



**APPEL D'OFFRE**  
**CESSION IMMEUBLE**  
**16 RUE ANTOINE DUMAIN ECOLE**  
**ARLOS**

**PROJET : ARLOS**

**16 Rue Antoine Dumaine**  
**42 400 SAINT-CHAMOND**

***Changement de destination d'une école en 15  
logements – Aménagement intérieur et extérieur de  
la parcelle et du bâtiment .***

**MAI 2023**

## PREAMBULE

Une étude de la parcelle pour le changement de destination de l'école ARLOS a été réalisée à la demande de la SAS TSI représentée par M.Giuseppe MASTROSIMONE

L'objectif de cette étude est la mise en place de logement au sein du bâtiment. Ainsi les dispositifs extérieurs , le bâtiment , les surfaces , les matériaux ....ont fait l'objet d'une étude pour réaliser au mieux ce projet .

***NOTE : Ce document et notamment les plans qui y sont intégrés doivent être utilisés comme plans de projet esquisse / avant projet sommaire, et non comme plans d'exécution des travaux.***

**Ce document sera remis :**

- 1/Par courrier à l'adresse : Hôtel de ville -Service Urbanisme-Avenue Antoine Pinay  
CS80148 42403 Saint-Chamond Cedex**
- 2/Par transmission électronique sur [urbanisme@saint-chamond.fr](mailto:urbanisme@saint-chamond.fr)**
- 3/Par clé USB contenant l'ensemble des documents au format .doc, .xls  
ou .pdf**

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PRESENTATION DU PROJET / SITE</b>	
1.1	LOCALISATION .....	3
1.2	CARACTERISTIQUES DU PROJET .....	3
1.3	EQUIPEMENTS EXISTANTS.....	3
<b>2</b>	<b>PRESENTATION DU NOMBRE ET TYPES DE LOGEMENTS CREEES</b>	
2.1	ESPACES EXISTANTS.....	5
2.2	ETAT PROJETE.....	5
<b>3</b>	<b>AMENAGEMENTS REALISES</b>	
3.1	DESCRIPTION DES EXTERIEURS.....	6
3.2	DESCRIPTIONS INTERIEURES.....	7
<b>4</b>	<b>ESQUISSES / APS ( AVANT PROJET SOMMAIRE )</b>	
4.1	PLANS , COUPES , FACADES PROJETS.....	8
<b>5</b>	<b>ESTIMATIF DU COUT DES TRAVAUX</b>	
5.1	DEVIS.....	9
5.2	COUT GLOBAL .....	10
<b>6</b>	<b>PRESENTATION ET COORDONNEES DE L'ACQUEREUR</b>	
6.1	CV ET REALISATIONS.....	11/12
<b>7</b>	<b>PRIX PROPOSE ET MODALITE DE FINANCEMENT</b>	
7.1	PRIX PROPOSE .....	13
7.2	MODALITE DE FINANCEMENT .....	13
7.3	MODELE ECONOMIQUE ENVISAGE	13
<b>8</b>	<b>DELAI DE REALISATION .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>15</b>

# 1. PRESENTATION DU PROJET / SITE

## 1.1. LOCALISATION

Commune	<b>SAINT-CHAMOND</b>
Adresse	16 Rue Antoine Dumaine 42400 Saint-Chamond
Localisation	Bâtiment situé proche du quartier du Creux et non loin de du quartier d'Izieux, 2 km au Sud-Ouest du centre ville
Parcelles composant la propriété	<b>N°245</b>
Section cadastrale	<b>Section 111AE</b>
Surface du terrain	Environ 1600 m <sup>2</sup>

## 1.2. CARACTERISTIQUES DU PROJET

Type de projet	<b>Changement de destination d'un ancien bâtiment scolaire en 15 logements (dépôt de P.C. par la suite)</b>
Type de logement	<b>Immeuble résidentiel</b>
Nombre de <b>places de parking</b>	<b>1,6 place par logement d'après le PLU zone UC ainsi 15 x 1.6 = 24 places</b>
Nombre de <b>logements et caractéristiques</b>	<b>9 logements T4 et 6 T3</b>
<b>Spécificités</b>	15 Kits photovoltaïque en toiture

## 1.3. EQUIPEMENTS EXISTANTS

Alimentation en eau potable	Réseau communal
Zonage d'assainissement	Tout à l'égout
Electricité	Réseau existant
Emprise au sol parcelle	75m x 24 soit 1800 m <sup>2</sup>

