

Servitudes, déclaration de travaux, mise en conformité, subventions..

Maison de campagne : ne vous mettez pas sur la paille !



Avant même de vous parler des dépenses cachées de votre royaume, sachez que votre propriété fait partie d'un ensemble territorial et patrimonial bien défini sur le plan cadastral de la commune auquel il est rattaché. Sans vouloir vous gâcher le plaisir, notre devoir est de vous prévenir : vous ne pourrez pas faire n'importe quoi, n'importe où, n'importe comment. A ce titre, vous êtes sans doute assujetti à des servitudes locales qu'il vaut mieux connaître avant de signer...

Êtes-vous en zone protégée ?

Ne parlons pas ici des servitudes de passage, mais plutôt de celles liées par exemple aux zones protégées, où votre demande de permis de construire devra être approuvée par un architecte des Bâtiments de France, moyennant un à deux mois de délais supplémentaires. Les experts parlent aussi de contraintes urbanistiques à propos notamment des travaux qui modifient l'aspect

du logement dans son environnement, du raccordement au réseau de collecte des eaux usées, ou encore de l'augmentation de surface supérieure à 20 m².

Autorisations préalables

Et vous serez sûrement redevable de taxes et divers impôts prélevés par les collectivités concernées, enlèvement d'ordures compris. Autant dire que la remise à neuf d'un logement d'habitation ancien n'est pas qu'une formalité. Vous pourrez être conduit à saisir la mairie du lieu d'habitation, voire la copropriété avant d'entamer les travaux, sous peine de risquer une restitution du lieu dans son état d'origine en cas de plainte d'un tiers lésé par vos transformations. Devis et descriptif à l'appui. Vous l'avez compris : il s'agit d'un véritable chantier, souvent coûteux en temps et en argent, et soumis à des règles administratives et techniques contraignantes, qui exigent de faire appel à des professionnels.

Les postes de dépenses

Commencez donc par recenser les postes de dépenses, sachant qu'une rénovation complète d'un ensemble en mauvais état peut représenter plus du double du prix d'achat. S'il s'agit d'une ruine, la restructuration du bâtiment peut tripler la mise. A vous de juger de la limite à ne pas dépasser en fonction de critères « objectifs », à commencer par la valeur vénale d'un bien équivalent, puis de la comparer au prix du marché local. Un bien d'exception peut justifier un prix hors normes s'il offre des prestations haut de gamme (matériaux, équipements, volumes, emplacement, etc...). Un bon conseil : ne vous laissez pas aveugler par des solutions hors de prix pour votre premier chantier. N'oubliez pas qu'au fil des ans, vous devrez entretenir, réparer et rénover votre logement. Il sera alors toujours temps d'opter pour des équipements plus sophistiqués si ceux en place vieillissent mal (isolation, revêtement ...) ou ne vous donnent pas satisfaction (double vitrage, chauffage, toiture...).

Gare aux tuiles

Avez-vous pensé aux contraintes locales liées notamment au climat ? « L'atmosphère humide et salée en bord de mer dans le Finistère provoque des dépenses de chauffage plus importantes que dans les Bouches-du-Rhône, insiste un marchand du Finistère. Les Parisiens qui viennent ici transposent les budgets poste à poste, oubliant qu'une maison humide est une maison malade ; il faut la laisser hors gel pratiquement 6 voire 8 mois par an... » Même constat plus au sud où les habitants de l'Île

Bon à savoir

Le taux de TVA à 5,5% a été reconduit jusqu'au 31/12/2010 ; il porte sur les travaux d'amélioration, de transformation et d'aménagement de locaux à usage d'habitation achevés depuis au moins 2 ans et situés en France Métropolitaine et DOM-TOM.

d'Yeu doivent passer les murs des maisons au blanc, tout comme au Pays basque, où, de plus, les tuiles « canal » sont de rigueur... »

Le cas des fenêtres

Après avoir passé en revue les obligations légales et les règles d'urbanisme en vigueur, il est temps de passer à l'engagement des travaux, devis signé au mieux disant : « Créer une fenêtre, restructurer un plateau d'étage, ouvrir un balcon n'est pas toujours possible ; un entrepreneur



