

QUE CHOISIR

pratique

Numéro 134 • Décembre 2022 • 6,95 € • ISSN 1773-9713

HABITAT

Bien gérer vos travaux



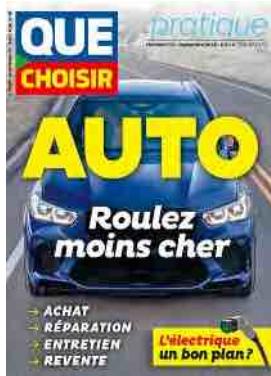
→ RÉNOVATION → EXTENSION
→ CONSTRUCTION

+

*Toutes
les aides*



OM surface : 820 € TOM : 960 XPF



Consultez chaque trimestre nos

NUMÉROS PRATIQUES

6,95 €
chaque
numéro

Vous avez entre les mains la toute dernière édition de **Que Choisir Pratique**. Mais ce n'est pas la seule ! Quatre fois par an, nous publions ces hors-séries sur des sujets aussi variés et spécifiques que **l'immobilier, l'héritage, les conflits de voisinage, la banque...**

Véritables encyclopédies de la consommation, les *Que Choisir Pratique* traitent la question abordée de manière approfondie, et sous tous ses aspects.

Ils vous permettent **d'étendre vos connaissances, de mieux orienter vos choix et vos actions**, tout en déjouant les pièges.

POUR COMMANDER

✉ PAR COURRIER

Remplissez, photocopiez ou recopiez sur papier libre le bulletin ci-dessous, et envoyez-le à :

Que Choisir - Service Abonnements
45, avenue du Général-Leclerc
60643 Chantilly Cedex

✉ PAR INTERNET

Kiosque.quechoisir.org



ou en flashant
le QRcode
ci-contre

Nom

Prénom

Adresse

Code postal

Ville

| NUMÉRO COMMANDÉ | QUANTITÉ | PRIX | TOTAL |
|--|----------|--------|-------|
| <input type="checkbox"/> 130 Plats cuisinés | | 6,95 € | |
| <input type="checkbox"/> 131 Familles - Traditionnelle, monoparentale... | | 6,95 € | |
| <input type="checkbox"/> 132 Chiens & chats | | 6,95 € | |
| <input type="checkbox"/> 133 Auto - Roulez moins cher | | 6,95 € | |

Participation aux frais d'expédition

Je commande 1 numéro, j'ajoute 1,50 €

Je commande 2 numéros ou plus, j'ajoute 2 €

TOTAL (commande + frais d'expédition)

Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de *Que Choisir*.

Édito

MON LOGEMENT, MA BATAILLE

Le gouvernement est très clair. Il faut accélérer la rénovation énergétique dans l'ensemble des logements français. L'objectif est d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Vaste programme ! Rappelons que plus de 5 millions de biens immobiliers sont considérés comme des passoires thermiques par l'Observatoire national de la rénovation énergétique, et qu'ils sont évalués F ou G dans le cadre du nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE). En parallèle, comme la plupart de ses voisins européens, notre pays traverse une grave crise de l'énergie, en partie due au conflit en Ukraine et à la flambée des prix du gaz et de l'électricité. Alors comment rendre son habitat plus sobre et réduire en même temps sa facture ? Cette question tourmente bon nombre d'entre nous. Bien souvent, cela passe par des travaux d'isolation. Mais quels matériaux adopter ? À qui s'adresser ? De quelles aides bénéficier ? Parfois encore, c'est la situation au sein du foyer qui change. Des enfants arrivent, ou au contraire partent faire leur vie, et des travaux s'imposent pour repenser son intérieur. Extension, surélévation, redistribution des pièces, aménagement des combles, ajout d'une véranda... Ces chantiers se préparent, tant en ce qui concerne le budget que les démarches à suivre. Il faut parfois faire appel à un architecte et maîtriser les règles spécifiques à la copropriété. Quels que soient les cas, ce numéro de *Que Choisir Pratique* apporte des réponses concrètes à vos besoins, et détaille pas à pas les étapes nécessaires pour mener à bien vos projets.

Pascale Barlet

UNION FÉDÉRALE DES CONSOMMATEURS - QUE CHOISIR

Association à but non lucratif - 233, boulevard Voltaire - 75555 Paris Cedex 11 - Tél.: 0143 485548

Quechoisir.org

Service abonnements : 0155 56 71 09

Tarifs : 1 an, soit 11 numéros: 44 € • 1 an + 4 hors-séries: 62 €

1 an + 4 hors-séries + 4 numéros Que Choisir Pratique: 90 €

**PRÉSIDENT ET DIRECTEUR
DES PUBLICATIONS**
Alain Bazot

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ
Jérôme Franck

RÉDACTRICE EN CHEF
Pascale Barlet

**SECRÉTAIRE GÉNÉRAL
DE LA RÉDACTION**
Laurent Suchowiecki

CONCEPTION GRAPHIQUE
Les 5 sur 5

DIRECTEUR ARTISTIQUE
Ludovic Wyart

RÉDACTION
Nathalie Coulaud. Ont collaboré :
Morgan Bourven, Élisabeth Chesnais,
Rosine Maiolo, Arnaud Murati,
Anne-Sophie Stamane

SECRÉTAIRES DE RÉDACTION
Nolouenn Bizienn, Valérie
Barrès-Jacobs, Marie Bourdellès,
Gaëlle Desportes

RÉDACTRICES-GRAPHISTES
Sandrine Barbier, Clotilde
Gadesaude, Capucine Ragot

INFOGRAPHISTES

Inès Blanlard, Carla Félix-Dejeufosse,
Laurent Lammens

ODLC

Grégory Caret (directeur),
Sandrine Girollet

ICONOGRAPHIE

Catherine Métayer

ILLUSTRATIONS

Loïc Froissart

ASSISTANTE DE LA RÉDACTION

Catherine Salignon

DOCUMENTATION

Audrey Berbach, Véronique
Le Verge, Stéphanie Renaudin,
Frédérique Vidal

DIFFUSION/MARKETING

Laurence Rossilhol (directrice),
Delphine Blanc-Rouchosse,
Jean-Louis Bourghol, Marie-Noëlle
Decaulne, Laurence Kramer,
Jean-Philippe Machanovitch,
Francine Manguelle, Steven
Phommarinh, Nicolas Schaller

JURIDIQUE

Raphaël Bartlomé (responsable),
Gwenaëlle Le Jeune,

Laurie Lidell, Véronique
Louis-Arcène, Candice Méric

**INSPECTION DES VENTES/
RÉASSORTS** MP Conseil

IMPRESSION BLG Toul
2780, route de Villey-Saint-Étienne
54200 TOUL

IMPRESSION COUVERTURE

BLG Toul, 2780, route de
Villey-Saint-Étienne 54200 TOUL

DISTRIBUTION MLP

COMMISSION PARITAIRE

n° 0722 G82318
Imprimé sur papier Perlen Value
(Suisse)

Taux de fibres recyclées : 57%
Certification : Écolabel FSC PEFC
Eutrophisation :
620 kg CO₂/T papier

Photo de couv.: Chlorophylle/Adobe Stock



Les informations personnelles collectées font l'objet d'un traitement sous la responsabilité de l'UFC-Que Choisir située 233, bd Voltaire, 75011 Paris, aux fins de gérer les abonnements et commandes de produits/services et leur suivi, de réaliser des statistiques, d'effectuer du profilage pour adresser des offres personnalisées et, enfin, de compléter ces données afin de mieux connaître nos interlocuteurs. Une partie de celles-ci provient des associations locales et de courtiers en données (données d'identification, coordonnées, information sur la demande, etc.). Les données à caractère personnel peuvent être transmises à nos services internes, aux entités de l'UFC-Que Choisir, à des organismes de presse français partenaires, à des associations caritatives – dont une liste exhaustive figure dans notre politique de confidentialité (accessible sur Quechoisir.org/dcp) – mais aussi à des prestataires externes, dont certains hors Union européenne. L'UFC-Que Choisir s'assure des garanties appropriées préalablement à tout transfert, dont une copie peut être obtenue en écrivant à l'adresse précisée. Vous pouvez exercer vos droits d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement des données ainsi que d'opposition au traitement ou à sa limitation, et définir des directives post-mortem, via le formulaire en ligne sur Quechoisir.org/dpo. Il est également possible de faire une réclamation auprès de la Cnil. Les données à caractère personnel sont conservées de manière sécurisée trois ans à compter du terme d'un contrat (abonnement, commande...) sans écorner les dispositions réglementaires propres à certaines catégories de données, imposant une durée de conservation particulière ou leur suppression. Le traitement des informations personnelles, suivant les finalités poursuivies, est nécessaire soit à l'exécution d'un contrat, soit à la réalisation des intérêts légitimes de l'UFC-Que Choisir (analyse de son audience, promotion de son activité), ou encore reposé sur votre consentement, que vous pouvez retirer à tout moment.

Sommaire



| | |
|--|-----|
| CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT DE SE LANCER | 6 |
| ÉLABORER SON PROJET | 10 |
| DÉMARCHES ADMINISTRATIVES | 36 |
| FINANCER SES TRAVAUX | 52 |
| GÉRER LE CHANTIER | 74 |
| FAIRE CONSTRUIRE | 94 |
| LA COPROPRIÉTÉ | 112 |
| Jurisprudence | 124 |
| Infos conso | 125 |
| Associations locales | 129 |

TRAVAUX CHEZ SOI CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT DE SE LANCER

Les travaux peuvent faire peur ! À moins d'être soi-même spécialiste, il est difficile d'être certain que l'entreprise choisie est fiable et dispose bien des compétences nécessaires. Chacun d'entre nous connaît, dans son entourage, des amis ou connaissances dont le chantier s'est mal passé, ou qui ont subi des malfaçons, un abandon ou de mauvaises relations avec l'artisan; c'est aussi ce que montrent les témoignages de nos lecteurs. Le financement des travaux est également une source d'inquiétude, tout comme le dérangement, chez soi et pour les voisins, lié aux va-et-vient des ouvriers. Devoir bouger ses meubles et nettoyer entièrement son logement n'est pas non plus une perspective agréable... Enfin, la période semble peu propice, la récente crise sanitaire et la guerre en Ukraine désorganisant le secteur et faisant augmenter les prix des matériaux. Et pourtant ! Il faut aussi considérer que tout bien exige entretien et mise aux normes, à la fois pour gagner en confort et être valorisé. Laisser une habitation se dégrader peut coûter cher sur le long terme. A contrario, réaliser des travaux d'économie d'énergie permet de réduire considérablement ses factures de chauffage... Grâce à ce guide, vous saurez comment éviter les pièges et limiter les risques, alors n'hésitez plus à vous lancer !

VALORISATION Ce que rapporte une rénovation

Rénover son bien, l'agrandir, l'isoler... tous ces aménagements vont lui faire gagner en confort et en valeur. Il est difficile de chiffrer exactement le taux de plus-value tant les cas de figure diffèrent : cela dépend du type de travaux menés, mais aussi du marché immobilier. Dans les régions où ce dernier n'est pas florissant, un coup de neuf peut faire la différence face aux habitations similaires mises en vente. Et, là où le marché est tendu, cela permet de trouver un acquéreur plus vite

et à un meilleur prix. Les travaux de rénovation vont du simple rafraîchissement – changement des peintures et des sols, mise au goût du jour des cuisine et salle de bains – aux modifications plus profondes – réfection de l'électricité, réagencement avec abattage de cloisons, transformation du garage en pièce habitable... Ces gros travaux coûtent environ trois fois plus cher que les premiers, toutefois la valorisation du bien est aussi plus importante.

600 à 700 €

Prix au m² d'un rafraîchissement simple

1500 €

Montant au m² à prévoir pour un gros chantier

25 à 30 % Niveau de valorisation que l'on peut espérer après travaux, en fonction du marché immobilier

(Sources : Anah et Conseil supérieur du notariat)





COÛTS Un budget réévalué avec l'inflation

Problèmes de livraison et crise de l'énergie conduisent à une forte hausse des prix des matériaux, et donc des chantiers, depuis un an. Une enquête commandée par le Conseil national de l'ordre des architectes

(Cnoa) indique que 80 % des appels d'offres dépassent les prévisions financières. Et les fédérations professionnelles, dont la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb), rapportent

que plus de la moitié des projets ont coûté plus que ce qui était prévu. Quand on a des travaux à faire, il faut par conséquent se préparer à revoir ses ambitions à la baisse ou, si l'on peut, à y consacrer davantage d'argent.

18 % Augmentation moyenne du prix des matériaux depuis le mois de janvier 2022

10 à 30 % Haussse du budget en 2022 par rapport à 2021 pour les mêmes travaux

(Sources: Crédoc, Cnoa et Capeb)

APPROVISIONNEMENT Allongement probable des délais

Le secteur de la construction vit des quasi-pénuries pour certains matériaux. C'est notamment le cas du bois, de l'aluminium ou, plus récemment, des tuiles en terre cuite, dont la production est réduite

en raison des coûts très élevés de l'énergie nécessaire à leur fabrication. Faut-il pour autant remettre en cause des projets de travaux ? Non, répondent les professionnels du bâtiment, car on ne sait

pas quand la situation reviendra à la normale, et que certains cas ont besoin d'être traités au plus vite. Toutefois, il faut être encore plus patient que d'ordinaire quant aux délais de livraison et de réalisation.

50 % des chantiers ont un retard lié à des difficultés de livraison

8 à 12 SEMAINES Délai moyen actuel des commandes, contre deux à trois semaines en général

(Sources: Capeb, Crédoc et Cnoa)

4 questions à...

OLIVIER SALLERON

Président de la Fédération
française du bâtiment (FFB)



« CRÉONS UN CARNET DE ROUTE DE LA RÉNOVATION »

Q.C Les difficultés d'approvisionnement sont-elles toujours aussi importantes ?

Olivier Salleron Il est vrai que pour certaines commandes, les délais de livraison sont rallongés. Cela s'explique par le fait que, dans une partie des usines qui fabriquent des matériaux consommateurs d'énergie, des lignes de production sont fermées pour réaliser des économies. Donc c'est moins une question de pénurie que de retard; les matériaux parviennent bien sur les chantiers au bout d'un moment, mais il est sûr que ce temps supplémentaire se répercute sur les particuliers, qui doivent s'armer de patience.

Q.C Justement, quels conseils donneriez-vous à ceux qui entament des travaux ou ont le projet de le faire ?

O. S. D'être patients... et de se préparer à ce que les tarifs continuent d'augmenter. Tout dépend du prix de l'énergie; si cela continue à grimper, la situation va devenir compliquée. Mais impossible de le savoir pour l'instant. Compte tenu de la conjoncture, il est crucial de choisir un artisan en qui l'on a confiance, et le bouche-à-oreille est ici un critère essentiel. Il est également préférable d'opter pour une entreprise qui a pignon sur rue et existe depuis longtemps. Évitez celles qui s'imposent à travers du démarchage téléphonique, ce sont souvent des arnaques ! En revanche, une société adhérente à une fédération comme la nôtre est un gage de sérieux – c'est l'assurance qu'elle est qualifiée et à jour de ses obligations.

Q.C Où en est-on de l'envolée des prix des matériaux, et donc des chantiers ?

O. S. La hausse des coûts actuelle est, certes, alimentée par la celle des tarifs des matériaux et de l'énergie, mais aussi par la multiplication de la demande. Il y a beaucoup de chantiers, les clients sont nombreux et les artisans ont beaucoup de travail. Tant mieux, mais ils ont donc besoin de main-d'œuvre, et cela prend aussi du temps ! Cela dit, le secteur du bâtiment s'organise en ce sens: il est l'un de ceux qui embauchent le plus en ce moment. En deux ans, nous avons créé 100 000 postes pour répondre aux besoins.

Q.C Comment anticiper la rénovation énergétique ? Les entreprises vont-elles suivre ?

O. S. Nous sommes prêts ! L'an dernier, nous avons contribué à mener des travaux d'économie d'énergie dans plus de 600 000 logements, en installant des chauffages performants, en isolant des combles et en changeant des fenêtres. Il ne s'agit pas très souvent, pour l'instant, de rénovations globales, mais leur nombre progresse. Nous demandons d'ailleurs au gouvernement la création d'un carnet de route de la rénovation énergétique qui soit adressé aux ménages, de sorte qu'ils sachent quoi réaliser, par quoi commencer et comment étaler les travaux dans le temps. Financièrement, c'est plus tenable que de tout faire en une fois. Et, pour les entreprises, cela permet de s'organiser. ■

ENTREPRISES Où trouver un artisan compétent ?

Les manques ne touchent pas seulement les matériaux, ils concernent aussi la main-d'œuvre. Deux raisons à cela : longtemps déconsidérée, la filière du bâtiment attire peu ; et, de manière plus conjoncturelle, l'augmentation des coûts déséquilibre le fonctionnement des entreprises. Les faillites pourraient se multiplier dans les prochains

mois, aggravant encore les difficultés pour employer un professionnel compétent lorsqu'on en a besoin. Selon les fédérations du secteur, un tiers des sociétés estiment que si les problèmes actuels se prolongent plus d'un an, elles ne pourront plus faire face. Nos conseils pour dénicher un artisan fiable (lire p. 21-22) sont donc à considérer sérieusement.

(Sources : Cepéb et sondage BigMat/OpinionWay 2021.)

565 000 ENTREPRISES DU BTP existent en France en 2020, dont 390 255 de moins de 9 salariés



80 % des sociétés de travaux de plus de 10 employés peinent à recruter

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE Fortement conseillée

C'est le grand enjeu des années à venir : des travaux d'économie d'énergie devraient être conduits dans environ 500 000 habitations par an afin d'arriver à la neutralité carbone en 2050, comme le prévoient les accords de Paris signés par notre pays. Reste qu'entre l'évolution constante des aides d'État et leur complexité d'accès, couplées à la difficulté de trouver un artisan compétent, il n'est pas facile pour les particuliers et les copropriétés

de se lancer. Les pouvoirs publics mettent actuellement en place un dispositif, Mon accompagnateur Rénov', qui doit guider les personnes intéressées. Rappelons que si ce type de rénovation n'est pas formellement obligatoire, il est déjà fortement conseillé, dans la mesure où les biens les plus énergivores vont être progressivement interdits à la location. Ainsi, même si elle n'est pas louée, une « passoire thermique » verra bientôt sa valeur diminuer sur le marché.

