

# AUGMENTATION DE SURFACE ET RÉNOVATION EMBARQUÉE EN MAISON INDIVIDUELLE : FACTEUR DE VALORISATION PATRIMONIALE ET D'AUGMENTATION DU CONFORT DE VIE

**A partir des travaux du Groupe de Travail « Rénovation des Maisons individuelles » du Club de l'Amélioration de l'Habitat.**

**L'augmentation de surface en maisons individuelles**, représentant un parc de plus de 16 millions de résidence principales, **répond à plusieurs objectifs convergents** :

- amélioration du confort d'usage ;
- rénovation énergétique ;
- adaptation au vieillissement ;
- modernisation des espaces ;
- mise en sécurité ;
- valorisation patrimoniale...

Quelques exemples parmi d'autres de situations rencontrées :

- **espace de vie devenu trop exiguë** ne correspondant plus aux besoins des occupants,
- **acquisition d'une maison bien située ne répondant pas aux attentes** (surface insuffisante, aménagement intérieur mal adapté, obsolescence technique...).

Il s'agit dans ces circonstances de saisir la nécessité d'engager des travaux en associant intérêts pratiques et valorisation du bien.

**Le but recherché est de pouvoir démontrer les bénéfices d'une opération simultanée « rénovation et agrandissement » en réponse aux attentes du propriétaire et en ligne avec ses intérêts patrimoniaux.**

Pour cela il est nécessaire de pouvoir identifier dans quelles situations et sous quelles conditions les augmentations de surface contribuent à soutenir le coût de la rénovation au plan de la valorisation du bien, **en comparant les investissements** :

- **bien à rénover + Travaux + Agrandissement**
- **bien similaire déjà rénové**

## MÉTHODOLOGIE

L'étude a conduit à mener plusieurs simulations de cas types en identifiant,

- **les zones de localisation des biens selon des critères de densité de population**
  - densément peuplées, 610 communes
  - catégorie intermédiaire, 2 997 communes
  - peu denses, 19 943 communes
  - très peu denses, 13 037 communes
  
- **les typologies de maisons, deux exemples étudiés :**
  - maison d'avant 1948 en centre-ville, 75 m<sup>2</sup>, 2 chambres
  - maison de constructeur de 1978 en ceinture, 85 m<sup>2</sup>, 3 chambres

Il a ensuite été pris en compte le prix moyen au m<sup>2</sup> du marché local, pondéré selon l'âge et l'état du bien, ainsi que son positionnement, en centre-ville ou en ceinture.

Des simulations ont été réalisées pour chacune des localisations, et pour chaque typologie de maison, en faisant varier les critères de calcul :

- **coût des travaux** avec différentes enveloppes budgétaires correspondant à des travaux légers, importants et à une rénovation complète ;
- **différentes fourchettes de prix pour le coût des augmentations de surface** avec des variantes : agrandissement de petite surface et grande surface.

## PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

L'enseignement majeur de l'étude est la mise en évidence d'une **corrélation entre la valeur moyenne d'un prix/m<sup>2</sup> de l'immobilier local et l'intérêt économique d'une opération d'extension de surface embarquant des travaux de rénovation.**

Ce gain de valorisation est d'autant plus important lorsque le cours des prix locaux de l'immobilier est élevé, la surface agrandie est importante et la surface initiale est petite.

Ainsi, plus la valorisation patrimoniale est importante, plus la capacité d'embarquer des travaux de grande ampleur devient favorable. Le gain de valorisation patrimoniale généré par la création de m<sup>2</sup> supplémentaires peut alors financer des travaux de rénovation dans l'existant sans que cela ne remette en cause le bilan global de l'opération.

**Constat de synthèse** : Dès que le prix de l'immobilier est supérieur à 1800 €/m<sup>2</sup>, il devient intéressant en terme de valorisation du bien, d'agrandir et rénover en même temps.

En conclusion, la démarche travaux associant augmentation de surface et rénovation embarquée est bénéfique tant pour les particuliers que pour les professionnels et les collectivités :

- **Pour les propriétaires occupants** (près de 80% des cas en maisons individuelles) cela permet de réaliser des travaux d'entretien-embellissement, de mise en sécurité, d'adaptation pour bien vieillir chez soi, de rénovation énergétique tout en apportant une solution en termes d'espace, de confort et de bien-être.
- C'est également une opération intéressante au plan de la valorisation patrimoniale **pour les propriétaires et leurs éventuels ayants droits** pouvant être consultés ou associés à la décision

de travaux. Ces derniers peuvent en effet avoir intérêt à encourager voire à contribuer au financement du projet qui vise à valoriser le patrimoine de leurs parents, et donc le leur à terme.

- C'est également une opération rassurante pour les **organismes financiers prêteurs** qui voient le patrimoine de leur client se valoriser.
- Enfin cela permet de générer de l'activité à l'ensemble de la **filière du bâtiment** : artisans et entreprises, maîtres d'œuvre et architectes, bureaux d'études, industriels...
- Quant aux **collectivités territoriales**, elles limitent ainsi l'étalement urbain en densifiant l'habitat individuel existant.

---

**Contact : Club de l'Amélioration de l'Habitat**

4, avenue du Recteur Poincaré 75016 Paris  
Tél. : 01 47 62 46 29