

GUIDE PRATIQUE DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT

habitat individuel et immeuble
d'habitation



DAMOUR HABITAT

AIDE À LA
VALIDATION DE
FAISABILITÉ ET À LA
DÉFINITION DE
VOTRE PROJET
TRAVAUX

AIDE À LA
DÉFINITION PLUS
PRÉCISE DE VOTRE
PROJET
D'AMÉNAGE-
MENT

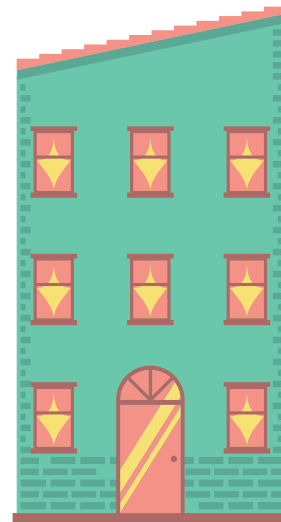
AIDE À LA
DÉFINITION DE
VOTRE BUDGET
TRAVAUX

AIDE AU CHOIX
D'UNE
ENTREPRISE DE
CONFIANCE POUR
VOS TRAVAUX

AIDE À LA VALIDATION DE FAISABILITÉ ET À LA DÉFINITION DE VOTRE PROJET TRAVAUX

Une acquisition de bien immobilier s'accompagne le plus souvent d'un projet de rénovation d'appartement ou de maison car le futur acheteur désire se projeter dans un nouveau cadre de vie à son goût. Nous distinguerons au moins 2 grandes familles de projets:

- 1) **Les projets de rénovation d'habitat individuel** (maison, appartement)
- 2) **Les projets de rénovation d'habitat collectif** (parties communes d'immeubles, travaux spécialisés de type plomberie, réseaux d'électricité).



Les **projets de rénovation d'habitat individuel** s'inscrivent souvent dans le cadre d'une démarche d'acquisition de logement ou alors aussi dans le cadre d'un projet prévu de longue date par un propriétaire déjà dans les lieux. Dans ce dernier cas, une logistique particulière peut s'imposer face à la nécessité ou non d'une solution de logement provisoire.

Les **projets de rénovation d'habitat collectif** s'inscrivent dans un processus de décision collective que la copropriété soit gérée par un syndic professionnel ou par un syndic bénévole (ce peut être le cas de copropriétés de taille modeste).

Dans ce cas, les projets de rénovation doivent être mis à l'ordre du jour **à l'appui de devis travaux précis**, détaillés en vue de procéder au vote en assemblée générale :

- principe de faire faire certains travaux pour un budget défini
- principe de retenir une entreprise au vue d'un descriptif devis défini

Dans chacun des cas, le demandeur doit **reconnaître la nécessité de définir son projet en référence à des tendances actuelles**, des références projets qui présentent des avantages pour l'agrément au quotidien ou représentent une nécessité d'ordre réglementaire (remise aux normes d'installation électrique, réfection de réseaux contenant du plomb, travaux d'isolation de logements anciens type années 60/70 ...)

Prenons pour exemple le cas d'une petite surface à Paris, il sera intéressant **de penser l'aménagement avec le regard d'un expert** sachant exploiter chaque surface disponible (prix d'acquisition de m² très élevé) pour en optimiser l'agrément à l'usage. On peut parler de solutions d'optimisation de rangements, d'aménagements intérieurs pour une meilleure ergonomie en salle de bain, définir un aménagement minimal pour la cuisine qui sera généralement ouverte sur le séjour ou d'envisager de tirer profit de chaque recoin disponible.



Ensuite, pour de plus grandes surfaces habitables de type appartement haussmannien, **il pourra être question de décroisement** pour transformer des espaces de couloirs en espaces de vie, faire communiquer 2 pièces mitoyennes pour créer un espace de vie de type grand séjour ou au contraire, aménager une pièce de vie supplémentaire pour une chambre ou un bureau, cela dépend du plan de l'appartement existant et des souhaits exprimés. Un expert vous y aidera avec le recul de projets déjà réalisés.

De plus, si vous êtes propriétaire **d'une maison individuelle et souhaitez réaliser une extension** pour créer une ou plusieurs pièces en plus, il est nécessaire de se poser certaines questions :

- Quel projet serait-il intéressant de réaliser parmi plusieurs options possibles ?
- Aurais-je l'autorisation administrative de faire réaliser ce projet en lien avec le service urbaniste de la ville de rattachement ?
- Quel budget travaux faudra-t-il prévoir et avec quel type de financement ?
- À quel prestataire de confiance pourrais-je confier ce projet ?