(Sources : Seloger.com et sondage BigMat/OpinionWay 2021.)



63 % DES ENTREPRISES du bâtiment ont déjà renoncé à un chantier de rénovation énergétique par manque de main-d'œuvre

40 % DES ACQUÉREURS d'un logement ne connaissent aucune des aides à la rénovation énergétique existantes

HANHKA-GLEB/SHUTTERSTOCK



SOMMAIRE

- 12 Pourquoi faire des travaux ?**
- 13 Rénover ou déménager**
- 15 Bien vieillir chez soi**
- 16 Valoriser son bien**
- 17 Ajouter de la surface**
- 21 Piloter seul son chantier**
- 23 Recourir à un architecte**
- 26 Économiser l'énergie**
- 27 Les contraintes de la loi**
- 29 Mise aux normes en copropriété**
- 30 Isoler devient une priorité**
- 34 Faire face aux pénuries**

Élaborer son projet



Gagner en confort, en espace, en performance énergétique ou en ergonomie, mais aussi remettre son logement au goût du jour: les bonnes raisons de réaliser des travaux chez soi ne manquent pas. Parfois, ils sont obligatoires (mise aux normes, indécence...). Mais, en général, on les entreprend à l'achat d'un bien, ou encore pour améliorer l'existant à la retraite, ou lors de l'arrivée ou du départ d'un enfant. Dans tous les cas, avant de se lancer, il faut clarifier ses objectifs afin de se donner toutes les chances d'atteindre son but. Se faire accompagner par un professionnel (artisan, architecte...) ou par Mon Accompagnateur Rénov', dispositif récemment mis en place par les pouvoirs publics, s'avère alors très utile. Voir indispensable en cette période marquée par les retards de livraison et les difficultés d'organisation de la filière.

POURQUOI FAIRE DES TRAVAUX ?

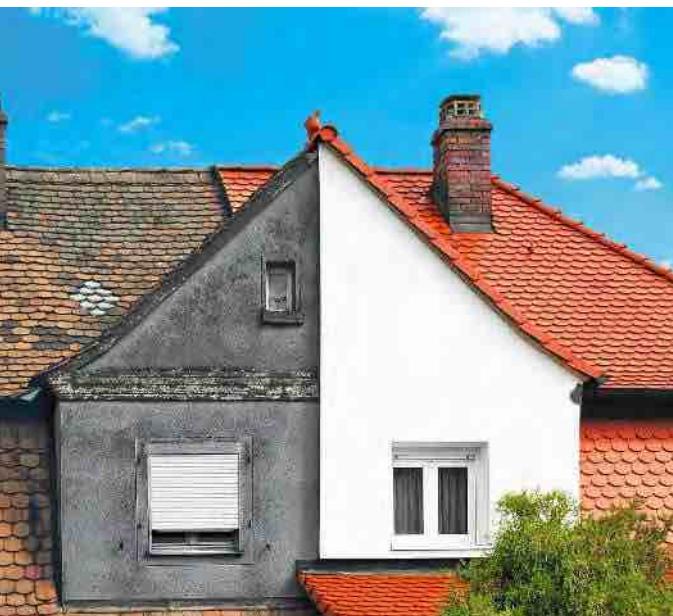
Certes, entamer un chantier représente des frais, et les démarches inhérentes s'apparentent souvent à un parcours du combattant. Mais à l'arrivée, il y a le plaisir de profiter d'un espace choisi ou la possibilité de mettre un bien en location.

Au-delà du simple rafraîchissement, quelques travaux s'imposent souvent après un achat immobilier. Qu'il s'agisse d'un logement acquis auprès d'une personne âgée et resté «dans son jus», d'une maison à la disposition malcommode, de combles à aménager pour les enfants ou d'un bâtiment à ravalier, les chantiers ne manquent pas. Et le moment est idéal pour les mener: aucun meuble n'encombre l'espace, peut-être pour la première fois depuis des années, et il est plus facile d'y estimer ce qu'il y a à transformer ou à améliorer. Isolation, rénovation totale de la salle de bains et de la cuisine, décoration mais aussi réagencement des pièces, abattage de murs... bref, toute opération qu'on laisse en général de côté quand on habite déjà le lieu, car coûteuse, longue et salissante.

Autre cas de figure: vous avez investi dans un logement énergivore, c'est-à-dire étiqueté E, F ou G dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) qui vous a été remis dès la promesse de vente. Ici, des travaux sont conseillés à court terme, car ce type d'habitation devra progressivement être retiré du marché de la location si rien n'est fait. Il a été calculé qu'entre 2023 et 2034, presque la moitié des logements privés seront à rénover. Certes, vous n'avez peut-être pas le projet de louer le vôtre mais qu'importe: un mauvais DPE impacte sa valeur, car d'autres acheteurs après vous peuvent avoir l'intention de devenir bailleurs. Dans ce cas, des opérations d'économie d'énergie – par exemple, changer la chaudière ou isoler par l'intérieur – sont à intégrer à vos projets de travaux.

La facture peut vite s'envoler

Un grand chantier nécessite un budget suffisant, mais également de faire preuve de bon sens. Avant la signature du contrat de vente, assurez-vous de ne pas vous embarquer dans un projet trop important: entre simple rafraîchissement et gros travaux, il y a un monde ! Si refaire les peintures ou poncer le parquet s'avère assez aisés, rénover toute l'électricité, changer les fenêtres ou encore réaménager la salle de bains constituent plutôt des opérations complexes... et leurs coûts n'ont rien à voir. Selon les estimations des professionnels, et pour vous donner un ordre d'idée, un rafraîchissement coûte souvent de 500 à 800 € par mètre carré habitable, quand une rénovation un peu lourde oscille entre 1 000 et 1 500 €/m². Ainsi, pour un logement de 100 m², un chantier atteint facilement la somme de 100 000 €. Demandez des devis et faites vos calculs ! ■



Les bonnes raisons

RÉNOVER OU DÉMÉNAGER

Vos besoins évoluent. Votre logement n'est plus adapté ou moins pratique. Mais faut-il le quitter ou entamer des travaux ? Éléments de réponse.

Quand les enfants quittent la maison, l'une des options est de déménager pour trouver un bien moins grand et plus adapté à ses besoins. Mais ce n'est pas toujours évident, surtout dans certaines zones tendues en matière d'immobilier. Et puis la crise économique a rebattu les cartes et les banques prêtent moins facilement. Il faut, en outre, assumer les frais de notaire en plus de ceux d'acquisition, et gérer déménagement et réinstallation. Enfin, acheter plus petit ne permet pas toujours de faire des économies, tout dépend du quartier visé. Les prix des biens situés dans les endroits agréables et proches des commerces sont habituellement nettement plus élevés. Engager des travaux chez soi se révèle donc souvent un meilleur calcul. De même, lorsque c'est possible, transformer l'existant s'avère une solution intéressante à l'arrivée d'un bébé ou si l'on se met à beaucoup

Notre conseil

QC **Dans les habitations anciennes**, de simples cloisons deviennent parfois porteuses avec le temps. Au moindre doute sur les conséquences de leur suppression, contactez un architecte.



P. MAGURE/ADOBESTOCK

télétravailler, alors qu'un déménagement apporte forcément son lot de fatigue et de soucis. À vous de peser le pour et le contre.

Redistribuer les pièces

Modifier l'agencement de son domicile suffit parfois pour disposer d'un bureau ou d'une chambre en plus. Quand il s'agit de déplacer une cloison ou d'en ajouter une afin de diviser une pièce en deux, cela ne pose généralement pas de problème technique. Par contre, dès lors qu'il est question de toucher à des murs porteurs, l'opération devient plus compliquée. Si votre projet prévoit d'en abattre un ou de le modifier, il faudra vous faire aider d'un maître d'œuvre ou d'un >>

>> architecte. Qui doit vous assurer, avant que vous ne vous lanciez, que ni la structure ni la sécurité de l'ensemble ne seront compromises.

En copropriété, des règles strictes

Des travaux mal exécutés sur un mur porteur risquent de poser des problèmes à un immeuble entier. Pour s'en prémunir, toute intervention doit donc obtenir au préalable l'accord des copropriétaires. Ceux-ci voudront être rassurés sur le fait que le chantier ne déstabilisera pas l'édifice. Le commanditaire devra par conséquent prendre le conseil d'un architecte, qui réalisera des croquis et indiquera les solutions techniques à suivre de façon aussi précise que possible. La demande sera ensuite mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle de la copropriété, ou fera l'objet d'une assemblée extraordinaire. Les dessins seront joints à la convocation (idéalement, les assurances des différents professionnels également). Dans certaines situations, l'assemblée peut souhaiter entendre l'avis de l'architecte de l'immeuble – celui qui travaille régulièrement avec la copropriété, non celui qui a construit le bâtiment. Enfin, elle peut donner ses préconisations en ce qui concerne l'organisation des travaux (conditions de circulation, de bruit, d'horaires...).

Quoi qu'il en soit, ayez toujours à l'esprit que n'importe quel chantier comprenant un raccordement aux réseaux d'évacuation – création de sanitaires, d'une cuisine ou bien d'un chauffage (dans le cas d'un logement divisé en deux, par exemple) – peut être long à aboutir, en particulier en copropriété où il devra être examiné et validé par les autres copropriétaires. ■

MURIEL HOUËL

Associée chez Sowen, spécialiste de l'aménagement des espaces intérieurs

« LE TÉLÉTRAVAIL REND LE BUREAU INDISPENSABLE »

Les besoins en matière d'aménagement ont explosé depuis l'avènement du télétravail. Beaucoup de gens déménagent d'ailleurs, afin d'avoir une pièce en plus pour travailler. Il est en effet préférable de disposer d'un bureau ou, à minima, d'un espace dédié. On peut délimiter ce dernier par un claustra, une bibliothèque, un rideau, voire une couleur sur le mur dans les petits appartements. Ne négligez pas un apport en lumière naturelle, même si vous exploitez une surface atypique comme le dessous d'un escalier, par exemple. Veillez à ne pas installer votre table de travail exactement face à une fenêtre ou dos à celle-ci, car cela engendre de la fatigue visuelle. Et évitez de vous placer face à un mur. Pour diminuer le stress, prévoyez une touche végétale et quelque chose d'agréable à regarder (tableau, bibelot...). Enfin, réfléchissez à l'ergonomie. Quand on travaille assis, le fauteuil s'avère plus important que le bureau en lui-même, qui peut n'être qu'une simple planche. Pour éviter la sédentarité, s'asseoir sur un ballon spécial est intéressant, en alternance avec un fauteuil.

RACHAT D'UNE PARTIE COMMUNE EN COPROPRIÉTÉ

Certains travaux peuvent nécessiter le rachat d'une partie commune de l'immeuble: si l'on souhaite annexer un couloir ou aménager des combles, par exemple, ou encore si l'on veut agrandir un appartement en l'ouvrant

sur une ancienne loge. C'est également nécessaire quand il s'agit de réunir deux lots de copropriété en un seul, afin de constituer une plus grande surface. Dans tous les cas, un géomètre expert devra évaluer les mètres carrés

dévolus à l'espace commun visé, et le projet obtenir l'aval de l'assemblée générale des copropriétaires. Ceci fait, le syndic amendera le règlement de copropriété pour intégrer les changements, avec souvent des modifications sur les charges.

BIEN VIEILLIR CHEZ SOI

À partir de 70 ans, les chutes à domicile constituent un risque croissant. Des travaux dans le logement sont donc souvent nécessaires lorsque l'on commence à éprouver des difficultés à se déplacer.

Chaque année en France, 450 000 personnes chutent chez elles, selon les données de la Sécurité sociale. L'institut Amelis, dont l'objectif est d'apporter des solutions sur les questions de dépendance, propose quelques pistes pour limiter les risques. Parmi celles-ci, on trouve: le renforcement de l'éclairage du logement, la pose d'appuis et de revêtements de sol antidérapants, la facilitation de l'accès aux objets du quotidien et au passage d'une pièce à l'autre. Il peut donc s'avérer nécessaire, quand on habite un endroit depuis très longtemps et/ou que l'on commence à perdre ses forces, de procéder à des aménagements. Par exemple, refaire l'électricité et installer des prises à mi-hauteur pour ne plus avoir à se baisser, ou encore changer les sols, afin de supprimer les petites marches et y placer des revêtements antidérapants – si possible mats, car les personnes souffrant d'une altération de leur capacité visuelle sont souvent gênées par ce qui brille. Lorsque la maison comporte plusieurs étages, disposer d'une chambre et d'une salle de bains au rez-de-chaussée est également une bonne idée. Un monte-escalier peut s'envisager, mais le coût de cet équipement n'est pas négligeable (comptez 5 000 € environ pour le matériel et la pose).

Cuisiner et se laver sans peine

Rendre une salle de bains accessible consiste à permettre à une personne d'utiliser les sanitaires sans efforts. Pour cela, on peut remplacer une baignoire classique par un modèle avec porte ou une douche de plain-pied (à l'italienne), qui soit assez grande pour accueillir un tabouret fixé au mur. Et privilégier des matériaux antidérapants (carrelages spéciaux) et des mitigeurs simples à manipuler plutôt que des robinets durs à fermer, car, dans cette pièce, les projections d'eau rendent les surfaces glissantes. De même dans la cuisine, avec quelques spécificités en plus.

Ainsi, afin d'éviter d'avoir à porter de lourds ustensiles trop longtemps, les rangements doivent y être placés proches des plaques de gaz et du four – ce dernier étant de préférence surélevé pour ne pas avoir à se pencher, et équipé d'une porte isolante. Il peut également être intéressant de s'appuyer sur la domotique: des volets roulants qui se ferment et s'ouvrent d'une simple pression du doigt sur une télécommande ou bien des appareils de chauffage se déclenchant à distance rendent la vie plus facile au quotidien.

Bon à savoir Des aides pour réaliser des travaux d'autonomie peuvent être sollicitées par les personnes âgées, sous conditions (Service-public.fr). Notamment, un crédit d'impôt couvrant jusqu'à 25 % des dépenses, dans la limite de 5 000 € tous les cinq ans pour une personne seule et de 10 000 € pour un couple. ■



VALORISER SON BIEN

Réaliser des travaux, c'est donner de la valeur à son bien, avec l'espoir de le revendre plus cher qu'il n'a été acheté.

Mettre au goût du jour, réparer, augmenter la surface: tous les travaux (à condition qu'ils soient bien exécutés, évidemment) ajoutent de la valeur à un bien. À défaut, ce dernier se vendra avec une décote, car le potentiel acheteur aura du mal à se projeter et pensera surtout aux soucis de rénovation qui l'attendent. Contacter des artisans, comparer des devis et trouver une entreprise de confiance fait peur à beaucoup de personnes... Ne restent alors sur le marché que les particuliers ayant les moyens de commander ces travaux, et qui savent à qui s'adresser pour leur exécution. Cela réduit le nombre de candidats et leur donne une marge de négociation plus importante. Un simple rafraîchissement suffit parfois pour que le bien soit vendu au prix souhaité. En comptant environ 500 € par mètre carré, vous aurez de quoi refaire les peintures, changer le sol et arranger

une cuisine un peu vieillotte. Dans un logement de 100 m², une belle mise en valeur peut être réalisée avec un budget inférieur à 5 000 €. Cela évite une décote et enlève à l'acheteur sa marge de négociation. Dans les endroits où le marché est très tendu, c'est-à-dire où la demande d'habitations est très supérieure à l'offre, la possibilité de négocier le prix se révèle de toute façon moins importante, et un bien se vend facilement, même sans travaux. Ailleurs cependant, le rafraîchir peut faire la différence avec des produits similaires.

L'isolation, un atout à la revente

Pour valoriser son logement, rien de mieux que de l'isoler. La question va, de toute façon, peser de plus en plus sur les prix de l'immobilier à l'avenir. De fait, le Conseil supérieur du notariat examine chaque année ce qu'il appelle la «valeur verte» des biens, c'est-à-dire leur décote au cas où ils seraient étiquetés F ou G dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) effectué avant toute vente. L'institution note ainsi qu'en Île-de-France, où la demande est importante, les produits bien isolés se vendent 6% plus chers que ceux qui sont peu calfeutrés. Et que lorsque le marché est en berne, une maison classée F ou G perd jusqu'à 20% de sa valeur, comme en Nouvelle-Aquitaine ou en Pays de la Loire. Pour savoir ce qu'il en est dans le secteur où vous habitez, renseignez-vous auprès de votre notaire ou d'un agent immobilier, et voyez ce que cela coûterait d'engager des travaux d'isolation.

Le diagnostiqueur peut également vous dire ce qu'il convient de mettre en place pour «remonter» de quelques niveaux sur le DPE. Isoler tout le logement n'est pas forcément nécessaire, mais mieux vaut agir pour sortir du F ou du G, les notes les plus basses susceptibles d'effrayer les acheteurs. Enfin, n'hésitez pas à consulter la plateforme internet France-renov.gouv.fr, instaurée par les pouvoirs publics pour répondre aux questions sur la rénovation énergétique. ■



AJOUTER DE LA SURFACE

Surélever d'un étage ou créer une extension peut être intéressant dans un quartier que l'on ne souhaite pas quitter. Et cela valorise le logement.

Un agrandissement bien réalisé, notamment avec l'aide d'un architecte, donne toujours un coup de jeune à une habitation, et permet souvent de la repenser entièrement. C'est également l'occasion de l'isoler, donc d'augmenter sa valeur verte. Bref, extension ou surélévation transforme le logement de telle sorte que l'on a le sentiment d'investir un bien neuf, tout en restant dans une commune ou un quartier que l'on aime... Mais attention ! Si l'opération comporte de nombreux avantages, il faut aussi penser aux difficultés avant de se lancer.

