation énergétique (isolation, menuiseries performantes, pompe à chaleur, et certains travaux induits) bénéficient d'un taux réduit à 5,5%, contre 10% pour le reste des travaux d'amélioration. Ce taux s'applique automatiquement dès lors qu'une entreprise fournit et pose une prestation éligible, mais en pratique, de nombreuses entreprises appliquent 10% par défaut sur l'ensemble de leur devis, faute de détailler suffisamment leurs lignes de facturation.

Sur ce projet, une revue des postes éligibles au taux de 5,5% (isolation, menuiseries, pompe à chaleur, et travaux induits associés) **représente une économie potentielle de l'ordre de 1 800 à 2 500 € sur le budget travaux**, à condition que chaque entreprise concernée facture ses prestations avec le détail permettant d'appliquer le bon taux, poste par poste. C'est précisément ce que vérifie l'ACT menée par OSHE : s'assurer que chaque devis, avant signature, applique le taux de TVA auquel le client a droit.

7. Volet urbanisme

Le passage à une isolation par l'intérieur réduit la part de travaux modifiant l'aspect extérieur du bâti, par rapport à la solution ITE initialement envisagée. Le projet reste néanmoins susceptible de relever d'une déclaration préalable de travaux, du fait de plusieurs éléments modifiant l'aspect ou les ouvertures de la construction : élargissement d'une ouverture existante et pose d'une porte-fenêtre en façade Nord Est, pose de fenêtres de toit, réfection de couverture, et pose ponctuelle de pierre de parement.

Forfait honoraires OSHE (constitution et dépôt du dossier) : 1 500 € HT, intégré au Lot 7 - Accompagnement projet de rénovation (section 4)

Délai de constitution du dossier : estimé à 3 à 4 semaines,

Délai d'instruction : Pour une maison individuelle, le délai d'instruction est de 2 mois à partir de la date de dépôt du dossier complet en mairie.

8. Ce que change OSHE Fiabiliser sur ce projet

Sans OSHE Fiabiliser

Ce projet partait avec un écart de 25% invisible jusqu'au dépôt du dossier de financement. Le **budget initial du client (168 000€ TTC)** ne tenait pas compte du prix réel du marché pour ce type de **rénovation lourde (222 700€ TTC pour le programme complet)**. Un tel écart, découvert après un refus bancaire plutôt qu'avant, aurait signifié reprendre le projet depuis le début : revoir le programme, redemander des devis, retarder le financement de plusieurs mois, dans le pire des cas revoir l'ambition du projet à la baisse dans l'urgence.

Avec OSHE Fiabiliser

L'écart a été identifié dès l'étude de faisabilité, puis résorbé par des arbitrages techniques documentés. Le passage d'une isolation extérieure à une isolation intérieure a permis une économie de près de 14 000€ sur ce seul poste, sans renoncer à la performance énergétique visée ni à l'ambition du programme. La même logique guide d'autres choix : une réparation ciblée de la charpente plutôt qu'une reprise totale hors aile Est, une réfection ponctuelle du plancher haut plutôt qu'un remplacement complet, et le réemploi des ardoises et des tomettes anciennes, qui limite le coût des finitions tout en préservant le cachet du bien. Plusieurs de ces choix techniques, notamment l'isolation et la pompe à chaleur air eau, rendent par ailleurs le projet éligible aux dispositifs d'aide à la rénovation énergétique (MaPrimeRénov, certificats d'économie d'énergie), sous réserve des conditions en vigueur au moment du dépôt.

Le résultat

Un **budget prévisionnel retenu de 166 209€ TTC** de travaux, auquel s'ajoute une provision pour aléas et imprévus de 13 297€ (8%), soit 179 506€ TTC à prévoir pour la demande de financement, chiffré lot par lot sur la base d'un cahier des charges unique, cohérent d'un poste à l'autre. Ce n'est pas un budget optimiste revu à la baisse pour faire passer le dossier, c'est un budget qui reflète le coût réel du projet, prêt à appuyer la demande de financement.

