

# La Maison Fleurie

3 logements

Logement allant du T2 au T3

1 jardin

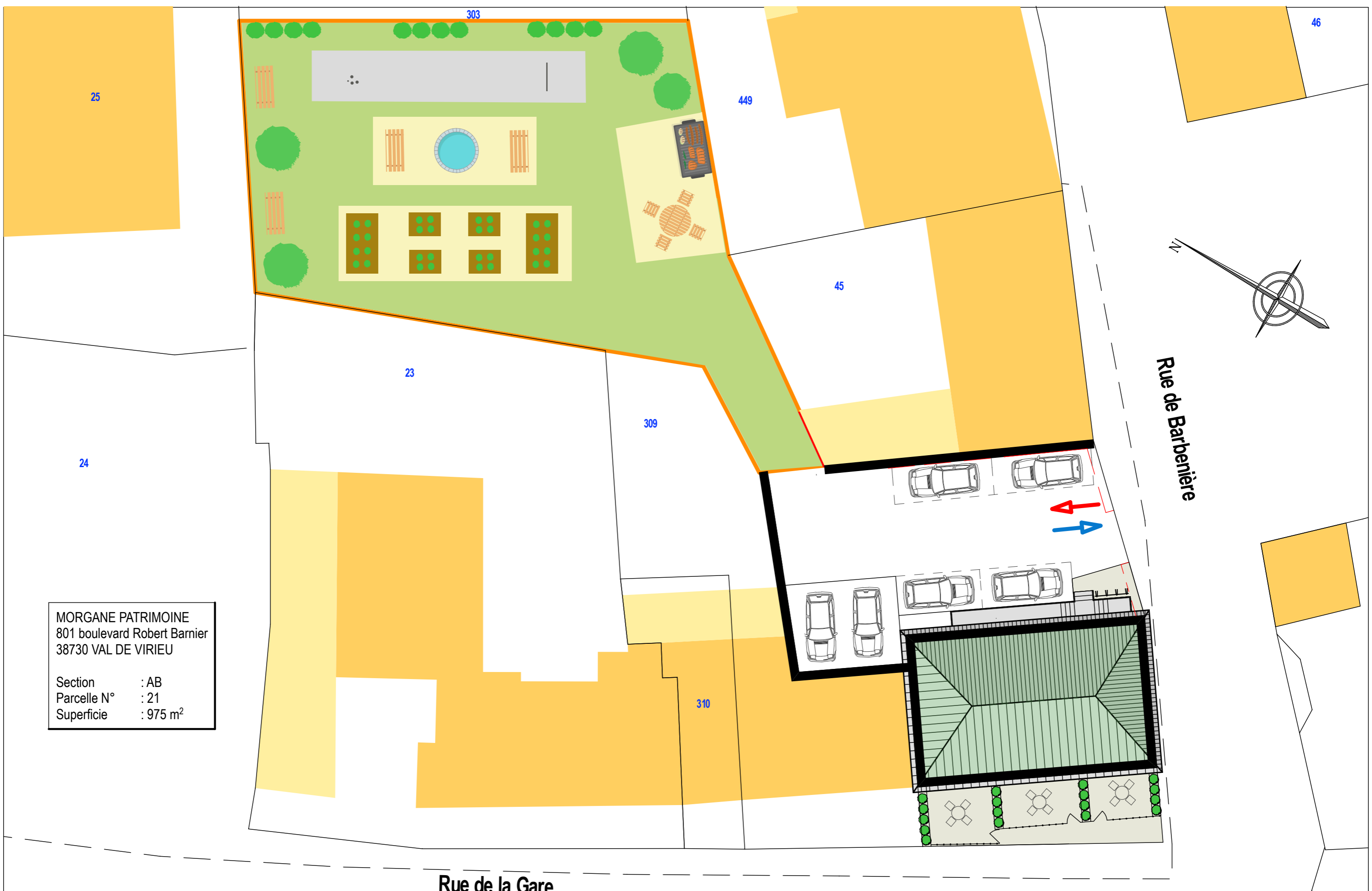
Un grand jardin partagé de 600m<sup>2</sup>

Val-de-Virieu (38730)

12 au 18 rue de la gare



[www.la-maison-fleurie.fr](http://www.la-maison-fleurie.fr) / [contact@morgane-patrimoine.com](mailto:contact@morgane-patrimoine.com)