L'avis de l'expert

Le prix du bonheur

« Quand vous dresserez votre prévisionnel dans le cadre du plan d'acquisition d'un bien ancien, que ce soit au titre d'une résidence principale ou, à terme, d'un investissement locatif, n'oubliez pas les frais intermédiaires induits par le coût d'achat. Seules les prestations d'un courtier sont gratuites, sachant qu'elles seront prises sur la marge des artisans qu'il fait travailler. Veillez tout de même à ne pas retrouver sa commission dans votre facture, déguisée derrière d'improbables frais d'études... Pour le reste, comptez environ 10 % du montant total du chantier pour l'intervention de l'architecte à qui vous confierez la conception de votre dossier. Si vous préférez faire appel à un maître d'œuvre pour suivre le chantier comme ensemblier, il vous en coûtera entre 7 % et 9 % avec l'avantage d'un suivi constant de bout en bout. Pensez aussi à l'intervention de l'expert que vous aurez mandaté pour rehausser la maison ; sera-ce possible si vous supprimez un mur porteur au rez-de-chaussée ? Comptez 2 000 euros environ. Enfin, l'option d'un « cost control » avant d'entamer les travaux peut s'avérer rentable malgré une dépense plancher de 300 euros, surtout si vous faites appel à des artisans spécialisés avec des matériaux nobles, en zone protégée ou en vue d'une reconnaissance du statut de patrimoine de proximité pour votre bien pour bénéficier d'abattements fiscaux sur le coût des travaux de rénovation... »



compétent vous le confirmera. En cas de doute, consultez les experts de l'ANAH (voir ci-dessous) qui vous diront par exemple « ... que vous ne pourrez créer une fenêtre donnant directement sur la propriété voisine que si la distance est d'au moins 1,9 mètre... »

Démolir et construire

Sachez encore qu'un permis de démolir est nécessaire « ...lorsque

les travaux entraînent la démolition totale ou partielle d'un bâtiment, notamment dans les zones de protection du patrimoine ». Ensuite il vous faudra obtenir un permis de construire « pour créer notamment une fenêtre ou une porte, pour transformer un garage en pièce d'habitation... » Délai à prévoir : 2 à 3 mois. Il sera allongé en cas d'instruction de votre dossier par un architecte des Bâtiments de France (ABF) si votre logement est implanté sur un site historique.

L'organisation du chantier

Il ne vous reste plus qu'à faire appel à des artisans de la région pour entamer les travaux. Seulement voilà : leur carnet de commandes affiche complet. Dans ce cas-là, que faire ? « Ne vous laissez pas impressionner, souligne un expert immobilier de la région PACA, où le marché des résidences secondaires provoque une surchauffe des prix, avec une pratique de surprimes (parfois même hors facturation, paraît-il, mais chut...) pour obtenir un créneau. On imagine le parcours du combattant que constitue la réunion de tous les corps de métier pour un chantier complet de rénovation...

Faites des économies

Le parcours du combattant ? Motivez-vous en pensant à l'économie réalisée : 15 % du coût du chantier en moyenne, à condition toutefois de réaliser au moins 1 500 euros de travaux. Le taux de base

applicable pour un loyer libre peut grimper (entre 20 et 40 %) si le propriétaire s'engage par convention à pratiquer des loyers intermédiaires. Dans le cadre de l'amortissement Borloo, il peut même atteindre 50 % avec des loyers sociaux, pensez-y ! Des économies cumulables avec les aides d'équipement favorisant les économies d'énergie pour les résidences principales et celles concernant le recyclage de logements vacants. Que demander de plus ?

Les courtiers à la rescousse

« Pourquoi ne pas faire appel à un courtier, s'est dit Charles Joutet, un agent retraité de la SNCF, revenu depuis peu dans son Lubéron natal. J'avais d'abord envisagé de déplacer une équipe de la région parisienne pour retaper le mas que j'avais enfin déniché à prix d'or. Mes nouveaux voisins m'ont déconseillé d'ignorer le marché local, sous peine d'être mis à l'index. Ça commençait mal... Je me suis alors rabattu sur un intermédiaire qui assure gratuitement le travail de mise en présence des corps de métiers en s'adressant exclusivement aux artisans de la région. Cette mission ne m'a rien coûté, le courtier se payant auprès des artisans sur le chiffre d'affaires réalisé par son intermédiaire... »