9. Attestation de cohérence de l'étude de faisabilité

Attestation n° FIA-2026.033

30/06/2026

Relative au Contrat n°2026.33 du 26/05/2026



Émetteur :

A l'attention de :

Félix DOS SANTOS

5 Rue de Marseille

69007 Lyon

07 83 14 27 50

contact@oshe.fr

SIRET : 908 912 454 00026

Je soussigné, Félix DOS SANTOS, architecte OSHE, inscrit au Tableau de l'Ordre des architectes de la région Auvergne-Rhône-Alpes sous le n° d'Ordre 094394, atteste que le présent dossier a été établi sur la base d'une étude de faisabilité et d'un cahier des charges unique transmis à l'ensemble des entreprises consultées, garantissant la cohérence des chiffrages présentés.

Cette consultation a été menée de façon objective : le même cahier des charges a été transmis simultanément à chaque entreprise, sans lien commercial ni intérêt financier avec l'une d'entre elles, ce qui garantit une mise en concurrence loyale et des chiffrages établis sur des bases strictement comparables.

Cette attestation valide la fiabilité de la méthode et de la démarche de chiffrage à la date de son établissement. La réalisation des travaux dans l'enveloppe budgétaire visée suppose la poursuite de l'accompagnement, notamment l'élaboration d'un projet définitif détaillé et un suivi de chantier assuré par des professionnels habilités.

Les devis des entreprises consultées, annexés au présent dossier, sont fournis à titre indicatif. Ils n'engagent les entreprises concernées que lors de la signature de leur propre contrat avec le client, dans les conditions et la durée de validité qu'elles y précisent.

Fait à Lyon, le 28 juin 2026

Félix DOS SANTOS,

Architecte - OSHE

Mentions

OSHE, architecture et accompagnement rénovation, est une marque verbale INPI, représentée dans le présent document par l'architecte Félix DOS SANTOS (SIREN 908 912 454), assuré au titre de la responsabilité civile professionnelle des architectes auprès de la MAF sous le contrat n° 181316/B.

EXEMPLE

Annexes

EXEMPLE

Devis du lot 1 - Gros œuvre et couverture

MAÇONNERIE

Gros œuvre - Ravalement

Devis N° DE2026-118

Date: 18/04/2026

Client :

Chantier : Route de la Liberté, 44540
Vallons-de-l'Erdre

Réf.	Désignation	Qté	Unité	PU HT	Montant HT
MAC01	Dépose et curage général avant travaux (revêtements existants, gravats), mise en déchèterie	1	ft	2 500,00 €	2 500,00 €
MAC02	Reprise de linteau, élargissement d'une ouverture existante en façade Nord-Est	1	ft	800,00 €	800,00 €
Total HT					3 300,00 €
TVA (10%)					330,00 €
TOTAL TTC					3 630,00 €

Réparations diverses de maçonnerie non prévues au présent devis (aléas de chantier) : sur devis complémentaire.

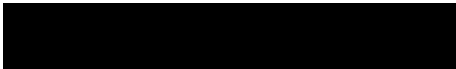
Conditions de paiement : 30% à la commande, 40% à mi-chantier, 30% au solde. Devis valable 3 mois.

Vendeur

Bon pour accord - date et signature

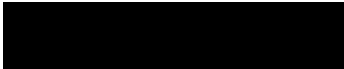
RCS

SIRET



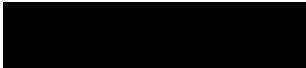
CHARPENTE - COUVERTURE

Zinguerie - Etanchéité - Neuf et rénovation



Devis N°	Date
DE2026-073	05/05/2026

Client :