Quelles précautions en amont ?

Mener de gros travaux dans une demeure peut faire hésiter. Est-ce vraiment la meilleure solution, ou a-t-on plutôt intérêt à déménager dans un logement correspondant mieux à ses besoins ? Si l'on décide d'y aller, deux grands points sont à régler avant toute chose. D'abord, obtenir l'aval de la mairie pour tout projet de création de surface. Or, avant d'avoir fait les démarches, on ne peut être certain de décrocher les autorisations, qu'il s'agisse d'un permis de construire ou d'une déclaration



préalable de travaux (lire p. 36-51). Il serait périlleux de se lancer sans ! D'ailleurs, si vous achetez un bien en pensant y réaliser une extension, renseignez-vous sérieusement sur la faisabilité du projet avant de signer. La mairie ou un architecte peuvent vous dire ce qu'il est possible de faire, et vous devrez vous adapter à ces contraintes.

Ensuite, il vous faut régler la question du budget. Édifier une construction neuve (extension ou étage supplémentaire) et prévoir son raccordement à l'ancienne habitation (notamment aux réseaux d'eau et d'électricité) constitue une opération onéreuse. En avez-vous les moyens, ou pourrez-vous faire un emprunt ? Un espace neuf coûte entre 2000 et 3000 € le mètre carré, sans compter le raccordement à la partie ancienne... À noter aussi : si la maison est devenue plus spacieuse, que sa surface totale a augmenté, la taxe foncière sera aussi rehaussée. Il reste possible de solliciter une exonération pendant deux ans après les travaux, à condition de le faire dans les 90 jours suivant leur achèvement. ■

SURÉLEVER UN IMMEUBLE

Même si l'on n'y pense pas toujours, il est aujourd'hui possible de rehausser un immeuble en copropriété. Le principe est le suivant : cette dernière vend les droits à construire à un promoteur, ou bien effectue elle-même les travaux. Le montant de la vente sert, en général, à rénover le bâtiment. Les réalisations peuvent être très réussies.

RÉTROPLANNING À SUIVRE

Lorsque l'on souhaite réaliser des travaux, il faut anticiper. Parfois de plusieurs mois... Ce rétroplanning vous aidera à vous organiser.

POUR TOUS LES CHANTIERS

DE 1 AN
À 8 MOIS
AVANT LES
TRAVAUX

- **Clarifier** ses objectifs (espace souhaité en plus, réaménagement, décoration, rafraîchissement, etc.)
- **Déterminer** le budget disponible pour les travaux et la date à laquelle ils devront être terminés
- **Valider** la réalisation de son projet avec le service urbanisme de la commune

POUR LES CHANTIERS « LÉGERS » (*sans ajout de surface*)

6 MOIS
AVANT LES
TRAVAUX

- **Joindre** trois entreprises par catégorie (peinture, électricité, plomberie...) ou trois sociétés généralistes
- **Contacter** France Rénov' si des travaux d'économie d'énergie sont prévus
- **Étudier** si un déménagement et un stockage des meubles seront nécessaires pendant le chantier
- **Solliciter** les banques pour un emprunt éventuel

3 MOIS
AVANT

- **Signer** le(s) devis et verser les acomptes
- **Transmettre** le(s) devis sur le site Maprimerenov.gouv.fr pour accord (travaux de rénovation énergétique éligibles)
- **Appeler** le débénageur (si nécessaire) et caler la date
- **Valider** l'éventuel crédit avec la banque

2 MOIS
AVANT

- **Confirmer** l'organisation du débénageur

15 JOURS
AVANT

- **Fixer** le jour et l'heure de début de chantier avec les entreprises
- **Débénager**



POUR LES GROS TRAVAUX DE RÉAMÉNAGEMENT

**DE 1 AN
À 8 MOIS
AVANT LES
TRAVAUX**

- **Chercher** un architecte (pour une surface de plus de 150 m²) ou un maître d'œuvre
- **Contacter** France Rénov' quand il s'agit de travaux d'économie d'énergie, ou des entreprises du bâtiment si vous décidez de piloter le chantier vous-même, afin d'avoir une idée plus précise

**6 MOIS
AVANT**

- **Valider** le projet de l'architecte
- **Affiner** le budget
- **Déposer** la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux
- **Constituer** le dossier d'aides MaPrimeRénov' dans le cas d'opérations d'économie d'énergie

**4 MOIS
AVANT**

- **Examiner** les devis transmis par les entreprises et bloquer prix et dates (avec ou sans le conseil de l'architecte)
- **Verser** les acomptes

**2 MOIS
AVANT**

- **Préparer** le départ si nécessaire (garde-meuble le temps des travaux): contacter des déménageurs pour obtenir des devis, prévoir la date, etc.

**1 MOIS
AVANT**

- **Vérifier** avec l'entreprise ou l'architecte le jour exact de début des travaux
- **Demander** à la mairie les éventuelles formalités d'ouverture de chantier (s'il n'y a pas d'architecte)

**1 SEMAINE
AVANT**

- **Déménager** si besoin
- **Ranger**
- **Préparer** un jeu de clés pour l'artisan si c'est opportun

QUEL BUDGET PRÉVOIR ?

Les moyennes de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) vous aident à évaluer vos dépenses. Attention, avec la hausse des prix des matériaux, les tarifs évoluent vite.

PEINTURE

De 20 à 25 €

le mètre carré de mur

CUISINE ÉQUIPÉE

Entrée de gamme :

2000 €

Milieu de gamme :

De 5 000 à 10 000 €

CARRELAGE AU SOL

De 30 à 40 €/m²

PARQUET

Bois massif :

25 €/m²

FENÊTRE DE TAILLE STANDARD

PVC :

200 € la pose

500 à 600 € l'unité

Aluminium ou bois :

400 € la pose

et de 600 à 700 € l'unité

SALLE DE BAINS

Main-d'œuvre

1000 €

Matériel (milieu de gamme)

6 000 €

TOITURE

De 30 000 à 50 000 € pour 100 m²

ÉLECTRICITÉ

100 €/m²



CLOISON SIMPLE À ABATTRE

600 €

MUR PORTEUR À OUVRIR

1500 €

(architecte obligatoire)

RAVALEMENT DE FAÇADE

De 7 000 à 20 000 €

ISOLATION THERMIQUE

Par l'extérieur :

De 8 000 à 10 000 € HT

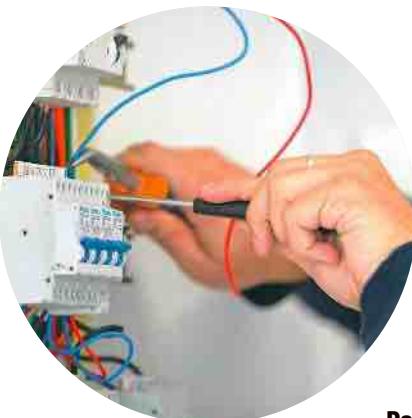
pour 140 m²

Par l'intérieur, collée :

De 6 600 à 8 000 € HT

pour 140 m²

Par l'extérieur avec un enduit isolant : 110 €/m²



ÉTANCHÉITÉ D'UNE TERRASSE INACCESIBLE

180 € HT/m²

VMC SIMPLE FLUX

Autoréglable :

De 750 à 1 000 € HT

Hygroréglable :

De 1 200 à 1 600 € HT



Seul ou accompagné

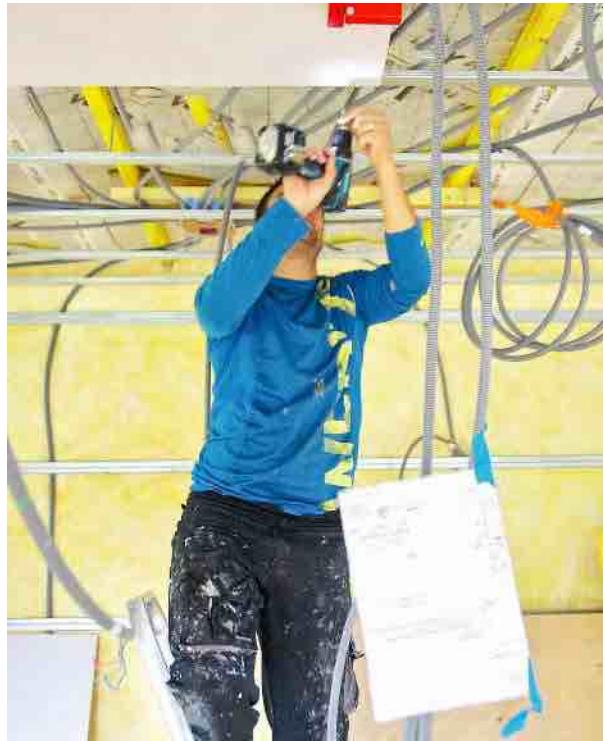
PILOTER SON CHANTIER

Il est possible d'organiser soi-même ses travaux s'ils ne sont pas trop complexes. Encore faut-il trouver des artisans fiables ! Nos conseils.

Les entreprises chargées de vos travaux doivent être compétentes, bien sûr, mais aussi solides sur le plan financier, afin que le chantier parvienne à son terme. Or, il n'est pas facile de trouver les bons interlocuteurs, surtout en cette période de pénurie de main-d'œuvre et de difficultés d'approvisionnement. Première méthode pour dénicher la perle rare : le classique mais efficace bouche-à-oreille. Si un artisan a bien travaillé chez des amis, demandez ses coordonnées. Si vousappelez de la part de vos relations, il vous fera sans doute une place dans son agenda. Mais attention, cela ne veut pas dire qu'il est forcément en mesure de réaliser votre projet ! Chaque cas est particulier. Par ailleurs, il vous faudra parfois recourir à des professionnels reconnus garants de l'environnement (RGE, lire aussi l'encadré p. 22), notamment pour obtenir des subventions liées aux économies d'énergie comme MaPrimeRénov'.

Comment s'assurer du sérieux d'un intervenant ?

La Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment propose, sur sa plate-forme Capeb.fr, un espace « Trouver un artisan qualifié près de chez moi ». Passer par cette voie est préférable à une recherche tous azimuts sur Internet, car si le Web regorge de sites, une bonne partie d'entre eux n'est destinée qu'à récupérer vos coordonnées. Consulter les pages jaunes pose



SAVOIELEFSE/ADOBESTOCK

également des problèmes, dans la mesure où tout le monde peut s'inscrire comme artisan sans en avoir les compétences... Dans ce contexte, choisir une société affichant un label de qualité rassure. Qualibat est le principal organisme de qualification des entreprises du bâtiment – sauf celles réalisant de l'électricité, pour lesquelles l'équivalent est Qualifelec. Qualisol concerne celles posant des systèmes solaires thermiques et des chauffe-eau solaires; QualiPV, celles installant des panneaux photovoltaïques; QualiPac, celles spécialisées dans les pompes à chaleur. Ces certifications garantissent que l'artisan respecte ses obligations légales et fiscales et est correctement assuré. >>



VIKTOR CETKOVIC/ISTOCK

>> Des sites comme Societe.com, Infogreff.fr ou Verif.com sont utiles pour vérifier qu'une entreprise est bien inscrite au registre du commerce et des sociétés, qu'elle a un dirigeant et que son chiffre d'affaires annuel est déclaré. Vous obtiendrez aussi son numéro Siret (à 14 chiffres), la date de son enregistrement à l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) et le temps depuis lequel elle est en activité. En déboursant un peu plus de 7 €, vous pourrez même vous assurer de sa solvabilité. Si vous envisagez de gros travaux, cette dépense vaut la peine, d'autant plus si vous pilotez le chantier seul. Autre astuce: rendez-vous dans les locaux de la société visée, afin de savoir si l'adresse existe bel et bien et de voir comment le personnel est organisé. Faites un tour dans l'atelier et regardez les matériaux utilisés, c'est instructif! Les entreprises qui fabriquent des pièces sur mesure (verrières, menuiseries...) méritent votre visite.

Contrôler les assurances

Tout professionnel du bâtiment doit avoir souscrit une garantie civile spécifique contre d'éventuels dommages causés aux tiers pendant les travaux (un engin de chantier qui endommage la clôture du voisin, des projections de ciment qui souillent votre façade, etc.). Une entreprise digne de ce nom sera, en outre, couverte par une décennale prenant en charge les malfaçons qui portent atteinte à la solidité de la construction, ou qui rendent le bien inhabitable. Elle est renouvelée chaque année. Demandez des attestations et vérifiez bien leur date: les garanties doivent être valables au moment de démarrer le chantier,

QUAND UN ARTISAN RGE S'IMPOSE

Si vous envisagez des travaux d'économie d'énergie (isolation, changement de chauffage...), rendez-vous sur Francerenov.gouv.fr pour trouver un artisan Reconnu garant de l'environnement (RGE). Par contre, si l'on vous démarché par téléphone en tant qu'entreprise RGE, c'est mauvais signe, car cela a été interdit par la loi n° 2020-901 du 24 juillet 2020.

LES RISQUES EN MATIÈRE D'ASSURANCE

Même si vous connaissez un artisan depuis longtemps, il n'est pas nécessairement à jour de son assurance décennale. S'il rechigne à vous donner son attestation, c'est mauvais signe. Gare aussi aux compagnies « exotiques », ayant leur siège au Royaume-Uni ou au Luxembourg: plusieurs ont fait faillite, car elles n'avaient pas suffisamment mesuré l'étendue des garanties à apporter.

sans quoi il ne sera pas possible d'être indemnisé. Par ailleurs, rien ne vous empêche de téléphoner à l'assureur pour voir si tout est en ordre.

Passer par un courtier

Vous pouvez vous appuyer sur ces intermédiaires mettant en relation artisans et particuliers. Allez sur des plateformes comme Hemea.com, Illico-travaux.com ou Renovationman.com. Consultez le site de la Fédération du courtage en travaux (Courtage-travaux-ffct.fr), car il donne accès à l'annuaire des professionnels du secteur. Ces derniers comparent les devis remis par les entreprises qu'ils ont sollicitées, s'assurent de leur adéquation avec les besoins de leurs clients et envoient à ces derniers les meilleures offres. Ils regardent également la fiabilité des sociétés – qui les rémunèrent généralement. Cette profession, mal connue du grand public et peu utilisée, contrairement au courtage en crédit ou en assurance, est en cours de structuration. Elle sera bientôt réglementée. ■

RECOURIR À UN ARCHITECTE

Solliciter ce professionnel pour modifier un bâtiment n'est pas toujours obligatoire, sauf si la surface dépasse 150 m². Cependant, quand les travaux touchent à la structure, il est préférable de lui demander conseil.

En matière de transformation et de rénovation globale de l'existant, même si un artisan de confiance peut tout à fait vous proposer des solutions, il n'ira pas aussi loin qu'un architecte. En effet, ce dernier est capable de concevoir du sur-mesure et de régler des problèmes touchant à la structure (planchers, ouvertures, redistribution de l'espace...). Il livrera un diagnostic précis de l'état du bâtiment (humidité, problèmes d'isolation, etc.) et fera des propositions «neutres», dans le sens où, en principe, il n'est pas financièrement lié à telle ou telle technique, tel ou tel fournisseur.

Prendre un architecte est donc utile pour examiner la faisabilité de son projet, savoir s'il nécessite de renforcer certaines parties du bâtiment et déterminer les autorisations administratives à obtenir. Comme il va ensuite s'en occuper d'un bout à l'autre, il pourra le découper en phases à réaliser successivement si tout faire d'un coup revient trop cher. Enfin, il dirigera les artisans et contrôlera leur travail. Le principal inconvénient: ses honoraires, qui varient de 8 à 15% du montant du chantier... Cependant, dans la mesure où il évite au budget de déraper, recourir à ce professionnel s'avère parfois plus intéressant que de gérer soi-même les travaux.

Quels sont ses qualifications et son rôle ?

Un architecte a fait sept ans d'études (bac + 7). Il y a quelques années, il était «diplômé par le gouvernement» (DPLG); désormais, pour exercer la maîtrise d'œuvre (le suivi du chantier) et être inscrit à l'Ordre des architectes, le «diplômé d'État» (DE) doit obtenir une licence d'«habilitation à l'exercice de la maîtrise d'œuvre en nom propre» (HMONP). Celle-ci lui permet d'exercer en libéral ou au sein d'un cabinet d'architectes, comme un professionnel DPLG. Il doit avoir prêté serment

avant de l'Ordre et souscrit des assurances décennale et biennale, afin de garantir la réparation d'éventuels dommages constatés après la réception de chantiers engageant sa responsabilité.

Une fois les travaux lancés, l'architecte veille tout au long de leur réalisation au respect des coûts, des délais et des prescriptions techniques. Il organise des réunions de chantier, souvent avec le maître d'ouvrage, c'est-à-dire la personne qui commande et paie les travaux. À la fin, il l'assiste lors de la réception du chantier et rédige les procès-verbaux avec les éventuelles réserves. Si besoin, il établit une liste de ce qu'il reste à faire ou changer. Enfin, c'est lui qui transmet à la mairie la déclaration d'achèvement des travaux.

>>



Notre conseil

QC Trouver un architecte n'est pas toujours simple, d'autant que certains professionnels utilisent ce terme sans être réellement qualifié. Pour en joindre un qui soit bien diplômé DPLG ou DE-HMONP, consultez Architectes-pour-tous.fr.

>> Quelle mission lui confier ?