Pour un gain d'espace, j'ai peut-être la possibilité de **racheter des combles perdus situés au dessus de mon logement actuel ou futur et je peux envisager un projet d'annexion de ce volume habitable** par rachat de combles à la copropriété.

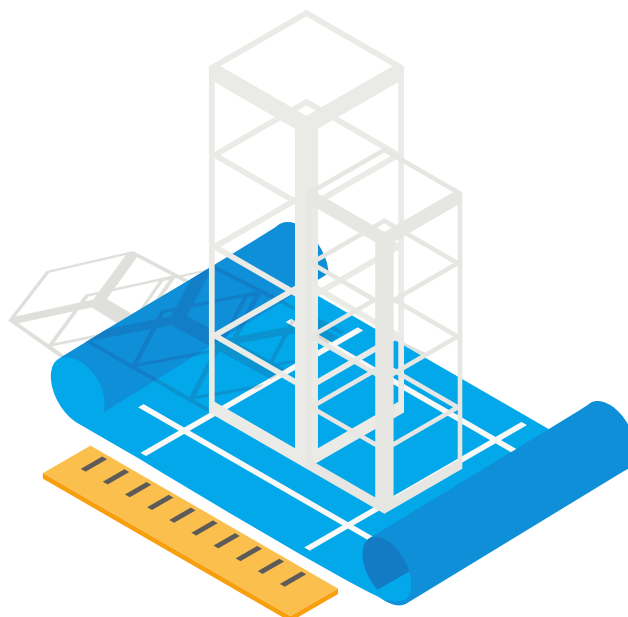
Ainsi, il me sera peut-être possible de créer une pièce en plus.

Je peux imaginer ce nouvel espace de vie avec une **visualisation préalable en 3D** permettant de mieux se projeter dans ce nouveau cadre de vie. Ainsi, il est possible de mieux estimer si le projet vaut vraiment la peine d'être mené à bien.

Pour conclure, il y a un grand nombre de projets de travaux potentiellement envisageables pour lesquels **recourir à un professionnel expérimenté permet d'être précieusement guidé dans la conception de votre projet.**

Cet expert pourra vous dire quel bénéfice vous pourriez obtenir d'un bien à partir de l'existant. Il vous aidera aussi à cerner autant que possible la quasi-totalité de votre projet et les contraintes techniques existantes (voir impossibilités) de manière à limiter les déconvenues de travaux supplémentaires.

Faire confiance à un expert travaux, c'est donc avoir **une approche suffisamment précise anticipant les aléas autant que possible pour réduire l'incertitude de la note travaux globale.**



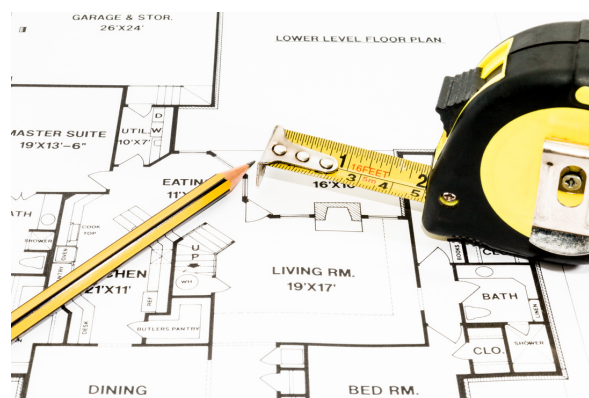
AIDE À LA DÉFINITION PLUS PRÉCISE DE VOTRE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Curieusement, les demandeurs de services travaux n'ont pas forcément une idée précise de leur besoin et c'est bien légitime qu'un expert travaux soit là **pour une aide à la définition du projet d'aménagement**.

En ville particulièrement, il est nécessaire de prendre du recul sur l'aménagement intérieur. Voici les 3 bonnes raisons :

- La valorisation et l'optimisation de la surface habitable
- La valorisation du patrimoine
- L'agrément du cadre de vie au quotidien

Prenons pour exemple le cas d'un aménagement de petite surface de type studio, il est fondamental de ne pas perdre de vue que le m² parisien s'il est très onéreux à l'achat mérite donc une attention particulière !



