Exemple de rapport

Ce que vous lisez avant d'offrir

Un cas fictif développé pour montrer les arbitrages, les scénarios et les vérifications. Tous les chiffres sont pédagogiques, sans données de marché réelles.

Rapport d'exemple · Maison de pierre

Exemple

COÛT TOTAL ESTIMÉ — SCÉNARIO ARTISANS

224 800 à 233 600 €

Scénario artisans simulé : acquisition, travaux et réserve pour imprévus. Plafond fictif : 230 000 €.

Confiance : faible — coûts pédagogiques, sans devis

VOS COMPÉTENCES

Peinture et sols

Compétences déclarées dans le cas fictif. Isolation et ventilation restent confiées à des professionnels.

Confiance : faible — aptitude à confirmer

VOTRE TEMPS

8 h par semaine

Disponibilité fictive. Un chantier mixte demande ici 80 à 120 h personnelles, hors achats et déplacements.

Confiance : faible — durée simulée, planning à vérifier

Exemple : rien ici ne vient d'un vrai bien ni d'un vrai acheteur.

Démonstration pédagogique · Aucun dossier client

Maison familiale de 95 m² · Cas entièrement fictif

Tous les montants, caractéristiques et disponibilités ci-dessous sont inventés pour expliquer la méthode. Ce ne sont ni des prix de marché, ni des devis, ni une analyse validée d’un bien réel.

1. Votre projet et la synthèse

Dans ce cas fictif, vous cherchez une résidence principale pour trois personnes, avec jardin, trois chambres et espace de télétravail. Vous acceptez une décoration ancienne, mais pas de chantier structurel. Votre horizon de détention dépasse 10 ans.

Plafond d’acquisition frais inclus : 210 000 €. Budget travaux séparé : 20 000 €, réserve incluse ; enveloppe globale : 230 000 €. Crédit avec apport déclaré de 40 000 €, simple simulation bancaire, sans accord confirmé. Disponibilité : 8 h par semaine.

Orientation provisoire : à négocier ou à approfondir. Le scénario mixte respecte le plafond global simulé, mais travaux et réserve atteignent 22 880 €, dépassant l’enveloppe travaux de 2 880 €. Priorités : confirmer le financement, vérifier les pièces techniques et obtenir des comparables locaux. Vous décidez ; cette orientation reste conditionnelle.

Confiance : faible sur la faisabilité réelle, car ce cas n’a ni justificatifs ni devis. Les besoins et compétences sont des déclarations fictives, pas des aptitudes vérifiées.

2. Prix, marché et acquisition

Prix affiché fictif : 189 000 €, honoraires d’agence supposés inclus. Frais d’acquisition simulés à 8 % : 15 120 €. Acquisition : 204 120 €, soit 5 880 € sous votre plafond d’achat.

Les 8 % sont une hypothèse pédagogique, pas un calcul notarial. Frais de financement, garantie et déménagement non renseignés : à ajouter. Confiance : faible sur les frais ; le calcul arithmétique ne confirme pas le coût réel.

Prix local : non conclu. Aucune transaction réelle n’est utilisée dans cet exemple. Un rapport réel comparerait des ventes datées du microsecteur, de surface, terrain, état et équipements proches, en explicitant les écarts.

Sources à rechercher : transactions DVF pertinentes et références locales documentées. Historique de l’annonce et variations de prix : inconnus. Une moyenne communale ou un prix affiché ne prouve pas une valeur de vente.

3. Travaux, améliorations et énergie

Aucun travail indispensable ne peut être confirmé sans pièces techniques. Le DPE E est une donnée fictive ; il ne démontre ni l’état de la toiture ni l’épaisseur de l’isolation.

Isolation des combles

Amélioration prioritaire à étudier

4 000 à 6 000 € · Simulation artisans

Surface simulée : 60 m². Contrôler isolation existante, humidité, accès et ventilation avant de choisir la solution.

Confiance : faible — hypothèse fictive, sans devis local.

Ventilation

Besoin probable, non confirmé

1 800 à 2 800 € · Simulation artisans

Installation fictive simple. Faire vérifier débits, conduits et compatibilité avec le logement ; aucune anomalie diagnostiquée ici.

Confiance : faible — hypothèse fictive, sans devis local.

Peinture et sols

Facultatif, selon votre confort

5 000 à 7 000 € · Simulation artisans

Artisans, sur 45 m² fictifs de sols et les pièces associées. Supports sains supposés ; matériaux et main-d’œuvre inclus dans la simulation.

Confiance : faible — hypothèse fictive, sans devis local.

Cuisine

Modernisation facultative

8 000 à 11 000 € · Simulation artisans

Remplacement simulé sans déplacement des réseaux. Une cuisine datée n’est pas en soi un défaut ni une urgence.

Confiance : faible — hypothèse fictive, sans devis local.