L'architecte peut prendre en charge la seule conception du projet, à savoir les plans, les propositions techniques et l'estimation des coûts. Mais il est aussi possible de lui confier tout le chantier, c'est-à-dire la maîtrise d'œuvre, avec le dépôt du permis de construire, les appels d'offres, les études de devis, la coordination des corps de métiers, le suivi puis la réception des travaux. Ainsi, sa mission s'articule en trois phases: analyses préliminaires, conception du projet et direction. S'il s'agit d'agrandir ou de transformer un logement, il commence par une visite pour vérifier qu'il pourra supporter les modifications envisagées. Puis il établit un diagnostic des contraintes techniques et réglementaires et une étude de faisabilité détaillant les solutions à mettre en œuvre. Tout au long de sa mission, il a un devoir d'assistance et de conseil à votre égard, y compris pour les aspects financiers.

Que faut-il trouver dans son contrat ?

L'architecte doit vous faire signer un contrat d'offre de service (lire aussi p. 102). Son contenu n'est pas réglementé, mais l'Ordre des architectes

a élaboré des documents types à télécharger sur son site internet. Dans tous les cas, il faut y préciser les différentes étapes de la mission (plus ou moins étendue selon ce que l'on choisit) et leur calendrier prévisionnel (lire page suivante). Il faut également y indiquer que l'on veut être régulièrement tenu informé de l'avancée des travaux, et inscrire les diverses possibilités de résiliation sans indemnité (en cas de décès, d'incapacité, de dépassement des délais ou encore de non-obtention du permis de construire pour un projet qui en nécessite un).

Les honoraires de l'architecte seront aussi écrits sur le contrat, puis versés au fur et à mesure de l'accomplissement de sa mission. Ils ne peuvent pas être réévalués. De son côté, le client n'a pas la faculté de revenir sur son engagement une fois le contrat signé avec l'architecte. Sauf si ce dernier lui donne son accord, ou que la signature a eu lieu à domicile – dans ce cas, le délai de rétractation est de 14 jours. Le professionnel fournit une indication du coût final du projet, mais un chiffrage exact n'est pas facile à établir à ce stade. Si vous signez un contrat de maîtrise d'œuvre, il doit néanmoins vous donner une fourchette assez précise des dépenses et vous prévenir rapidement si votre budget s'avère insuffisant. Le montant maximal que vous souhaitez consacrer à l'opération sera porté au contrat, et une possibilité de résiliation à ses torts, prévue (les tribunaux protègent d'ailleurs le maître d'œuvre sur ce point).

Bon à savoir **Un contrat d'architecte ne se signe pas tout de suite.** Les premières rencontres avec lui servent à étudier l'opération projetée et à vérifier qu'elle est bien réalisable. ■

NE PAS CONFONDRE UN ARCHITECTE ET UN MAÎTRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre suit le chantier et conçoit des solutions sur mesure. Il effectue donc le même travail que l'architecte, mais n'est pas soumis à la même déontologie stricte (toutefois, sa profession est en train de s'organiser).

On peut en trouver un sur Synamome.org. L'intervention d'un architecte n'est obligatoire que si la construction prévue doit faire plus de 150 m². **Attention** à la dénomination « architecte d'intérieur »: cette profession n'étant pas

réglementée, ceux qui l'exercent n'ont pas tous le même niveau de qualification. Dans tous les cas, s'il y a modification de la structure, il faudra un architecte diplômé d'état et habilité à réaliser la maîtrise d'œuvre en nom propre (DE-HMONP).

LE CONTRAT D'ARCHITECTE

Ce document, signé par le maître d'ouvrage (vous-même) et l'architecte, doit faire apparaître certains éléments clés que nous reprenons ci-dessous.

Les différentes étapes de la mission

L'architecte peut s'occuper de la seule conception du projet, ou prendre en charge toute la direction du chantier.

CLIENT Nathalie Coulaud
4 rue Martiny
13008 Marseille

Offre de service

Objet: modification d'une maison de village à Nézignan l'Évêque, 3 place de l'église.

Objet de la mission

La présente offre fait suite à une rencontre sur place le 12 juillet, elle a pour objet mon accompagnement pour votre projet de restructuration de logement. Les travaux envisagés nécessitent l'obtention d'un permis de construire pour modification des façades et toitures. Vous disposez d'une maison sur 3 niveaux comportant 4 chambres; vous avez acquis des surfaces de grande attente que vous souhaitez réhabiliter et lier au corps principal. Vous souhaitez créer des espaces extérieurs en étage et un ou deux logements indépendants pour vos filles. Vous m'avez également fait part de la problématique des eaux pluviales que vous rencontrez ainsi que de votre besoin de disposer d'espaces annexes à la maison (buanderie, rangements). Votre bien se situe en secteur protégé, l'architecte des bâtiments de France donnera son avis sur le projet.

Mon accompagnement peut être partiel ou global, les contenus de mission décrits ci-dessous peuvent être choisis «à la carte» mais de manière linéaire (pour exemple pour l'exécution de la phase 4 il faut au préalable avoir réalisé les phases 1, 2 et 3).

Contenu de la mission de l'architecte

1 - Etudes préliminaires (EP)

- Analyses et définition du programme, visite des lieux, étude des données techniques, juridiques et financières qui lui sont communiquées par le maître d'ouvrage, vérification de la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme. Dans le cadre d'un secteur soumis à architecte des bâtiments de France, échanges avec ce dernier pour prescriptions au stade esquisse.
- Accompagnement du maître d'ouvrage dans ses relations avec les autres prestataires (lotisseur, étude de sol, thermicien...).
- Établissement d'une esquisse, ou au maximum deux esquisses du projet programme préalablement défini.
- Réalisation d'une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux (ratio de construction au m² généralement constaté) et du calendrier p

Les possibilités de résiliation

Elles doivent être prévues dans le contrat. Il peut s'agir d'un décès, d'une incapacité, d'un dépassement des délais, etc.

Le calendrier prévisionnel

S'il suit les travaux, l'architecte doit vous informer régulièrement de leur avancée.

Les honoraires

Figurant obligatoirement au contrat, ils ne peuvent pas être réévalués en cours de mission.

Les travaux incontournables

ÉCONOMISER L'ÉNERGIE

En 2022, l'État a mis en place Mon Accompagnateur Rénov', un nouveau dispositif de soutien aux travaux d'économie d'énergie. Présentation.

Mon Accompagnateur Rénov' est un opérateur qui délivre aux ménages des informations détaillées, objectives et adaptées à leurs projets de rénovation énergétique. Il prend en compte l'ensemble des aspects financiers, techniques, administratifs et sociaux du chantier et suit les travaux tout au long de leur réalisation. Conformément à la loi Climat et résilience de 2021, l'objectif est d'inciter les Français à se lancer dans ce type d'aménagements. On considère ainsi un ensemble d'actions permettant de rendre le logement plus sobre en énergie (réfection de la toiture, isolation des murs, remplacement du système de chauffage, etc.). L'accompagnement doit obligatoirement inclure

une évaluation de l'état du logement et de la situation du ménage, ainsi que l'aide à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique.

Un tiers de confiance indépendant

Aggréé par les pouvoirs publics, l'Accompagnateur Rénov' est un professionnel compétent dans le domaine de l'isolation, de la ventilation, du chauffage bas carbone et des solutions de pilotage de la consommation énergétique. Il ne doit recommander que des travaux conformes à l'audit énergétique et ne peut pas les réaliser lui-même. Il est par ailleurs tenu au respect d'une stricte neutralité, à performance égale, vis-à-vis des équipements, solutions technologiques et scénarios de travaux proposés comme des entreprises consultées. Enfin, il ne doit pas être en redressement ou liquidation judiciaire, ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation définitive pour un fait sanctionné par le Code du commerce et ne pas être en infraction avec ses déclarations fiscales. ■



PARFOIS NÉCESSAIRE

Dès le 1^{er} janvier 2023, il faudra passer par Mon Accompagnateur Rénov' pour des travaux de rénovation énergétique globale bénéficiant d'une aide de l'Agence nationale de l'habitat supérieure à 5 000 €. Ce dispositif sera aussi nécessaire dans le cas de plusieurs travaux qui, au total, font l'objet d'une demande de subvention de plus de 10 000 €.



LES CONTRAINTES DE LA LOI

Si votre logement est indécent, vous serez tenu d'y faire des travaux pour pouvoir le louer. Détails de vos obligations.

Propriétaire, libre à vous de vivre de façon très sommaire et avec peu de confort. Sachez toutefois que certains aspects de votre logement risquent de fortement diminuer sa valeur, voire d'altérer votre santé. En outre, vous ne pourrez pas le louer s'il ne garantit pas aux occupants un minimum de décence. La réglementation en la matière est très précise; le texte qui la définit est l'article 6, alinéas 1 et 2 de la loi du 6 juillet 1989 fixant les relations entre propriétaire bailleur et locataire. Il stipule qu'un bien loué doit avoir une surface habitable d'au moins 9 m² et une hauteur sous plafond de 2,20 m au minimum, ou un volume d'au moins 20 m³. Quand vous achetez un petit espace, ayez ces chiffres à l'esprit, car à moins de réaliser une extension, le mettre en location ne sera pas possible.

Fondations, murs, menuiseries...

Les fondations d'une habitation doivent être en bon état d'entretien et de solidité et protéger les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'humidité. De même, les menuiseries extérieures et la couverture, avec ses rac-cords et accessoires, sont tenues d'empêcher les infiltrations d'eau dans le logement. Les portes et les fenêtres doivent présenter une étanchéité à l'air suffisante et équiper murs et parois donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés. Enfin, il faut que les cheminées soient munies de trappes, et les fenêtres, escaliers, loggias et balcons, de dispositifs de retenue des personnes (garde-corps). Si le bien que vous voulez louer



La législation précise tout ce qui relève de l'indécence.

UNE OBLIGATION DE PLUS

La loi Élan de 2018 a inclus un nouvel élément de décence: l'absence de nuisibles tels que rats ou parasites (cafards, punaises de lit...). Si les traitements habituels ne suffisent pas, de gros travaux de rénovation du logement s'imposent.

ne respecte pas ces impératifs, ou que ses matériaux de construction présentent des problèmes, des travaux y sont nécessaires.

Canalisations, revêtements, électricité...

Vous devez aussi vérifier que la nature et l'état d'entretien des conduites et des revêtements ne présentent pas de risque manifeste pour la santé >>

>> ou la sécurité des occupants. Les réseaux de branchement d'électricité et de gaz doivent être conformes aux normes et en bon état, tout comme les équipements de chauffage et de production d'eau chaude. Le logement est censé offrir une aération suffisante et des dispositifs de ventilation en état de marche. Les pièces principales, destinées au séjour ou au sommeil, bénéficient obligatoirement d'un éclairage naturel satisfaisant et d'un ouvrant ou d'un volume vitré donnant à l'air libre; un local en sous-sol ne peut donc pas être proposé à la location... Ces règles de décence ne s'appliquent toutefois qu'au logement: un parking, une cave ou encore un local commercial ne sont pas concernés.

Équipements indispensables

Un bien doit comporter certains éléments incontournables, comme un chauffage adapté et fonctionnel ainsi qu'un système d'évacuation des eaux

LE SAVIEZ-VOUS ?

On confond souvent indécence et insalubrité, mais il ne s'agit pas de la même chose. Un logement insalubre présente des dangers pour l'occupant; c'est la notion la plus grave. L'indécence, elle, revêt un caractère moins urgent: il s'agit d'un logement trop petit ou auquel manque des éléments de confort suffisants. Pour autant, s'il est considéré comme indécent, le louer malgré tout expose à des sanctions importantes. Le Code pénal prévoit ainsi

la confiscation de tout ou partie des biens appartenant aux personnes physiques et morales déclarées responsables, et peut leur interdire d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce pendant 10 ans. Mais les contrôles manquent. Alors que 52 % des 420 000 biens jugés indignes par le ministère du Logement appartiennent à des bailleurs privés, moins de 100 condamnations sont prises à leur encontre chaque année.

usées empêchant le refoulement des odeurs et des effluents, et muni de siphons. Il faut, bien sûr, une cuisine (ou au moins un coin cuisine). Cette dernière doit être équipée d'un appareil de cuisson et d'un évier raccordé à une alimentation en eau chaude et froide. Une installation sanitaire intérieure, comprenant un WC séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, s'avère également incontournable. La douche ou la baignoire y sera aménagée de manière à garantir l'intimité. Elle sera alimentée en eau chaude et munie d'une évacuation des eaux usées. Enfin, le réseau électrique doit permettre un éclairage correct et l'utilisation d'appareils électroménagers. Dans le cas d'un logement d'une seule pièce (du type chambre de bonne), le WC peut se trouver à l'extérieur, à condition d'être dans le même bâtiment et facilement accessible.

En cas de péril lié au saturnisme ou à l'amiante

Lorsque le logement comporte des peintures au plomb, notamment s'il a été construit avant le 1^{er} janvier 1949, il existe un danger de «saturnisme», autrement dit des problèmes de santé spécifiques non négligeables – essentiellement pour les jeunes enfants, susceptibles d'ingérer des morceaux de plomb car ils ont un goût sucré. Depuis 2008, un constat de risque d'exposition au plomb (Crep) doit donc être fourni lors de la signature du compromis de vente ou du contrat de location. Si la concentration s'avère supérieure ou égale à 1 mg/m³, le préfet notifie au propriétaire l'obligation de réaliser des travaux (généralement, le recouvrement des matériaux dégradés). La même vigilance est de mise pour l'amiante. Utilisée autrefois pour l'isolation, elle provoque des maladies pulmonaires. Tous les immeubles construits avant le 1^{er} juillet 1997 sont concernés. Il convient donc d'y réaliser un diagnostic transmis lors de la vente ou de la location d'un logement. Si la présence d'amiante est avérée, le préfet peut ordonner un désamiantage. Enfin, si un bâtiment se révèle dangereux pour les personnes qui y vivent (risque d'effondrement), le maire a la possibilité de prendre un arrêté de péril, d'imposer des travaux et d'interdire d'occuper les lieux tant qu'ils ne sont pas réalisés. ■

MISE AUX NORMES EN COPROPRIÉTÉ

Le législateur a, petit à petit, imposé des travaux pour la sécurité des copropriétaires. D'autres obligations risquent de surger à l'avenir.

Aujourd'hui, en principe, une copropriété ne peut pas refuser certains travaux de mise aux normes, mais elle a la possibilité de s'organiser comme elle veut pour les effectuer. Dans tous les cas, son syndic doit les inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires de façon à les faire voter et réaliser. Ces dernières années, la loi a notamment évolué sur la conformité des ascenseurs dans les immeubles – désormais, pour éviter qu'ils descendent trop rapidement et que les portes palières ne s'ouvrent inopportunément, il faut intervenir. De tels travaux sont toujours en cours dans une partie du parc immobilier.

Changer les compteurs d'eau

En fonction de la teneur en plomb dans l'eau, des copropriétés ont également dû rénover leurs canalisations d'alimentation. Là encore, les aménagements sont en cours dans certains immeubles.

LE CAS PARTICULIER DES VIDE-ORDURES

Depuis que le tri sélectif est obligatoire, la condamnation des vide-ordures est parfois d'actualité dans les assemblées générales de copropriétés. Aucune loi n'oblige à les supprimer, mais leur entretien coûte cher et ils contribuent à la multiplication des insectes. Certaines mairies édictent des règlements sanitaires les limitant, renseignez-vous.



Pour les immeubles dotés de chauffage collectif, un compteur de calories doit être posé dans chaque appartement.

Autres travaux obligatoires: l'installation de compteurs d'eau chaude. Souvent, l'eau froide est mesurée par un seul compteur pour tout l'immeuble, mais l'eau chaude, elle, doit l'être indépendamment dans chaque appartement. Si la copropriété comporte un chauffage collectif, chaque lot doit également être doté d'un compteur de calories, afin de connaître sa consommation et permettre des économies d'énergie. Reste que de tels compteurs n'ont pas été installés quand ce n'était pas possible techniquement, ou quand le coût de leur mise en place était beaucoup plus élevé que les économies générées.

Sans être une obligation pour l'instant, les travaux de rénovation énergétique risquent de s'imposer dans les prochaines années. En effet, progressivement, des logements portant l'étiquette F et G dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) ne pourront plus être mis en location, ce qui leur fera évidemment perdre de leur valeur. Par ailleurs, tous les travaux votés par l'assemblée générale deviennent obligatoires pour les copropriétaires. Il faudra les payer à mesure que le syndic réalise les appels de fonds. ■

ISOLER DEVIENT UNE PRIORITÉ

Les accords de Paris prévoient une réduction drastique des émissions de gaz à effet de serre pour le secteur du bâtiment à l'horizon 2050. Des pistes pour y parvenir.

Pour atteindre les objectifs portés par les accords de Paris, d'énormes chantiers d'isolation, de remplacement des équipements polluants et de développement des énergies renouvelables doivent être mis en œuvre. En effet, selon l'Agence de la transition écologique, les bâtiments publics, bureaux et logements représentent à eux seuls environ un quart de nos émissions de gaz à effet de serre, et 44% de notre consommation énergétique, pour une moyenne de 240 kWh/m² et par an. Le but est d'atteindre 50 kWh/m²/an d'ici à 2050. Les bâtiments les moins consommateurs sont classés A dans le diagnostic de performance énergétique (DPE). Compte tenu des prix élevés de l'énergie, l'enjeu est également économique: en effet, nombreux sont les ménages qui n'ont pas les moyens de se chauffer correctement.

Les pouvoirs publics instaurent des contraintes. Entre 2022 et 2038, les logements les plus énergivores vont ainsi petit à petit être retirés du marché de la location. Or, si un bien n'est plus louable, sa valeur dégringole, même si son propriétaire ne compte pas le louer et habite dedans. À terme, la rénovation énergétique va donc devenir incontournable, en particulier les opérations d'isolation. Ces dernières années, les solutions

techniques ont progressé, mais chaque maison ou immeuble étant un cas différent, il n'est pas toujours facile de savoir par quoi commencer. La plateforme publique France Rénov' donne les premiers conseils et oriente propriétaires et syndic vers des professionnels dédiés, notamment les Accompagnateurs Rénov' (lire aussi p. 26).