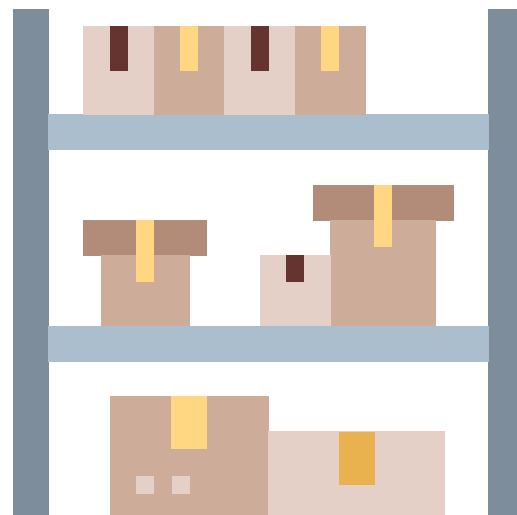
La tendance actuelle pour l'aménagement des studios est **l'ouverture des espaces**, par exemple la partie cuisine sera ouverte sur le séjour, le même séjour aura une vocation double : pièce de vie (jour) et de repos (nuit).

Pourquoi donc ne pas y installer un lit rabattable qui s'escamote le jour et libère ainsi une précieuse place ou pourquoi ne pas penser mezzanine si la hauteur sous plafond le permet ?

Il est nécessaire aussi de combler les espaces en fonction **de la place et des contours disponibles**. C'est le cas de la salle d'eau qui parfois est nécessairement un très petit espace étudié au plus juste pour préserver un confort suffisant. Inutile non plus de prévoir une zone cuisine étendue s'il s'agit d'un studio pied à terre ou destiné à du locatif de courte durée. **Le type d'usage du bien aura aussi un impact sur la définition du projet d'aménagement intérieur.**

Les rangements de type valise, sacs, penderie accessible et fonctionnelle pour le quotidien, espace rangements vaisselle, bibliothèque, etc ... seront très appréciés.

Tout ceci mérite d'être réfléchi et **organisé le plus en amont possible** en fonction également du type de mobilier prévu par l'occupant du logement.



En second lieu, pour un appartement de plus grande taille de type haussmannien, **il pourrait être intéressant de chercher à transformer des espaces de circulation en pièce de vie**. Ceci implique la suppression de cloisonnement (aide d'un Bureau d'Etudes Techniques pour cela), voire dans certains cas de pratiquer une ouverture dans un mur porteur avec des reprises structurelles et l'autorisation de la copropriété. Il pourra aussi être judicieux de **supprimer des anciens conduits de cheminée** à l'ancienne et ainsi récupérer de précieuses fractions de m² habitable (avec autorisation).

Ce type de projet s'accompagne de travaux de reprises sol et plafond : **le parquet à l'ancienne est généralement apprécié** et parfois un point d'attrait à l'acquisition, il fera donc l'objet d'une attention particulière soit en rénovation légère (ponçage / vitrification) soit pour une remise à neuf avec des lames larges, des essences de bois de coupe régulières en forêt et une pose collée sur support phonique pour un confort meilleur. **Les appartements haussmanniens se distinguent aussi par leurs jolis décors** : corniches et rosaces travaillées en continuité.

Troisièmement, si la famille va bientôt s'agrandir et que vous souhaitez agrandir votre espace de vie et en avez la possibilité, **vous pouvez peut être opter pour une pièce en plus**. Dans ce type de projet, un ensemble de considérations sont à envisager comme :

- L'autorisation administrative (ébauche d'un projet)
- L'intégration de contraintes techniques et en particulier celle de la surcharge en cas de rehausse et celle de l'accès à cette nouvelle zone de vie en correspondance avec l'existant, ...
- L'intégration de contraintes architecturales (aspect du rendu en projection avant / après)
- Le choix d'un type de dispositif constructif (traditionnel? ossature bois? ...)
- La faisabilité budgétaire
- Le choix d'un prestataire travaux avec ou sans suivi des travaux

Ensuite, pour un **projet d'aménagement de combles en habitat collectif en étage élevé de logement parisien**, il y aura particulièrement intérêt à procéder à une étude préalable avec visuel 3D pour mieux se rendre compte de l'intérêt de ce type de projet en notant que la démarche est similaire à celle du troisième exemple :



- **Autorisation de la copropriété** (usage des combles le plus souvent à racheter à la copropriété lors d'une décision en assemblée générale des copropriétaires avec ou sans passage d'un géomètre, modification de tantièmes etc ...)
- **Autorisation administrative de la ville** pour ce qui est de la création de fenêtres de toit
- **Avis d'un bureau d'Etudes Techniques** pour ce qui relève de transformations de la charpente existante ou de renforcement de plancher.

