

Hompl

PjF

1/13/25

Table of contents

Preface	3
ToDo	3
1 planning financier	4
2 prix	6
4 enveloppe du bâti	11
5 rooms	16
6 plan	17
References	19

Preface

This is a Quarto book for IMOPL project.

Abstract: **Consolider toutes les infos pour l’habitation à Montpellier.**

ToDo

- séquençage des travaux
- notaire
- retrouver les chiffres de conso, taxe
- Questions: Infiltrations / Sous Face ?

1 planning financier

voici comment financer les diverse composantes du projet

```
params <- list(
  offre_achat_tc = 290,
  agence_rate = 0.0563,
  notaire_rate = 0.072
)

params |>jsonlite::toJSON()

{"offre_achat_tc": [290], "agence_rate": [0.0563], "notaire_rate": [0.072]}
```

Lou Castelet Projet			
poste		value	comment
sum	—	2.296	—
debit			
sum	—	−439.704	—
	acquisition	−273.673	lou castelet
	agence	−16.327	SVimmo
	notaire	−19.704	Eugénie Delpuech
	travaux	−130.000	rénov totale
credit			
sum	—	442.000	—
	arkea	200.000	compte&livrets
	oddo_pg	120.000	ordinaire
	bkb_	122.000	festgeld

frais de notaires approx. 7.2 %

Calcul du montant des frais d'acquisition (un outil de l'ANIL)

Description de l'opération

Type de l'opération

Achat logement ancien ▼

Localisation du bien

France métropolitaine / Corse ▼

Département du bien

34 - Hérault ▼

Montant de l'achat *

500 000

€

Résultats

Emoluments TTC du notaire	5 270 €
Droits et taxes	29 033 €
Emoluments de formalités et débours (1)	1 360 €
Contribution de sécurité immobilière	500 €
Total	36 163 €

(1) montant variable, évalué de façon approximative

frais d'agence

charges mensuelles: $2000 / 12 = 167$ Euros

taxes foncières: 2500 euros

2 prix

Résumé

1. le **pm2 plafond** s'établit à 3.760 (Clémentville non vendu)
2. le pm2 **refait__max** (estimé par les agents) ne peut pas dépasser 3.700
3. or pm2 **rénovation complète** se monte à 1.500
4. d'où le **pm2 acheté** ressort à 2.200 max (soit 248K => 418K rénové)
5. comparé au mini du pm2 à refaire estimé à 2.380 (soit 269K => 438K rénové)
6. retenons donc pm2 à 2.300 (260K/275K => 430K rénové à 3.8K/pm2)
7. soit augmenté des frais, 275K
8. or dvf2 donne sur le bâtiment pm2_moyen = 2.850 et **pm2__mini = 2.200** (confirmé)
9. CQFD: achète pm2 à 2.250 refait à 3.750 (255K/270K => 423K)

il faudrait acheter à 2.5K les 113m2 pour 280K

formule: meilleure estimation à partir du maxi refait à 4pm2 incluant 1.5K de rénovation totale soit 2.5K à l'achat

il faut acquérir pour **255K** et faire les travaux pour **170K** pour une somme de **425K**

- prix plafond pas vendu depuis longtemps: **3.760**pm2
- prix de rénovation totale: **1.500**pm2
- soit prix maxi avant rénovation : **2.260**pm2

estimations du marché

agence	value	etat	surface	pm2	new
refait					
foncia	442	refait_maxi	110	4.018	454
foncia	454	refait_maxi	113	4.018	454
meilleurs	440	refait_maxi	110	4.000	452
meilleurs	446	refait_maxi	113	3.947	446
meilleurs	387	refait_moyen	110	3.518	398
meilleurs	392	refait	113	3.469	392
foncia	375	refait_moyen	110	3.409	385
foncia	384	refait	113	3.398	384
meilleurs	333	refait_mini	110	3.027	342
foncia	339	refait_mini	113	3.000	339
foncia	330	refait_mini	110	3.000	339
meilleurs	338	refait_mini	113	2.991	338
à refaire					
foncia	393	à refaire_maxi	110	3.573	404

meilleurs	345	à refaire_maxi	110	3.136	354
foncia	333	à refaire	110	3.027	342
foncia	342	à refaire	113	3.027	342
meilleurs	303	à refaire_moyen	110	2.755	311
foncia	293	à refaire_mini	110	2.664	301
foncia	300	à refaire_mini	113	2.655	300
meilleurs	262	à refaire_mini	110	2.382	269