# 1 - PLAN DE SITUATION DU PROJET



géoportail

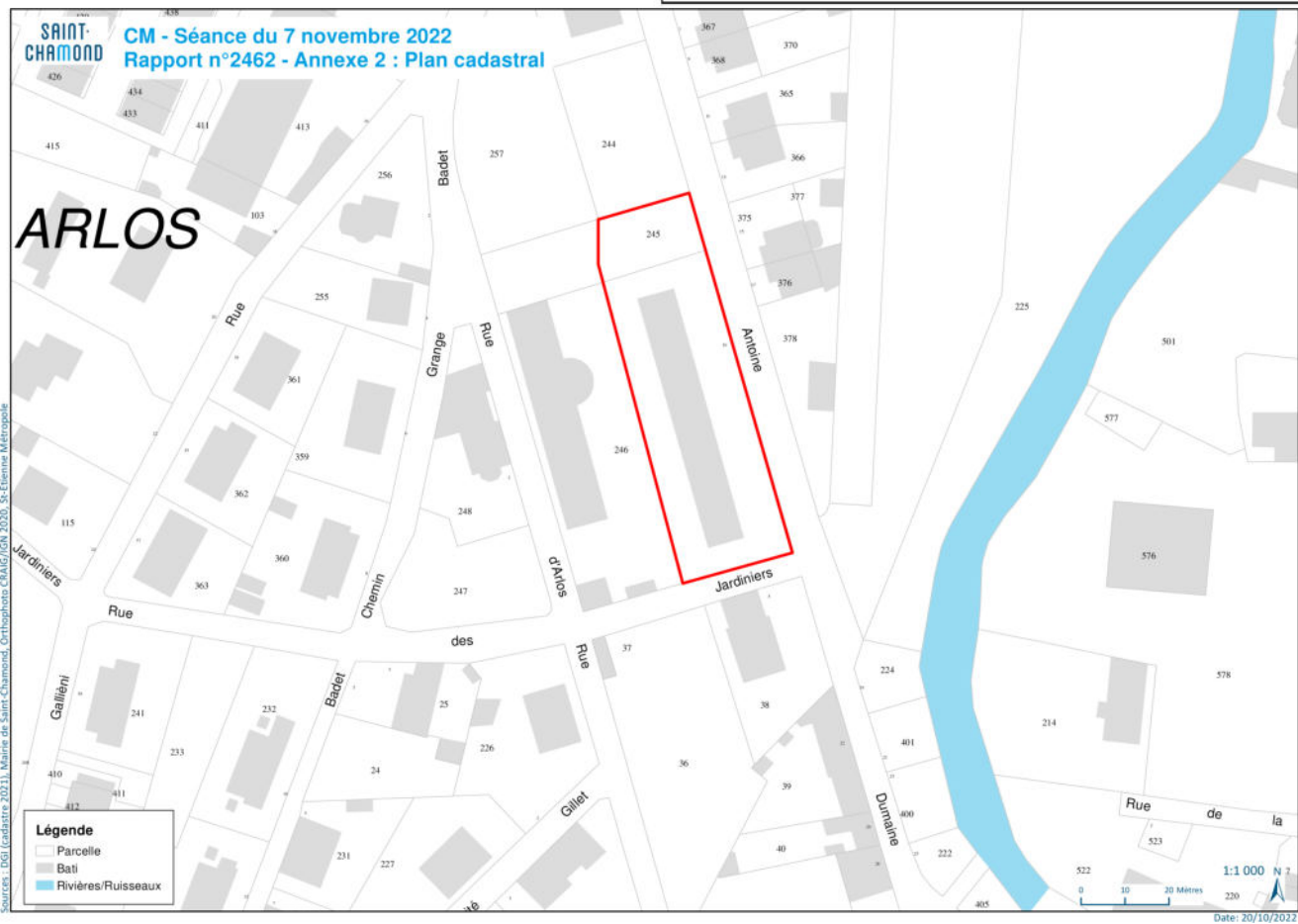


Carte IGN

Echelle 1/25000

© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 4° 31' 01" E  
Latitude : 45° 27' 21" N



D'après le plan cadastral  
Echelle 1/1000

## 2. PRESENTATION DU NOMBRE ET TYPES DE LO

### 2.1. ESPACES EXISTANTS

Occupation de la parcelle	Parcelle 111 AE 245 : espace de retournement , boucle goudronnée avec espaces gazonnés- Parcelle 111 AE 246 : Ecole ARLOS et espaces gazons , portail d'entrée et muret de séparation .
Accès	Accès au bâtiment depuis la rue Gallieni ou la rue Antoine Dumaine
Limite de propriété	Rue Antoine Dumaine à l'Est et Rue des jardiers au Sud avec la parcelle 245 au Nord et avec la garderie/Ecole à l'ouest.
Superficie	Emprise au sol bâti 435m <sup>2</sup> ; la parcelle 1800m <sup>2</sup> , soit 1365m <sup>2</sup> principalement espaces verts. Sous sol bâti environ 200m <sup>2</sup> plus 2 étage de 624m <sup>2</sup> + combles 378 m <sup>2</sup> le tout incluant les 3 circulations verticales.

**Conclusion : Le bâtiment avec 2 entrées et une surface extérieure conséquente conservera et augmentera ses espaces verts et les 24 places de parkings seront au sein de la parcelle. De plus, le bâtiment garant de 3 circulations verticales pourra desservir aisément les 2 plateaux horizontaux et les combles.**

### 2.2. ETAT PROJETE

Types appartements T4	<b>9 Appartements compris entre 70 à 82 m<sup>2</sup> avec cuisine salle à manger /salon, wc, sdb et 3 chambres.</b>
Types appartements T3	<b>6 Appartements compris entre 55 à 64 m<sup>2</sup> avec cuisine salle à manger /salon, wc, sdb et 2 chambres.</b>
Appartements sous combles	<b>Appartements dont les vélux haute qualité offrent la lumière naturelle dans chaque pièce. Principalement des T3 compris entre 42 à 60m<sup>2</sup>. Les vélux pourraient offrir un pan en toiture et un pan en façade pour agrandir et avoir un balcon.</b>

**Conclusion :** Au total, 9 T4 et 6 T3 seront répartis dans l'immeuble. Chaque appartement aura son balcon même sous combles , les vélux pourront être choisis avec des pans en toiture et en façade pour que chaque appartement puissent avoir le confort et la qualité des appartements du 1er et 2ème étages avec un accès extérieur ou un accès terrasse.

### 3. AMENAGEMENTS REALISES

#### 3.1/DESCRIPTION DES EXTERIEURS

La partie Nord de la parcelle servira à accueillir un parking de 18 places avec toutes les 4 places un rappel végétal tel que le PLU le réclame. Enfin, sur la parcelle du bâtiment lui même les extrémités nord et sud se verront attribuer 3 places supplémentaires pour obtenir un total de 24 places.

Tous les espaces paysagers sont conservés et enrichis pour obtenir un cadre chaleureux. Les essences feuillues garderont la fraîcheur en été et changeront avec les saisons.

Des dalles avec de l'herbe seront utilisés pour des parkings verts et accessibles tandis que la pelouse sera préférée au bord du bâti.

Enfin, la façade du bâtiment sera enduite dans un ton sable chaud qui lui redonnera une belle couleur avec les terrasses en acier galvanisé teinté gris . De plus chaque appartement du RDC aura sa terrasse privée pour profiter d'un accès extérieur.

#### 3.2 DESCRIPTIONS DES INTERIEURS.

##### 3.2 a/ les parties communes

Les circulations verticales des 3 escaliers principaux serviront à desservir l'ensemble des 15 appartements.

Une attention particulière sera donnée à toutes les portes de la résidence :

Elles seront en aluminium couleur bois ; les escaliers seront conservés seule une trémie sera ajoutée pour un accès dans les combles dans l'une des circulations verticales.

Les garde corps seront également en aluminium avec des hauteurs réglementaires.

Les parties communes seront rafraîchies également et des peintures couleur sable seront apposées sur chaque palier.

Les parties en sous-sol seront conservées pour distribuer toute la technique pour les pompes à chaleur, l'arrivée de l'eau et les compteurs électriques.

Cela sera également le lieu de rassemblement des megawatts/eure des panneaux photovoltaïques.

### 3.2 b/ Les appartements

Envoyé en préfecture le 11/12/2023

Reçu en préfecture le 11/12/2023

Publié le

ID : 042-214202079-20231204-DL20230181-DE



Chaque appartement sera chaleureux à commencer par les sols en carrelage clair ou carrelage béton plus grisé dans les parties salon et salle à manger cuisine et plus teinté dans le bain.

Les chambres auront un parquet bois chaud avec des teintes plus foncées.

Les murs conserveront le mat beige pour avoir le plus de clarté possible. Seules les salles de bains auront un retour en façade du carrelage avec des teintes plus foncées .

Les faux plafonds seront élevés avec des hauteurs proches de 2.7m et serviront à déposer l'ensemble de l'éclairage LED et des gaines de VMC.

L'ensemble des portes en aluminium avec aspect bois amène une harmonie et complète en façade l'aspect plus chaud des sols des chambres.

Enfin des convecteurs enverront de la chaleur en hiver et rafraîchiront en été grâce aux pompes à chaleur .

Les terrasses extérieures seront créées en acier galvanisé avec des balcons collaborants - autant pour rehausser les aspects extérieurs du Rdc que les terrasses plus élancés du 1er étage -

Les T4 et T3 auront les mêmes prestations de qualité , seule une chambre pour les T3.



