

EVALUER SON OPERATION DE CONSTRUCTION

Avant de vous lancer dans une opération de construction, il convient tout d'abord de connaître vos capacités financières en termes d'apport personnel et d'emprunt(s). C'est-à-dire le montant que vous pourrez consacrer à celle-ci. Une fois vos capacités financières connues, il conviendra d'estimer les différents postes qui font partie de l'opération. Cela vous permettra de savoir si vous pourrez mener à bien cette dernière, sinon de réduire vos prétentions.

Raisonner en termes d'opération est primordial. En effet, souvent les gens pensent coût du terrain, des études et de la construction, mais oublient les autres frais. Ce qui fait qu'ils se retrouvent souvent dans une situation délicate, une fois leur démarche constructive entamée.

Le diagnostic

- le coût d'achat du terrain et les frais afférents (notaire et éventuellement d'agence immobilière) ;
- le coût des études et de la conception (frais de géomètre, de géotechnicien, d'architecte, de bureau(x) d'études techniques, bureau de contrôle,...) ;
- le coût de la construction, en estimant les options retenues (cuisine aménagée, sécurisation contre l'effraction et le vol, climatisation, domotique, récolte de l'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque, ...) et les surcoûts induits par la réglementation : PS 922 , RTAA DOM3 , accessibilité⁴ ,
- les taxes générées par le permis de construire : TLE (Taxe Locale d'Equipement), TDCAUE (Taxe Départementale pour le financement des CAUE), TDENS (Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles), et éventuellement : taxes d'assainissement, pour non réalisation de place de stationnement sur sa parcelle, ... ;
- les assurances : « Dommages ouvrages » à contracter avant l'ouverture du chantier, et Assurance Multirisque Habitation (à contracter le plus tôt possible, dès la mise hors d'eau par exemple et durant toute la vie de la construction) ;
- les frais de raccordement aux réseaux publics (eau,

électricité, câble, ...)

- l'aménagement des abords extérieurs (clôture, portail, boîte aux lettres, accès et trottoirs, ouvrages de soutènement, plantations, et les éventuels éléments de confort comme la piscine, le spa, un kiosque... ou à visée écologique comme la récolte des eaux de pluie, l'installation de panneaux photovoltaïques...

Une fois signé par les parties ou établi judiciairement, il fixe officiellement et définitivement, les surfaces des propriétés et leurs limites. Il vaut titre définitif (Cass civ 3 Il devra aussi être tenu compte des frais d'entretien et de maintenance.

Ce qui pourra influencer le choix en termes de systèmes constructifs ou de matériaux, ou de type de construction... L'évaluation de l'opération permettra, en la mettant en balance avec le montant mobilisable (apport et emprunt), de savoir si celle-ci est envisageable, sinon de moduler ses prétentions.

Le CAUE se tient à votre disposition afin de vous aider à évaluer votre opération.

¹ Il convient de noter que les éléments qui sont listés font partie des possibles et qu'ils ne sont pas systématiquement comptés dans le coût de l'opération.

² Règles parasismiques 92.

³ Réglementation Thermique, Acoustique et Aération pour les Départements d'Outre Mer, en vigueur depuis le 1er mai 2010, pour les constructions neuves à usage d'habitation ou pour les parties nouvelles ajoutées à des bâtiments d'habitation existants, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable.

⁴ Les locaux d'habitation y compris les maisons individuelles destinées à être louées ou vendues, les ERP (Etablissements Recevant du Public), les lieux de travail, doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.