



# Prestations & Honoraires

Un toit d'immeuble est un foncier qui s'ignore.

# Comment ReHausser ?

## UNE DÉMARCHE

La ReHausse Parisienne propose les services classiques d'une équipe de maîtrise d'œuvre (architecture, économie de la construction et ingénierie). Sa spécificité est d'avoir développé une approche itérative de la question, c'est-à-dire une approche par petites avancées afin de limiter les risques inhérents à ce type de projet et le coût des études en cas d'échec.

Dans un premier temps, il s'agit avant tout d'évaluer le droit à bâtir potentiel d'un bien immobilier en étudiant la faisabilité réglementaire, architecturale puis technique du projet. La ReHausse Parisienne s'attache ainsi en permanence à prendre en compte le bilan global d'opération.

## ÉTAPE 01: L'ÉTUDE RÉGLEMENTAIRE

La première étape consiste à analyser le règlement urbain de la commune et de juger de la faisabilité en termes de gabarits du projet, afin d'obtenir une validation de principe auprès des différents services instructeurs.

## ÉTAPE 02: L'ÉTUDE ARCHITECTURALE

La deuxième étape consiste à définir un projet architectural sur l'aspect extérieur afin d'obtenir une double validation de principe.

Tout d'abord celle des Architectes des Bâtiments de France à qui nous présentons le projet, le cas échéant. Et ensuite, l'obtention de l'accord de la copropriété, à qui doit être demandée l'autorisation de réaliser un projet de rehausse.

Sur la base d'un projet validé, nous élaborons le cahier des charges des études et travaux à réaliser puis nous définissons un premier budget global d'opération incluant les coûts et les recettes du projet.

## ÉTAPE 03: L'ÉTUDE TECHNIQUE

La troisième étape consiste à faire réaliser par un ingénieur et un géotechnicien une étude structure.

Elle comprend l'étude des murs (descente de charge) et l'étude des sols et fondations (portance). Le coût de ses études est variable en fonction de la complexité du projet et de l'état du bâti à rehausser.



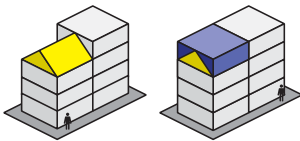


### COÛT GLOBAL D'OPÉRATION

Le prix moyen pour une surélévation est compris entre

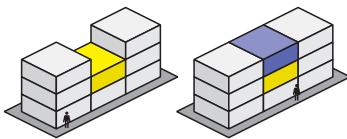
**3.500€ TTC/m<sup>2</sup> et 4.500€ TTC/m<sup>2</sup>**

### TYPOLOGIE



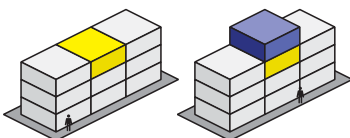
#### CAS 1 : REHAUSSE DE TOITURE

Vos combles sont difficilement aménageables et vous souhaitez les optimiser par une simple modification de toiture.



#### CAS 2 : SURÉLÉVATION D'ALIGNEMENT

Les immeubles mitoyens sont plus hauts que le vôtre et vous souhaitez vous aligner.



#### CAS 3 : SURÉLÉVATION AUDACIEUSE

Les immeubles mitoyens sont plus bas que le vôtre et vous souhaitez monter plus haut que les autres.

### UNE ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Notre mission est d'assister les professionnels, les syndicats de copropriété et les particuliers dans des projets de surélévation d'immeuble pour :

- Evaluer le droit à bâtir des immeubles
- Etudier la faisabilité technique et économique du projet
- Mettre en oeuvre et assurer la direction des travaux.

Afin de définir le potentiel de surélévation des bâtiments, nous proposons une étude de faisabilité en plusieurs étapes :

### ÉTUDE RÉGLEMENTAIRE - HONORAIRES : 1.500€ HT

Cette étude comporte :

- Visite de site & Photoreportage
- Coupe de principe avant & après travaux, sur la base du cadastre et d'un relevé du gabarit du bâtiment.
- Plan masse élargi : Analyse des gabarits urbains du site élargi.
- Analyse du règlement urbain (POS ou PLU) concernant les hauteurs maximums, les implantations et retraits, les prospectifs et gabarits, les aspects, les vues...
- Rendez-vous avec le service d'urbanisme de la commune.

En fonction de la localisation du bâtiment :

- Rendez-vous avec l'Inspection Générale des Carrières
- Rendez-vous avec les Architectes des Bâtiments de France.
- Analyse du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

### ÉTUDE ARCHITECTURALE - HONORAIRES : 2.500€ HT

Cette étude comporte :

- Définition du programme des travaux à réaliser.
- Réalisation des documents graphiques (Plans / Coupes / Perspectives)
- Visite d'un BET Structure, pour un premier avis sur les sondages et études envisagés en fonction de l'état général du bâtiment.

- Rendez-vous avec le service d'urbanisme de la commune.
- Rendez-vous avec les Architectes des Bâtiments de France.
- La présentation à l'Assemblée Générale de la copropriété du projet.

- Le bilan global d'opération, incluant une estimation du coût prévisionnel des travaux, des honoraires d'études et du rachat des combles.