Vente appartement 4 pièces - 138 m² - Montpellier (34070) **519 000 €**

Programmer une visite

Contactez l'agence

Immobilier • Acheter • Achat appartement • Occitanie • Hérault (34) • Montpellier (34) • Vente appartement 4 pièces • Vente appartement 4 pièces 138 m²

< Retour à la liste d'annonces

Nouvelle recherche Recevoir les annonces similaires



Vente appartement 4 pièces 138 m² Montpellier (34070)
519 000 €



La Bourse de l'Immobilier

Afficher le numéro

Figure 2.1: Clémentville Benchmark

3

travaux— title: “somme des travaux”

<https://immobilier.lefigaro.fr/faire-des-travaux/guide-des-travaux/1582-comment-estimer-les-travaux-dans-une-maison/>

	id	element	quant	prix_unit	value
sum	—	—	—	—	126.59
THERMODYNAMIQUE					
sum	—	—	—	—	15.00
	T1	chauffage	1.00	15.00	15.00
	T2	clim	0.00	1.00	0.00
	T3	ecs	0.00	1.00	0.00
FERMETURES					
sum	—	—	—	—	39.22
	F1	portes	1.00	1.50	1.50
	F2	fenÊtres	2.00	1.59	3.18
	F3	porte-fenÊtres	4.00	2.01	8.04
	F4	baies	3.00	5.00	15.00
	F5	loggia	0.00	1.00	0.00
	F6	store	1.00	5.00	5.00
	F7	isolation_int	65.00	0.10	6.50
	F7	opaque	0.00	1.00	0.00
ELECTRICITE					
sum	—	—	—	—	21.47
	E1	tableau	0.00	1.00	0.00
	E2	prises	113.00	0.19	21.47
	E3	luminaires	0.00	1.00	0.00
CUISINE					
sum	—	—	—	—	12.00
	K1	meubles	1.00	12.00	12.00
	K2	electro	0.00	1.00	0.00
EAU					
sum	—	—	—	—	11.00
	W1	salle_bain	1.00	5.00	5.00
	W2	salle_eau	1.00	5.00	5.00
	W3	wc_guest	1.00	1.00	1.00
	W4	lave-linge	0.00	1.00	0.00

SURFACE

sum	—	—	—	—	27.90
S1	revÊtement_sol	113.00	0.15	16.95	
S2	revÊtement_murs	200.00	0.03	6.00	
S3	revÊtement_plafond	110.00	0.04	4.95	
S4	revÊtement_porte	0.00	1.00	0.00	
S5	stockage	0.00	1.00	0.00	
S6	isolation_intérieure	0.00	1.00	0.00	
S7	revÊtement_terrasse	0.00	1.00	0.00	

EQUIPEMENT

sum	—	—	—	—	0.00
M1	literie	0.00	1.00	0.00	
M2	salon	0.00	1.00	0.00	

DIVERS

sum	—	—	—	—	0.00
X1	recyclage	0.00	1.00	0.00	
X2	outillage	0.00	1.00	0.00	

4 enveloppe du bâti

murs et ouvertures: il faudrait identifier sur le plan de masse les murs et les fenêtres, et confirmer un par un **largeur** et **hauteur** en vue d'un chiffrage de menuiserie et d'isolation intérieure. Alors qu'il existe 9 ouvertures individuellement cadrées, et que par ailleurs sur une triple exposition comment arriver à distinguer 6 murs ?







cas d'utilisation: les murs extérieurs de surface 95m2 possèdent des ouvertures pour 30m2; il reste 65m2 pour l'isolation intérieure.