Il est évident qu'un projet plus ambitieux avec rehausse en partie haute d'immeuble pourra se heurter à un ensemble de difficultés et contraintes mais l'on peut dire que **si une opportunité est présente alors, ce type de projet peut présenter un grand intérêt !**

Pour finir, en ce qui concerne le projet de rénovation de parties communes d'immeuble en habitat collectif, **la rénovation de cage d'escalier devrait être menée à l'initiative de membres du conseil syndical** à partir de désir consensuels, au-delà du constat récurrent de la dégradation des surfaces murales, il sera intéressant de se poser un ensemble de questions suivant les différents corps de métiers techniques et à partir d'un constat de diagnostic plomb/amiante :

- Aspect murs peints lisse ou toile de verre à peindre ?
- Décoration de certaines parties (faux bois, faux marbre,...) par un décorateur ?
- Une reprise des réseaux électriques courants forts ? Courants faibles ?
- Une reprise des réseaux d'adduction d'eau comptage ?
- Réfection de chutes d'eaux vannes en fonte ?
- Aménagement de coffrages en menuiserie ?
- Reprise des revêtements de sol (ponçage / vitrification ?
- Tapis d'escalier ?
- Carrelages de sols ?
- Parement mural de protection de certaines parties très sollicitées ?

Faire confiance à un expert travaux, **c'est donc se donner les moyens de trouver une aide précieuse pour un projet bien défini en gage d'une satisfaction finale à la clé.**

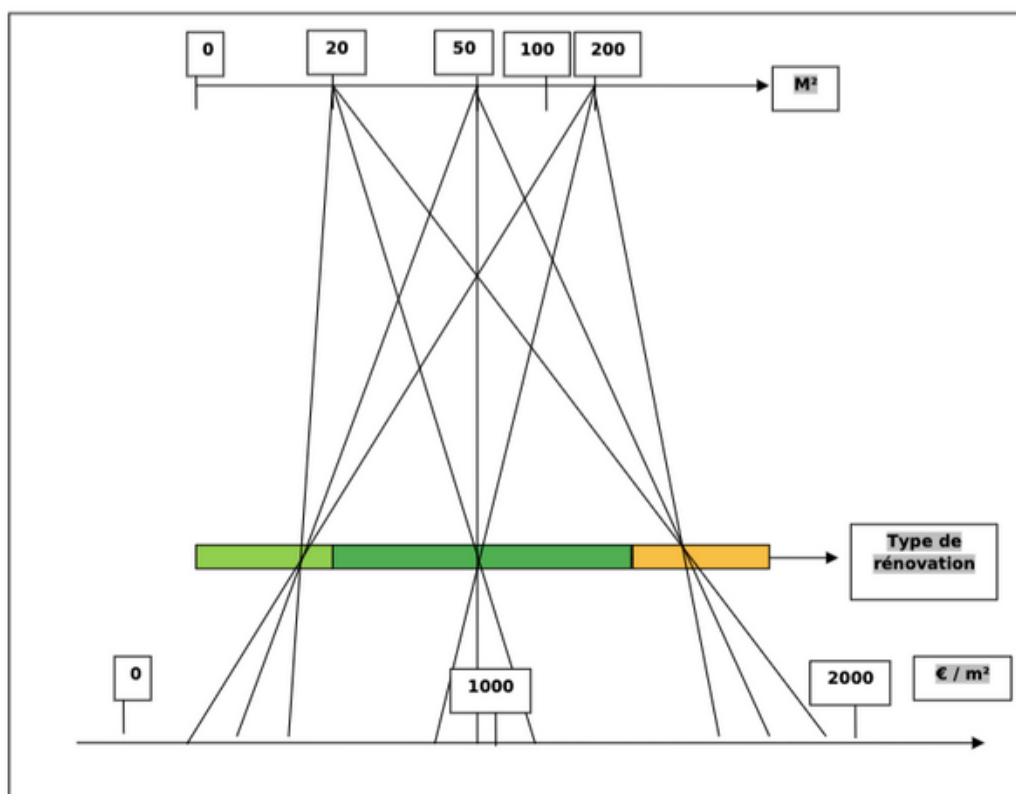
AIDE À LA DÉFINITION DE VOTRE BUDGET TRAVAUX

Autant le prix du m² du foncier peut être cerné dans une certaine tranche de prix suivant les critères classiques : quartier, orientation, étage, type d'immeuble, etc..., autant l'approche coût au m² en matière de travaux de rénovation s'avère plus délicate et hasardeuse. Puisque c'est la question immédiate et récurrente de chaque demandeur, **une réponse professionnelle ne pourra pas en tous les cas consister à annoncer un chiffre ou un ratio au m²** car cela dépend de la demande du client:

- **Rénovation légère** : réfection de peintures, remplacement de mobiliers de cuisine, reprise de quelques sols, adaptation dans la salle de bain

- **Rénovation complète** : concernant tous les corps de métiers: dépose, plâtrerie, électricité (remise aux normes NFC 15100), Peintures, adaptation des réseaux de plomberie et remise à neuf des équipements sanitaires, remise à neuf des revêtements de sols, création de rangements sur mesure: dressing, ... remplacement de portes intérieures, d'ouvertures sur l'extérieur

- **Travaux de rénovation complète avec réhabilitation de standing** : la même chose que précédemment avec curage complet, reprise du cloisonnement et de l'agencement intérieur, fournitures et pose de matériaux hauts de gamme pour une transformation radicale de l'habitat

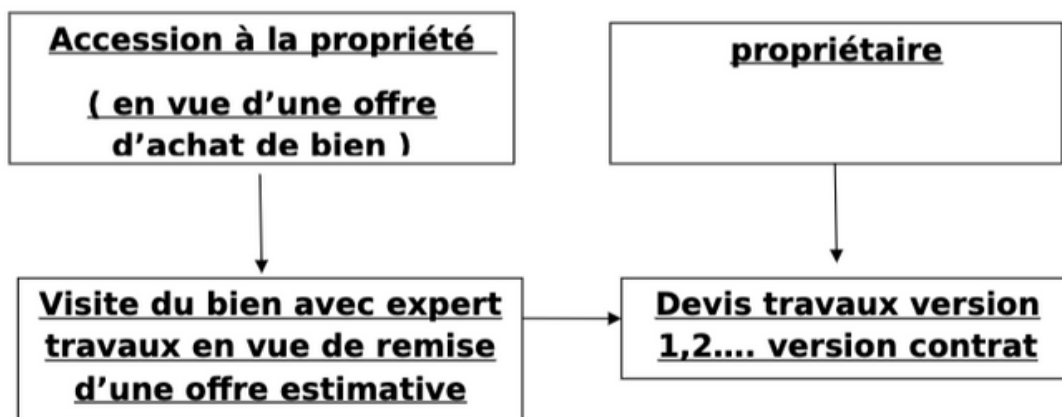


La représentation page précédente donne une indication du budget à prévoir pour des travaux en rénovation intérieure d'habitat individuel (hors projet en copropriété et projet d'extension de maison individuelle). **Le coût d'un projet est aussi logiquement dépendant du temps effectif passé par une entreprise pour réaliser les travaux demandés.** Ainsi, on comprendra qu'un chantier difficile d'accès avec de fortes contraintes de stationnement véhicule et d'approche pour la logistique chantier puisse générer un temps additionnel à passer.

Des coûts annexes peuvent intervenir dans les cas de :

- Travaux supplémentaires (toute prestation non explicitement prévue au contrat)
- Aléas en phase travaux (une prestation est rendue plus compliquée que prévu initialement)
- Changement d'avis de la part du client (modification de plan, modification de références produits)
- Contraintes spécifiques (intervention d'un tiers, Covid, ...)
- Intervention dans certains créneaux horaires (week end , jours fériés)

Quoi qu'il en soit, la définition d'un budget travaux fiable passe donc par une définition suffisamment précise du projet allant vers une offre version contrat, c'est la manière à privilégier et l'on pourra distinguer 2 cas de figures :



La définition d'une offre de services travaux est nécessairement un travail qui implique les 2 parties : le client demandeur et surtout le prestataire de services travaux aussi, on peut comprendre **que la relation soit scellée à un moment donné par une sorte de pacte de confiance entre les parties eu égard à l'engagement demandé** côté expert travaux pour arriver au résultat d'une offre de services lisibles, détaillée, illustrative, bien en adéquation avec le besoin du demandeur et à un niveau de prix compétitif.

