

# Capital



p. 24

## EasyJet au septième ciel

[www.Capital.fr](http://www.Capital.fr)

p. 12

## Heures sup : les risques de la réforme

SHOW-BIZ CONTRE PRESSE PEOPLE



N. Marquay et J.-P. Pernaut.

p. 100

## Ce que les procès rapportent aux stars

ENTREPRISES, ARTISANAT, RECHERCHE, ART, HUMANITAIRE...

# La France qui réussit

p. 36

## Enquête sur les talents insoupçonnés dont notre pays dispose pour rebondir



Yannick Alléno, chef au Meurice, Aliza Jabès, patronne de Nuxe, Charles Beigbeder, fondateur de Poweo.



## RÉSIDENCES SECONDAIRES

# Les bons plans pour payer moins

p. 112

GRUPPO PUBBLICITARIO EDITORIALE  
M 05826 - 191 S - F: 4,00 € - RD  
[Barcode]

# TRAVAUX DE RÉNOVATION

## Gare aux contraintes locales, techniques ou esthétiques, qui gonflent la note

Retaper un bien est plus sympa et moins cher qu'acheter une maison standard. A condition de pouvoir créer de la surface et de bien étudier l'urbanisme régional.

Une étable, un grenier, pas de chauffage et une arrivée d'eau de source: de cette bâtisse agricole de 396 mètres carrés achetée il y a sept ans près de Saint-Gervais, Stéphane et Patricia, un couple de Parisiens, ont fait un superbe chalet de montagne. Moyennant de l'imagination et 550 000 euros de travaux. Ce qui reste dans la norme, car il n'est pas rare que la rénovation d'une résidence secondaire coûte jusqu'au double de son prix d'achat. «Pour une ruine, on peut dépenser jusqu'à 1 500 euros par mètre carré», prévient l'architecte Henri Blanchot, spécialiste de ces opérations dans le bassin d'Arcachon. Ajoutez les imprévus techniques ou esthétiques, la difficulté de gérer un chantier à distance, et une bicoque à retaper à son goût peut devenir un gouffre.

Pour éviter cela, repérez d'abord les pièges qui risquent de gonfler l'addition. A commencer par la topographie,

comme dans cette maison du village médiéval haut perché de Vézénobres (Gard), où les échafaudages sophistiqués requis pour atteindre la toiture ont doublé le budget de réfection. Attention aussi au climat. Négligeant le fameux «phénomène cévenol» (de violentes précipitations), un Danois qui avait converti en chambre la cave de son mas a vu son plâtre succomber à l'humidité dès la première pluie. Réfléchissez aussi à l'isolation: la rénovation échappe aux normes de l'habitat neuf sur le double vitrage, mais s'en passer n'est pas toujours un bon calcul. Si votre coin de paradis connaît des hivers frisquets, l'économie initiale repartira en chauffage.

Ensuite, épluchez les règles de l'urbanisme local. Elles interdisent certaines réfections et en imposent d'autres, comme Stéphane et Patricia l'ont constaté (lire ci-contre). En zone protégée, votre demande de permis de construire sera examinée par un architecte des Bâtiments de France. Soit un mois de délai

supplémentaire et des contraintes à respecter. Sur l'île d'Yeu, vous devrez enduire les murs, les peindre en blanc et conserver des ouvertures plus hautes que larges. Au Pays basque, une maison traditionnelle s'enduit au mortier de chaux naturelle et se couvre de tuiles «canal». «Le modèle classique tient mal sur les murs pas toujours d'équerre», plaide Anne Mangin-Payen, architecte des Bâtiments de France à Bayonne. Certes, mais le matériau requis coûte 30% de plus. L'astuce pour réduire ce genre de frais: inscrire sa maison au «petit patrimoine de proximité». A condition qu'elle soit visible depuis un chemin ou une route, ce label de la Fondation du patrimoine (trois mois d'instruction du dossier) permet de déduire du revenu imposable 50% du montant TTC des travaux de toiture, charpente, façade...

Ces pièges une fois évités, reste à trouver les artisans. Bon courage: «En Haute-Savoie, leurs carnets de commandes sont pleins pour trois ans», explique Stéphane. Mais on ne s'en sort pas mieux avec une équipe recrutée hors de la région. Leurs frais de transport gonfleront la facture, vous aurez du mal à les faire revenir pour une finition ou une modification (au risque

de paralyser la suite du chantier) et, sur place, on vous le fera payer: «Ici, un artisan d'Annecy est déjà vu comme un étranger, prévient Patricia. Alors il ne faut pas compter sur l'électricien du coin si l'installation a été faite par un Parisien...» Embaucher un architecte du cru, capable de mobiliser les entreprises locales? Pas évident, car passé la phase de conception, les professionnels rechignent au «suivi de chantier», contraignant et peu rentable. Essayez plutôt le réseau Camif Habitat, qui fédère 250 maîtres d'œuvre agréés (dont 70% d'architectes) partout en France. C'est un peu plus cher qu'un architecte libéral (lire le tableau), mais le contrat garantit la réalisation des travaux dans les délais, de la conception à la livraison.

### Les courtiers en travaux recrutent votre équipe en quinze jours

Si vous préférez recruter vous-même les corps de métier, les courtiers en travaux vous faciliteront la tâche. Ces nouveaux intermédiaires (Illico Travaux, le leader, est né en 2000, son rival, Activ Travaux, en 2005) analysent votre projet et vous présentent, sous quinze jours, des professionnels de la région. Le service est gratuit puisqu'ils se rémunèrent en prélevant 5 à 15% du montant du chantier aux artisans. «Vérifiez tout de même que ces derniers ne répercutent pas la commission dans leurs devis», avertit un courtier d'Activ Travaux. Enfin, dans tous les cas, ne faites jamais l'impasse sur les réunions de chantier, et prévoyez donc le budget nécessaire. Patricia, qui faisait l'aller-retour entre Paris et la Haute-Savoie tous les quinze jours, estime qu'elle y a laissé quelque 10 000 euros...

Christine Halary ♦

### LES PROFESSIONNELS QUI INTERVIENNENT SUR VOTRE CHANTIER

Intervenant	Tarifs*	L'avis de Capital
Architecte	10%	Obligatoire pour déposer le permis au-delà de 170 mètres carrés, il est efficace pour concevoir le projet et trouver les artisans, moins pour le suivi de chantier.
Maître d'œuvre ou conducteur de travaux	6 à 8%	Recommandé en cas de rénovation lourde, quand il faut coordonner le travail de plusieurs corps de métier, il sera plus présent que l'architecte.
Economiste de la construction	75 à 90 euros/heure	Ce consultant étudie la faisabilité et estime les coûts d'un chantier. Il peut aussi en assurer la maîtrise d'œuvre pour 6 à 8% du montant total.
Bureau de contrôle	2%	Recommandé pour valider les choix techniques dès que l'on touche au gros œuvre, par exemple si vous ajoutez un étage dans un bien d'origine agricole.
Courtier en travaux	gratuit	Il se charge de recruter les équipes qui réaliseront vos travaux et se paie par une commission prélevée aux entreprises auxquelles il apporte le chantier.

\* Sauf mention contraire, honoraires de l'intervenant en pourcentage du montant total du chantier.