

# CONSTRUISEZ...

## POURQUOI CONSTRUIRE OU AGRANDIR ?



Construire une maison ou créer un agrandissement sur un bâtiment existant nécessite de passer par plusieurs étapes, de la conception à la remise des clés. La phase primordiale est celle de la réalisation des plans et du dépôt d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire. Il est difficile d'établir un budget précis tant les postes travaux peuvent varier selon la nature du projet. Les coûts dépendent de différents facteurs :

- Le terrain : plat ou vallonné. L'opération de terrassement est différente également si la maison ou l'extension est de plein pied ou non.
- La taille : le projet varie fortement selon la superficie à construire et selon si un étage est prévu ou non.
- La forme : plus celle-ci est particulière plus le budget sera élevé.
- Le type de toit : un toit traditionnel sera meilleur marché qu'un toit spécifique ou technique.
- Les finitions : le choix des matériaux et le niveau de gamme choisi vont fortement impacter le chiffrage de votre projet.

Quoi qu'il en soit, construire est un excellent moyen de laisser libre cours à votre imagination et de créer un lieu qui conviendra à vos habitudes, votre façon de vivre et qui répondra à vos attentes tant en termes d'agencement que de décoration.

Agrandir son habitation peut répondre à divers besoins : ajout d'un garage supplémentaire, création d'une chambre parentale, agrandissement d'une pièce de vie... Les différents matériaux existants permettent soit de conserver l'esthétique actuelle de votre maison, soit de venir trancher avec celle-ci tout en apportant une touche de modernité.

## QUELLES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES ?

Réussir son projet de construction ou extension suppose de bien préparer en amont la partie administrative. Tout d'abord, il faut savoir que le propriétaire est seul responsable des formalités à effectuer auprès des services d'urbanisme. Il est également la seule habilité à remplir les documents officiels type CERFA. Avant de faire chiffrer ses travaux, il est donc essentiel de se rapprocher du service urbanisme concerné pour bien valider en amont les matériaux autorisés dans le cadre de son projet ainsi que les formalités afférentes.



TRAVAUX  
CONSEILS



## LA DÉCLARATION PRÉALABLE (D.P).

C'est une autorisation d'urbanisme qui peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire. Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant et/ou des constructions nouvelles. La DP permet à la mairie de vérifier que vous respectez les règles d'urbanisme en vigueur.

Voici les principaux travaux pouvant nécessiter une DP dans le cadre de la construction :

- Extension (surélévation, véranda, pièce supplémentaire...) : une DP est exigée si vous créez plus de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher et 20m<sup>2</sup> ou moins. En zone urbaine concernée par un PLU (Plan Local d'Urbanisme), vous pouvez créer jusqu'à 40m<sup>2</sup> si vous déposez une DP. Attention, si la surface totale de l'habitation (extension comprise) dépasse 150m<sup>2</sup> de surface plancher, il faudra demander un Permis de Construire et avoir recours à un Architecte.
- Construction nouvelle (abris de jardin, garage, carport...) : elle est indépendante du bâtiment d'habitation. Pas de DP en dessous de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou surface plancher. Une DP est exigée si la surface est entre 5m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup> et pour une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12m. Attention : dans les zones protégées, la DP est obligatoire pour toute construction quelle que soit sa taille.

Quoi qu'il arrive, chaque projet doit être vérifié en amont par le Propriétaire afin de se conformer à la législation. La construction d'une piscine enterrée, l'installation d'une piscine hors-sol, la mise en place d'une roulotte ou caravane dans un jardin et d'autres choses encore peuvent nécessiter une Déclaration Préalable de travaux.

## LE PERMIS DE CONSTRUIRE (P.C).



TRAVAUX  
CONSEILS

Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie de la commune où se situe votre projet. Il concerne les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les zones en PLU : plan local d'urbanisme). Des travaux d'extension peuvent donc également être soumis à permis. Les travaux de construction ou extension qui ne relèvent pas du permis de construire sont en principe soumis à déclaration préalable de travaux. D'une manière générale, tous les travaux concernés par la déclaration Préalable et qui dépassent les limites de celle-ci sont soumis à Permis de Construire.