murs et fenetres

	id	desc	surf	haut	larg	comment
mur_int_plan						
sum	—	—	29.20	—	11.68	—
	W4	mur4.sud	29.20	2.50	11.68	NA
mur_ext_plan						
sum	—	—	58.11	—	23.24	—
	W4	mur4.sud	31.20	2.50	12.48	NA
	W3	mur3.ouest	26.91	2.50	10.76	NA
mur_expert						
sum	—	—	76.36	—	30.54	—
	W1	mur1	16.74	2.50	6.70	NA
	W2	mur2	9.70	2.50	3.88	veranda
	W3	mur3	10.00	2.50	4.00	NA
	W4	mur4	22.92	2.50	9.17	NA
	W5	mur5	7.20	2.50	2.88	NA
	W6	mur6	9.80	2.50	3.92	NA
mur_linéaire						
sum	—	—	95.20	—	38.08	—
	LE	face_est	38.38	2.50	15.35	NA
	LW	face_ouest	26.97	2.50	10.79	NA
	LS	face_sud	29.85	2.50	11.94	NA
ouverture_plan						
sum	—	—	15.16	—	7.10	—
	F3a	fenetre3-ouest	3.48	2.32	1.50	sud
	F3b	fenetre3-ouest	3.48	2.32	1.50	sud
	F4a	fenetre4-sud	4.10	2.00	2.05	ch2.sud
	F4b	fenetre4-sud	4.10	2.00	2.05	ch1.sud
ouverture_expert						
sum	—	—	29.44	—	11.78	—
	F1	fenetre1	16.06	2.50	6.42	est

F2	fenetre2	6.30	2.50	2.52	ouest
F3	fenetre3	6.12	2.50	2.45	sud
F4	fenetre4	0.96	2.50	0.38	sud


généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département		34 - Hérault
Altitude	 donnée en ligne	40
Type de bien	 observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	 valeur estimée	1961
Surface habitable du logement	 observée ou mesurée	113,25
Nombre de niveaux du logement	 observée ou mesurée	1
Hauteur moyenne sous plafond	 observée ou mesurée	2,5

enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Mur 1	Surface	 observée ou mesurée 16,74 m²
	Matériau mur	 observée ou mesurée Béton banché
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée 30 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée Non
	Inertie	 observée ou mesurée Légère
	Doublage	 observée ou mesurée indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
Mur 2	Surface	 observée ou mesurée 9,7 m²
	Matériau mur	 observée ou mesurée Béton banché
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée 30 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée Non
	Inertie	 observée ou mesurée Légère
	Type de local non chauffé adjacent	 observée ou mesurée Véranda non chauffée, loggia fermée
	Doublage	 observée ou mesurée indéterminé avec lame d'air sup 15 mm

Figure 4.1: murs 1&2

Mur 3	Surface		observée ou mesurée	10 m²
-------	---------	---	---------------------	-------

DPE / ANNEXES

p.8

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Matériau mur	 observée ou mesurée	Béton banché
Epaisseur mur	 observée ou mesurée	30 cm
Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Non
Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non
Inertie	 observée ou mesurée	Légère
Doublage	 observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm

Figure 4.2: mur 3





























Mur 4	Surface		observée ou mesurée	22,92 m²
	Matériau mur		observée ou mesurée	Béton banché
	Epaisseur mur		observée ou mesurée	30 cm
	Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
	Inertie		observée ou mesurée	Légère
	Doublage		observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
Mur 5	Surface		observée ou mesurée	7,2 m²
	Matériau mur		observée ou mesurée	Béton banché
	Epaisseur mur		observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
	Inertie		observée ou mesurée	Légère
	Type de local non chauffé adjacent		observée ou mesurée	Circulations communes avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu		observée ou mesurée	20 m²
Mur 6	Surface Aue		observée ou mesurée	9 m²
	Etat isolation des parois du local non chauffé		valeur par défaut	Non
	Doublage		observée ou mesurée	absence de doublage
	Surface		observée ou mesurée	9,8 m²
	Matériau mur		observée ou mesurée	Béton banché
	Epaisseur mur		observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
Mur 6	Inertie		observée ou mesurée	Légère
	Type de local non chauffé adjacent		observée ou mesurée	Circulations communes avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu		observée ou mesurée	20 m²
	Surface Aue		observée ou mesurée	9 m²
	Etat isolation des parois du local non chauffé		valeur par défaut	Non