Inspiration T2 - T3



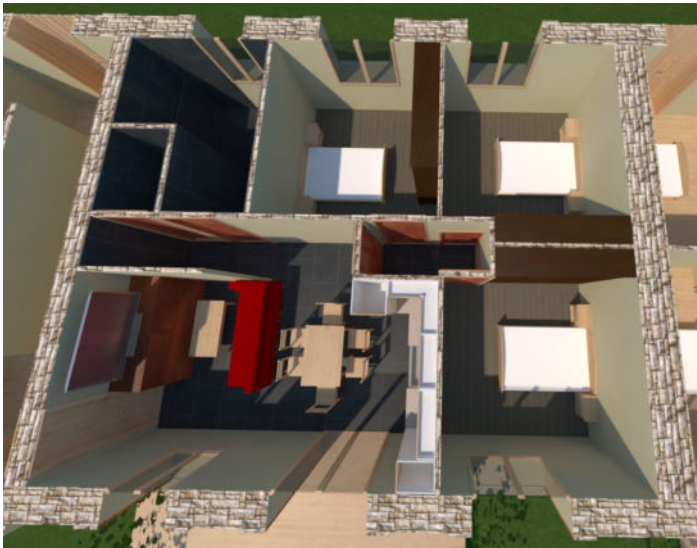
Porte aluminium aspect bois

# 4. ESQUISSES / APS / PLANS

AADEH



AADEH



Tous les plans du projets sont imprimés à l'échelle au format A2 et joint sur clé USB également.

# 5. ESTIMATIF COUT DES TRAVAUX :

## 5.1 DEVIS

### Porte -serrurerie

Envoyé en préfecture le 11/12/2023

Reçu en préfecture le 11/12/2023

Publié le



ID : 042-214202079-20231204-DL20230181-DE



Alessi Porte Srl | via Portella Lampo, 5 p.s. | 90029 Valledolera (PA)  
Stabilimento: Contrada Magazzinaccio S.P. n. 8 km 22  
N. Acc.Reg. Imprese di Palermo C.F. e P.I. 0546610828-REA 119574  
Capitale Sociale € 113.300,00 i.v.  
Tel. 091 544.139 - 543.705 | Fax 091 542.428 | P.IVA 0546610828  
www.alessiporte.it | info@alessiporte.it



Alessi Porte Srl | via Portella Lampo, 5 p.s. | 90029 Valledolera (PA)  
Stabilimento: Contrada Magazzinaccio S.P. n. 8 km 22  
N. Acc.Reg. Imprese di Palermo C.F. e P.I. 0546610828-REA 119574  
Capitale Sociale € 113.300,00 i.v.  
Tel. 091 544.139 - 543.705 | Fax 091 542.428 | P.IVA 0546610828  
www.alessiporte.it | info@alessiporte.it

#### PORTELA AGOSTINHO

54 rue Jules Jackson  
42500 Chambon Feuergrolles  
Tel : 0786402620  
N°Siret : 349 661 082 00033

#### DEVIS N° 58

Chambon Feuergrolles  
Le 22/04/2023

Mr Mastro Simone Giuseppe  
13 a rue Dugas Montbel  
42400 St Chamond

agosportela@gmail.com

REF CHANTIER : Pose de portes école ARLOS ST CHAMOND			
TRAVAUX	Prix U	Quantité	Prix total
Pose de portes intérieur	69		4485,00
Pose de portes palière		15	1380,00
<b>TOTAL HT</b>			<b>5865,00</b>
<b>20 % TVA</b>			<b>1173,00</b>
<b>TOTAL TTC</b>			<b>7038,00</b>

Total : Sept mille trente huit euros -

Les travaux ne pourront commencer qu'à réception du devis, signé, procédé de la mention :

" BON POUR ACCORD "

En vous remerciant de votre confiance

Bien cordialement,

Mr Portela

Enl. Portela agostinho  
13 rue Jules Jackson  
42500 Chambon Feuergrolles  
Tél : 0786402620

P

DESTINATARIO/INVESTIZAZIONE ORDINE TERRA SUD ITALIA 13 A RUE DUGAS MONTBEL 42400 SAINT CHAMOND	DESTINAZIONE MERCE TERRA SUD ITALIA 13 A RUE DUGAS MONTBEL
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------

Con la presente si certifica di volere confermare l'ordine delle seguenti porte, in misura e in numero in precedenza indicati, e per le porte soprastanti di cui costituisce la misura del presente foglio.

Con la presente si certifica di volere confermare l'ordine delle seguenti porte, in misura e in numero in precedenza indicati, e per le porte soprastanti di cui costituisce la misura del presente foglio.

Q. TA.	DESCRIZIONE	PREZZO	IMPORTO
95,00	Porte Inter Laminate Standard Altezza intera, con finitura in PVC quadrilatera, scansioni interne standard e maniglia in alluminio anodizzato N° 13 PORTE BATTERUTE STANDARD	140,00	13.300,00
15,00	Porte Inter Laminate con serratura a chiave intera, con finitura in PVC quadrilatera, scansioni interne standard SERRATURA A CHIAVE, maniglia in alluminio anodizzato N° 15 PORTE BATTERUTE STANDARD N° 15 PORTE BATTERUTE STANDARD	174,00	2.610,00
4,00	Differenziale per Paliere N° 4 PREZZO SOTTO INDICATO SI INTENDE PER INSERIRE STANDARD 5 SPESORE	190,00	7.560,00

Trasporto	18	
Imposta	15.000,00	
Altre tasse		
Imposta		
<b>Totale prezzo</b>		<b>18.000,00</b>

Trasporto a carico: DESTINATARIO  
Tempo di consegna: DA DEFINIRE  
Modalità di pagamento: ACCO. 30% - SALDO A MERCE PROTUTA

Il prezzo di consegna l'installazione e l'assistenza post-vendita sono escluse dalla presente offerta.

Il prezzo di consegna l'installazione e l'assistenza post-vendita sono escluse dalla presente offerta.

Il prezzo di consegna l'installazione e l'assistenza post-vendita sono escluse dalla presente offerta.

Il prezzo di consegna l'installazione e l'assistenza post-vendita sono escluse dalla presente offerta.

Il prezzo di consegna l'installazione e l'assistenza post-vendita sono escluse dalla presente offerta.

Il prezzo di consegna l'installazione e l'assistenza post-vendita sono escluse dalla presente offerta.

Il prezzo di consegna l'installazione e l'assistenza post-vendita sono escluse dalla presente offerta.

Il prezzo di consegna l'installazione e l'assistenza post-vendita sono escluse dalla presente offerta.

Il prezzo di consegna l'installazione e l'assistenza post-vendita sono escluse dalla presente offerta.

### Charpente métallique

### Menuiserie extérieure

Ref. Devis : 2020-295

CHAMBON FEUGEROLLES, N° 15/05/2023



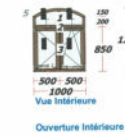
CHARPENTE MÉTALLIQUE

80 Boulevard d'Auvergne  
42500 CHAMBON FEUGEROLLES  
Tel : 04 77 79 81 33 - email : kcm.aas@gmail.com

<b>DEVIS</b>	
Édité le 15 mai 2023	<b>Societe Terra Sud Italia</b> 13 A Rue Dugas Montbel
Référence : 2020-295	42400 SAINT CHAMOND
Conçu le : 15/05/23	
Objet du devis	Fourniture et pose de 5 balcons en façade R+1 avec couverture à Saint Chamond dans la Loire