**NOUS POUVONS VOUS ACCOMPAGNER POUR VOS FORMALITÉS ADMINISTRATIVES ET VOTRE PROJET DE CONSTRUCTION OU EXTENSION.**

## CONTACTEZ VOTRE CONSEILLER LOCAL

### QUEL PRIX POUR VOS TRAVAUX ?

Les éléments qui vont faire varier le prix sont en premier lieu les spécificités du chantier. Le prix d'un projet de construction ou extension va dépendre de l'implantation de la construction ou extension, des matériaux utilisés, des pièces à créer...

Il est difficile de donner des montants exacts, le prix d'un projet de construction variant en fonction



de ses caractéristiques. Chaque projet est totalement unique. Toutefois, il est possible de donner des estimations en fonction du type de construction, du niveau de gamme et des pièces à créer.



TRAVAUX  
CONSEILS

## PROJET DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE.



Le prix de construction d'une maison individuelle connaît peu d'augmentation d'une année sur l'autre. Par contre, les exigences en matière de performance énergétique sont toujours plus élevées et c'est à ce niveau que le surcoût existe. Cette nouvelle politique énergétique implique des budgets plus élevés sur les équipements de construction et les techniques d'isolation.

Faire construire une maison basse consommation, passive ou bioclimatique

est donc fortement encouragé afin de réduire la consommation en chauffage.

Le prix le moins cher constaté pour une construction de maison est de 320€ le m<sup>2</sup> pour une maison en kit. Dans ce cas, vous serez loin de la maison écologique d'aujourd'hui et de demain et il vous faudra de la technicité et du temps pour aboutir à une construction de bonne qualité.

Pour faire construire une maison par un professionnel, il faut compter au minimum 1100€ du m<sup>2</sup>. Le prix moyen est estimé à 1500€ du m<sup>2</sup> pour une maison neuve (hors prix du terrain).

## VOICI LES ÉTAPES PRINCIPALES POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON :

- Achat du terrain.
- Obtention du Permis de Construire.
- Viabilisation du terrain.
- Mise hors d'air et hors d'eau.

Une maison neuve à construire peut-être classée selon trois critères différents :

- Le type de construction : maison en kit ou maison en dur.
- Le matériau de construction : la maison en parpaings, en briques et en bois sont les plus répandues. Compter 1500€ du m<sup>2</sup> en moyenne une construction en parpaings, 1800€ du m<sup>2</sup> pour une construction en briques, et 1600€ du m<sup>2</sup> pour une construction en bois.
- La consommation d'énergie : maison bioclimatique, basse consommation ou passive. Compter plus de 2000€ du m<sup>2</sup>.

Plus votre maison individuelle sera facile à construire, moins elle vous coûtera. Plus votre construction sera performante énergétiquement et plus chère elle sera. Mais, elle pourrait vous faire bénéficier d'aides et subventions de l'état si vous passez par un professionnel de la construction. Dans ce cas, vous serez moins impliqué dans vos travaux mais recevrez une maison clé en main conforme à vos attentes et une prestation réalisée dans le respect de l'environnement.

QUEL QUE SOIT VOTRE PROJET DE CONSTRUCTION DE MAISON, NOUS NOUS TENONS A VOTRE DISPOSITION POUR VOUS APPORTER TOUS LES CONSEILS NÉCESSAIRES A SA RÉUSSITE...

## CONTACTEZ VOTRE CONSEILLER LOCAL

### PROJET D'EXTENSION DE MAISON.

Faire construire une extension de maison est la solution idéale si vous avez besoin de gagner de la place et que vous ne souhaitez pas déménager. L'extension de maison la plus courante est celle permettant d'ajouter une suite parentale à votre habitation. La construction de garage supplémentaire est également très répandue. Faire construire une extension représente un investissement en termes de temps et d'argent. Toutefois, bien réalisés dans les règles de l'art, de tels travaux constituent une plus-value conséquente pour votre habitation.



