

6 – Reprises et/ou extension des fondations

Dans certains cas il est conseillé d'effectuer des investigations avec des professionnels sur la structure et/ou les fondations : surcharge du bâtiment existant, réalisation de grandes ouvertures, création d'extension, observation de pathologies structurelles ... Au minimum il convient de prendre l'avis d'une entreprise (qui pourra ou non faire appel à un BE Structure), ou dans les cas les plus complexes d'effectuer une étude de sol avec reconnaissance des fondations existantes (par sondages ponctuels).

- € Si c'est via une entreprise, la prestation sera incluse dans son devis de travaux. S'il faut une étude de sol, demander un devis à un géotechnicien (prix très variables).

7 – Taxes

- € La Taxe d'Aménagement (TA) est obligatoire pour toute création de surface de plancher. Un simulateur de calcul est disponible sur service-public.fr. Il s'agit de frais non négligeables.
- € La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) est souvent en vigueur en cas de nouveau raccordement à un réseau collectif. A voir avec le gestionnaire.

8 – Projet détaillé, consultation des entreprises, suivi et réception des travaux

Si vous confier des travaux à des entreprises, vous pourrez demander à l'architecte de réaliser le dossier de consultation des entreprises (DCE) pour établissement des devis, et éventuellement le suivi et la réception des travaux selon les enjeux (rénovation lourde et/ou patrimoniale). On parle alors de « mission complète » si vous confiez à un architecte la totalité des étapes (4-5-8).

- € Pour une « mission complète », selon la nature de projet et selon vos exigences, il faut compter entre 8 et 15% du prix HT des travaux.
- € Voici des ratios pour des travaux par des entreprises. (hors démolition et fondations)
 - Pour une rénovation « légère » (sans toucher à la structure/toit) : entre 700 et 1 000 € HT/m²
 - Pour une rénovation « lourde » (travaux sur structure/toit) : entre 1 200 et 1 800 € HT/m²
 - Pour une rénovation d'une « ruine » (4 murs avec tout à faire) : entre 1800 et 2 200 € HT/m²

9 – Assurance Dommage-Ouvrage (DO)

Il s'agit d'une assurance fortement conseillée en cas de rénovation lourde, et obligatoire si votre projet concourt à la réalisation d'un logement « neuf » selon la loi (cf critères de la TVA rénovation), pouvant être imposée par la plupart des banques de crédit. L'assurance DO, à la charge du propriétaire, est souscrite avant le lancement des travaux.

Cette assurance permet de prendre en charge rapidement les frais induits par des malfaçons qui menacent la solidité ou rendent le logement inhabitable, sans attendre l'aboutissement d'une procédure judiciaire de recherche de responsabilité. La DO couvre la durée de la décennale des entreprises, elle est donc valable 10 ans. Elle peut être déclenchée par le propriétaire-constructeur, mais aussi par un propriétaire successif (en cas de vente) qui aurait subi un sinistre. En effet, vous restez responsable de la construction pendant 10 ans. Pour l'auto-construction partielle, il est possible d'obtenir une assurance DO couvrant les prestations réalisées par les entreprises.

- € Les tarifs varient beaucoup selon les assureurs qui ont tous des grilles tarifaires basées sur des critères différents. Comptez 3 000 à 10 000 € HT



Etapes, indications techniques et budgétaires pour une rénovation

Pourquoi rénover ?

Acquérir un bâtiment existant, à rénover ou pas, est bien souvent plus simple et plus accessible financièrement qu'une construction neuve mais nécessite d'anticiper des éléments techniques.

Ce mini guide vous permettra d'avoir une vision de l'ensemble des étapes à franchir pour un projet de rénovation, ainsi que d'évaluer la faisabilité technique et financière de votre projet.

Un architecte peut aussi prendre le relais pour piloter intégralement ou partiellement votre projet, surtout quand il est complexe techniquement, mais cela représente un coût complémentaire.

1 – Achat du bien

Si le bâtiment existant n'est pas un logement, il est important de vérifier que la réglementation y permettra la création d'un logement. En particulier si le bien est situé en zone agricole ou naturelle, ou si la parcelle n'est pas viabilisée. Un Certificat d'Urbanisme (CUB) peut permettre de le savoir si un doute subsiste. (délais 1 mois)

Si vous avez le moindre doute sur des aspects structurels au vu de votre projet de rénovation, il est conseillé de faire passer un professionnel à vos frais avant le compromis de vente : Bureau de Contrôle, Bureau d'Etude Structure, Architecte, Entreprise qualifiée ...

Lors du compromis de vente, il est préférable d'inscrire des clauses suspensives pour l'obtention du Prêt et du Permis (ou Déclaration Préalable). Selon les cas, il peut être également utile de prévoir une clause en cas de surcoûts pour les reprises structurelles, le désamiantage ou la viabilisation.

Le notaire listera les éventuelles servitudes des fonds voisins : vues, murs, passages, réseaux ...