N°	Désignation	Un	Qté	Prix unit.	Montant H.T.
1	Fourniture et pose de balcon en structure métallique suivant plans fournis Dim. 7000x2500 mm Hauteur R+1 avec couverture en toiture				
1.1	Fourniture et pose de balcon en structure métallique. Comprend : les études structure métallique, les relevés sur site, la fabrication et la pose de la structure métallique, les bacs collaborant, les platelages en bois IPE posé sur pilot, la galvanisation de la structure, les garnies corps avec tôles décoratif, les garnies corps serret thermolaqués, la couverture en bac sec acier type T39. Ne comprend pas : Les études béton, le béton pour les maçon et le béton sur les bacs collaborants pour la pose du bois IPE. Estimation du poids des aciers : 7000 Kg par balcon.	U	5,000	55 650,00	278 250,00
<b>Sous-total</b>					<b>278 250,00</b>
<b>Total H.T.</b>					<b>278 250,00</b>
<b>Total T.V.A. 20,00 %</b>					<b>55 650,00</b>
<b>Total T.T.C.</b>					<b>333 900,00</b>
<b>Net à payer (Euros)</b>					<b>333 900,00</b>

80 Boulevard d'Auvergne - 42500 CHAMBON FEUGEROLLES - Tél : 04 77 79 81 33 - Fax : email : kcm.aas@gmail.com  
SASU au capital de 10 000 € - SIRET : 302124480001 - APE : 2012 - TVA intracommunautaire : FR060213445 - RCS : 314680559 Page 1



Ouverture Intérieure

1	8	24 mm, TPS-NE+Ar + Lam E4 + F4	445	3595
2	8	24 mm, TPS-NE+Ar + Lam E4 + F4	445	3595
3	8	24 mm, TPS-NE+Ar + Lam E4 + F4	371	716
4	8	24 mm, TPS-NE+Ar + Lam E4 + F4	371	716

Surface :	9,214 m²	Total	16883,20
Périmètre :	35,200 m		

• Alu 35mm, (6500mm), 2833, Cerezo Liso CE303L 89 piéc 6197,86

• Barre plate 30x3, (6500mm), 603003, Cerezo Liso CE303L 89 piéc 5104,12

• Assemblage des accessoires de l'offre Total 11301,98

Surface totale: 258,517 m² (70 pièce) Total Menuiserie: 269095,42

Périmètre total: 573,600 m Total Montaj Tamplarie: 0,00

Coefficient de transfert thermique total: 1,67 W/m²K

Total Accessoires: 11301,98

Total assemblage: 0,00

Total calcul HYTA: 280397,40

VAT (20%): 56079,48

Sous Total à payer: 336476,88

StratGroup Sarl New 0606 132 Rue de France SIRET: 787604900029 TVA: FR020704048 Assurance Decennale ANP16138

22/03/2023 14:07:14.02 Page 6 de 8

# panneaux photovoltaïques



Lieu dit la Croix  
42650 Saint Jean Bonnefonds  
Mobile: 0627512427  
Siret:823 359 013 00021  
Code APE: 4321AB  
igesoler@yahoo.com

SAS TSI  
13 rue Dugas Montbel  
42400 SAINT CHAMOND

Ref	Désignation	Quantité	PU HT	Total HT
<b>Installation Kit Photovoltaïque :</b>				
	FOURNITURE ET POSE KIT PHOTOVOLTAÏQUE DUALSUN ref : FLASH 375 HALF-Cut Black	15,00	8 000,00	120 000,00
GARANTIE 25 ans, pièces, main d'oeuvre et déplacement.				
Puissance : 3 kWc				
MICRO-ONDULEUR ENPHASE IQ7				
Passerelle de communication Metered				
Kit de fixation en surimposition				
Câbles et connecteurs solaire norme MC4 UV				
Mise en service et calibrage				
Eco participation				
<b>Pack sérénité :</b>				
- Visite technique				
- Demande et obtention de l'accord d'urbanisme / DP Mairie				
- Obtention du raccordement ENEDIS ou Urban solar				
- Obtention du Visa Consuel				

Devis valable jusqu'au: 21-05-2023

Total HT :	120 000,00€
TVA : TVA 20% 200 000,00€	24 000,00€
Total TTC :	144 000,00€
Acquiescé	0,00€
Net à payer :	144 000,00€

Pour bénéficier du taux réduit de TVA à 10% vous devez nous fournir une attestation datée et signée indiquant que les travaux répondent aux critères permettant d'appliquer cette mesure. Attention le taux de TVA en vigueur sera celui à la réalisation des travaux. Paiement en plusieurs factures suivant l'avancement des travaux.

Date et signature précédée de la mention manuscrite "bon pour travaux"

Envoyé en préfecture le 11/12/2023

Reçu en préfecture le 11/12/2023

Publié le

ID : 042-214202079-20231204-DL20230181-DE



Immeuble RIMBAUD PARC DES EXPOSITIONS  
22, Avenue des Nations CS 80048  
95026 ROISSY CHARLES DE GAULLE CEDEX 2  
Tel: 01.45.91.62.35  
Web: www.emmeti.com - Mail: contact@emmeti.com



Date	12/04/2023
Référence	
Nom de l'affaire	

TERRA SLO ITALIA Mastroimona Giuseppe
------------------------------------------

Tarif au 01/02/2023

Compte tenu de la situation mondiale tout à fait particulière sur les marchés d'approvisionnement de matières premières, la fourniture de nos Matériaux pour se faire jusqu'à nouvel ordre sur la base du TARIF PUBLIC H.T. en vigueur au jour de la LIVRAISON. La facture pourra donc être recalculée par rapport à l'ARC emts.