Notre conseil

QC Si vos combles sont de l'espace perdu, avec une hauteur sous plafond trop basse pour être aménageable, il est possible d'y souffler de l'isolant en vrac. Presque tous les types de produit peuvent être utilisés de cette façon.



SANDIELEVSSE/ADOBESTOCK

LA TOITURE le plus urgent

L'isolation du toit est la première étape, car le potentiel d'économies à réaliser est ici important: il concentre 25 à 30% des déperditions d'énergie. Et c'est par les combles que l'air chaud part en premier. Des isolants peuvent être posés directement sur le sol du grenier, ou sous les rampants



On évite 25 à 30 % des déperditions d'énergie en isolant le toit de sa maison.

de la toiture si vous souhaitez utiliser le plancher et que la hauteur est suffisante pour aménager les combles. Plusieurs types d'isolants peuvent être employés. Des laines minérales (de roche et de verre), des dérivés du pétrole (polystyrène, polyuréthane) sous forme de panneaux, de billes ou de mousse, et des isolants biosourcés (liège, chanvre, fibres de bois, ouate de cellulose). Les laines sont les plus fréquentes, mais les produits biosourcés se développent. Ils procurent notamment un meilleur confort en été.

Dans le cas de combles à aménager, les isoler sous les rampants de la toiture est le plus simple. L'isolant sera posé entre les chevrons ou dessous, ou encore les deux à la fois. Pour éviter la condensation, un pare-vapeur sera installé du côté «chaud», c'est-



LA RÉGLEMENTATION ÉVOLUE

Réaliser une isolation thermique par l'extérieur (ITE) implique parfois de surplomber le voisin, notamment lorsque les maisons sont mitoyennes ou très proches les unes des autres. Le décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 prévoit que celui qui souhaite isoler bénéficie d'un droit de surplomb du fond voisin de 35 cm lorsqu'aucune autre solution technique n'est aussi efficace ou n'est possible.

Il consacre également un droit d'accès temporaire au fond voisin, et y autorise la mise en place des installations provisoires nécessaires aux travaux. Le texte instaure par ailleurs une procédure permettant de prévenir son voisin et les documents à lui transmettre de façon qu'il puisse examiner le projet. Pour s'y opposer, il devra saisir le président du tribunal judiciaire dans un délai de six mois.



à-dire en face intérieure du logement, de façon indépendante ou associée à l'isolant. Une lame d'air sera laissée entre ce dernier et les tuiles, afin d'assurer une bonne ventilation. Vous devrez engager un artisan reconnu garant de l'environnement (RGE) si vous souhaitez toucher des aides, qu'il s'agisse de MaPrimeRénov' ou des certificats d'économies d'énergie (lire p. 62 à 71).

Isoler par l'extérieur est également possible, notamment si la toiture est à refaire. Une fois les tuiles ou ardoises retirées, des panneaux de toiture isolants sont installés sur les montants, qui comprennent le support ventilé. Il faut néanmoins que la structure puisse supporter ce poids supplémentaire, ce qui implique de s'adjointre l'aide d'un architecte afin qu'il s'en assure. Pour les toitures-terrasses, différentes techniques sont disponibles. En général, l'isolant est mis en place et recouvert d'une couche étanche puis d'une protection. Mais si l'étanchéité existante est en parfait état, il peut être posé par-dessus.



LES MURS le deuxième chantier

Sachez que 20 à 25 % des déperditions de chaleur se font par les murs. On interviendra alors en façade (isolation par l'extérieur) ou par l'intérieur. L'isolant devra être posé de façon continue, sans rupture, de manière à éviter les ponts thermiques >>

>> (angles entre deux murs, balcons...), qui constituent pour leur part de 5 à 10% des déperditions. Deux possibilités existent:

> **Isolation par l'extérieur** C'est la plus efficace, car elle permet une pose continue et la réalisation d'un ravalement de la façade. Mais elle change l'aspect de la construction et est donc difficile à mettre en œuvre sur de la pierre de taille, des bâtiments comportant un intérêt historique ou encore lorsque l'architecte qui a conçu l'immeuble n'accepte pas les modifications. Les panneaux isolants sont fixés au mur par collage ou vissage puis recouverts d'un enduit collé ou de bardage. Il est important de s'occuper des balcons, qui génèrent des ponts thermiques délétères. L'isolation peut également être maçonnée avec

des complexes isolants, mélanges de liants et de fibre végétale. Le problème est que tous les artisans ne pratiquent pas ces techniques, et que ces enduits peuvent mettre du temps à sécher.

> **Isolation par l'intérieur** Son intérêt est de conserver la façade existante si celle-ci le mérite. La contrainte liée est qu'elle ne peut être réalisée que lorsque le bâtiment est rénové en profondeur et vidé de tous ses meubles et occupants. Elle nécessite également, une fois les panneaux isolants fixés sur les murs intérieurs, de changer les fenêtres et de refaire l'installation électrique. Autre problème majeur: la perte de place. En effet, avec les montants des panneaux, ces derniers, mais aussi la lame d'air laissée entre eux et le mur d'origine, on atteint facilement les 5 cm d'épaisseur en plus par mur, ce qui réduit la surface habitable. Une conséquence difficilement acceptable dans les grandes villes, où les mètres carrés coûtent très cher et où chacun s'avère précieux...

Témoignage

Gauthier Perrin,
Bischheim (67)

« LES TRAVAUX D'ISOLATION SONT CHRONOPHAGES »

En 2020, nous avons remplacé notre VMC autoréglable par une hygroréglable, pour 1 € symbolique (financement par certificats d'économies d'énergie - CEE). J'ai trouvé facilement une entreprise, qui a bouclé les travaux en une heure trente, mais j'ai dû repasser derrière pour poser correctement les bouches. Nous avons isolé le plafond du garage (plancher bas de deux chambres), payé pour moitié par les CEE en 2021. Nous n'avons pas eu droit à une subvention MaPrimeRénov' au vu de nos revenus. Il nous reste à isoler quelques murs donnant vers l'extérieur, malheureusement les aides ont encore diminué en 2022 et les entreprises contactées ne sont donc pas intéressées par notre chantier, trop peu rémunératrice. Je continue mes recherches. Finalement, dans mon cas, l'amélioration énergétique se révèle très chronophage, et il faut faire preuve d'une vraie conscience écologique pour s'y atteler et s'y tenir. Je pense que la très forte disparité des aides, selon la situation financière des ménages, est un frein.

LES PLANCHERS comptent aussi

Les sols concentrent 7 à 10% des déperditions. On peut les isoler par le bas, c'est-à-dire en posant un isolant sur leur face intérieure (dans le cas de la présence d'un vide sanitaire), ou par le haut, c'est-à-dire en le fixant par-dessus avant de le recouvrir d'un revêtement pour y circuler.



SMOLE/ADOBESTOCK

Il faut tenir compte de la hauteur sous plafond, car on perd quelques centimètres. Rappelons que la taille standard est de 2,50 m environ.

► QUID DES VITRAGES et des menuiseries ?

Changer les fenêtres, c'est souvent le premier réflexe. Or, elles ne sont pas toujours source de déperditions thermiques importantes – de 10 à 15% en moyenne –, mais le confort acoustique et l'absence de courant d'air incitent à les changer. Elles bénéficient cependant de moins en moins d'aides. Leur qualité dépend du vitrage et du cadre. Une fois le modèle choisi, la fenêtre peut être changée selon deux techniques: le dormant existant est conservé et le nouveau s'emboîte dans l'ancien, ou alors l'ensemble est remplacé. Cette dernière solution s'avère plus lourde, mais la surface vitrée est plus importante que dans l'opération précédente.

La question de la ventilation se pose aussi, car l'air renouvelé (VMC, cheminées, entrées d'air...) représente de 20 à 25% des déperditions d'énergie. L'isolation exige une grosse réflexion, sous peine d'avoir des problèmes de condensation dans le logement. Le but est de prendre l'air de l'extérieur depuis les pièces sèches et d'extraire celui des pièces humides. Les systèmes se sont perfectionnés ces dernières années, même en cas de rénovation,



Dans certains cas, un plancher peut être isolé par le haut, c'est-à-dire en fixant l'isolant par-dessus.

► LOI : LES OBLIGATIONS À VENIR

> 1^{er} janvier 2023

Interdiction de louer un logement engloutissant plus de 450 kWh/m² par an (classé G)

> 1^{er} avril 2023

(initialement prévu le 1^{er} septembre 2022) Audit énergétique obligatoire pour la vente de maisons individuelles et d'immeubles classés F et G et appartenant à un seul propriétaire

> 1^{er} janvier 2025

Défense de louer une habitation consommant plus de 420 kWh/m² par an (notée G)

> 1^{er} janvier 2028

Interdiction de louer un bien nécessitant plus de 330 kWh/m² par an (étiqueté F)

> 1^{er} janvier 2034

Défense de louer un logement utilisant plus de 250 kWh/m² par an (classé E)

au point que la ventilation performante bénéficie d'aides financières publiques au même titre que d'autres travaux.

► UN RETOUR SUR INVESTISSEMENT plus ou moins rapide

Toutes ces opérations d'isolation représentent de grosses dépenses, il importe donc de se poser la question du retour sur investissement. Celui-ci dépend de plusieurs facteurs, notamment du coût de l'énergie. Plus celle-ci est chère, plus le retour sur investissement est rapide. Quoi qu'il en soit, il a été calculé qu'avec une isolation globale, on pouvait diviser ses factures des deux tiers. Les spécialistes estiment par conséquent qu'un retour sur investissement est possible sur 15 à 20 ans. Ces chiffres devraient cependant un peu évoluer avec la crise de l'énergie actuelle.

Enfin, investir dans les solutions renouvelables (panneaux solaires, pompe à chaleur), dont les progrès ont été considérables ces dernières années, devient une option intéressante. Il est notamment possible d'installer un système solaire combiné, c'est-à-dire permettant à la fois de produire de l'eau chaude et de chauffer un logement. ■

>>

Contourner les obstacles

FAIRE FACE AUX PÉNURIES

Entre renchérissements des matériaux et manque de main-d'œuvre, la période est compliquée pour se lancer dans des travaux. Toutefois, rien n'est bloqué.

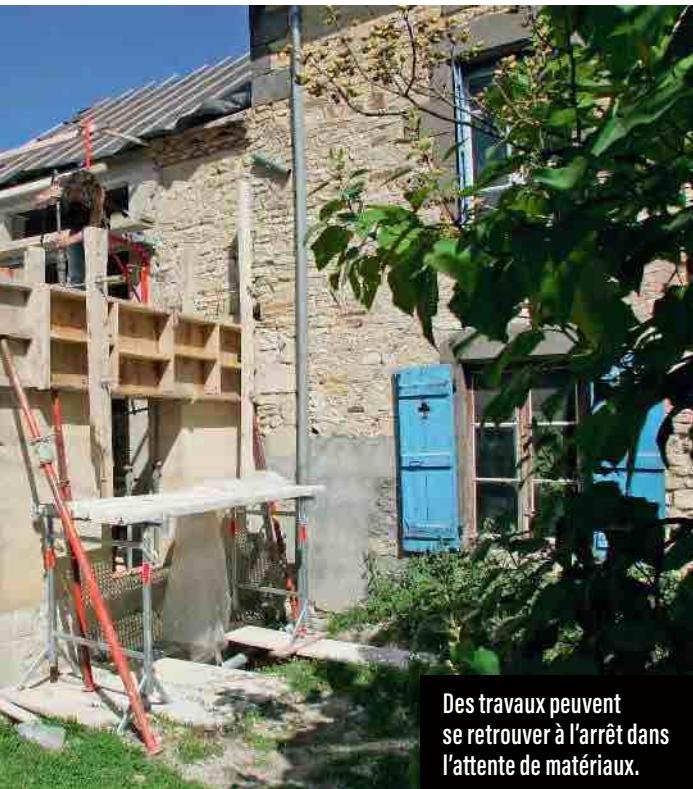
En désorganisant la production industrielle, mais aussi le secteur des transports, la pandémie de covid puis la guerre en Ukraine ont impacté toute la filière de la construction. Si vous lancez un chantier, vous risquez donc d'être confronté à des difficultés. Le Conseil de l'ordre des architectes et les fédérations professionnelles du bâtiment ont alerté sur cette situation il y a quelques mois: environ la moitié des chantiers subissent un retard dû à des problèmes d'approvisionnement, avec un dépassement des délais de 10 à 30%. Pour l'heure, il n'y a pas de réelle pénurie, selon les professionnels, plutôt des retards – sauf pour le bois et l'aluminium, en partie originaires d'Ukraine, qui eux se font rares. Commander des fenêtres ou des garde-corps peut donc impliquer six mois d'attente, ce qui est un vrai souci sur certains chantiers.

Problèmes de recrutement

Outre la pénurie ou les retards de livraison, les artisans manquent également à l'appel. Depuis longtemps déconsidérée, la filière du bâtiment peine à recruter du personnel, alors que les chantiers sont nombreux. De fait, l'an dernier, les achats immobiliers ont atteint 1 million d'euros (source: Conseil supérieur du notariat) avec, dans bien des cas, des travaux à la clé... La demande est aussi plus forte depuis le développement du télétravail et des attentes en matière de décoration, portées



par des émissions de télé spécialisées. L'exigence de mise au goût du jour des intérieurs est ainsi bien plus élevée aujourd'hui qu'il y a quelques années. Les chantiers de rénovation énergétique qui s'annoncent vont rendre plus criante encore la pénurie de bras. Les fédérations professionnelles estiment que le secteur n'est pas en mesure de fournir assez d'artisans pour mener à bien tous les travaux prévus dans le cadre des obligations réglementaires. Les logements étiquetés F et G dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) et qui ne feraient pas l'objet de travaux sont en effet censés être retirés de la location à partir de 2023. Or, leur nombre est estimé à 4,8 millions par le ministère du Logement ! Résultat, on constate déjà une hausse des prix non négligeable des opérations en la matière. À l'heure actuelle, selon les architectes, les appels d'offres de travaux lancés ces six derniers mois sont de 10 à 30% plus chers par rapport à ce qui était prévu. Une partie de leurs clients envisagent d'ailleurs de revoir leur projet à la baisse pour qu'il corresponde à leur budget. Le Centre de recherche pour l'étude et les conditions de vie



R. DANORET/REA

Des travaux peuvent se retrouver à l'arrêt dans l'attente de matériaux.

(Crédoc) précise, quant à lui, que l'acier, l'aluminium et le béton ont augmenté de respectivement 80, 60 et 7% en janvier 2022 par rapport à janvier 2020. De manière générale, tous les matériaux sont touchés par des hausses de prix.

Faut-il envisager de remettre son projet à plus tard ?

Compte tenu de la situation, il semble tentant de repousser ses travaux. Seul problème: on ne sait pas quand tout reviendra «à la normale». En outre, il n'est pas toujours possible d'attendre: un achat immobilier ou un nouvel enfant nécessite d'agir dans un certain délai. Par ailleurs, reporter un chantier peut signifier patienter indéfiniment, car les prix des matériaux risquent encore d'augmenter plutôt que de baisser. Les courtiers en travaux et les architectes pensent donc qu'il vaut mieux se lancer maintenant, tout en prenant des précautions: par exemple, prévoir un contrat bien rédigé avec l'entreprise, et des pénalités de retard pour tenter de limiter les difficultés. Ils préconisent aussi de rester, autant que faire se peut, flexible sur les délais de réalisation... ■

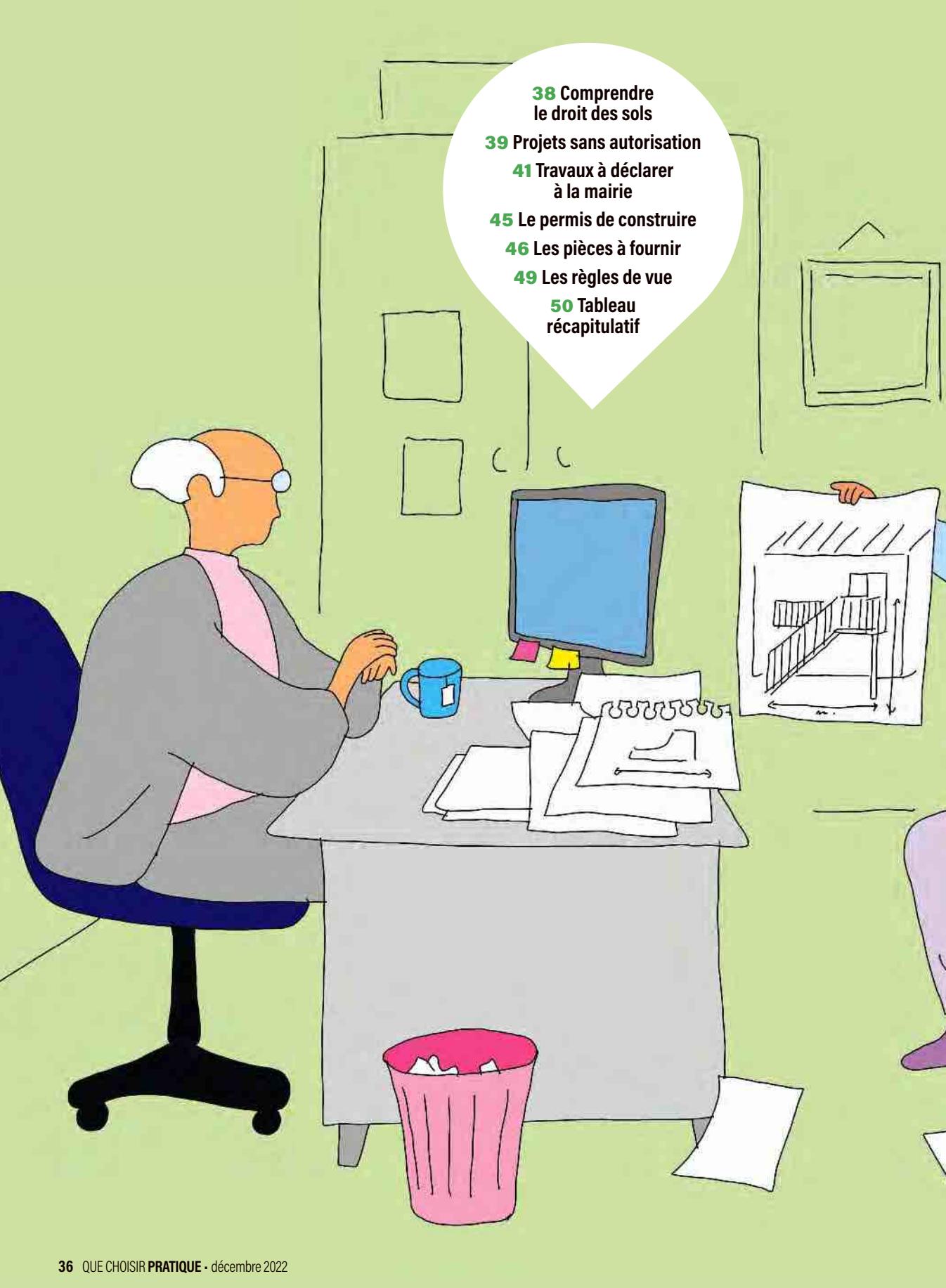


Témoignage

Françoise Conte,
Fontaine (38)