### VOICI LES TROIS PRINCIPAUX TYPES D'AGRANDISSEMENT POUR VOTRE MAISON :

- L'ajout d'une ou plusieurs pièces supplémentaires.
- La surélévation pour ajouter un étage partiel ou complet.
- La construction d'une annexe séparée de la maison.

L'extension contiguë est la solution la plus couramment utilisée car elle est largement moins coûteuse qu'une surélévation. De plus et contrairement à l'annexe séparée, elle s'intègre à la maison existante. Mais, il faut tout de même prendre en compte qu'elle augmente l'imposition qui est calculée sur la projection au sol (ce pourquoi la surélévation présente un avantage fiscal).

### VOICI LES TARIFS MOYENS PRATIQUES EN FONCTION DE LA NATURE DE L'EXTENSION :

- L'extension contiguë pour ajout de pièce(s) : vous pouvez compter 1000€ du m<sup>2</sup> pour une extension en bois, 1500€ pour du parpaing, 1800€ pour de la brique et 2000€ pour de l'acier et verre. Attention pour les petites surfaces d'extension (jusqu'à 30m<sup>2</sup>), les prix seront plus élevés.
- La surélévation est la plus coûteuse : il faut compter en moyenne 2000€ du m<sup>2</sup>. A noter qu'il faudra également ajouter des travaux à l'intérieur de la maison existante pour l'accès (escaliers...).
- La construction d'une véranda est souvent plus coûteuse qu'une extension classique en fonction du niveau de gamme choisi. Il faut compter en moyenne 1600€ du m<sup>2</sup>.



TRAVAUX  
CONSEILS

- La construction d'une annexe séparée est plus difficile à estimer car peut aller du cabanon en préfabriqué sans eau ni électricité à la dépendance haut de gamme avec logement complet type studio ou T1.

Lors de la planification des travaux, ne négligez pas les frais additionnels. Plus votre projet sera ambitieux, plus les frais engagés seront conséquents. A noter que si la surface habitable totale de votre habitation après réalisation de l'extension dépasse 150m<sup>2</sup>, il vous faudra recourir à un Architecte DPLG et le coût de vos travaux seront certainement plus élevés. Renseignez-vous également sur le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) auprès du service urbanisme concerné pour être certain que votre projet est réalisable. Enfin, si vous êtes situé sur une zone à proximité d'un monument historique, un Architecte des Bâtiments de France devra valider le projet et préciser ses conditions de réalisation, notamment au niveau des choix de matériaux.

Même si votre but premier n'est pas de revendre votre maison, il est intéressant de prendre en compte la plus-value apportée à votre bien et de faire certains choix sur votre projet en tenant compte de ce facteur.

## D'APRÈS DES ÉTUDES RÉALISÉES PAR DES EXPERTS, VOUS POUVEZ VOUS ATTENDRE EN CAS DE REVENTE À UN RETOUR SUR INVESTISSEMENT DE :

- 49% pour une véranda.
- 53% pour une salle d'eau ou salle de bain.
- 63% pour une suite parentale.
- 65% pour un étage supplémentaire comprenant suite parentale et salon.

En attendant, veillez bien à respecter les différentes étapes pour votre projet d'extension et de passer le temps qu'il faut sur la conception afin que vous soyez pleinement satisfait par la suite de votre extension.

**QUEL QUE SOIT VOTRE PROJET D'EXTENSION (CLASSIQUE, SURELEVATION...), NOUS NOUS TENONS A VOTRE DISPOSITION POUR VOUS APPORTER TOUS LES CONSEILS NECESSAIRES A SA REUSSITE...**

## CONTACTEZ VOTRE CONSEILLER LOCAL



TRAVAUX  
CONSEILS