## DEVIS

Référence	Désignation	Quantité unitaire	Prix unitaire H.T. en €	Prix net H.T. en €	Conditionnement indivisible	Prix total nets H.T. en €
<b>TUBE MULTICOUCHE</b>						
94179816	FIVPEX 16x2 Couronne 50 mt ISOL 6 mm Al 0,2 CSTB Blanc	400 m	2,64 €/mt	0,95 €/mt	8 Cour.	380,69
94179817	FIVPEX 20x2 Couronne 50 mt ISOL 6 mm CSTB Blanc	100 m	3,56 €/mt	1,28 €/mt	2 Cour.	128,34
<b>Total Tube (prix nets H.T. en €)</b>						<b>509,03</b>
<b>RACCORDS</b>						
9420R802	FIVPRESS RACCORDS A SERTIR DROIT FEMELLE 16x1/2"	10 Pcs	5,26 €/pcs	1,63 €/pcs	1 Carton(s)	16,25
9421R802	FIVPRESS RACCORDS A SERTIR DROIT MÂLE 16x1/2"	10 Pcs	4,86 €/pcs	1,5 €/pcs	1 Carton(s)	15,02
9422R802	FIVPRESS RACCORDS A SERTIR COUDE JONCTION FEMELLE 16x1/2"	10 Pcs	5,85 €/pcs	1,81 €/pcs	1 Carton(s)	18,08
9422R802	FIVPRESS RACCORDS A SERTIR COUDE JONCTION MÂLE 16x1/2"	10 Pcs	5,85 €/pcs	1,81 €/pcs	1 Carton(s)	18,08
9425R819	FIVPRESS RACCORDS A SERTIR "T" INTERMEDIAIRE AVEC JONCTION FEMELLE 20x1/2"	10 Pcs	11,04 €/pcs	3,41 €/pcs	2 Carton(s)	34,11
9425R829	FIVPRESS RACCORDS A SERTIR DROIT INTERMEDIAIRE 16x16	10 Pcs	5,85 €/pcs	1,81 €/pcs	1 Carton(s)	18,08
9425R831	FIVPRESS RACCORDS A SERTIR DROIT INTERMEDIAIRE 20x20	10 Pcs	8,09 €/pcs	2,5 €/pcs	1 Carton(s)	24,97
07243380	KIT 4 VASO ESPANSIONE MIRA4 10	15 Pcs	122,2 €/pcs	50,35 €/pcs	15 Pcs	755,20
07005888	CASSETTA CONDIZ FREE EASY-BOX	70 Pcs	13,49 €/pcs	5,56 €/pcs	70 Pcs	389,05
07009570	VENTILO CONVECTEUR MURAL A EAU	69 Pcs	418,7 €/pcs	172,5 €/pcs	69 Pcs	11 902,80
07248136	Pompe à chaleur air-eau CC-brv EH1218DC	15 Pcs	9687,5 €/pcs	3991,25 €/pcs	15 Pcs	59 868,75
07520115	VENTIL. CON MANTELLO ETM 220 S	15 Pcs	763,5 €/pcs	314,56 €/pcs	15 Pcs	4 718,43
07520629	GIAMMO ANTIVIBRANTE PER UNITA	20 Pcs	3,94 €/pcs	1,62 €/pcs	5 Carton(s)	32,47
07911540	JOLLY FLEXIBLE PIRE D80 30MTS	100 Pcs	1,26 €/pcs	0,52 €/pcs	2 Carton(s)	51,50
07911620	THREE WAY JOINT D20 19PCS	40 Pcs	1,81 €/pcs	0,75 €/pcs	4 Carton(s)	29,83
07911970	COPPIA A STAFFE REGOL.-LIVELLA 6	20 Pcs	37,65 €/pcs	15,51 €/pcs	20 Carton(s)	310,24
07239608	POMPE A CHALEUR ECO HOT WATER EQ 201 (ex EQ 2018)	15 Pcs	3859,7 €/pcs	1596,2 €/pcs	15 Pcs	23 850,95
94305871	FIVPRESS RACCORDS A SERTIR "T" INTERMEDIAIRE REDUIT 20x16x20	50 Pcs	13,11 €/pcs	4,05 €/pcs	10 Carton(s)	202,55
<b>Total Raccords (prix nets H.T. en €)</b>						<b>182 256,34</b>
<b>Total Tube et Raccords (prix nets H.T. en €)</b>						<b>182 765,37</b>
<b>T. V. A. 20%</b>						<b>20 552,47</b>
<b>Total Tube et raccords (prix nets T. T. C. en €)</b>						<b>133 326,83</b>

## 5.2. COUT GLOBAL HORS ACHAT TERRAIN ET NOTAIRE

### Fiche coût de la construction

Client : TSI M. MASTROSIMONE  
N° d'opération : PROJET ARLOS

Devis OK  
Devis à fournir

1° VRD :

CORPS DE METIER	ENTREPRISE	MONTANT TTC	
		FOURNITURES	ENTREPRISE
TERRASSEMENT		15 000,00 €	
ASSAINISSEMENT		12 640,00 €	
VRD / PAYSAGER		36 400,00 €	
		<b>64 040,00 €</b>	

2° GROS ŒUVRE :  
Mise Hors d'Eau et Air

CORPS DE METIER	ENTREPRISE	MONTANT TTC	
		FOURNITURES	ENTREPRISE
MACONNERIE			35 680,00 €
CHARPENTE			
COUVERTURE			
Menuiseries EXT		349 078,00 €	
PORTES			22 638,00 €
CHAPES INTERIEURES			
		<b>407 396,00 €</b>	

3° SECOND ŒUVRE :

CORPS DE METIER	ENTREPRISE	MONTANT TTC	
		FOURNITURES	ENTREPRISE
DOUBLAGE/ISOLATION/CLOISON			17 650,00 €
MENUISERIES INT			87 640,00 €
ELECTRICITE			49 800,00 €
PLOMBERIE/SANITAIRE			123 320,00 €
CHAUFFAGE			45 680,00 €
REVETEMENTS SOLS / MURS			27 600,00 €
PAPIER / PEINTURE			59 000,00 €
CUISINE			37 000,00 €
FACADE			16 400,00 €
AMENAGEMENT EXTERIEURS (Enrochement, clôture...)			
		<b>540 070,00 €</b>	

4° TAXES DIVERSES :

TAXE	MONTANT TTC
TAXE D'AMENAGEMENT	A déterminer
INGENIEUR ARCHITECTE	9 780,00 €
TAXE DE RACCORDEMENT	à déterminer
AUTRES TAXES (PRECISER)	500 000,00 €
<b>509 780,00 €</b>	

### TOTAL DE L'OPERATION

**1 521 286,00 €**

## 6. PRESENTATION ET COORDONNEES DE L'ACQUEREUR

### 6.1 CV ET REALISATIONS



**DONNÉES PERSONNELLES**

Nom/Prénom  
MASTROSIMONE Giuseppe

Adresse  
13 Rue Dugas Montbel  
42400 Saint-Chamond

Numéro de téléphone  
+33616342586

Adresse e-mail  
terrasuditalia@gmail.com

Date de naissance  
28-01-1956

Permis de conduire  
B

**LANGUES**

Italien Courant

**LOISIRS**

- Musique, Danse, Gastronomie, Immobilier, Construction

## GIUSEPPE MASTROSIMONE

Giuseppe MASTROSIMONE, J'ai 67 ans. J'ai une expérience principalement dans les métiers de la construction et j'ai effectué plusieurs corps de métier tout au long de ma carrière.

Plaquiste / Peintre puis ébénisterie, l'électricité et également le transport et le commerce.

J'apprécie de travailler en équipe.

J'ai à mon actif plusieurs opérations immobilières principalement en France.

J'apprécie les matériaux et les produits de qualité et je veille régulièrement pour regarder et choisir les carrellages, robinetteries ou menuiseries italienne avec une valeur ajoutée.

Je suis une personne autonome, dynamique, polyvalente et fiable.

### ENSEIGNEMENT

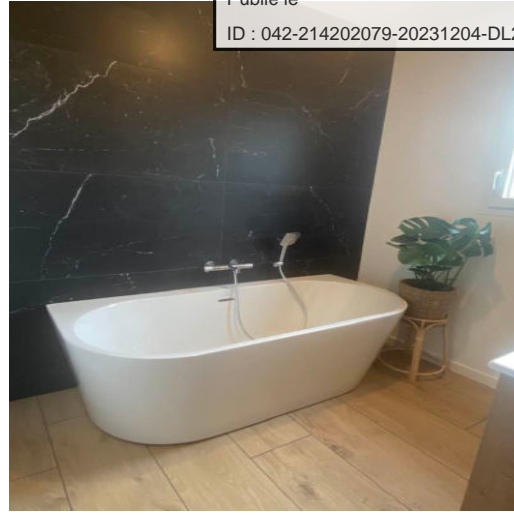
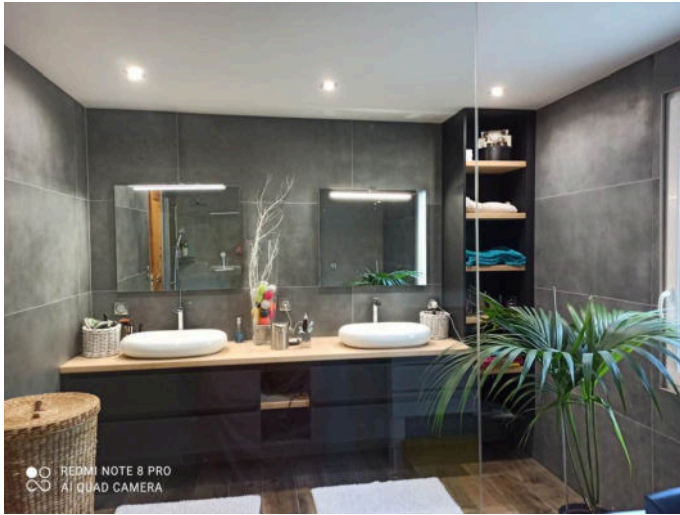
1970	<b>CAP Réparateur engin de chantier Diéseliste - AFPA</b>
1972	<b>CAP Plâtrier Peintre à Néronde</b>

### EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

1973- 1975	<b>Alesina Saint Chamond</b> Electricien au sein de l'entreprise
1975- 1977	<b>Morin Ebeniste Lorette</b>
1977-1983	<b>Restaurateur à L'aqueduc Saint Chamond</b>
1983-1992	<b>Chauffeur Poids Lourd Transport France et Etranger</b>
1992- 2018	<b>Fondateur société PRATIMAT et Entrepreneur en immobilier</b>  Carrelage plomberie Amenagement Immobilier
2020 -	<b>Création SAS TSI</b> Marchand de bien Achat Rénovation Bien

### COMPÉTENCES

PLAQUISTE	★★★★★
PEINTRE	★★★★★
ELECTRICITE	★★★★★
PLOMBERIE	★★★★★



## 7 PRIX PROPOSE ET MODALITE DE FINANCEMENT

### 7.1 PRIX PROPOSE

A travers l'estimatif des travaux nous avons approché le coût global à plus d' 1 500 000 M € avec un coût du bâtiment estimé entre **500 000€ et 600 000€** .

### 7.2 MODALITES DE FINANCEMENT

Les modalités de financement sont en train d'être réalisées avec la banque et l'ensemble des pièces et des apports continuent à être vu avec le groupement bancaire.

Pour autant, plusieurs opérations ont déjà été réalisées et une confiance auprès des banquiers professionnels s'est établie au fil des décennies.

L'emprunt reste à ce jour la formule qui va prévaloir avec des garanties des 2 côtés.

### 7.3 MODELE ECONOMIQUE ENVISAGE

Les appartements varient entre 55m<sup>2</sup> et 82m<sup>2</sup>: 6 appartements T3 et 9 appartements T4.

Le prix au m<sup>2</sup> d'un appartement meublé avec les prestations de qualité sera de **2580 € / m<sup>2</sup>**.

A savoir que le plus petit T3 ( 55m<sup>2</sup>) reviendra à **141 900€** tandis que le plus grand des T4 ( 82 m<sup>2</sup>) reviendra à **211 560 €** . La surface moyenne de la plupart des T4 est de 77m<sup>2</sup>.

Le coût moyen sera de **198 660 €**.

## 8 DELAI DE REALISATION

Le délai de réalisation , permis de construire compris, est estimé entre **8 à 12 mois**.

Le bâtiment principal existant est structurellement sain.

L'ajout des matériaux tels que le sol, notamment avec les terrasses en acier galvanisé , le carrelage, le parquet , les peintures et les plaques de placo , les cuisines et les salles de bains se fera naturellement d'après un calendrier de chantier qui permettra de respecter les délais de réalisation.

Simultanément, les entreprises prévues pourront à la fois travailler sur les aménagements intérieurs et extérieurs en même temps ce qui permettra de réduire les délais de réalisation.

Une attention particulière sera portée sur l'aspect de la façade et des extérieurs , notamment sur les terrasses aussi bien en RDC que les terrasses autoportées du 1 er étage.

## ANNEXES

Au total le dossier global pour la cession d'immeuble du 16 Rue Antoine Dumaine à Saint chamond se compose :

- De la notice ci jointe
- Du plan masse au format A2
- Des plans intérieurs au format A2
- Des coupes au format A2
- Des façades au format A2
- Des perspectives au format A2
- Les devis des différents corps de métier
- Les réalisations
- Fichier excel : les coût global
- Esquisses + perspectives

