01 / VOTRE DÉCISION

Cette maison correspond-elle à votre projet ?

Votre projet : vivre à quatre, disposer de trois chambres, ouvrir la pièce de vie et conserver le T2 pour recevoir. Budget travaux : 100 000 €.

Mon avis : un potentiel familial, un budget tendu

Les trois chambres sont annoncées dans la maison principale. En revanche, une vie familiale fluide dépend de la liaison entre les niveaux, non confirmée par le plan. Avec isolation et remplacement des menuiseries dans le scénario, les 100 000 € appellent des arbitrages importants.

Pouvez-vous y trouver vos trois chambres ?

Oui, selon la description de l’annonce : deux au rez-de-chaussée et une à l’étage. Le besoin semble satisfait sans créer une chambre ni utiliser le T2. Il reste à confirmer l’affectation des pièces sur place et l’accès entre niveaux.

Pouvez-vous obtenir une pièce de vie plus ouverte ?

C’est une piste à étudier, pas une transformation acquise. Le séjour et la cuisine de l’étage sont séparés par l’entrée. Leur rapprochement impose de vérifier la structure et la circulation avant toute démolition.

Pouvez-vous tout rénover pour 100 000 € ?

Le test budgétaire avec isolation des murs et menuiseries atteint environ 114 700 € TTC, réserve comprise, avant toiture, ventilation et liaison entre niveaux. Ce scénario doit être réduit ou l’enveloppe augmentée après devis.

LA PROCHAINE ÉTAPE UTILE

Organiser une visite technique ciblée : liaison entre niveaux, état du bâti et devis des postes indispensables. Poursuivre l’étude du bien est pertinent ; considérer le programme et le budget comme validés serait prématuré.

Exemple fondé sur une annonce réelle de maison dans le Var. Scénario familial fictif. Analyse à distance, sans visite ni expertise technique.

02 / LECTURE DES ESPACES

Un potentiel familial, une circulation à vérifier

La maison principale : environ 145 m² annoncés

Deux chambres sont annoncées au rez-de-chaussée et une à l’étage. La pièce de vie et la cuisine de l’étage sont séparées par une zone d’entrée. Les niveaux disposent d’entrées indépendantes ; le plan transmis ne confirme pas une liaison intérieure entre eux.

Le logement indépendant : environ 28 m² annoncés

Un T2 séparé permettrait de recevoir sans utiliser l’une des trois chambres de la maison principale. Son état et sa situation administrative doivent être confirmés avant de compter sur cet usage.

Les combles : un complément à étudier

Les hauteurs, l’accès, l’isolation et le confort sont à vérifier. Ils ne sont pas comptés comme une chambre supplémentaire acquise pour le programme familial.

Les surfaces : distinguer habitable et annexes

Le plan transmis et la fiche commerciale présentent des périmètres différents. Il faut demander le détail des surfaces et le statut des vérandas, combles et annexes. Une surface totale ne doit pas être considérée automatiquement comme habitable.

La question à poser pendant la visite

« Comment passe-t-on du rez-de-chaussée à l’étage sans sortir ? » Cette réponse conditionne l’organisation familiale et le budget d’une éventuelle liaison intérieure.

Présentation anonymisée. Le plan et les photographies de l’annonce ne sont pas reproduits dans cette version publique.

03 / VOS QUESTIONS, MES RÉPONSES

Ce qui peut fonctionner. Ce qui peut vous bloquer.

« Mes enfants et moi serons-nous au même niveau ? »

La répartition annoncée des chambres ne le permet pas d’emblée : deux chambres en bas, une en haut. Si être tous au même étage est indispensable, le programme doit être revu. Je ne compte pas les combles comme une chambre disponible sans vérification des hauteurs, de l’accès et du confort.

« Faudra-t-il sortir pour passer d’un étage à l’autre ? »

C’est la question prioritaire. Les entrées sont indépendantes et le plan ne confirme pas de liaison intérieure entre rez-de-chaussée et étage. Demandez à l’agent de montrer le trajet réel. Si une liaison doit être créée, sa faisabilité et son coût peuvent changer votre décision.

« Peut-on ouvrir la cuisine sur le séjour ? »

Le plan ne montre pas une simple cloison séparant directement ces deux pièces : l’entrée participe à leur séparation. La première piste est de fluidifier ce passage. Une ouverture plus ambitieuse nécessite un relevé et une vérification structurelle ; aucune démolition n’est validée à distance.

« Le T2 aide-t-il vraiment notre projet ? »

Il permet de recevoir sans sacrifier une chambre familiale. Cet atout dépend toutefois de son état et de sa situation administrative. Le conserver en l’état n’est raisonnable que si sa sécurité et son confort le permettent ; ses finitions peuvent être différées.

« Le DPE E veut-il dire que je dois tout remplacer ? »

La classe E signale un sujet énergétique à étudier, mais ne détermine ni les équipements à remplacer ni le prix des travaux. L’annonce mentionne du double vitrage et des climatisations réversibles. Le scénario budgétaire intègre désormais isolation des murs et remplacement des menuiseries. Leur nécessité et leur étendue restent à confirmer par le DPE complet et une visite technique.

