

COMMENT BIEN PLANIFIER UN PROJET DE RÉNOVATION

Par Danielle Goulet, rédactrice

La clé de la réussite d'un projet de rénovation réside dans la planification. C'est pourquoi il est primordial d'accorder une attention particulière à cette étape avant de vous lancer dans des travaux visant à transformer votre maison. Pour vous faciliter la tâche, nous vous avons préparé ce petit guide qui vous livre les secrets de la rénovation sans douleur, étape par étape.

DRESSEZ L'INVENTAIRE DES TRAVAUX À EFFECTUER

D'abord, déterminez avec précision la nature et l'ampleur de votre projet en débutant par l'analyse précise de vos besoins actuels, en tenant aussi compte de leur évolution probable. Considérez également le rendement potentiel sur le capital investi pour les travaux que vous souhaitez entreprendre. Par exemple, lors d'une revente, la rénovation de la cuisine ou de la salle de bains offre un rendement se situant généralement entre 75% et 100 %, alors que le rafraîchissement de la peinture offre un rendement usuel variant entre 50 % et 100% de la valeur investie. Tentez de préserver tout élément architectural d'intérêt contribuant à la valeur de votre propriété et à veiller à ce que les travaux entrepris puissent potentiellement le mettre en valeur. Constituez un dossier avec des photos, des brochures et des coupures diverses. Il pourrait s'avérer utile lors de la prise de certaines décisions.

CONSULTEZ UN INSPECTEUR OU UN ARCHITECTE

La consultation d'un inspecteur ou d'un architecte est essentielle afin d'estimer les interactions des principaux systèmes (chauffage, plomberie, électricité, etc.) et l'effet domino que ceux-ci auront sur l'ensemble de la maison. Ne négligez pas cet aspect pour des considérations budgétaires. Au contraire, ces consultations pourraient s'avérer économiquement profitables et favoriser la bonne marche du projet.

DÉTERMINEZ UN BUDGET GLOBAL

Rénovez en fonction de vos besoins réels, tout en tenant compte de la valeur globale de votre propriété ainsi que de la valeur comparative des propriétés de votre quartier. Un bungalow ne deviendra jamais un château et ne se vendra jamais au prix d'un château. De même, votre maison rénovée pourrait ne pas atteindre le prix de vente maximum si les propriétés environnantes sont nettement plus modestes. En établissant votre budget, considérez opter pour des matériaux de bonne qualité qui favoriseront la rentabilité à long terme de votre investissement. Une fois votre budget déterminé, ajoutez 10 % à 20 % de plus pour les imprévus. En cas de besoin, demandez un prêt bancaire ou renégociez votre hypothèque. Le Réno-prêt, un programme de financement conçu spécialement pour vous, est offert exclusivement par les Réno-Maîtres de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations au Québec (APCHQ). Profitez de ses avantages. Renseignez-vous au sujet des subventions disponibles, du financement, des permis, etc.

LA DESCRIPTION DES TRAVAUX

Répartissez les travaux en étapes, selon les priorités préalablement établies et établissez un plan des diverses étapes du processus en précisant par écrit les conditions dans lesquelles elles s'effectueront. Il est primordial d'avoir un contrat écrit, car sans celui-ci, vous n'aurez aucun recours si le travail est mal fait ou inachevé. Ce document indique avec précision les travaux à effectuer ainsi que le prix, les modalités de paiement, le calendrier de travail, etc. Soyez attentif et précis dans la rédaction du contrat afin de vous assurer que vous avez tout prévu et que vous en comprenez bien toutes les clauses (pour connaître les clauses d'un contrat type, visitez la section Mon projet de rénovation). Assurez-vous aussi que ce document indique clairement les choix que vous avez effectués concernant les matériaux à utiliser. Demandez la Garantie rénovation offerte exclusivement par les entrepreneurs Réno-Maîtres de l'APCHQ. Protégez-vous en ne jetant aucun document lié au projet et rassemblez-les dans un dossier. Tout peut-être utile.

LES VÉRIFICATIONS D'USAGE

Vérifiez auprès de votre service municipal du bâtiment le zonage ainsi que les permis nécessaires, munis de votre certificat de localisation s'il s'agit de travaux extérieurs. Vérifiez auprès de votre assureur si votre assurance propriétaire couvre les dommages causés par l'entrepreneur à votre propriété ou à celle d'autrui et les blessures que pourraient subir les ouvriers. Assurez-vous également que votre projet respecte le patrimoine, le cas échéant.

LE CHOIX DE L'ENTREPRENEUR IDÉAL

Consultez le répertoire ci-inclus pour trouver un entrepreneur certifié par la bannière Réno-Maître de l'APCHQ, le plus important regroupement de professionnels en rénovation au Québec. Ce répertoire vous permet d'obtenir les coordonnées complètes de l'entrepreneur et son numéro de licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Après avoir demandé des soumissions à trois entrepreneurs et choisi celui qui réalisera votre projet, discutez ensemble de la manière dont il vous fera part de l'avancement des travaux. Vérifiez ses références et visitez l'un de ses chantiers.

LA PRÉPARATION DU CHANTIER

Préparez le chantier en libérant les pièces à rénover. Donnez aux ouvriers un accès aux toilettes, à l'eau et au téléphone.

ASSUREZ-VOUS DE VOTRE DISPONIBILITÉ

De nombreuses décisions doivent être prises au fur et à mesure. Planifiez donc des «tours de garde» et faites le point avec l'entrepreneur à la fin de chaque journée pour connaître les étapes à venir.

SURVEILLEZ DE PRÈS L'ÉVOLUTION DES TRAVAUX

Notez dans un cahier les étapes du projet avec commentaires, questions, demandes d'ajustements et les réponses de l'entrepreneur.

RÉDIGEZ UNE COMMANDE POUR LES CHANGEMENTS

En cours de travaux, si des choses apparaissent, qui n'étaient pas visibles au moment de l'inspection aux fins de soumission, l'entrepreneur ne peut les inclure dans le montant que vous lui devez. Il faut alors arrêter les travaux et parvenir à une entente. À la suite de votre discussion avec lui, rédigez un document décrivant la modification et la différence de coût qu'elle entraîne, puis demandez à l'entrepreneur de le cosigner. Il est normal que l'entrepreneur n'assume pas les frais supplémentaires que personne ne pouvait prévoir. Il ne faut cependant pas qu'il continue les travaux sans vous prévenir pour ensuite vous les facturer.

LES VÉRIFICATIONS FINALES

Assurez-vous que tous les travaux effectués sont conformes au contrat. Avant de faire le paiement final et de signer l'attestation d'achèvement des travaux, vérifiez que tous les travaux non conformes au contrat ont été rectifiés.

Bon projet !