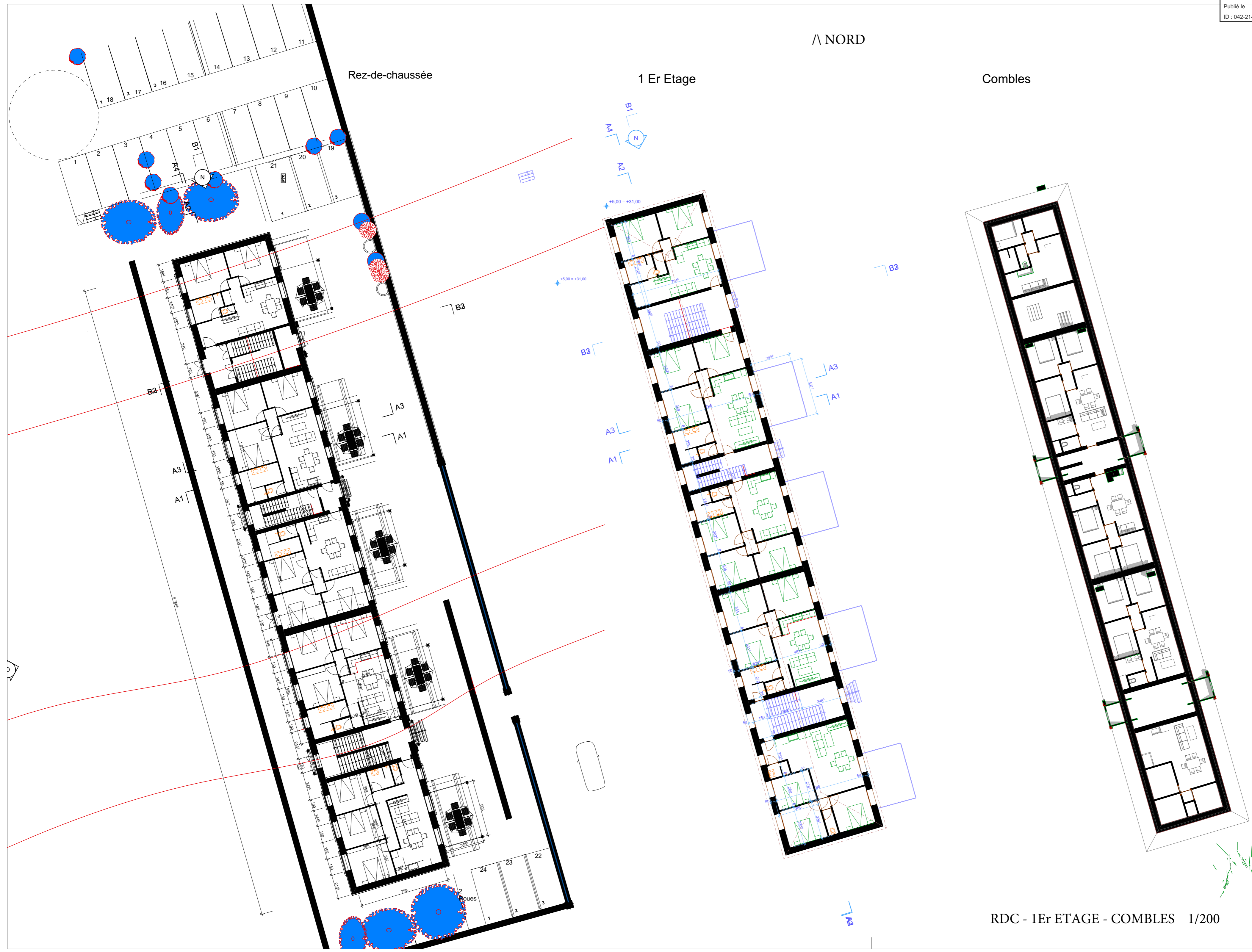


^ NORD

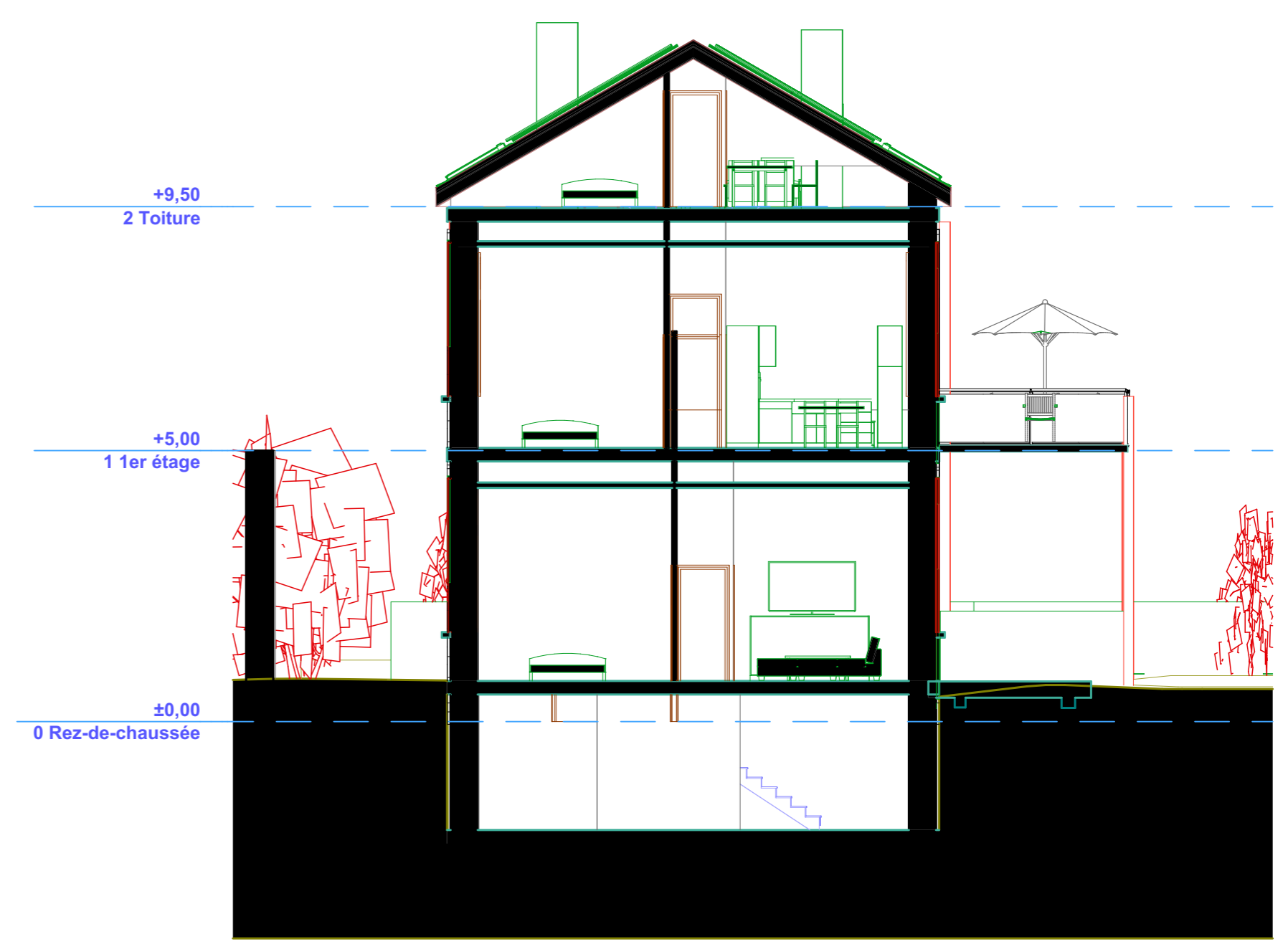
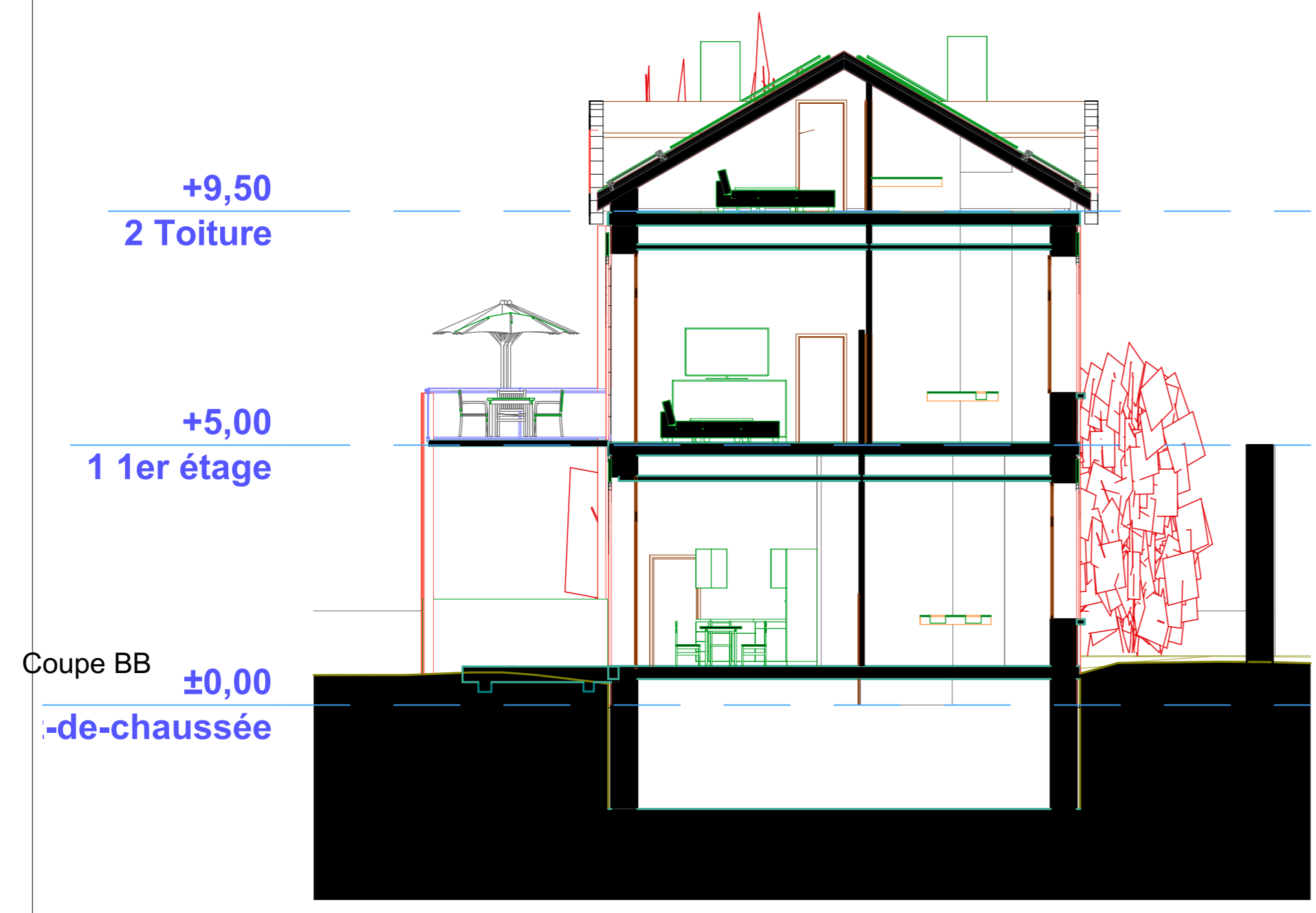
Rez-de-chaussée