AIDE AU CHOIX D'UNE ENTREPRISE DE CONFIANCE POUR VOS TRAVAUX

Le choix d'une entreprise pour faire réaliser ses travaux est évidemment crucial. En effet, il est fréquent de relever de mauvaises expériences client avec des sociétés de rénovation à cause de difficultés plus ou moins importantes avec celles-ci :



- Désaccord ou litige sur un point du contrat
- Travaux réalisés non conformes avec le devis signé
- Travaux d'avenant non ajustés et surfacturés
- Travaux bâclés, réglés d'avance
- Désordres rencontrés après travaux achevés
- Entreprise non assurée pour les travaux qu'elle réalise
- Règlement d'échéances en avance voire dans le cas extrême acompte perçu par entreprise fantôme (escroquerie).

Face à toutes ces éventualités négatives, inutile de préciser la nécessité en tant que maître d'ouvrage de s'assurer de la bonne qualité du candidat entrepreneur et ce, sur un ensemble de critères :

- **Aspect administratifs concernant l'entrepreneur** : depuis combien de temps exerce t-il et la structure est elle en place? L'entreprise est elle à jour de ses charges et surtout, est elle bien assurée pour les travaux envisagés ?
- **Aspect compétences** : quel est le parcours du dirigeant et comment est constituée son équipe? Quelles formations professionnelles? Quelles qualifications acquises (RGE, ...) ?
- **Aspect expérience** : il est essentiel d'être rassuré sur ce point et d'avoir une réponse claire à la question en tant que donneur d'ordre: l'entreprise envisagée peut-elle justifier d'une expérience suffisante pour les travaux demandés ? Autrement dit : l'entreprise a-t-elle des références similaires attestées ?
- **Aspect gestion en phase travaux** : un entrepreneur compétent, sérieux, digne de confiance c'est déjà bien mais est-ce suffisant ? La gestion des travaux est particulièrement anxiogène. Aussi, un profil de chargé d'affaires compétent sera aussi un profil de professionnel capable d'expliquer de manière précise et par anticipation comment va se dérouler le chantier, quelles seront les grands jalons, il saura mettre en évidence auprès de son client la nécessité de son intervention si nécessaire.

Exemple: mise à disposition de certaines fournitures si approvisionnées par le client. Il saura gérer en souplesse et rassurer son client, lui montrer de manière lisible l'avancement des travaux, obtenir en temps voulu les précisions nécessaires et apporter des réponses toujours dans une démarche explicative rassurante pour son client.

- **Aspect Humain** : il découle du point précédent une dimension non négligeable et souvent déterminante: celle du «feeling» du professionnel avec son client. Un professionnel sachant aussi se montrer en bon communicant et compréhensif avec son client sera non seulement largement apprécié au moment du chantier mais laissera une trace positive et poussera le client à laisser un avis positif.
- **Aspect financier** : le prix à payer pour réaliser une prestation travaux est bien sûr un critère qui compte beaucoup dans le choix final. Il faut bien avoir une certaine lucidité pour englober les prestations prévues et celles qui ne le sont pas. (non demandées, proposées mais jugées non nécessaires, réalisées par le client, etc...) mais il convient aussi de se méfier de prestations qui ne seraient pas prévues par l'entreprise ou pouvant donner lieu à de mauvaises surprises en phase travaux: d'où l'importance d'avoir un contrat travaux le plus lisible possible dès le départ et de procéder à une revue explicative point par point avant de contractualiser.

Nous avons compris chez DAMOUR HABITAT l'importance de ces enjeux pour nos futurs clients c'est pourquoi nos partenaires travaux sont labellisés QUALIDECO : symbole d'une marque de confiance pour votre sérénité et gage de votre satisfaction. Nous avons de fait des centaines de projets réalisés depuis plus de 15 ans sur Paris et en Ile de France et d'excellents retours d'expériences, avis clients, recommandations etc... En rénovation pour les logements de particuliers comme en rénovation d'immeubles d'habitation, nous pouvons mettre en avant de nombreuses références similaires traçables, des partenaires qui ont prouvé leurs savoir faire au sein du réseau QUALIDECO, Une capacité en phase avant contrat à vous aider et guider dans des démarches essentielles (définition/orientation de projet), Une approche humaine du métier de la rénovation à votre service et un excellent rapport QUALITE / PRIX.





DAMOUR HABITAT

VOTRE SPÉCIALISTE DE LA RÉNOVATION D'APPARTEMENT À PARIS ET EN ILE DE FRANCE

**Pour connaître le montant de vos
travaux et obtenir un devis gratuit
contactez-nous !**

 12, rue Blanche, 75009 Paris

 06 60 38 11 74

 damourhabitat@gmail.com

 devistravaux.com