Ordre à vérifier : traiter une éventuelle humidité avant d’isoler ; coordonner isolation, ventilation et chauffage avant les finitions. Murs, plancher et menuiseries : composition inconnue. Chauffage : âge, entretien et dimensionnement à documenter.

Énergie et coûts d’usage : demander DPE complet, factures, entretien et habitudes d’occupation. Aucune dépense annuelle, économie ou future classe DPE n’est calculable ici. Taxe foncière, assurance et entretien restent à renseigner séparément.

Même sans gros travaux, isolation, confort et ventilation méritent un examen. Leur intérêt dépend des preuves et de vos priorités ; les améliorations facultatives ne sont pas automatiquement recommandées.

4. Trois scénarios et leurs contraintes

Totaux simulés = acquisition de 204 120 € + travaux + réserve de 10 % des travaux. Les dépenses récurrentes et frais non renseignés sont exclus, pas supposés nuls. Aucun double comptage des frais d’acquisition.

Artisans

Travaux simulés

18 800 à 26 800 €

Réserve simulée

1 880 à 2 680 €

Acquisition, travaux et réserve

224 800 à 233 600 €

Pas de travaux personnels chiffrés ; prévoir coordination et suivi. Le haut de fourchette dépasse le plafond global de 3 600 €.

Confiance : faible — coûts et heures pédagogiques, faisabilité non vérifiée.

Artisans et vous-même

Travaux simulés

14 800 à 20 800 €

Réserve simulée

1 480 à 2 080 €

Acquisition, travaux et réserve

220 400 à 227 000 €

Peinture et sols : 1 000 € de matériaux simulés, 80 à 120 h personnelles. Cuisine, isolation et ventilation confiées aux artisans.

Confiance : faible — coûts et heures pédagogiques, faisabilité non vérifiée.

Vous-même, avec postes spécialisés confiés

Travaux simulés

10 800 à 15 800 €

Réserve simulée

1 080 à 1 580 €

Acquisition, travaux et réserve

216 000 à 221 500 €

Cuisine : 4 000 à 6 000 € de matériaux simulés ; 160 à 240 h personnelles au total. Isolation, ventilation et raccordements spécialisés restent professionnels.

Confiance : faible — coûts et heures pédagogiques, faisabilité non vérifiée.

À 8 h par semaine, 80 à 120 h représentent 10 à 15 semaines de travail personnel ; 160 à 240 h, 20 à 30 semaines. Ce calcul exclut apprentissage, achats, déplacements, séchage et attente des artisans. Il ne donne pas une date d’emménagement.

Emménagement souhaité sous 4 mois dans ce cas fictif : le scénario majoritairement réalisé vous-même ne tient pas ce rythme simulé. Le scénario mixte nécessite un planning confirmé. Aucun délai artisan n’est inventé ; confiance faible sur le calendrier.

---

5. Risques, preuves et questions prioritaires

1. **Toiture et humidité.** « Pouvez-vous transmettre les factures de couverture et préciser les infiltrations connues ? » Faire vérifier l'état avant tout chiffrage majeur.

2. **Énergie et ventilation.** « Pouvez-vous fournir le DPE complet, les factures d'énergie et les justificatifs d'entretien du chauffage ? » Vérifier les conditions d'usage, pas seulement la lettre DPE.

3. **Surfaces et transformations.** « Pouvez-vous fournir les plans et les autorisations des aménagements réalisés ? » Trois chambres annoncées ne prouvent ni surfaces ni conformité.

4. **Prix et offre.** « Depuis quand le bien est-il proposé, à quels prix successifs et avec quels honoraires inclus ? » Aucun prix négociable n'est présumé.

5. **Dépenses récurrentes.** « Pouvez-vous communiquer la dernière taxe foncière et les dépenses d'entretien des équipements ? » Compléter le budget de fonctionnement avant décision.

Le projet familial semble cohérent avec la description fictive, sous réserve des plans et vérifications. Financement, état technique, coûts et valeur locale restent à confirmer. Un écart majeur impose de revoir les scénarios et l'orientation.

---

6. Hypothèses, sources et limites

Source des principes : notre référentiel consolidé des bêta-tests et les thèmes du questionnaire. Source de tous les chiffres : jeu fictif créé pour cette démonstration. Aucune annonce réelle, photo technique, transaction ou facture ne l'étaye.

Dans un rapport réel, chaque affirmation distingue confirmé, déclaré, probable et inconnu. Une confiance élevée exige des preuves pertinentes ; moyenne indique des incertitudes explicitées ; faible appelle des vérifications décisives.

Cet exemple ne remplace ni diagnostic réglementaire, ni visite technique, ni devis, ni conseil notarial ou financier. Il illustre la lecture du rapport, pas une prestation commandable. Chaque rapport et réponse de clarification attendent une validation humaine avant envoi.