« UN CHANTIER MODESTE PEUT AUSSI ÊTRE DIFFICILE »

Ma salle de bains devait être refaite et réagencée de façon qu'on y accède sans passer par mon unique chambre. Il fallait aussi y supprimer les remontées de mauvaises odeurs. La phase d'avant-travaux s'est mal déroulée: trois artisans ont refusé de me faire un devis! Aucun n'a fourni la totalité des prestations, car il y avait de la plomberie, du carrelage et de l'électricité. Je suis donc allée à la foire de Grenoble, où j'ai passé commande à un courtier en travaux, alors que j'étais au courant de la mise en garde nettement indiquée sur tous les stands concernant l'impossibilité de se rétracter... Ce qui m'a décidé, c'est l'idée d'avoir affaire à un seul interlocuteur, lequel ferait office de chef de chantier. J'ai payé ce jour-là un acompte de 3 000 €. Mais ça s'est mal passé: j'ai eu affaire à une succession d'artisans habitués à travailler ensemble et gérant entre eux leur planning sans jamais être soumis à un quelconque contrôle – le courtier n'a, en effet, envoyé personne. J'ai dû faire moi-même des vérifications constantes, tout en laissant quand même passer beaucoup de malfaçons... J'ai beau être bricoleuse et avertie, je n'ai pas eu gain de cause en les signalant par la suite. À l'arrivée, j'ai payé 10 500 € mes travaux, avec des ratés pour lesquels je n'obtiendrai jamais satisfaction.



38 Comprendre le droit des sols

39 Projets sans autorisation

41 Travaux à déclarer à la mairie

45 Le permis de construire

46 Les pièces à fournir

49 Les règles de vue

50 Tableau récapitulatif

Démarches administratives



Si certains aménagements légers peuvent être réalisés sans contrainte, ajouter de la surface, modifier l'aspect d'une construction ou changer son utilisation implique des formalités administratives. Selon le projet, le niveau d'autorisation requis n'est pas le même. Les travaux importants sont soumis à une déclaration préalable ou à un permis de construire. C'est la mairie du lieu où se situe le bien qui délivre ce type de document, mais d'autres structures, telles l'Architecte des bâtiments de France, peuvent être consultées. D'ailleurs, en fonction de l'importance du chantier, il faudra bien souvent recourir à ce type de professionnel. En œuvrant dans les règles, on évite que voisins ou riverains concernés par les travaux n'exercent des recours. Ces derniers ont en effet un droit de regard sur ce qui est fait, pour s'assurer que leur vue ne sera pas bouchée par la nouvelle construction ou qu'ils ne subiront pas de nuisances (passage obstrué, mur fissuré...). On fait le point sur les droits et devoirs du « maître d'ouvrage », autrement dit la personne qui a commandé les travaux.

COMPRENDRE LE DROIT DES SOLS

Avant de réaliser des travaux importants, renseignez-vous sur ce que vous avez le droit de faire dans la zone où se situe votre logement.

Modification de façade, surélévation de toit, extension de la surface habitable: de telles constructions nécessitent selon les cas un permis de construire, un permis d'aménager, une déclaration préalable de travaux⁽¹⁾. La délivrance de ces autorisations d'urbanisme ne dépend pas du bon vouloir du maire mais de textes déterminant l'utilisation qu'il est possible de faire du terrain.

Les textes qui fixent le cadre

Le plus fréquent est le plan local d'urbanisme (PLU), qui remplace l'ancien plan d'occupation des sols (POS), devenu caduc. Il définit le projet global à retenir pour l'aménagement d'un territoire, dans le respect du développement durable. De plus en plus souvent, il présente une dimension intercommunale – PLU(i) –, de façon à prévoir la croissance urbaine sur tout un bassin de vie. La grande majorité des Français sont «couverts» par un PLU. Dans les territoires ruraux cependant, il existe un texte plus simple, appelé carte communale, laquelle détermine, en général, les zones constructibles et celles inconstructibles. Enfin, dans les très petites communes non dotées d'un PLU, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique – et donc l'État (le préfet) qui décide de ce qui peut y être construit. Le but est d'inciter toutes les localités à réfléchir à leur évolution et à élaborer leur propre plan.



Pour consulter ces textes, on peut prendre rendez-vous avec le service urbanisme de la ville ou se rendre sur le site de la commune concernée (rubrique «urbanisme», le plus souvent). Sinon, il faut demander à la mairie où en trouver des versions dématérialisées.

Savoir lire les documents d'urbanisme

Même s'ils semblent complexes, ces documents sont tous élaborés selon le même principe: d'abord une présentation, qui donne les grandes orientations choisies et les buts poursuivis, puis une carte divisant le territoire: U est la zone urbaine constructible; AU, celle à urbaniser plus tard; A, la zone agricole; ZAP, celle d'agriculture protégée permettant de soustraire des terres agricoles à la pression foncière; N, la zone naturelle et forestière. S'ajoutent à cela des espaces boisés classés. Joint à ces éléments cartographiques, un règlement précise ce qu'il est possible de construire à chaque endroit (hauteur du bâti, recul par rapport à la rue, etc.).

(1) Dans tous les cas, c'est la mairie qu'il faut contacter. Celle-ci joue le rôle de guichet unique.

Notre conseil

Q C Les sites Geofoncier.fr et Plu-en-ligne.com donnent des clés pour savoir lire un plan

local d'urbanisme et autres textes régissant la construction sur un territoire.

Projet sans autorisation

LIBERTÉ SOUS CONDITION

Tout chantier ne nécessite pas de permission. C'est notamment le cas des aménagements légers, qui impactent peu l'environnement.

Pour vérifier si les travaux que vous envisagez sont soumis ou non à autorisation, reportez-vous à l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (sur Legifrance.gouv.fr). Vous y découvrirez la liste des constructions qui, en raison de leur nature ou de leur faible importance, ne nécessitent aucune formalité, sauf si elles se trouvent dans le périmètre d'un site protégé (monument historique, par exemple).

Les petites constructions dispensées

Vous êtes libre de bâtir un petit édifice à condition qu'il cumule trois critères: une hauteur inférieure ou égale à 12 m, une emprise au sol et une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m². Typiquement, un abri de jardin est susceptible de répondre à de telles exigences.

De prime abord, il n'est pas aisé de faire la différence entre emprise au sol et surface de plancher. Sachez que la première est la projection verticale d'une construction. Autrement dit, tout édifice ou aménagement qui couvre la surface de votre terrain

INFO PRATIQUE

Pour savoir calculer la surface de plancher, consultez la méthode sur Service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868, ou lisez la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher sur Legifrance.gouv.fr.

constitue cette emprise au sol, laquelle comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les auvents ou les balcons. Allées et terrasses ne sont pas incluses dans le calcul, sauf si une terrasse est surélevée à au moins 60 cm du sol. La surface de plancher, elle, est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. On la calcule à partir du «nu intérieur» des façades, après déduction, notamment, des vides et des trémies (trous ou espaces réservés dans un plancher pour accueillir un escalier, par exemple), des embrasures de portes et de fenêtres s'il y a un renforcement.

D'autres constructions légères sont dispensées de formalités. Il s'agit des piscines dont le bassin présente une superficie inférieure ou égale à 10 m² >>



S. WERNER/ADOBESTOCK



C'EST NOUVEAU !

Le décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 définit les règles pour un ravalement isolant extérieur qui surplomberait la propriété voisine. L'isolation se situe obligatoirement à 2 m au-dessus du sol et les voisins doivent être prévenus afin de laisser l'accès pour les travaux.

» – c'est le cas des modèles hors sol que l'on installe pour l'été. Les châssis et les serres dont la hauteur, au-dessus du mur, est inférieure ou égale à 1,80 m, sont également exemptés d'autorisation. Cela donne de la liberté aux jardiniers, auxquels ce type de construction est souvent destiné. Dans une ferme, les fosses et plateformes nécessaires à l'activité agricole se passent de toute démarche. Les terrasses de plain-pied aussi, car elles sont construites dans la continuité du bâtiment et s'élèvent à moins de 60 cm par rapport au terrain naturel. De même pour les clôtures et les murs dont la hauteur est inférieure à 2 m – à condition de n'être pas situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, d'un site classé ou en instance de classement. Ou, tout simplement, dans un secteur où la collectivité locale (commune ou intercommunalité) a décidé que les clôtures étaient soumises à autorisation.

Attention aux cas particuliers. Des lotissements ont le droit de prévoir des modèles de clôtures spéciaux dans leurs règlements. Un plan local d'urbanisme peut aussi présenter des spécificités dans certains secteurs. En cas d'incertitude, il est préférable de vérifier auprès de la mairie qu'on a le droit de réaliser son projet, ou de regarder le règlement du lotissement.

Les travaux de ravalement, y compris ceux pour l'isolation par l'extérieur n'ont pas non plus, a priori, besoin d'autorisation. Mais là encore, il ne faut pas se trouver à proximité d'un site classé ou en instance de classement, d'une réserve naturelle, d'un parc national, à l'intérieur d'un immeuble protégé et dans tous les endroits où la ville ou l'intercommunalité ont décidé de soumettre les ravalements à autorisation.

Les aménagements intérieurs

Il est possible de librement réagencer les pièces ou revoir la distribution d'une maison tant que cela ne modifie pas la façade. Néanmoins, si ces aménagements ont pour objectif de changer la destination du lieu (par exemple, transformer un local commercial en habitation, ou l'inverse), alors il faudra une autorisation (lire aussi p. 41). Cette dernière servira par ailleurs à l'administration fiscale pour calculer les impôts locaux, dont le montant varie selon que le bâtiment est à vocation d'habitation, de commerce, etc. Aucun permis n'est requis, en revanche, si vous décidez d'installer la cuisine dans le salon, dans la mesure où la façade n'est pas modifiée. ■

UN BUREAU DANS LE GARAGE



Transformer un garage attenant à la maison en chambre à coucher ou en bureau, c'est possible sans autorisation, car les annexes sont censées avoir la même destination que la construction principale (art. R. 421-14 du Code l'urbanisme). Toutefois, s'il y a une modification extérieure (remplacer une porte de garage par une baie vitrée, par exemple), le projet est soumis à une déclaration préalable de travaux.

Déclaration de travaux

LA MAIRIE DONNE SON AVIS

Destinée à des modifications d'importance moyenne, la déclaration préalable de travaux doit être validée par la mairie.

Les chantiers faisant l'objet d'une déclaration préalable (DP) de travaux sont listés dans l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme, consultable sur Legifrance.gouv.fr. Ils varient aussi en fonction de la localisation du bien où ils sont réalisés. Les règles sont plus strictes s'il est situé en secteur protégé, notamment aux abords de monuments historiques. Les formalités peuvent également être différentes si la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou tout autre document, ce qui est généralement le cas en zone urbaine.

Quels travaux sont concernés ?

> Tout projet modifiant l'aspect extérieur d'une construction, comme la rénovation d'une toiture, la création ou le remplacement d'ouvertures (portes, fenêtres, fenêtres de toit, etc.) nécessite une déclaration de travaux. À noter: le changement de volets, de leur modèle ou de leur couleur, est aussi concerné. Même chose pour le type de porte, par exemple.

> Les travaux réalisés sur un bien existant feront également l'objet d'une déclaration, tels qu'une extension ou qu'une surélévation augmentant jusqu'à 20 m² la surface de plancher ou l'emprise au sol. Ce seuil peut être relevé à 40 m² quand le bien est situé en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU. Attention! Dès que le bien passe à plus de 150 m² en tout, l'intervention d'un architecte devient obligatoire,



Notre conseil

ALEKSANDR NAKIC/ISTOCK

QC Il n'est pas toujours facile d'obtenir les changements de destination.

Certaines villes veulent éviter, par exemple, que des logements disparaissent ou, à l'inverse, que des commerces ne soient transformés en habitations. Si vous investissez et que votre objectif est de changer la destination du local, vérifiez que c'est possible.

et un permis de construire, nécessaire. Enfin, si la construction existante était de moins de 5 m² au départ et qu'elle est augmentée, il convient également de faire une déclaration.

> Le changement de destination d'un bâtiment entre aussi dans le régime de la déclaration (et même du permis de construire, si le projet comprend des modifications touchant aux >>

>> structures porteuses de la construction ou à la façade). Les destinations possibles d'un bâtiment, prévues par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, sont au nombre de cinq: exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Dans certaines communes, ce sont les neuf anciennes qui subsistent: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

Comment obtenir une autorisation ?

Le propriétaire du bien concerné par les travaux est tenu de remplir deux exemplaires de déclaration sur un imprimé Cerfa n° 13404-08, afin d'informer la mairie de ce qu'il envisage de faire. Il a également la possibilité de laisser son mandataire (artisan, maître d'œuvre, architecte...) se charger de cette opération. Si le bâtiment est détenu par plusieurs propriétaires en indivision, l'un d'entre eux (ou le mandataire de l'indivision) peut déposer une demande. Quand plusieurs personnes effectuent ensemble cette démarche, elles ont l'obligation de remplir une fiche complémentaire dans laquelle elles donnent leur identité et leurs coordonnées – cette déclaration particulière est disponible sur Service-public.fr (tapez «déclaration préalable de travaux» dans le moteur de recherche de la page d'accueil). Un locataire dont les travaux ont été autorisés par son propriétaire a également le droit de faire une demande. Son dossier doit être déposé ou



ELEONOR H/ADOBESTOCK

adressé par courrier recommandé avec avis de réception à la mairie de la commune où les travaux projetés seront effectués.

Les informations à fournir

Outre les coordonnées du demandeur, le cas échéant du propriétaire, il faut préciser la localisation du terrain, du local, les références cadastrales. Pour trouver ces dernières, le plus simple est de regarder ce qui est indiqué dans l'acte de vente remis par le notaire au moment de l'achat. Il est aussi possible de consulter Cadastre.gouv.fr, qui comprend une carte interactive.

On devra ensuite spécifier la situation juridique du terrain, notamment si celui-ci est situé dans un lotissement, une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou une association foncière, ou encore dans un périmètre ayant fait l'objet d'un projet urbain partenarial (PUP) ou d'une opération d'intérêt national (OIN). Ces éléments peuvent sembler complexes pour le grand public; en réalité il s'agit seulement de formes juridiques permettant à une collectivité d'installer des entreprises, des locaux d'activité ou encore des écoles et des crèches dans ces secteurs. Parfois, ces derniers sont soumis à des hauteurs, des alignements ou des reculs spécifiques à prendre en compte

Notre conseil

QC Une fois le délai d'instruction écoulé, le silence de l'administration vaut non-opposition

au projet de travaux (accord tacite). Reste qu'avant de se lancer, il est préférable de contacter la mairie et demander un certificat de non-opposition. Ce sera une preuve pour défendre vos droits, mais aussi pour obtenir un crédit ou souscrire une assurance.



LA TAILLE D'UNE PISCINE COMpte

Les projets de piscines ne nécessitent qu'une déclaration de travaux si le bassin fait plus de 10 m² et moins de 100 m². Il doit être non couvert, ou posséder une couverture fixe ou mobile n'excédant pas 1,80 m de haut. Si ces dimensions sont dépassées, pour le bassin comme pour la couverture, il faudra un permis de construire.

lorsqu'on engage des travaux. À noter: comme il n'est pas facile de savoir si l'on se trouve dans l'un de ces secteurs, le formulaire laisse heureusement la possibilité de répondre qu'on l'ignore.

Il faut aussi noter l'emplacement et la superficie du terrain, la nature des ouvrages ou du changement de destination envisagé et, s'il y a lieu, la surface de plancher des constructions prévues ainsi que leur destination. Le dossier doit être accompagné de plans et de photos, qui diffèrent selon la nature du projet (lire l'encadré p. 46).

Réponse de la mairie

La mairie affecte un numéro d'enregistrement à toute demande de déclaration préalable reçue, et délivre un récépissé établi sur un formulaire



C'EST NOUVEAU !

Dépuis le 1^{er} janvier, il est possible d'adresser à la mairie une demande sous forme dématérialisée, selon les modalités qu'elle a mises en place. Renseignez-vous au service urbanisme de la ville.

spécifique. Outre le numéro, ce document mentionne la date à partir de laquelle les travaux peuvent être entrepris. Le délai d'instruction du dossier est d'un mois; il passe à deux dans un secteur protégé, à savoir les abords des monuments historiques, d'un site classé ou en instance de classement, d'une réserve naturelle ou d'un site ayant vocation à être classé comme tel. L'administration a donc ce laps de temps pour vous réclamer quelque chose, faute de quoi votre dossier est supposé complet. Si elle souhaite recevoir des pièces complémentaires, vous avez trois mois pour les fournir, sinon la demande sera rejetée. Le délai d'instruction ne courra alors qu'à réception des pièces manquantes.