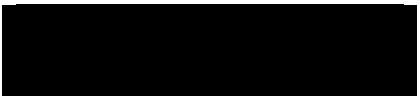


Chantier : Route de la Liberté, 44540 Vallons-de-l'Erdre

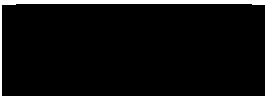
Réf.	Désignation	Qté	Unité	PU HT	Montant HT
CH01	Réparation générale de charpente (pannes, chevrons, contrôle et reprise ponctuelle)	1	ft	4 500,00 €	4 500,00 €
CH02	Traitement de charpente, produit anti termites et anti xylophènes	117	m²	20,00 €	2 340,00 €
COU01	Réfection de couverture en tuiles, y compris zinguerie et cheneaux	1	ft	5 000,00 €	5 000,00 €
PL01	Reparation ponctuelle du plancher haut de l'etage, aile Ouest	1	ft	1 500,00 €	1 500,00 €
PL02	Depose d'une partie des solives existantes du plancher bas des combles, aile Est	1	ft	500,00 €	500,00 €
Total HT				13 840,00 €	
TVA (10%)				1 384,00 €	
TOTAL TTC				15 224,00 €	

Conditions de paiement : 30% à la commande, 40% à mi-chantier, 30% au solde. Devis valable 3 mois.

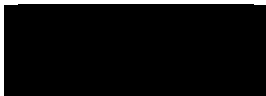
Bon pour accord - date et signature du client



RCS



SIRET



MENUISERIES EXTERIEURES

Fenêtres - Portes - Fermetures

Devis N° 2026-231

Date - 20/05/2026

Client :

Chantier : Route de la Liberté, 44540 Vallons-de-l'Erdre

Reprise de peinture et/ou plâtre en tableaux a la charge du client. Conditions du taux réduit de TVA a vérifier par le client.

Réf.	Désignation	Qté	Unité	PU HT	Montant HT
MEN01	Fourniture et pose porte d'entrée pleine, double vitrage, dépose totale	1	u	1 850,00 €	1 850,00 €
MEN02	Fourniture et pose portes d'entrée vitrées, double vitrage, dépose totale	2	u	1 650,00 €	3 300,00 €
MEN03	Fourniture et pose fenêtres bois/alu double vitrage, pose en feuillure	6	u	1 000,00 €	6 000,00 €
MEN04	Forfait quincaillerie, réglages et finitions	1	ft	50,00 €	50,00 €
MEN05	Fourniture et pose porte-fenêtre double vitrage 220 x 240 cm (hors reprise de linteau)	1	u	3 700,00 €	3 700,00 €
MEN06	Fourniture et pose volets roulants électriques	12	u	600,00 €	7 200,00 €
MEN07	Fourniture et pose fenêtres de toit type Velux, versant Nord-Est	3	u	1 250,00 €	3 750,00 €
Total HT					25 850,00 €
TVA (10%)					2 585,00 €
TOTAL TTC					28 435,00 €

Conditions de paiement : 30% à la commande, 40% à mi-chantier, 30% au solde. Devis valable 3 mois.

Bon pour accord - date et signature

Le vendeur

RCS

SIRET

Escaliers et ossature sur mesure

Devis N°	Date
DE2026-042	12/06/2026

Client :

Chantier : Route de la Liberté, 44540 Vallons-de-l'Erdre

Vendeur :

Bois massif, essences choisies en atelier. Délai de fabrication : 6 à 8 semaines après validation des plans.

Réf.	Désignation	Qté	Unité	PU HT	Montant HT
ESC01	Réparation de l'escalier bois existant, du RDC au R+1	1	ft	500,00 €	500,00 €
ESC02	Création d'une nouvelle volée d'escalier bois, R+1/comble aile Ouest, renfort chevêtre et trémie	1	ft	3 303,00 €	3 303,00 €
ESC03	Création d'une mezzanine bois, aile Est, avec escalier hélicoïdal métallique et garde-corps	1	ft	3 000,00 €	3 000,00 €

Total HT	6 803,00 €
TVA (10%)	680,30 €
TOTAL TTC	7 483,30 €

Conditions de paiement : 30% à la commande, 40% à mi-chantier, 30% au solde. Devis valable 3 mois.