1 Er Etage

Combes



### COUPE TRANSVERSALE 1/100



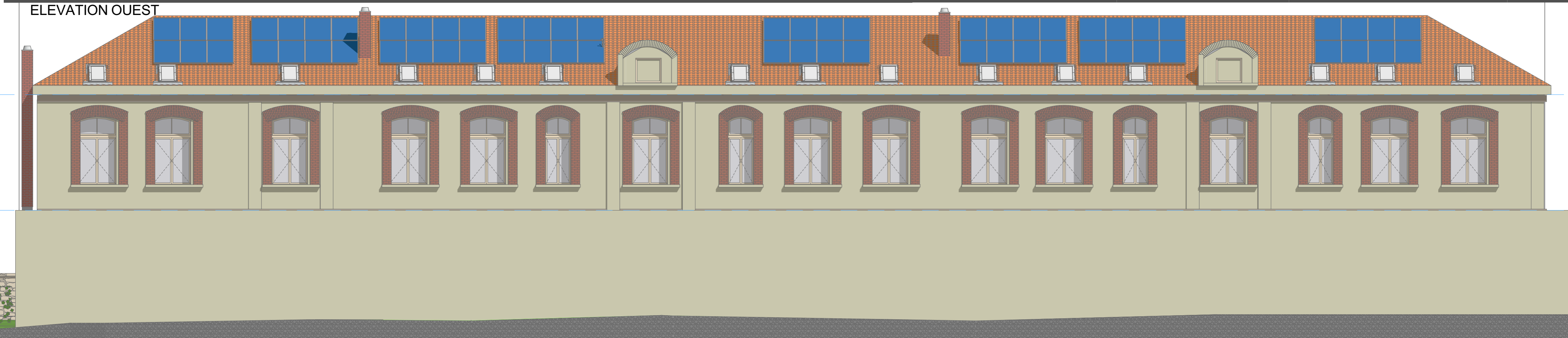
### COUPE LONGITUDINALE 1/100



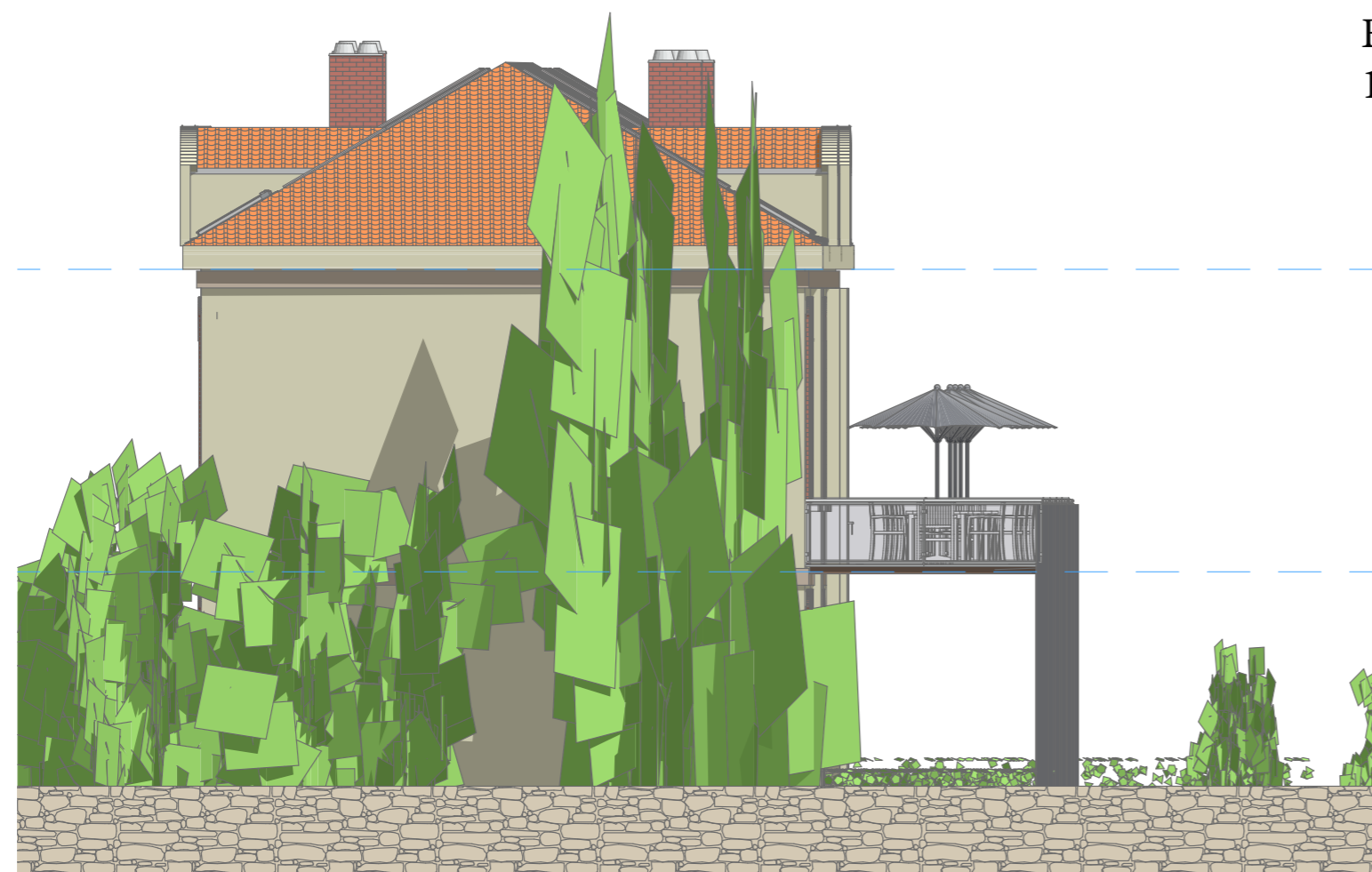
ELEVATION EST



ELEVATION OUEST



ELEVATION SUD



ELEVATION NORD



ELEVATIONS  
1/100