Par ailleurs, dans les 15 jours qui suivent le dépôt de la déclaration préalable de travaux, la mairie a l'obligation d'en afficher un extrait précisant les caractéristiques essentielles du projet. Il sera maintenu visible de l'extérieur pendant toute l'instruction du dossier.

Quelle durée de validité ?

La déclaration préalable de travaux est valide pendant trois ans. À l'issue de ce délai, si vous n'avez pas commencé le chantier, elle sera périmée. De même si vous l'interrompez pendant plus d'un an passé ces trois années. Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision n'est plus valable non plus si ces opérations n'ont pas eu lieu dans les trois ans.

Cependant, si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé, il est possible de solliciter une prolongation (jusqu'à >>

Notre conseil

QC Le plus simple pour vous procurer un panneau d'affichage

est de vous rendre dans un magasin de bricolage. Il vous en coûtera entre 9 et 50 € en fonction du matériau.



M. GLEANDIA

>> deux fois pour un an) de la validité de la DP. Il faut s'y prendre au moins deux mois avant l'expiration du délai initial (ou de la première prolongation), en adressant sa demande sur papier libre, en deux exemplaires, par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée en mairie. Le nouveau délai est considéré comme accordé si la mairie ne vous notifie aucune décision contraire dans les deux mois qui suivent.

Quand ça ne se passe pas bien...

Parfois, tout ne se déroule pas comme on le souhaite. La mairie peut émettre des réserves sur le projet soumis à une déclaration préalable ou un permis de construire (lire plus loin). Elle prend dans ce cas un arrêté assorti de prescriptions. Elle y indique ses motivations ainsi que les voies et délais de recours. Il faut alors exécuter les travaux en respectant les règles imposées. Cette décision vous sera adressée par lettre recommandée.

Si la mairie refuse totalement le projet, elle doit prendre un arrêté d'opposition en précisant l'intégralité des motifs motivant sa décision, notamment

les absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires. Dans les deux mois qui suivent la réception de l'arrêté, vous pouvez adresser à la mairie un recours gracieux pour lui demander de revoir sa position – elle a alors deux mois pour vous répondre... et si elle ne le fait pas c'est que votre requête est rejetée. Il est possible de contester cette décision en justice auprès du tribunal administratif, mais il est alors préférable de passer par un avocat.

Outre l'acceptation et le refus, une troisième possibilité existe: la mairie peut suspendre sa décision durant deux ans avec un arrêté de sursis à statuer motivé. Ce document indique la durée du sursis et le délai dans lequel vous pourrez confirmer votre demande de travaux. Il précise aussi les voies et délais de recours. Le propriétaire d'un terrain auquel a été opposé un sursis à statuer peut mettre en demeure la collectivité d'acheter son terrain. ■

L'AFFICHAGE SUR LE TERRAIN

Une fois obtenue, la déclaration préalable est affichée sur le terrain. Les renseignements portés sur le panneau doivent être lisibles depuis la voie publique, pour que voisins ou riverains aient la faculté de faire un recours gracieux auprès du maire dès le premier jour

d'affichage, et durant deux mois. Si rien n'est affiché, ils peuvent contester l'autorisation encore six mois à partir de l'achèvement des travaux. Le contenu et la forme de l'affichage sont réglementés (art. A. 424-15 et suivants du Code de l'urbanisme): le panneau doit être rectangulaire et mesurer plus de 80 cm

de longueur et de largeur. Votre nom ou votre raison sociale, la date et le numéro de l'autorisation et l'adresse de la mairie où le projet est consultable y figurent. Si une construction est prévue, sa surface de plancher et sa hauteur apparaissent, ainsi que les possibilités de recours des tiers.

Permis de construire

BIEN FICELER SON DOSSIER

En principe, le permis de construire concerne des travaux importants, mais il s'applique parfois à certains agrandissements. Les formalités sont assez lourdes.

Les chantiers entraînant des modifications de structures porteuses ou des changements de destination du bâtiment sont soumis à la délivrance d'un permis de construire. Les formalités s'avèrent plus lourdes que celles liées à une déclaration préalable de travaux. Il importe de les connaître.

Quels travaux sont concernés ?

► Les agrandissements de bâtiments

leur apportant plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, ou 40 m² dans les zones urbaines qui sont couvertes par des plans locaux d'urbanisme.

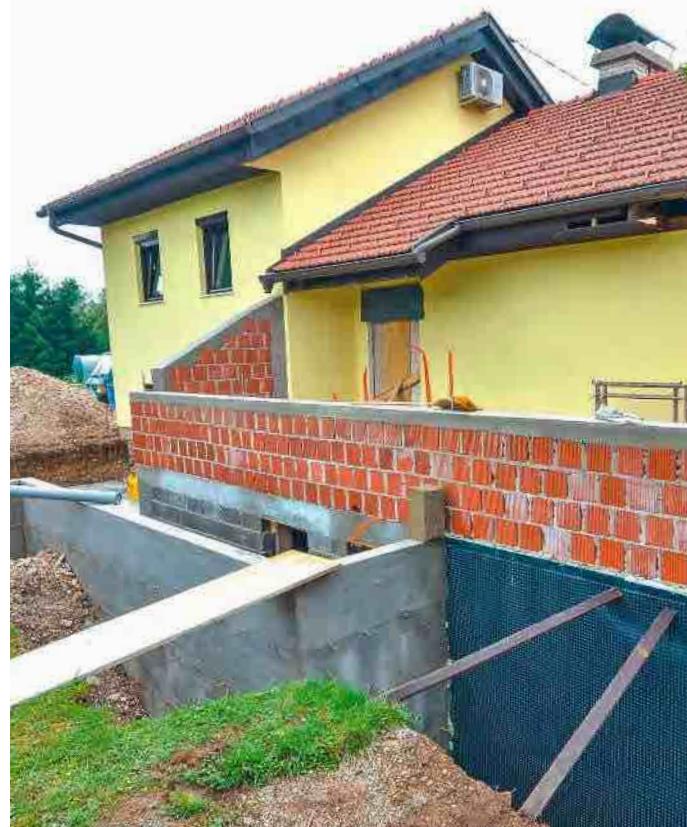
► **Les changements de destination** de locaux qui impliquent la modification de la structure porteuse ou de la façade. C'est notamment le cas pour la transformation d'un bâtiment non habitable (une grange, par exemple) en logement, ou encore si vous créez des ouvertures.

► **La construction d'une piscine** de plus de 100 m², ou d'un bassin dont la couverture dépasse 1,80 m de haut. Précisons que le Code de la construction et de l'habitation (art. L. 134-10) impose des contraintes de sécurité pour les piscines enterrées extérieures, comme une barrière de protection ou un système d'alarme, une couverture de sécurité rigide ou encore un abri fermé. En outre, si le terrain est situé dans un secteur protégé ou un site classé notamment, une réglementation spécifique peut s'appliquer.

Bon à savoir Si vous transformez votre garage en pièce à vivre, il vous faut un permis

de construire quand la surface dépasse 20 m² dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme, et 40 m² dans les autres. En dessous de ces limites, une déclaration préalable suffit. Même chose pour l'aménagement de combles. Enfin, si les travaux menés dans le garage ou les combles portent la surface de plancher à plus de 150 m² au total, il faudra l'intervention d'un architecte.

>>



14 PIÈCES À FOURNIR

Pour une déclaration de travaux ou un permis de construire, il est nécessaire de constituer un dossier.

1 Plan de situation du terrain.

2 Plan-masse présentant le projet dans sa totalité si le projet porte sur des constructions à édifier ou à modifier.

3 Plan en coupe du terrain et de la construction

si le projet crée ou modifie un édifice visible depuis l'espace public, ou se situe dans un périmètre remarquable ou près d'un monument historique.

4 Document graphique illustrant l'insertion du projet de construction dans son environnement.

5 Représentation de l'aspect extérieur de la construction si le projet le modifie (plans des façades et des toitures).

6 Photographie localisant le terrain dans l'environnement proche.

7 Photographie situant le terrain dans le paysage lointain.

8 Dérogation(s) par rapport aux règles d'urbanisme

si le projet crée ou modifie un édifice visible depuis l'espace public, ou se situe dans un périmètre remarquable ou près d'un monument historique.

9 Plan sommaire des lieux

donnant une vision de l'état actuel du terrain si le projet porte sur des travaux d'installation et d'aménagement.

10 Croquis et plan coté dans les trois dimensions

pour vérifier la bonne insertion du projet dans son environnement.

11 Notice indiquant les matériaux utilisés

pour les travaux, ainsi que les modalités de mise en œuvre et d'exécution du chantier si votre projet



PENSEZ-Y !

La demande ainsi que le dossier qui l'accompagne sont **à fournir en quatre exemplaires**.

D'autres peuvent vous être réclamés si les travaux ou aménagements sont situés en secteur protégé.



porte sur une opération de restauration immobilière, sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un bâtiment situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, aux abords d'un monument historique ou encore d'un parc national.

12 Certificat de la surface constructible

attribuée au lot si le projet se situe dans un lotissement.

13 Certificat attestant de l'achèvement des équipements desservant le lot.

14 Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions qui fait partie du formulaire de déclaration préalable. C'est à partir de celle-ci que sera calculée la taxe d'aménagement dont vous êtes éventuellement redevable.

Comment obtenir l'autorisation ?

La demande de permis de construire est à déposer à la mairie de la commune où se situe le projet (la démarche peut aussi être dématérialisée selon des modalités définies par la commune, renseignez-vous). Il vous est possible de désigner un mandataire (géomètre-expert, architecte, etc.) qui se chargera des formalités en votre nom. Il vous faut remplir un imprimé: Cerfa n° 13406-09 pour une maison individuelle, Cerfa n° 13409-09 pour toute autre demande. Le dossier, qui comprend le formulaire de demande et diverses pièces annexes, doit être établi en quatre exemplaires, mais un cinquième peut vous être réclamé si le chantier se trouve dans un périmètre de protection d'un monument historique.

Avec ou sans architecte ?

En général, un bâtiment doit être conçu par un architecte. Les particuliers peuvent être dispensés de recourir à ce professionnel si la surface de plancher ou l'emprise au sol de la construction n'excède pas 150 m². Au-delà, c'est à l'architecte de constituer le dossier et de déposer la demande de permis. Attention, il n'est pas pour autant obligé de suivre le chantier. Mais c'est préférable, notamment dans les centres-villes où la consultation, en parallèle, de l'architecte des Bâtiments de France est obligatoire en raison de la complexité du dossier.

LE CAS DES LOTISSEMENTS

Dans un lotissement, le règlement impose des contraintes pour les maisons, comme l'emploi de certains matériaux, l'implantation des bâtiments ou encore l'aspect extérieur des constructions, des clôtures, etc. Ce document peut être plus restrictif que le plan local d'urbanisme. En général, il y est d'ailleurs intégré après 10 ans, mais des particularités de la zone subsistent parfois.

LES GROS TRAVAUX

Pour un chantier important, ne vous contentez pas d'une autorisation tacite engendrée par la non-réponse de la mairie dans les délais impartis. Mieux vaut avoir une autorisation en bonne et due forme. Sachez qu'un certificat mentionnant la date d'obtention du permis ou une attestation de non-opposition à déclaration préalable est délivré sur simple demande. Par ailleurs, l'administration peut formuler des réserves, exiger des adaptations au projet.

Il est également possible de ne pas recourir à un architecte si l'on est un particulier représentant une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole (Cuma) et que l'on déclare vouloir édifier, ou modifier pour soi-même, un espace d'habitation dont la surface de plancher ne dépasse pas 150 m². Même chose si l'on souhaite réaliser l'extension d'une construction soumise à permis de construire et à usage autre qu'agricole, à condition que ce «rajout» ne porte pas la surface totale du bien au-delà de 150 m². Enfin, on peut aussi se passer d'architecte dans le cas d'une construction à usage agricole, ou nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par une Cuma, dont ni la surface de plancher ni l'emprise au sol ne dépassent 800 m².

Bon à savoir **Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour le projet** faisant l'objet de la demande de permis, sa signature et celle de tous ses confrères ayant contribué à son élaboration doivent figurer au dossier.

Enregistrement et délais

À la suite du dépôt de permis de construire, un numéro d'enregistrement vous est attribué. La mairie vous adresse alors un récépissé indiquant le délai de droit commun d'instruction du dossier (c'est-à-dire le délai habituel). Il est de deux mois pour les maisons individuelles (R. 423-23 du Code de l'urbanisme), et de trois dans certains cas, notamment lorsque vous êtes situé dans un secteur protégé ou un parc national, ou bien si le >>



VESNAANDIC/ISTOCK

» projet concerne un établissement recevant du public. Si le délai d'instruction est majoré, vous en êtes informé dans le mois qui suit le dépôt de la demande de permis de construire.

Le délai est calculé de date à date, et peut expirer un dimanche ou bien un jour férié. Par exemple, dans le cas d'un délai de trois mois avec un dépôt le 25 septembre, la date limite de décision est le 25 décembre. Et si le dossier est déposé le 30 novembre, la date limite est le 28 février – le 29 dans le cas des années bissextiles. Quand vous n'avez reçu aucun courrier à l'issue du délai d'instruction, on considère que le silence de l'administration vaut décision favorable ou alors non-opposition à déclaration préalable. Vous devenez dans ce cas titulaire du permis de construire, d'aménager ou de démolir.

Durée de validité et affichage

Le permis de construire et la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont périmés si les travaux ne démarrent pas dans un délai de trois ans à compter de la notification. Ils peuvent être prorogés d'une année, renouvelable une fois – la demande doit être faite en deux exemplaires et adressée par pli recommandé avec avis de réception (ou déposé en mairie) au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. Aussitôt que la décision favorable vous est notifiée, vous devez l'afficher sur un panneau rectangulaire de plus de 80 cm de haut et de large, placé de façon que les renseignements

QUAND ON DÉMOLIT D'ABORD...

Si vous devez abattre une partie du bâtiment pour vos travaux, il vous faut un permis ad hoc dans les communes où le conseil municipal l'a instauré, ou dans un site remarquable (monument historique, etc.). Les formalités sont proches de celles d'un permis de construire, et la collectivité doit vous donner la réponse dans les deux mois. Elle a un mois pour vous réclamer les pièces manquantes.

qu'il contient soient lisibles depuis la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier (art. A. 424-15 et suivants du Code de l'urbanisme). Afin d'éviter toute contestation, faites constater par un huissier de justice la conformité de votre affichage. Cela vous en coûtera environ 300 €, mais vous protégera des litiges à ce sujet.

L'objectif est que les riverains et tous les tiers aient la faculté de vérifier que le projet ne leur cause pas de préjudice et d'exercer un recours s'ils en éprouvent la nécessité. De fait, durant deux mois à compter du premier jour d'affichage du permis, sa légalité peut être contestée devant un tribunal administratif. En outre, au cours des trois mois qui suivent sa délivrance, tacite ou express, l'administration peut le retirer si elle estime qu'il est illégal. Elle est alors tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations. Dès lors, même si rien n'oblige à attendre la fin des délais, vous avez intérêt à le faire, car si votre permis vous était retiré vous pourriez être forcé de remettre en état les lieux. Pas de précipitation ! D'ailleurs, si vous avez demandé un prêt bancaire, la banque ne transmet ordinairement les fonds que lorsque le permis est définitif et qu'aucun recours n'a été exercé contre. ■



PENSEZ-Y !

Avant de commencer les travaux, **envoyez une déclaration d'ouverture de chantier** (Cerfa n° 13407) en trois exemplaires au maire de votre commune.

Règles de vue

RESPECTER SES VOISINS

Il existe des contraintes spécifiques aux travaux en limite de propriété qui visent la création d'ouvertures ou de terrasses ayant vue sur le terrain voisin.

Si votre construction (extension, garage, maison...) n'est pas réalisée en limite séparative de propriété, c'est-à-dire s'il reste de la place entre votre bâtiment et celui du voisin, sachez que certaines communes ont repris les dispositions fixées par l'ancien article R. 111-18 du Code de l'urbanisme. Il définit une distance minimale à respecter, appelée marge de recullement ou de prospect. Cette servitude se calcule en fonction de la hauteur de la construction envisagée: celle-ci doit être située à une distance égale à la moitié de sa hauteur par rapport à la propriété voisine, sans jamais se trouver à moins de 3 m. Autrement dit, si vous voulez construire une demeure de 8 m de haut, il faudra le faire à 4 m de cette limite. Et s'il s'agit d'une extension de 3,5 m de haut, vous aurez l'obligation de réserver une distance de 3 m (et pas de 1,75 m).

Par ailleurs, rien ne vous empêche de construire en limite séparative, à condition de respecter les règles des vues. En effet, afin d'éviter les regards

indélicats, la loi impose une distance minimale pour la création d'ouvertures dans une construction dès lors qu'elles donnent sur la propriété voisine. Sont qualifiées de «vues», par le Code civil, les fenêtres et les balcons, mais ce peut aussi être un perron, un remblai, etc. La liste n'est pas limitative – en clair, il s'agit de tout ce qui permet de voir chez le voisin. Avant de créer une ouverture, une terrasse surélevée ou un escalier d'accès, mieux vaut donc prendre quelques précautions.

Se pencher et/ou tourner la tête

Le Code civil (art. 678 et 679) fait la différence entre vue «droite» et vue «oblique». La première est une ouverture permettant de voir chez son voisin sans avoir à se pencher ni à tourner la tête. La seconde, au contraire, oblige qui veut voir à se placer de biais ou à tourner la tête à droite ou à gauche. Il s'agit d'une vue latérale. Pour un balcon ou une terrasse, la distance est calculée à partir du mur où l'ouverture doit être percée et de l'angle d'ouverture pour une vue oblique. Dans le cas d'une vue droite, il faut qu'un espace d'au moins 1,90 m sépare l'ouverture de la limite entre les deux propriétés. Pour une vue oblique, 60 cm suffisent. Ces distances sont calculées à partir du rebord de la fenêtre, du parement extérieur du mur (art. 680 du Code civil) ou du rebord extérieur du balcon ou de la terrasse. Si la vue est oblique, on se place à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine afin de faire le calcul.