Bon pour accord - date et signature



RCS



SIRET



EXEMPLE

Devis du lot 2 - Plâtrerie

ISOLATION - PLATRERIE

Cloisons sèches - Rénovation énergétique

Devis N° DE2026-156

Date: 22/04/2026

Client :

Chantier : Route de la Liberté, 44540 Vallons-de-l'Erdre

Réf.	Désignation	Qté	Unité	PU HT	Montant HT
ISO01	Isolation thermique par l'intérieur (ITI), laine de verre 10 cm, doublage BA13	199	m²	46,00 €	9 154,00 €
ISO02	Isolation sous rampants, laine de verre, pare-vapeur compris	117	m²	50,00 €	5 850,00 €
CLO01	Cloisonnement intérieur en carreaux de plâtre SAD 100	30	m²	40,00 €	1 200,00 €
MEN01	Fourniture et pose de portes intérieures pleines	6	u	250,00 €	1 500,00 €
Total HT					17 704,00 €
TVA (10 %)					1 770,40 €
TOTAL TTC					19 474,40 €

Conditions de paiement : 30% à la commande, 40% à mi-chantier, 30% au solde. Devis valable 3 mois.

Agent commercial

Bon pour accord - date et signature

RCS

SIRET

EXEMPLE

Devis du lot 3 - Électricité

ELECTRICITE GENERALE

Habitat - Tertiaire - Rénovation

Devis N°	Date
DEV-2026-0392	08/05/2026

Client :

Chantier : Route de la Liberté, 44540 Vallons-de-l'Erdre

Réf.	Désignation	Qté	Unité	PU HT	Montant HT
EL01	Fourniture et pose tableau électrique, disjoncteurs, mise a la terre	1	ft	1 900,00 €	1 900,00 €
EL02	Réseau électrique complet (câblage, gaines, boîtiers)	1	ft	4 200,00 €	4 200,00 €
EL03	Fourniture et pose prises de courant et interrupteurs	1	ft	2 100,00 €	2 100,00 €
EL04	Fourniture et pose points lumineux et appliques	1	ft	1 500,00 €	1 500,00 €
EL05	Attestation de conformité Consuel	1	ft	409,00 €	409,00 €
Total HT					10 109,00 €
TVA (10%)					1 010,90 €
TOTAL TTC					11 119,90 €

Conditions de paiement : 30% à la commande, 40% à mi-chantier, 30% au solde. Devis valable 3 mois.

Bon pour accord - date et signature

RCS

SIRET

EXEMPLE

Devis du lot 4 - Plomberie

PLOMBERIE - SANITAIRE

Installation et rénovation

Devis N°

Date

PLB-2026-217

28/05/2026

Client :

Chantier : Route de la Liberté, 44540 Vallons-de-l'Erdre

Réf.	Désignation	Qté	Unité	PU HT	Montant HT
PLB01	Réseau d'alimentation eau (cuivre/PER), création et raccordement	1	ft	3 800,00 €	3 800,00 €
PLB02	Réseau d'évacuation eaux usées/eaux vannes, raccordement collecteur	1	ft	2 500,00 €	2 500,00 €
PLB03	Raccordement au compteur et a l'arrivée d'eau existante	1	ft	500,00 €	500,00 €
PLB04	Fournitures diverses : vannes, fixations, raccords	1	ft	502,00 €	502,00 €
SAN01	Fourniture et pose WC suspendu ou sur pied	2	u	380,00 €	760,00 €
SAN02	Fourniture et pose receveur de douche extra-plat	1	u	550,00 €	550,00 €
SAN03	Fourniture et pose vasque et meuble, aile Ouest	1	u	620,00 €	620,00 €
SAN04	Robinetterie et mitigeurs, ensemble des points d'eau	1	ft	1 200,00 €	1 200,00 €
SAN05	Main d'œuvre pose et raccordement des équipements sanitaires	1	ft	3 890,00 €	3 890,00 €

Total HT	14 322,00 €
TVA (10%)	1 432,20 €
TOTAL TTC	15 754,20 €

Conditions de paiement : 30% à la commande, 40% à mi-chantier, 30% au solde. Devis valable 3 mois.