Le vrai critère de choix

Ce bien mérite une étude si vous acceptez une organisation sur deux niveaux et des travaux par étapes. Si vous voulez trois chambres au même étage et une rénovation complète immédiate pour 100 000 €, les éléments disponibles ne démontrent pas cette compatibilité.

04 / LES TARIFS LOCAUX

Des prix publiés, un périmètre à comparer

Groupe Delaud - entreprise à La Seyne-sur-Mer [1]

Rénovation complète : 800 à 1 200 €/m² HT. Sur 145 m², l'application arithmétique donne 116 000 à 174 000 € HT, avant TVA et avant éventuels postes hors périmètre. Il s'agit d'un repère de rénovation globale, pas d'un devis pour cette maison.

ACR Provence - entreprise intervenant à Toulon [2]

La page dédiée à Toulon affiche 800 à 1 500 €/m² pour une rénovation globale comprenant réseaux, sols et peintures. Sur 145 m² : 116 000 à 217 500 €, dans la base fiscale de la source. La page ne précise pas HT ou TTC : ce repère ne doit pas être additionné ni moyenné avec celui de Delaud.

Be.work - plateforme de travaux couvrant Toulon [3]

La grille locale fournit des prix par lot et indique une base TTC avec TVA de 20 %. Elle sert aux calculs de la page suivante. Une entreprise pourra appliquer une fiscalité différente selon le logement et les prestations ; le devis doit la préciser. Be.work est une plateforme, pas une entreprise locale consultée pour ce projet.

Méthode retenue

Les tarifs ont été relevés sur les sites des prestataires le 10/10/2026. Aucune entreprise n'a visité le bien ni remis de devis. Cet échantillon réduit ne constitue pas une moyenne statistique du marché toulonnais. Les différences de périmètre et de TVA empêchent une moyenne fiable entre sources.

Première conséquence pour les 100 000 €

L'annonce décrit une maison à rénover entièrement. Les repères de rénovation complète sont supérieurs au budget disponible. Il faut donc vérifier les éléments conservables et établir un programme ciblé avant de confirmer la faisabilité financière.

05 / CHIFFRAGE PAR LOT

Ce que représentent les principaux travaux

Hypothèse : maison principale de 145 m² ; T2, garage, piscine et extérieur exclus. Prix issus de Be.work [3], TTC selon sa méthode. Les quantités ci-dessous sont des hypothèses de calcul, à mesurer lors de la visite.

Électricité complète — 10 150 à 19 575 €

145 m² × 70 à 135 €/m²

Tableau, circuits et appareillage à préciser. Tableau non ajouté une deuxième fois.

Peintures murs et plafonds — 9 000 à 20 250 €

450 m² à peindre × 20 à 45 €/m²

450 m² = hypothèse arrondie de 3,1 fois la surface au sol, pas un métré du plan.

Carrelage au sol — 5 075 à 16 675 €

145 m² × 35 à 115 €/m²

Surface théorique intégrale. Fourniture, dépose, ragréage et plinthes à préciser au devis.

Une cuisine — 4 500 à 22 500 €

1 ensemble × 4 500 à 22 500 €

Gamme et linéaire non définis. Électroménager et raccordements à faire préciser.

Deux pièces d’eau — 7 200 à 21 600 €

2 ensembles × 3 600 à 10 800 €

Salle de bains et salle d’eau principales. Pas de supplément plomberie intérieure ajouté ici.

SOUS-TOTAL DES CINQ LOTS : 35 925 à 100 600 € TTC

Ce sous-total n’est pas le coût complet de rénovation. Isolation des murs et menuiseries sont chiffrées à la page suivante. Démolition, autres travaux de plâtrerie, toiture, ventilation, réseaux hors pièces d’eau, structure et honoraires restent exclus. Aucun lot ne doit être commandé sans descriptif et devis.

06 / ISOLATION ET MENUISERIES

Le confort thermique fait partie du budget

DPE E : 299 kWh/m²/an. L’isolation et les menuiseries sont intégrées au scénario de travaux, sans conclure que tout doit être remplacé. L’annonce mentionne déjà du double vitrage : état, étanchéité et performances restent à vérifier.

Isolation intérieure des murs : 10 800 à 21 600 € TTC

Hypothèse : 180 m² de murs extérieurs nets à isoler × 60 à 120 €/m² [4]. Cette surface est un test, pas un métré. Faire préciser isolant, doublage, étanchéité, tableaux, déplacement des prises et finitions. La peinture finale est déjà comptée au lot peinture : ne pas la facturer deux fois.

Menuiseries : 8 920 à 21 400 € TTC

Test de remplacement : 8 fenêtres PVC × 540 à 1 100 €, 2 portes-fenêtres / baies × 1 400 à 4 200 €, et 10 suppléments de dépose totale × 180 à 420 € [4]. Le nombre et les dimensions ne sont pas relevés. Pas de changement des grandes vérandas, des volets ni de la porte d’entrée dans ce test.