€ Les coûts à prendre en compte sont l'achat du bien, les frais de notaire et les frais bancaires. (si crédit pour achat et/ou travaux).

€ Comptez environ 500 € HT pour le passage d'un professionnel si vous voulez un rapport technique détaillé (Bureau de Contrôle ou BE Structure), fiable et opposable lors de la négociation.

? Si vous avez des doutes lors de l'achat, vous pouvez prendre un RDV auprès de l'ADIL de l'Aude pour obtenir des conseils gratuits sur les aspects administratifs, juridiques et financiers.

2 – Relevé de l'existant et diagnostic plomb-amiante-thermites

Dans tous les cas, un relevé de l'existant sera indispensable. Il peut être plus ou moins précis selon l'ampleur de la rénovation. C'est aussi l'occasion de vérifier des points techniques : passage des réseaux, structures, composition des murs et planchers ... quitte à faire des sondages destructifs.

En cas de travaux par des entreprises, un diagnostic plomb-amiante-termite plus complet que celui fourni à la vente vous sera demandé. Il s'agit d'un diagnostic avec des sondages testés en laboratoire alors que pour la vente le diagnostic est uniquement visuel.

€ Il s'agit de frais complémentaires à prendre en compte ; devis à demander auprès de géomètres ou architectes pour le relevé, et de diagnostiqueurs pour les sondages.

3 – Viabilisation du bâtiment

Dans certains cas il faut créer ou modifier des branchements : alimentation en eau potable (AEP), eaux usées (EU), eaux pluviales (EP), gaz, électricité, télécom et fibre. Les gestionnaires de chaque réseau peuvent vous aider à identifier les raccordements existants si nécessaire. Si le projet modifie les réseaux (EU/EP), attention aux raccordements et à bien calculer le fil d'eau. Les vieux réseaux sont souvent en amiante : attention au coût de dépose en cas d'intervention !

€ Se renseigner auprès du gestionnaire de chaque réseau pour les modalités d'obtention de devis éventuels, et pour un RDV sur place afin d'identifier les branchements - si nécessaire.

! Si les réseaux EU/EP existants sont bouchés et/ou non repérés, vous pouvez demander l'intervention d'un professionnel pour un débouchage et/ou une inspection caméra.

4 – Etude de faisabilité : conception de l'avant projet sommaire (APS)

Cette étape permet d'avoir un pré-projet afin de s'engager plus sereinement (validation du prêt et de l'achat). Il s'agit de préciser vos besoins (surface, fonctionnement, ...) et de concevoir 2 à 3 scénarios différents, en tenant compte des contraintes réglementaires, patrimoniales et techniques (Bâtiments de France, structure, hauteurs, escaliers, isolation, vues, voisinage, ...). D'une manière générale, et en particulier pour une rénovation « lourde », il est conseillé de recourir à un architecte pour avoir une étude de faisabilité exhaustive et professionnelle, avec un pré-chiffrage des travaux. C'est aussi le moment d'intégrer toutes les aides financières spécifiques liées à la rénovation : TVA réduite, crédit d'impôt, subventions publiques, prêt bancaire à taux zéro, ...

€ Selon la complexité de la rénovation, il faut compter entre 1000 et 3500 € HT pour une faisabilité par un architecte. Vous pouvez aussi lui proposer d'effectuer le relevé (en supplément).

? Pour tout renseignement financier, thermique ou énergétique relatif à un projet de rénovation, vous pouvez aussi contacter Mon Coach Eco-Logis au 04 68 11 81 30 (Département de l'Aude).

? Sources documentaires accessibles gratuitement sur internet pour les aspects techniques : Fiches du CREBA - rehabilitation-bati-ancien.fr / Fiches ATHEBA - maisons-paysannes.org

5 – Permis de Construire ou Déclaration Préalable : conception de l'avant projet détaillé (APD)

En cas de rénovation lourde le recours à un architecte est conseillé (en particulier en zone Bâtiments de France - ABF). Selon la nature de votre projet (m2), un dépôt de Permis de Construire (PC) ou de Déclaration Préalable (DP) en Mairie sera obligatoire (cerfa 13406 ou cerfa 13404). En cas de PC, le recours à un architecte est obligatoire si la surface totale après travaux dépasse 150 m2. Dans certains cas (rénovation lourde et/ou création de logement), il faudra fournir avec le formulaire du PC une attestation RE 2020, réalisée par un Bureau d'Etude Thermique. Le temps d'instruction peut varier selon le projet et la réglementation, allant de 1 à 3 mois.

€ Comptez entre 1 500 et 3 500 € HT pour le recours à un Architecte, auxquels il convient d'ajouter environ 700 € HT pour l'attestation RE 2020. Plus cher si le bien est un « monument historique ».

? Des documents plus détaillés sont disponibles au CAUE ou sur internet : les-caue-occitanie.fr
Ex : notice explicative du Permis de Construire (PC) ou d'une Déclaration Préalable (DP) ...