Bon pour accord - date et signature (client)

[Redacted Signature]

RCS

[Redacted Signature]

SIRET

[Redacted Signature]

EXEMPLE

Devis du lot 5 - Chauffage

CHAUFFAGE & GENIE CLIMATIQUE

Pompes a chaleur - Chauffage - Ventilation

Devis N°

CH-2026-509

Date

15/06/2026

Cliant :

Chantier : Route de la Liberté, 44540 Vallons-de-l'Erdre

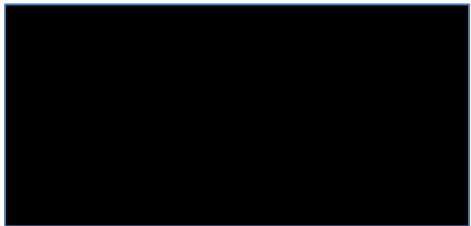
Réf.	Désignation	Qté	Unité	PU HT	Montant HT
CH01	Fourniture et pose pompe a chaleur air-eau, mise en service et paramétrage	1	ft	6 000,00 €	6 000,00 €
CH02	Fourniture et pose plancher chauffant hydraulique, RDC aile Ouest	30	m²	87,00 €	2 610,00 €
CH03	Fourniture et pose radiateurs, chambres et salle de bains	5	u	350,00 €	1 750,00 €
CH04	Fourniture et pose VMC, pièces humides	1	ft	2 200,00 €	2 200,00 €
CH05	Remise en service de la cheminée existante, ramonage et mise en conformité	1	ft	1 500,00 €	1 500,00 €
Total HT				14 060,00 €	
TVA (10%)				1 406,00 €	
TOTAL TTC				15 466,00 €	

Conditions de paiement : 30% à la commande, 40% à mi-chantier, 30% au solde. Devis valable 3 mois.

		Bon pour accord - date et signature	
	RCS		SIRET

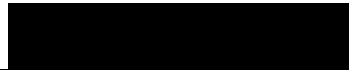
EXEMPLE

Devis du lot 6 - Finitions



PEINTURE - DECORATION

Interieur - Exterieur - Ravalement



Devis N°	Date
PEINT-2026-133	05/06/2026

Client :



Chantier : Route de la Liberté, 44540 Vallons-de-l'Erdre

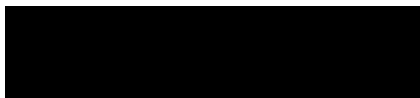
Préparation des supports comprise. Teintes à définir avec le client avant démarrage du chantier.

Réf.	Désignation	Qté	Unité	PU HT	Montant HT
PEI01	Peinture des façades, préparation des supports et 2 couches, zones hors parement	203	m²	40,00 €	8 120,00 €
PEI02	Ratissage et peinture des murs et plafonds intérieurs, ensemble du bien	234	m²	45,00 €	10 530,00 €

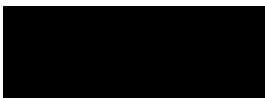
Total HT	18 650,00 €
TVA (10%)	1 865,00 €
TOTAL TTC	20 515,00 €

Conditions de paiement : 30% à la commande, 40% à mi-chantier, 30% au solde. Devis valable 3 mois.

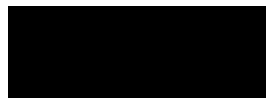
Bon pour accord - date et signature



RCS



SIRET



TAILLE DE PIERRE & FACADES

Parements - Restauration - Patrimoine ancien

Devis N° FAC-2026-091

Date : 25/06/2026

Client :

Chantier : Route de la Liberté, 44540 Vallons-de-l'Erdre

Pierre naturelle sélectionnée en cohérence avec le bâti existant. Echantillon à valider avant commande.

