

Réussir votre projet de réhabilitation immobilière : le mémo indispensable

Le diagnostic préalable : la fondation de votre projet

- Réaliser un diagnostic complet (500€ à 2000€) pour évaluer l'état structurel, sanitaire et la richesse patrimoniale.
- Identifier les matériaux d'origine pour privilégier les interventions adaptées.
- Structurer l'évaluation sur trois piliers : santé du bâti, faisabilité technique (stratégie thermique) et faisabilité financière.

Optimiser la performance thermique

- Prioriser les interventions selon la répartition des déperditions : toiture/combles (30%), murs (20%), ponts thermiques (20%), air renouvelé (20%), vitres (15%) et sol (10%).
- Arbitrer entre ITI (80€-120€/m²) et ITE (100€-150€/m²) selon les contraintes structurelles et patrimoniales.
- Privilégier les matériaux biosourcés (chanvre, ouate de cellulose, laine de bois) pour un retour sur investissement rapide.
- Prévoir le remplacement des fenêtres (500€ à 1500€/unité) et l'installation d'une pompe à chaleur (10 000€ à 20 000€).

Maîtrise budgétaire et aides financières

- Prévoir un budget global de 500€/m² à 2000€/m² selon l'ampleur des travaux.
- Allouer 30% à 50% du budget à la consolidation structurelle et 20% à 30% à l'isolation thermique.
- Inclure systématiquement une marge de 10% pour les imprévus.
- Recourir impérativement à un professionnel certifié RGE pour être éligible aux aides de l'État (MaPrimeRénov').

Cadre réglementaire et autorisations

- Déposer une déclaration préalable ou un permis de construire pour toute modification de l'aspect extérieur (délais d'instruction : 1 à 6 mois).
- Obtenir l'avis obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en zone protégée.
- Noter que l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) est souvent proscrite dans les espaces protégés pour des raisons esthétiques.

Interventions structurelles critiques

- Prévoir le traitement des charpentes contre les insectes xylophages (2000€ à 10 000€).
- Budgétiser la réfection de toiture entre 30€ et 80€/m² selon le matériau choisi.