01 / DÉCIDER

Diviser une maison : tester le projet

Trois loyers projetés ne prouvent pas l'existence de trois logements exploitables. Vérifiez bâtiment, autorisations, coûts et solution de repli avant une offre engageante.

La bonne séquence : décrire le projet, vérifier les règles à l'adresse, étudier les logements et réseaux, chiffrer le calendrier, puis décider. Une réponse générale de faisabilité ne constitue pas une autorisation.

Le premier contrôle

Question	Éléments à obtenir
Quel projet ?	Plan coté, accès, usages et surfaces
Quelles règles ?	Mairie, urbanisme, protection, division locale
Quels logements ?	Décence, lumière, ventilation, équipements, énergie
Quels réseaux ?	Eau, assainissement, électricité, chauffage
Quelle sortie ?	Conservation, vente globale ou division juridique

Votre projet en une phrase

Vos notes / prochaine action
.....
.....
.....

02 / MESURER

Un dossier technique par futur logement

Les surfaces de l'annonce ne se divisent pas simplement par le nombre d'appartements souhaité. Les circulations, gaines et contraintes du bâti modifient le résultat.

Logement	Surface / volume	Accès / ouvertures	Points à vérifier
A	.....	.....	.....
B	.....	.....	.....
C	.....	.....	.....

À faire examiner

☐ Plans et mesures utilisables, pas seulement surface commerciale.

☐ Structure, cloisons, escaliers et éventuels éléments protégés.

☐ Indépendance des accès, pièces d'eau et équipements.

☐ Décence, ventilation et faisabilité énergétique de chaque unité.

☐ Comptage, abonnements et répartition des dépenses adaptés.

Questions à la mairie et aux professionnels

Faut-il une autorisation d'urbanisme pour les travaux ou le changement de destination ? Une autorisation préalable de division existe-t-elle ici ? Quelles règles locales de stationnement, accès et mise en location s'appliquent ?

Les règles de division et celles d'un logement existant ne se résument pas toujours au même seuil de surface. Faites examiner le projet exact avant de conclure à partir d'un chiffre trouvé en ligne.

03 / CHIFFRER

Du prix d’achat au coût complet

Budget fictif pour expliquer la méthode. Ces montants ne sont ni des prix de marché ni des devis ; financement et portage restent à ajouter.

Poste	Exemple fictif	Votre devis
Acquisition	180 000 €	.....
Frais d’acquisition	15 000 €	.....
Travaux chiffrés	70 000 €	.....
Études / démarches	8 000 €	.....
Aléas explicites	12 000 €	.....
Sous-total	285 000 €	.....
Financement / portage / démarrage	À ajouter	.....

Lire le rendement sans raccourci

Avec trois loyers hypothétiques de 650 € par mois, les recettes théoriques seraient de 23 400 € par an. Rapportées à 285 000 €, elles donnent environ 8,2 % avant charges, financement, impôt et vacance. Ce chiffre ne valide pas le projet.

Les deux tests à conserver

Configuration réduite : le projet fonctionne-t-il avec deux logements si trois sont impossibles ?
Retard : quelle réserve finance les mois sans loyer, les charges et l’échéance lorsque le différé éventuel est terminé ?

Vos notes / prochaine action
.....
.....

04 / SÉCURISER

Qui répond à quelle question ?

Un dossier clair distingue les responsabilités : avis technique, autorisation, financement et organisation de la propriété ne sont pas interchangeables.

Interlocuteur	Question / pièce attendue
Mairie / urbanisme	Règles à l'adresse et formalités du projet
Concepteur / technicien	Plans, structure et faisabilité technique
Entreprises / gestionnaires de réseaux	Devis détaillés, délais et raccordements
Prêteur	Décaissements, différé, durée et retard
Notaire	Conditions d'achat, propriété et sortie

Avant de vous engager

☐ Réponses importantes écrites et conditions à faire préparer.

☐ Coût complet, réserve et scénario de repli documentés.

☐ Calendrier réaliste jusqu'aux premières locations.

☐ Hypothèses de loyer vérifiées avec les règles et le marché local.

Votre prochaine décision

Vos notes / prochaine action
.....
.....

Références

Service Public - Autorisations pour diviser un bâtiment

ANIL - Contrat de crédit immobilier et décaissements

Cette fiche organise les vérifications. Elle ne remplace ni les plans, ni les autorisations, ni les devis, ni l'examen des conditions propres au bien.