Réf.	Désignation	Qté	Unité	PU HT	Montant HT
PAR01	Fourniture et pose de pierre de parement, soubassements, embrasures et angles de façade	1	ft	5 403,00 €	5 403,00 €
Total HT					5 403,00 €
TVA (10%)					540,30 €
TOTAL TTC					5 943,30 €

Conditions de paiement : 30% à la commande, 40% à mi-chantier, 30% au solde. Devis valable 3 mois.

Le vendeur

Bon pour accord - date et signature (CLIENT)

RCS

SIRET

REVETEMENTS DE SOL

Carrelage - Sols anciens - Pose et rénovation

Client :

Chantier : Route de la Liberté, 44540 Vallons-de-l'Erdre

Réf.	Désignation	Qté	Unité	PU HT	Montant HT
SOL01	Fourniture et pose de revêtement de sol neuf, aile Ouest	30	m²	100,00 €	3 000,00 €
SOL02	Dépose soignée, tri et repose des tomettes anciennes, aile Est <i>Dépose des tomettes réalisée en vue de leur réemploi ; taux de casse habituel de 5 à 10% à prévoir.</i>	18	m²	100,00 €	1 800,00 €
Total HT					4 800,00 €
TVA (10%)					480,00 €
TOTAL TTC					5 280,00 €

Conditions de paiement : 30% à la commande, 40% à mi-chantier, 30% au solde. Devis valable 3 mois.

Bon pour accord - date et signature

Le vendeur

RCS

SIRET

EXEMPLE

Devis du lot 7 - Accompagnement professionnel du projet de rénovation

Émetteur :

A l'attention de :

Félix DOS SANTOS

5 Rue de Marseille, 5^e étage

69007 Lyon

07 83 14 27 50

contact@oshe.fr

SIRET : 908 912 454 00026

MISSION COMPLETE DE MAITRISE D'ŒUVRE
Projet de rénovation d'une maison individuelle
Route de la Liberté, 44540 Vallons-de-l'Erdre

Description	Total HT (Forfait)
RELEVÉ Ensemble de prise de mesures, notes et schémas qui a pour objectif de produire un document représentatif de la géométrie du bien à rénover et de la façade du bâtiment historique pour le dossier de la déclaration préalable. Avec le relevé nous nous occupons de produire les plans des lieux concernés par le projet. Ceci comprend également un relevé photographique des lieux.	300 €
AVANT-PROJET SOMMAIRE (APS) La phase APS correspond tout d'abord à une étude générale, comprenant l'analyse du programme proposé par le maître d'ouvrage, l'état des lieux sommaire et la vérification de la faisabilité au regard des contraintes techniques et urbanistiques. Elle comprend la présentation 2 scénarios - validés en amont avec le client - traduisant les éléments majeurs du programme fonctionnel et les plans d'aménagement, en format 2D.	1 914 €
AVANT-PROJET DEFINITIF (APD) La phase APD intervient après approbation de l'Avant-projet Sommaire (APS) et correspond à l'approfondissement et à la mise au point définitive des choix architecturaux et techniques du projet. Elle comprend l'établissement de plans intégrant les détails significatifs des ouvrages et toutes les indications nécessaires à la bonne compréhension du programme. Elle comprend également la rédaction d'un descriptif sommaire définissant les ouvrages, par corps d'état ou par ouvrage, ainsi que l'établissement d'une estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, avec une marge de tolérance de $\pm 15 \%$. Dans le cas de travaux réalisés sur l'existant, la phase APD est conduite en tenant compte des contraintes propres au bâtiment concerné, étant précisé que des aléas liés à des éléments imprévus ou imprévisibles ne peuvent être totalement exclus.	2 214 €
PROJET DE CONCEPTION GENERALE (PRO) La phase PRO intervient après approbation de l'Avant-projet Définitif (APD) et, le cas échéant, après obtention des autorisations administratives requises. Elle correspond à la finalisation des études générales en vue de la consultation des entreprises. Elle comprend les études des détails généraux de principe relatifs à l'exécution des ouvrages, étant précisé que les détails d'exécution relèvent de la responsabilité de la ou des entreprises. Elle comprend également, si nécessaire, l'établissement d'un cahier des spécifications techniques détaillées ainsi que la rédaction d'un descriptif détaillé des travaux, par corps d'état ou par ouvrage. La phase PRO intègre en outre l'élaboration d'un planning prévisionnel des travaux et la production de l'ensemble des plans, coupes et élévations nécessaires à la consultation des entreprises.	2 952 €