Conducteur de travaux

En France, deux prestataires se partagent ce marché émergent promis à un bel avenir : Illico Travaux et **Activ Travaux**, qui se charge de vous fournir une solution clef en main en deux semaines. Il ne vous reste plus alors qu'à organiser les indispensables réunions de chantier, avec l'aide d'un architecte le cas échéant, et plus sûrement un conducteur de travaux, moyennant un budget supplémentaire pour la conduite de votre projet. « Je ne le regrette pas, conclut notre cheminot. J'ai même sympathisé avec un maître charpentier qui m'a proposé de travailler avec lui pour assurer ses relations clients. Il a trente mois de commandes et ne sait plus où donner du ciseau à bois. Il a des demandes jusqu'en Auvergne pour... des Anglais ! Décidément le marché de la rénovation bat son plein, et pas que dans le Midi de la France... »



Chantier gagnant Demandez une subvention

Connaissez-vous le formulaire Cerfa de demande simplifiée de subvention pour travaux ? Un césume qui vous permet de vous faire rembourser votre chantier de rénovation pour un bien immobilier ancien, à condition remplir les conditions requises. Mode d'emploi.

Vous avez sûrement entendu parler de L'Anah. Un établissement public national qui a pour objet d'aider à l'amélioration des logements appartenant à des propriétaires privés. Il reçoit une dotation du budget de l'État et attribue des subventions aux propriétaires qui réalisent des travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation dans les logements achevés depuis plus de quinze ans et qui s'engagent à l'occuper ou à le donner en location pendant six ans en tant que propriétaire occupant, et neuf ans en ce qui concerne les propriétaires bailleurs à titre de résidence principale. Cette procédure est réservée aux personnes physiques, présentant un dossier portant sur un seul logement. Rapprochez-vous sans tarder de l'antenne la plus proche « ...pour bénéficier de conseils pratiques sur votre chantier de rénovation, pour connaître le taux de subvention auquel vous pourrez prétendre, et obtenir de l'aide pour compléter votre dossier... »

Votre dossier en commission

Comment ça marche ? L'autorisation de commencer les travaux sera délivrée par écrit par le délégué de l'Anah avec l'accusé de réception du dossier, complet et en état d'être instruit. « Cette autorisation de commencer les travaux ne préjuge pas de la décision d'octroi ou de rejet de la demande de subvention qui sera prise par la Commission d'Amélioration de l'Habitat (CAH) », nous indique un entrepreneur normand, spécialiste du travail de la pierre. Bon à savoir : « La réalisation des travaux subventionnables comprenant la fourniture et la mise en œuvre des matériaux, doit être confiée à des professionnels du bâtiment inscrits, soit au répertoire des métiers, soit au registre du commerce et des sociétés, sauf en cas d'auto-réhabilitation sous contrôle technique... » Important : pour bénéficier de subventions de l'Anah, ne commencez jamais les travaux avant d'avoir obtenu son autorisation par écrit !



Réussir votre demande de prise en charge

Votre dossier devra comporter la demande de subvention et les engagements signés. Un titre de propriété (attestation de propriété ou déclaration sur l'honneur accompagnée d'une copie de la dernière Taxe Foncière). Un dossier technique comprenant les devis détaillés descriptifs et estimatifs des travaux établis par un ou plusieurs professionnels du bâtiment, le devis d'honoraires, et le cas échéant, les plans et croquis nécessaires à la compréhension du dossier et à la justification des quantités prévues aux devis, les études techniques et les diagnostics préalables aux travaux. Un relevé d'identité bancaire du demandeur ou le cas échéant de son mandataire habilité à percevoir les fonds. Pour les logements situés en secteur préservé, la production de l'autorisation administrative sera requise. Le dossier peut paraître contraignant à monter, mais le jeu en vaut la chandelle...

Robert Brasil

Pour aller plus loin

Après avoir finalisé votre dossier avec les experts locaux de l'ANAH (www.anah.fr - Tél. : 0826803939) en fonction de vos objectifs, prenez le temps de contacter l'ANIL, l'ADEME, le Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), sans oublier EDF, GDF et toute la réglementation en vigueur du Code de l'Urbanisme (permis de construire), du Code Civil (voisinage, et dommage ouvrage) et du Code des Assurances (assurance de la construction).