Figure 4.3: murs 4&5&6

































Fenêtre 1	Surface de baies		observée ou mesurée	16,06 m²
	Type de vitrage		observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air		observée ou mesurée	6 mm
	Présence couche peu émissive		observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage		observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre		observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage		observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	Type menuiserie		observée ou mesurée	Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique
	Positionnement de la menuiserie		observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture		observée ou mesurée	Portes-fenêtres coulissantes
	Type volets		observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 12\text{mm}$)
	Orientation des baies		observée ou mesurée	Est
	Position des baies en flanc de loggia		observée ou mesurée	Oui
	Orientation de la façade		observée ou mesurée	Est
	Type de masque proches		observée ou mesurée	Baie en fond de balcon ou fond et flanc de loggias
	Avancée l		observée ou mesurée	1,79999995231628 m
	Type de masques lointains		observée ou mesurée	Homogène
	Hauteur α		observée ou mesurée	15 °
	Présence de joints		observée ou mesurée	Non
Fenêtre 2	Surface de baies		observée ou mesurée	6,3 m²
	Type de vitrage		observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air		observée ou mesurée	6 mm
	Présence couche peu émissive		observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage		observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre		observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage		observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	Type menuiserie		observée ou mesurée	Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique
	Positionnement de la menuiserie		observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture		observée ou mesurée	Portes-fenêtres coulissantes
	Type volets		observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 12\text{mm}$)
	Orientation des baies		observée ou mesurée	Ouest
	Présence de joints		observée ou mesurée	Non

Figure 4.4: fenêtres 1 & 2

Fenêtre 3	Surface de baies	🔍	observée ou mesurée	6,12 m²
	Type de vitrage	🔍	observée ou mesurée	Double vitrage vertical

DPE / ANNEXES

p.10

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
	Epaisseur lame air	🔍 observée ou mesurée	6 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	🔍 observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre	🔍 observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	🔍 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	🔍 observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	🔍 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	🔍 observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	🔍 observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)
	Orientation des baies	🔍 observée ou mesurée	Sud
	Présence de joints	🔍 observée ou mesurée	Non
Fenêtre 4	Surface de baies	🔍 observée ou mesurée	0,96 m²
	Type de vitrage	🔍 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	🔍 observée ou mesurée	6 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	🔍 observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre	🔍 observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	🔍 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	🔍 observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	🔍 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	🔍 observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	🔍 observée ou mesurée	Sans
	Orientation des baies	🔍 observée ou mesurée	Sud
	Présence de joints	🔍 observée ou mesurée	Non

Figure 4.5: fenêtres 3&4

5 rooms

```
library(hompl)

rooms_() |>
  dplyr::select(-dplyr::matches("^isout|^h$|^comment|^type")) |>
  gt::gt()
```

id	desc	super	surf	calc	larg	long
R1	chambre1	12.08/12.85	12.08	12.85	3.510	3.660
R2	chambre2	11.17/10.2	11.17	10.20	3.090	3.300
R3	chambre3	12.95/11.19	12.95	11.19	3.300	3.390
R4	sejour	37.82/25.94	37.82	25.94	4.000	6.485
R5	studio	0/NA	0.00	NA	NA	NA
RK	cuisine	8.67/NA	8.67	NA	NA	NA
RB1	salle_bain	4.29/NA	4.29	NA	NA	NA
RB2	salle_eau	5.85/NA	5.85	NA	NA	NA
RB3	wc_invite	1.06/NA	1.06	NA	NA	NA
P0	entree	7.6/6.94	7.60	6.94	2.570	2.700
P1	couloir1	2.97/NA	2.97	NA	NA	NA
P2	couloir2	6.39/NA	6.39	NA	NA	NA
B1	placard1	0.96/0.95	0.96	0.95	1.060	0.900
B2	placard2	0.72/0.94	0.72	0.94	1.485	0.630
B3	placard3	0.72/0.94	0.72	0.94	1.485	0.630
X1	balcon	15.39/NA	15.39	NA	NA	NA
X2	loggia	6.37/NA	6.37	NA	NA	NA
X3	garage	15.85/NA	15.85	NA	NA	NA
X4	cave	9/NA	9.00	NA	NA	NA

6 plan

- Bâtiment A Lou Castelet MMe Lavabre / Del Guidice / Courtier
- Syndic Agence Saint Pierre
- Budget 2024 $35.620 / 16 = 2.226 / 12 = 185$ /mois