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (DCE)

738 €

La phase DCE correspond à la constitution et à la mise au point du dossier destiné à la consultation des entreprises en vue de la passation des marchés de travaux.

Elle comprend l'approbation par le Maître d'Ouvrage du dossier de consultation, ainsi que sa transmission, à ses frais, aux entreprises consultées.

Elle comprend également la définition, par l'Architecte d'Intérieur, des modalités de la consultation, incluant notamment le projet de marché, l'acte d'engagement et la liste des documents contractuels.

Si nécessaire, l'Architecte d'Intérieur rédige le cahier des clauses générales et particulières constituant le dossier de consultation.

La phase DCE intègre enfin le rassemblement de l'ensemble des pièces écrites et graphiques nécessaires, permettant aux entreprises consultées d'établir leur offre dans des conditions complètes et comparables.

Assistance à la passation des Contrats de Travaux (ACT)

738 €

La phase ACT intervient après approbation du Projet de Conception Générale (PRO) et correspond à l'assistance apportée au Maître d'Ouvrage pour la sélection des entreprises et la conclusion des marchés de travaux.

Elle comprend le choix des entreprises, arrêté d'un commun accord entre le Maître d'Ouvrage et l'Architecte d'Intérieur. L'Architecte d'Intérieur assiste le Maître d'Ouvrage lors du dépouillement des offres, procède à leur analyse et établit un rapport comparatif permettant d'éclairer la décision.

Il met au point l'offre retenue, par corps d'état ou par ouvrage, et assiste le Maître d'Ouvrage dans la passation des marchés correspondants.

La phase ACT comprend enfin la rédaction des ordres de service (OS), signés par le Maître d'Ouvrage, nécessaires au démarrage et au suivi contractuel des travaux.

Direction de l'Exécution des Travaux (DET : en cotraitance avec MOE Local [REDACTED] 20 %)

1 033 €

La phase DET correspond à la direction et au contrôle de l'exécution des travaux, conformément aux dispositions des marchés conclus entre le Maître d'Ouvrage et les entreprises.

Dans ce cadre, le Maître d'Ouvrage s'interdit de donner directement des ordres aux entrepreneurs ou aux intervenants du chantier, ainsi que d'imposer des choix techniques ou de matériaux sans concertation avec l'Architecte d'Intérieur.

L'Architecte d'Intérieur examine les plans et documents d'exécution établis par les entreprises, en vérifie la conformité au projet et aux pièces contractuelles, et appose son visa le cas échéant. Il donne aux entrepreneurs les directives nécessaires au respect des dispositions des marchés.

La phase DET comprend l'organisation et la conduite des réunions de chantier par l'Architecte d'Intérieur, ainsi que la rédaction et la diffusion des comptes rendus correspondants. Le Maître d'Ouvrage et les entreprises disposent d'un délai maximal de 48 heures à compter de l'envoi du compte rendu pour formuler leurs observations.

Le Maître d'Ouvrage signe les ordres de service et les éventuels avenants aux marchés de travaux. Il s'engage à régler les entreprises conformément aux conditions contractuelles et informe l'Architecte d'Intérieur des paiements effectués.