Complément chiffré : 19 720 à 43 000 € TTC

Prix nationaux publiés par Be.work [4], fourniture et pose, TTC avec TVA de 20 % selon sa méthode ; à confirmer localement par devis. Milieu des fourchettes : environ 31 400 €. Il s’agit d’un scénario budgétaire à tester, pas d’une prescription technique ni d’une moyenne locale.

Toiture, combles et ventilation : encore à chiffrer

Des combles aménagés sont annoncés : un prix d’isolation de combles perdus ne peut pas leur être appliqué automatiquement. Vérifier l’isolation des rampants, les hauteurs et l’état de la couverture. Étudier la ventilation en même temps que l’étanchéité et l’isolation ; aucun montant pour ces postes n’est ajouté ici.

À décider avant les finitions

Choisir entre isolation intérieure et extérieure après étude du bâti. L’intérieur réduit les dimensions utiles des pièces ; l’extérieur implique un périmètre de façade différent. Ne pas additionner les deux solutions. Ne pas considérer le remplacement complet des fenêtres comme acquis sur la seule classe E.

07 / ARBITRER LES 100 000 €

Le scénario dépasse le budget disponible

Test avec travaux énergétiques et réserve

Le calcul ci-dessous reprend les milieux des fourchettes, arrondis : ce sont des points de comparaison, pas des prix moyens du marché ni une estimation validée. Le scénario de remplacement des menuiseries est volontairement testé avant de confirmer ce qui peut être conservé.

Cinq lots de rénovation intérieure	**68 300 €**
Isolation des murs et menuiseries	**31 400 €**
Réserve cible pour imprévus	**15 000 €**
TOTAL DU TEST BUDGÉTAIRE	**114 700 €**
Dépassement de l’enveloppe disponible	**14 700 €**

Et ce total ne couvre pas tout

Toiture / isolation des rampants, ventilation, déposes non incluses aux lots, modifications de cloisons et réseaux supplémentaires, études, honoraires, escalier ou trémie restent à chiffrer. T2, piscine, garage et extérieurs sont exclus. Les travaux énergétiques ne s’ajoutent pas au repère global au m² : ce serait risquer un double comptage.

Ce qui peut rendre le programme plus réaliste

Conserver les fenêtres performantes et étanches après contrôle ; choisir une cuisine maîtrisée ; garder les sols et une pièce d’eau si leur état le permet ; différer T2 et extérieurs. Les besoins de sécurité, d’isolation et de ventilation doivent être définis avant de financer les finitions.

Avis actualisé : revoir le programme ou l’enveloppe

Avec isolation et remplacement des menuiseries, ce scénario n’entre pas dans 100 000 €. Le dépassement du test atteint 14 700 €, avant plusieurs postes encore non chiffrés. Pour poursuivre, obtenir les devis indispensables et fixer une cible de 85 000 € chiffrés, plus 15 000 € de réserve.

08 / AVANT DE FAIRE UNE OFFRE

Ce qu’il faut confirmer pour décider

1. Demandez une démonstration de la circulation

« Pouvez-vous me montrer comment passer du rez-de-chaussée à l’étage sans sortir ? » Si cette liaison n’existe pas, faites étudier un emplacement, une faisabilité et un coût avant de retenir le programme familial.

2. Faites chiffrer ce qui doit être fait immédiatement

« Quels travaux sont indispensables pour occuper la maison en sécurité et confortablement ? » Obtenez des devis comparables incluant déposes, évacuation, fourniture, pose et TVA. Distinguez ce qui peut être conservé de ce qui doit être remplacé.

3. Clarifiez les surfaces et les annexes

« Que comprennent les 172,74 m² habitables, et quel est le statut du T2, des vérandas et des combles ? » Demandez les justificatifs et faites confirmer les points utiles par les professionnels compétents. Ne fondez pas le projet sur la surface totale des annexes.

4. Vérifiez le confort et les risques du bâti

Obtenez les diagnostics complets, notamment le DPE, et faites contrôler toiture, humidité, réseaux et ventilation. Faites chiffrer séparément murs, rampants / toiture, ventilation et menuiseries réellement à remplacer. La capture E ne suffit pas à définir le programme.

SOURCES ET LIMITES - CONSULTÉES LE 10/10/2026

[1] Groupe Delaud : guide rénovation Toulon / La Seyne

https://groupedelaud.com/renovation-toulon-la-seyne-six-fours/

[2] ACR Provence : entreprise rénovation Toulon

https://acr-provence.com/secteurs/entreprise-renovation-toulon.html

[3] Be.work : tarifs travaux et méthode TTC Toulon

https://be-work.fr/renovation-toulon

[4] Be.work : isolation et menuiseries, tarifs nationaux TTC

https://be-work.fr/prix/menuiseries-fenetres

Plan et capture DPE transmis par Cassy ; pas de relevé, diagnostic complet ni devis disponibles. Les tarifs des sources sont des repères éditoriaux, pas des offres remises pour ce bien.

Exemple illustratif, et non projet client réalisé. Cette lecture du potentiel ne remplace pas une expertise technique, un diagnostic certifié, une étude structure ou des devis. Les vérifications et quantités restent à confirmer.