



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 pour juger de la faisabilité en terme de gabarits du projet et 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 de la surélévation afin d'obtenir une validation de principe des copropriétaires et des Architectes des Bâtiments de France.

Sur la base d'un projet validé, nous élaborons le programme des travaux à réaliser et la liste des sondages nécessaires à la reconnaissance de la structure porteuse. Puis, afin d'obtenir un pré-bilan d'opération, nous définissons le budget global d'opération incluant :

- les coûts de construction
- les coûts des études de maîtrise d'œuvre (*Architectes, Ingénieur structure, Géotechnicien*)
- le coût du rachat du droit à bâtir à la copropriété
- Les recettes attendues du projet

ÉTAPE 03: MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

La troisième étape consiste à réaliser une mission de maîtrise d'œuvre complète comprenant les études d'avant-projet (APS), le dépôt du Permis de construire (APD), la consultation des entreprises (DCE), le suivi des travaux (DET) et l'assistance à la réception des travaux (AOR).

Le taux de rémunération de la mission de maîtrise d'œuvre complète est appliqué sur le coût estimé des travaux (HT), il est fixé entre de 12 % à 14%, en fonction de la complexité des projets.



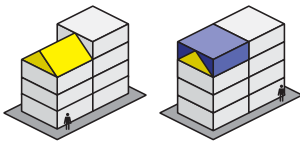


COÛT GLOBAL D'OPÉRATION

Le prix moyen pour une surélévation est compris entre

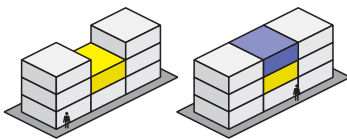
4 000€ TTC/m² et 5 000€ TTC/m²

TYPOLOGIE



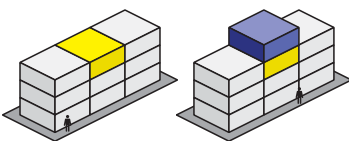
CAS 1 : REHAUSSE DE TOITURE

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 MAITRISE 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 :

1. Visite de site : Relevé des existants / Photoreportage
2. Documents graphiques - EXISTANT (200e) : Coupe / Plan masse
2. Analyse du règlement urbain (PLU) : Hauteurs / Retraits / Vues
4. Consultation des architectes Voyers : Présentation de l'étude

En cas de présence de carrières en sous-sol :

5. Consultation de l'Inspection Générale des Carrières

ÉTUDE ARCHITECTURALE - HONORAIRES : 2.500€ HT

Cette étude comporte :

1. Documents graphiques - PROJET (100e) : Coupe / Elévation / 3D
2. Visite des Bet structure : Définition sondages & études des sol
3. Définition du programme des travaux : Complexité / Nuisances
4. Bilan global d'opération : Tableau des surfaces / Coût au ratio
5. Consultation des Architectes des Bâtiments de France
6. Présentation à l'Assemblée Générale de la copropriété du projet

En cas de parcelle protégée : (PLU Paris)

7. Consultation des Architectes de la Commission du Vieux Paris