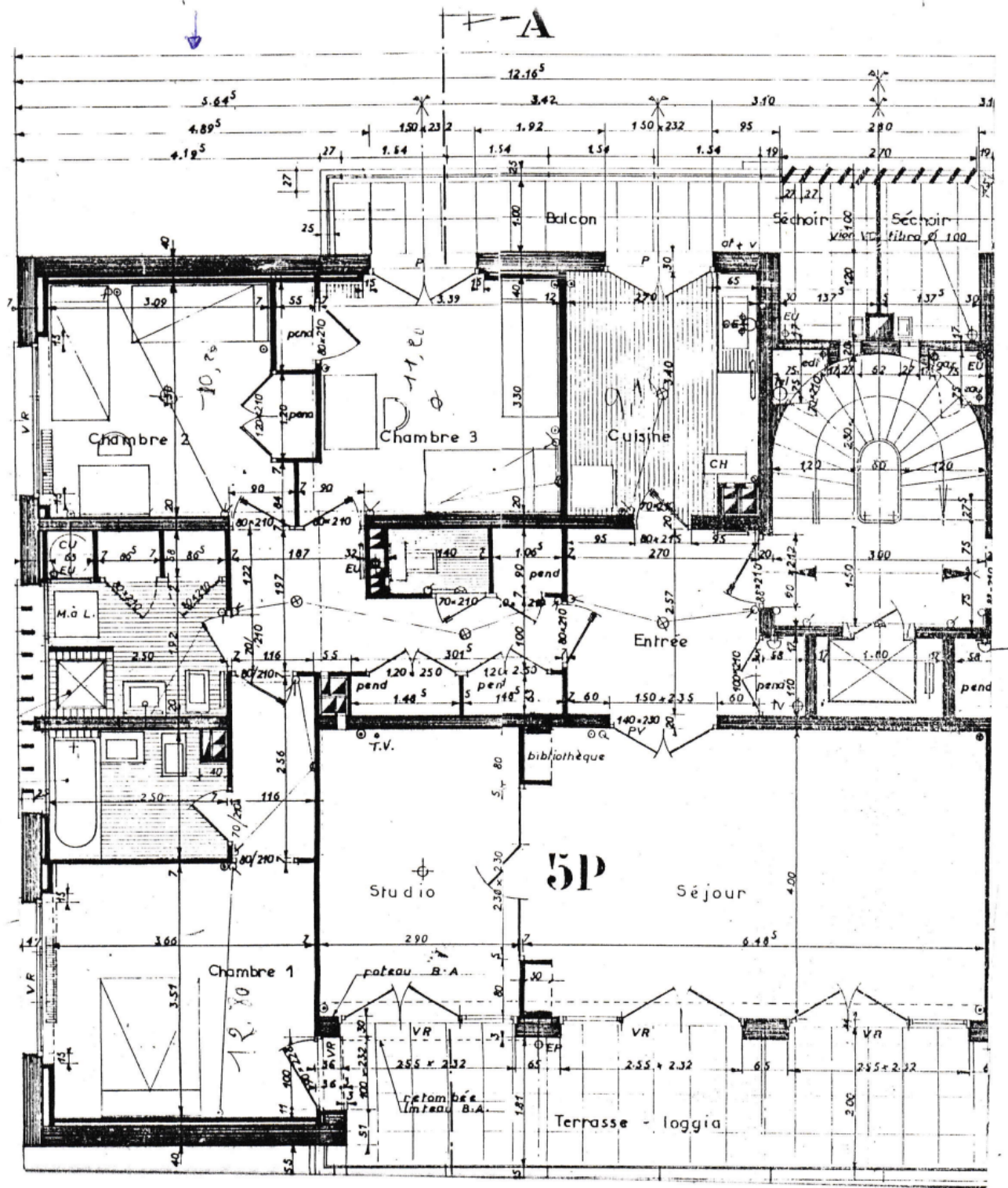


Figure 6.1: plan lou_castelet

References



Figure 6.2: Alec contact

UN GUICHET UNIQUE POUR INFORMER ET CONSEILLER SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2021, la Métropole a choisi de mettre en place un **Guichet Unique Rénov'Occitanie** en partenariat avec la Région Occitanie. C'est le point d'entrée pour tout projet de rénovation énergétique ! Le Guichet Unique Rénov'Occitanie est animé par **l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC)** de la métropole de Montpellier.

Les conseillers du Guichet Unique vous informent gratuitement sur les travaux de rénovation possibles, les aides mobilisables, les professionnels qui peuvent vous accompagner et autres dispositifs qui peuvent correspondre à votre projet.

Le Guichet Unique Rénov'Occitanie animé par l'ALEC est votre **Espace Conseil France Rénov' local**. Il est co-financé par Montpellier Méditerranée Métropole, la Région Occitanie et l'Etat.

Figure 6.3: ALEC