MORGANE PATRIMOINE  
 801 boulevard Robert Barnier  
 38730 VAL DE VIRIEU

Section : AB  
 Parcelle N° : 21  
 Superficie : 975 m<sup>2</sup>

Rue de la Gare

**GROUPEMENT MORGANE PATRIMOINE**  
 73100 AIX LES BAINS

**Aménagement d'une maison existante**  
 12 rue de la Gare  
 38730 VAL DE VIRIEU

**PROJET • MASSE**  
 1:200 DOSSIER ET 05/02/2026

**ET  
 01**



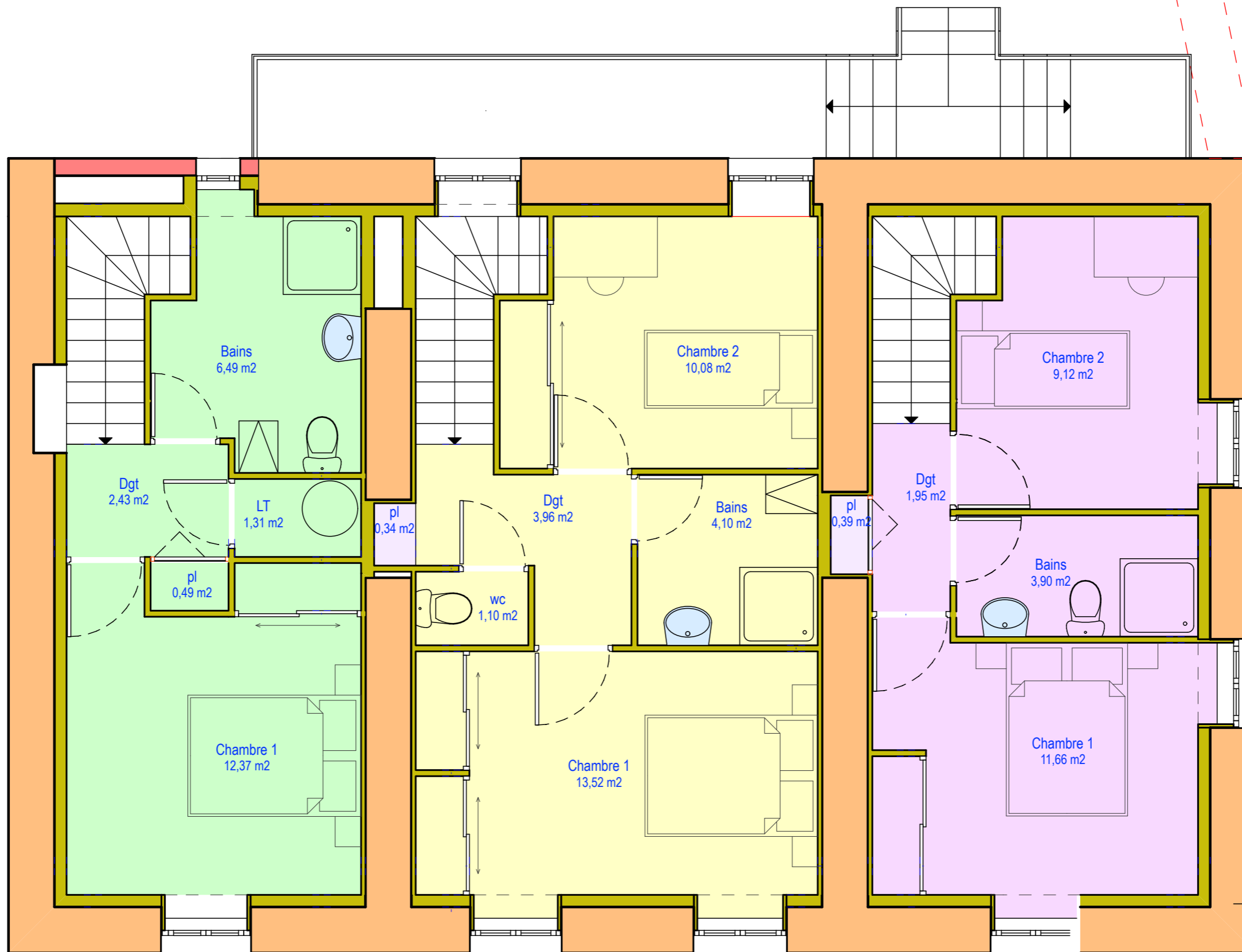
**GROUPEMENT MORGANE PATRIMOINE**  
73100 AIX LES BAINS

**Aménagement d'une maison existante**  
12 rue de la Gare  
38730 VAL DE VIRIEU

**PROJET • RDC**

1:50 DOSSIER ET 05/02/2026

**ET  
02**



# La Maison Fleurie

## Grille du prix de revient

Lot	Type	Surface	Foncier	Travaux	Prix de revient
A	T2	48m <sup>2</sup>	65 000 €	100 000 €	165 000 €
B	T3	68m <sup>2</sup>	65 000 €	140 000 €	205 000 €
C	T3	54m <sup>2</sup>	65 000 €	113 000 €	178 000 €
Totaux	-	170m <sup>2</sup>	195 000 €	353 000 €	548 000 €

### Descriptif des logements

#### Lot A - T2 (48 m<sup>2</sup>)

- Terrasse privative ~6 m<sup>2</sup>
- 1/3 du jardin partagé 600 m<sup>2</sup>

#### Lot B - T3 (68 m<sup>2</sup>)

- Terrasse privative ~8 m<sup>2</sup>
- 1/3 du jardin partagé 600 m<sup>2</sup>

#### Lot C - T3 (54 m<sup>2</sup>)

- Terrasse privative ~6 m<sup>2</sup>
- 1/3 du jardin partagé 600 m<sup>2</sup>

### Composition du poste foncier

Les surfaces communes et le coût du foncier sont mutualisés entre les 3 logements.

- Acquisition de la parcelle
- Démolition de la grange existante et création des places de parking
- Création des réseaux
- Aménagements techniques
- Honoraires du groupement Morgane Patrimoine

### Travaux et aménagements

Travaux de construction des appartements en gardant les murs extérieurs et le toit.  
Un aménagement collectif du jardin d'environ 600 m<sup>2</sup> est prévu.

### Frais annexes

Frais de notaire : 5 000 € (incluant les frais d'acte et les frais administratifs liés aux SCIA). Cuisine équipée : budget prévisionnel de 5 000 € par logement (non inclus dans le prix de revient).

### Positionnement marché

**Prix moyen du programme : 3 223 €/m<sup>2</sup>.**

Logements confortables, très économes en énergie, avec un excellent rapport qualité / prix pour le marché de Val de Virieu.



**MORGANΞ**  
PATRIMOINE