L'Architecte d'Intérieur informe régulièrement le Maître d'Ouvrage de l'état d'avancement des travaux, vérifie les situations et décomptes présentés par les entreprises et émet des propositions de paiement. Il contrôle enfin l'avancement et la conformité des travaux au regard des pièces du marché.

Assistance aux Opérations de Réception (AOR)

738 €

La phase AOR correspond à l'assistance apportée au Maître d'Ouvrage lors des opérations de réception des ouvrages et au suivi des obligations contractuelles postérieures à celle-ci.

Sous réserve des dispositions de l'article 4.5 du présent contrat, la réception des ouvrages est prononcée par le Maître d'Ouvrage, avec ou sans réserve. Elle constitue le point de départ des délais de responsabilités et des garanties légales du constructeur, conformément à l'article 1792-6 du Code civil. À compter de cette date, la garde de l'ouvrage est transférée de l'entrepreneur au Maître d'Ouvrage.

L'Architecte d'Intérieur assiste le Maître d'Ouvrage lors de la réception. À ce titre, il organise une visite contradictoire en présence des parties, rédige les procès-verbaux correspondants et établit, le cas échéant, la liste des réserves formulées. Il constate, à la date convenue, la levée des réserves en présence du Maître d'Ouvrage et de l'entrepreneur.

La phase AOR comprend également la vérification des mémoires définitifs des entreprises à compter de la réception, l'établissement du décompte définitif des travaux et la proposition du règlement pour solde au Maître d'Ouvrage.

DOSSIER DE DECLARATION PREALABLE (DP)

1 500 €

- Elaboration et collecte des pièces nécessaires à la réalisation du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme

L'entreprise établit les documents graphiques et autres pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme suivant la réglementation en vigueur.

Elle assiste le client pour la constitution du dossier administratif après lui avoir indiqué le contenu obligatoire de ce dossier et les pièces dont la fourniture lui incombe.

Le client après avoir signé tous les documents, y compris les documents graphiques, dépose le dossier auprès du service instructeur.

Ces documents graphiques ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

- Instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme

Postérieurement au dépôt la demande d'autorisation d'urbanisme, l'entreprise assiste le client, à sa demande, dans ses rapports avec l'administration. Le client informe l'entreprise de tout échange de correspondance avec l'administration. Dès réception de l'autorisation, il transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses éventuelles annexes. Le client procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

Maître d'œuvre TCE

Devis N° M-2026-077

Date : 13/05/2026

Client :

Chantier : Route de la Liberté, 44540 Vallons-de-l'Erdre

Réf.	Désignation	Unit.	PU HT	Montant HT
MOE01	DIRECTION DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX (DET) — Part MOE (80%, en co-traitance avec OSHE) Assurer, en co-traitance avec OSHE (groupement conjoint), le suivi opérationnel du chantier au titre de sa part de mission (80%), à raison d'un minimum de deux visites de chantier par semaine. La mission prévoit examen les documents d'exécution des entreprises, en vérifie la conformité au projet, et donne les directives nécessaires au respect des marchés. Notre équipe organise et conduit les réunions de chantier, en rédige les comptes rendus, et vérifie les situations et décomptes présentés par les entreprises. Elle informe régulièrement le Maître d'Ouvrage et OSHE de l'avancement des travaux, et signale sans délai tout écart significatif par rapport au projet ou au budget prévisionnel. La coordination d'ensemble de la mission reste assurée par OSHE, mandataire du groupement.	ft	4 131,00 €	4 131,00 €
Total HT				4 131,00 €
TVA (10%)				413,10 €
TOTAL TTC				4 544,10 €

Conditions de paiement : 30% à la commande, 40% à mi-chantier, 30% au solde. Devis valable 3 mois.

Bon pour accord - date et signature

RCS

SIRET