Bon à savoir **Ces distances n'ont pas lieu d'être** si la fenêtre, la terrasse ou le balcon donne sur un mur aveugle, un toit fermé ou le ciel. ■



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES

| NATURE DES TRAVAUX | AUCUNE FORMALITÉ | DÉCLARATION PRÉALABLE | PERMIS DE CONSTRUIRE |
|--|--|--|---|
| ABRI DE JARDIN | Jusqu'à 5 m ² de surface de plancher et d'emprise au sol | Entre 5 et 20 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol, ou si le projet est situé dans un secteur sauvegardé | Au-delà de 20 m ² |
| AGRANDISSEMENT | Jusqu'à 20 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol | - | Au-delà de 20 m ² , ou 40 m ² dans une commune couverte par un document d'urbanisme |
| AGRANDISSEMENT PAR SURÉLÉVATION | - | Jusqu'à 20 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol | Au-delà de 20 m ² |
| AMÉNAGEMENT DES COMBLES | Si création de 5 m ² de surface de plancher au maximum | Jusqu'à 20 m ² de surface de plancher | Au-delà de 20 m ² , ou 40 m ² dans une commune couverte par un document d'urbanisme |
| AMÉNAGEMENT DE GARAGE EN PIÈCE À VIVRE | Si la surface est inférieure à 5 m ² | <ul style="list-style-type: none"> Si façade modifiée Si > 5 m² mais < 20 m² ou < 40 m² s'il y a un document d'urbanisme | Au-delà de 20 m ² (ou 40 m ²) |
| AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS | Sauf en copro. pour démolition mur porteur (autorisation requise) | - | - |
| CANALISATIONS, LIGNES, CÂBLES | Si elles sont souterraines | - | - |
| CAVEAU ET MONUMENT FUNÉRAIRE | Si le caveau est situé dans l'enceinte d'un cimetière | Près d'un site remarquable, d'un monument historique classé ou en instance de classement | - |
| CHANGEMENT DE DESTINATION | - | - | En cas de modifications des structures porteuses ou de la façade |
| CONSTRUCTION D'UN GARAGE | - | Jusqu'à 20 m ² de plancher ou d'emprise au sol | Au-delà de 20 m ² |
| CRÉATION/AGRANDIS. D'OUVERTURES DONNANT SUR L'EXTÉRIEUR | - | - | - |
| CONSTRUCTION DE TERRASSE | Si elle est non couverte et de plain-pied avec la maison | Si elle est surélevée de + de 1,60 m | - |

AUTORISATIONS

| NATURE DES TRAVAUX | AUCUNE FORMALITÉ | DÉCLARATION PRÉALABLE | PERMIS DE CONSTRUIRE |
|----------------------------------|---|---|---|
| ÉOLIENNE | Si elle est < 12 m de haut | Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, d'un monument historique classé ou en instance de classement | Si la hauteur est \geq 12 m (mât + nacelle) |
| FENÊTRE DE TOIT | - | - | - |
| MUR DE CLÔTURE | S'il est < 2 m de haut | <ul style="list-style-type: none"> À partir de 2 m de haut En secteur sauvegardé ou près d'un monument Si la municipalité l'impose | Dans un lotissement, quand matériau ou hauteur sont fixés par le règlement |
| MUR (CONSTRUCTION) | S'il est < 2 m de haut | <ul style="list-style-type: none"> À partir de 2 m de haut En secteur sauvegardé ou près d'un monument Si la municipalité l'impose | - |
| PANNEAUX SOLAIRES | Si la puissance crête des panneaux est < 3 kW et leur hauteur < 1,80 m | <ul style="list-style-type: none"> Si leur puissance crête est < 3 kW et leur hauteur > 1,80 m ; Si leur puissance crête est > 3 kW et < 250 kW | <ul style="list-style-type: none"> Quelle que soit la hauteur au-delà de 250 kW ; Près d'un site remarquable, d'un monument classé ou en instance de l'être |
| PISCINE INTÉRIEURE | Si on ne touche pas à l'aspect extérieur du bâtiment et qu'il ne change pas de destination | - | - |
| PISCINE EXTÉRIEURE | Pour un bassin \leq 10 m ² | Pour bassin découvert de 10 à 100 m ² , ou à couverture < 1,80 m de haut | Pour un bassin découvert > 100 m ² , ou à couverture > 1,80 m de haut, ou en secteur protégé |
| RAVALEMENT | Sauf dans commune imposant le dépôt d'une déclaration préalable | - | - |
| TERRASSE | Si elle est de plain-pied, quelle que soit sa surface | Si elle est surélevée de 1,60 m | - |
| VÉRANDA, CHÂSSIS ET SERRE | Si < 5 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol et qu'aucune ouverture n'est créée | Si > 5 m ² mais < 20 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol | Au delà de 20 m ² ou de 4 m de haut |
| DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT | Aucune formalité, sauf si la commune en a instauré ou près d'un monument, dans un périmètre remarquable ou bientôt classé | - | - |

SOMMAIRE

- 54** Prêt immobilier
- 56** Crédit affecté ou personnel
- 58** Éco-prêt à taux zéro
- 59** Prêt avance rénovation
- 61** Puiser dans ses économies
- 62** MaPrimeRénov'
- 72** Soutien aux bailleurs
- 73** En outre-mer



Financer ses travaux



Engager des travaux nécessite parfois de gros moyens, ce qui implique de mobiliser ses économies et, dans bien des cas, de contracter un emprunt bancaire. Le crédit demandé peut concerner des sommes élevées et s'apparenter à un prêt immobilier – avec toutes les contraintes que cela implique, mais aussi les avantages en matière de protection de l'emprunteur et de taux bas. Avant de se lancer dans la rénovation de son logement, on fera donc le point sur le coût global et les sommes dont on dispose. C'est d'autant plus important que, dans ce contexte de crise, le prix des matériaux a beaucoup augmenté et la livraison de certains d'entre eux est devenue difficile. Il est possible que votre enveloppe budgétaire soit un peu plus lourde que prévu. Sachez toutefois que des aides à la rénovation ont été mises en place par les pouvoirs publics. Ces dispositifs complexes ne sont pas toujours aussi généreux qu'on l'espérait, mais il serait dommage de passer à côté...

POUR UN GRAND PROJET, LE PRÊT IMMOBILIER

Vous voulez faire de gros travaux, mais n'avez pas les fonds ? Si le projet dépasse 75 000 €, il faudra souscrire un emprunt immobilier. Présentation détaillée.

Le crédit immobilier a l'avantage de présenter des taux d'intérêt bien plus bas que ceux des autres types de prêts. Ils se situent entre 1 et 2 % sur 10 ans actuellement, selon l'Agence nationale d'information sur le logement (Anil). Mais attention, ils sont à la hausse. Et, avec l'inflation, les banques deviennent pointilleuses. Elles vérifient notamment que l'endettement n'excède pas 35 % et que le reste à vivre est suffisant. Préparez bien votre dossier, surtout si vous n'êtes pas salarié. Il importe de montrer que vous percevez des revenus stables et avez fait des économies, mais aussi que les travaux valoriseront votre bien.

Des frais qui s'additionnent

Le taux d'intérêt n'est pas le seul élément à intégrer à votre projet. Il y a aussi, entre autres, les frais de dossier, ceux de tenue de compte si vous souscrivez auprès d'une autre banque que la vôtre,

et surtout l'assurance décès invalidité, qui pèse parfois assez lourd. En additionnant tout cela, on obtient le taux annuel effectif global (TAEG), autrement dit le vrai coût de votre crédit. En général, plus la durée de remboursement est courte, plus le taux est bas. Un prêt sur 10 ans s'avère donc plus intéressant économiquement, mais les mensualités seront plus élevées. Il convient donc de vérifier que leur montant ne dépassera pas vos capacités. Sur 15 ou 20 ans, le crédit revient mécaniquement plus cher. Les banques sont réticentes à prêter sur une durée plus longue. Elles vous demanderont plutôt de réduire vos prétentions ou d'augmenter votre apport si vous avez des économies.

Un processus formalisé

Le législateur a mis en place un cadre visant à protéger l'emprunteur. Un processus formalisé doit éviter toute précipitation aux conséquences fâcheuses. On peut le décomposer en trois étapes.

1 Une fois que vous vous êtes mis d'accord avec l'établissement financier sur la somme à emprunter et les conditions, celui-ci vous envoie en double exemplaire, par la poste, une offre de contrat de crédit conforme au Code de la consommation. Elle restera valable 30 jours.

2 Un temps de réflexion est à respecter. Vous ne pouvez accepter l'offre de crédit qu'à l'issue d'un délai de 10 jours calendaires au minimum. Sinon, elle n'est pas valable. L'acceptation devient



ASTUCE

Faites jouer la concurrence sur le taux d'intérêt en contactant d'autres établissements que le vôtre. Vous pouvez aussi passer par un courtier comme Meilleurtaux, Cafpi, Empruntis, Credixia, Pretto. Ce professionnel se chargera de trouver et de négocier l'offre la plus avantageuse pour vous.



FOTONEK/ADOBESTOCK

possible à partir du 11^e jour et avant le 30^e. Le décompte des 10 jours se détermine à compter du lendemain de la réception de l'offre.

3 Dès lors que le contrat est validé, la banque ne peut plus le modifier. Cependant, le prêt ne devient définitif que si l'achat prévu est conclu dans les quatre mois suivants (à défaut, la souscription est annulée et les sommes versées sont restituées, notamment les frais de dossier). En parallèle, la compagnie d'assurances chargée de garantir le crédit en cas de décès ou d'invalidité doit vous donner son accord. Si vous ne l'obtenez pas, demandez l'annulation du prêt.

Caution et hypothèque pour garantir le prêt

La banque va prendre d'autres garanties afin de s'assurer que la somme qu'elle va prêter lui sera bien remboursée.

➤ **La caution** L'établissement bancaire peut faire appel à une société de cautionnement. Elle se substitue à l'emprunteur en cas de défaut de paiement, avant de se retourner contre lui. Citons Crédit logement, la plus connue, ou encore la Saccef.



C'EST NOUVEAU !

La loi Lemoine de février 2022 facilite l'accès au crédit. Ainsi, l'assureur ne peut pas faire remplir un questionnaire de santé à l'assuré emprunteur si l'encours cumulé de ses prêts n'excède pas 200 000 € et si leur échéance est fixée avant ses 60 ans. Pour les personnes ayant été gravement malades (cancer, hépatite C...) le droit à l'oubli, c'est-à-dire l'absence d'obligation de déclarer une maladie après la fin du protocole thérapeutique, passe de 10 à 5 ans.

Comment ça marche ? Lorsque vous contractez le prêt, vous versez entre 1 et 2 % de son montant à l'organisme. Cette solution ne nécessite pas d'acte notarié et qu'il n'y a pas de frais pour supprimer la caution lorsque vous revendez le bien. En fin de crédit comme en cas de vente avant la fin de l'emprunt ou de remboursement par anticipation, et s'il n'y a pas eu d'incident, Crédit logement rembourse une partie de la caution. **Bon à savoir** **Les organismes de cautionnement** n'acceptent que les dossiers les plus solides, alors préparez bien le vôtre.

>>

> **L'hypothèque** Avec ce type de garantie, la banque peut vous reprendre le logement et le vendre si vous arrêtez de rembourser le prêt. L'hypothèque s'inscrit obligatoirement par acte notarié. Lorsque vous revendez le bien, le notaire doit en refaire un et payer des taxes d'enregistrement. Comptez 780 € de frais de notaire à chaque fois, 400 € de taxes et d'enregistrement et 20% de TVA. Pour un achat de 200 000 €, l'Agence nationale d'information sur le logement (Anil) évalue à 1 230 € le coût de l'hypothèque. Et ce sera pareil en cas de vente.

Bon à savoir Il est possible d'estimer le coût de son hypothèque sur Anil.org, rubrique «Outils de calcul».

Le privilège de prêteur de deniers

Il s'agit d'une forme allégée d'hypothèque, dans laquelle le notaire, au lieu de rédiger deux actes (un de vente et un de prise d'hypothèque), n'en établit qu'un seul. Il faut tout de même payer la taxe de publicité foncière. Enfin, le privilège de prêteur de deniers n'est possible que pour un logement déjà construit; pour un bien neuf, ce sera obligatoirement l'hypothèque. ■



VISER LE CR

Si le montant de votre projet est inférieur à 75 000 €, il est possible de contracter un crédit affecté ou un prêt personnel.

Afin d'aider les particuliers à concrétiser leurs rêves, les banques proposent une large gamme de produits sous forme de crédits affectés ou de prêts personnels, attribués à chaque emprunteur en fonction de son profil. Ils composent une sous-catégorie du crédit à la consommation. À noter, les individus résidant en copropriété peuvent tout à fait souscrire un crédit affecté à des travaux.

Le prêt personnel

L'emprunteur est en mesure d'utiliser librement la somme prêtée. L'usage des fonds n'est pas soumis à la présentation de justificatifs. Cette option s'adresse notamment aux particuliers prévoyant de réaliser les travaux eux-mêmes plutôt que de passer par un professionnel. L'emprunt se fait sur une période et pour une durée définies, avec un délai de rétractation de 14 jours. Les fonds peuvent être débloqués facilement et mis à disposition aussitôt que la demande de prêt est acceptée. En outre, le taux annuel effectif global (TAEG) s'avère généralement moins élevé que pour un crédit immobilier, par exemple, car il n'y a pas d'assurance décès invalidité à souscrire.

Le crédit affecté

Il sert à financer un projet précis: s'il s'agit de travaux, par exemple, l'argent emprunté doit être utilisé dans ce but uniquement. La banque a donc tout à fait le droit de réclamer les devis et factures de l'entreprise, de l'artisan ou de tout autre professionnel (électricien, plombier, menuisier, etc.) retenu pour le chantier. Sachez que ce genre de crédit peut être souscrit pour tout type d'agrandissement, d'aménagement,

ÉDIT AFFECTÉ OU PERSONNEL

d'entretien, de rénovation ou de décoration (sa présence doit d'ailleurs figurer dans le devis ou le contrat de travaux). La réparation d'une toiture, la construction d'une piscine, l'installation d'une nouvelle cuisine ou d'une fenêtre de toit, ou encore le remplacement de l'isolation des combles sont ainsi concernés. L'équipement du logement (achat d'appareils électroménagers, par exemple), aussi.

Somme maximale empruntée : 75 000 €

Pour le prêt personnel comme pour le crédit affecté, le capital emprunté ne peut être inférieur à 200 € ni supérieur à 75 000 €. Les fonds sont versés en une seule fois, et remboursables avec les intérêts sur 5 ans, parfois jusqu'à 10 ans. Le taux d'intérêt est compris entre 2,5 et 7,75%, voire 10%. Il varie notamment selon le profil de l'emprunteur et la nature du crédit. En général, un crédit affecté s'avère moins onéreux qu'un non-affecté. Un prêt travaux est à taux fixe le plus souvent. Ainsi, le montant de chaque mensualité est défini dès la signature du contrat et il n'y a pas de surprise. Toutefois, il existe des prêts à taux variables, qui sont indexés sur les prêts interbancaires à court terme (comme Euribor 3 mois). En fonction de leur évolution, l'emprunteur peut payer davantage ou moins en cours de contrat... Une solution évidemment plus risquée en période de forte remontée des taux. Comme pour le prêt immobilier, il y a des règles à respecter en matière de crédit affecté ou de prêt personnel. Ainsi, la banque a l'obligation d'émettre une offre préalable, qui présente à l'emprunteur les principaux éléments du futur contrat: le taux d'intérêt, la durée de remboursement, le montant des échéances, les clauses suspensives, les modalités de règlement anticipé, etc. À partir de la date de signature, le client dispose d'un délai de rétractation de 14 jours. Pendant ce temps, il peut annuler l'opération sans justifier sa décision, et sans que l'établissement prêteur puisse lui réclamer une quelconque indemnité. De même, pour une somme inférieure à 10 000 € par an, aucune pénalité n'est facturée en cas de remboursement par anticipation.

> Aucune assurance de prêt n'est exigée

dans le cadre d'un prêt pour travaux. Cependant, en fonction de la situation du souscripteur et du montant demandé, l'organisme prêteur peut suggérer la souscription d'une protection minimale contre le décès et l'invalidité. De son côté, rien n'empêche l'emprunteur de s'assurer, et de passer par un courtier pour cela. Enfin, le client peut avoir à présenter des garanties, notamment lorsqu'un montant important est en jeu, comme une hypothèque ou une caution.

Un courtier, pourquoi pas ?

S'offrir les services d'un courtier pour trouver un prêt travaux peut se révéler avantageux. Comme pour le crédit immobilier, son travail consiste à soumettre le dossier du client à un maximum de banques et d'organismes de prêt, puis à les mettre en concurrence afin de dénicher la formule la plus compétitive. Il est également possible de faire appel à des établissements comme Sofinco, Cofidis ou Cetelem, plus spécialisés dans les crédits à la consommation (dont les revolving à éviter, lire l'encadré ci-dessous). La plupart de ces sites proposent à l'internaute d'effectuer une simulation gratuite sur les offres qui ont retenu son attention. Cette démarche lui donne une idée assez précise du TAEG qu'il obtiendra, du coût total du prêt et du montant de ses futures mensualités. Il est également possible de cliquer sur une offre et d'envoyer directement une demande de crédit formelle à l'établissement. Attention: la somme consacrée au remboursement ne doit jamais dépasser 35% de vos ressources mensuelles globales. ■



Le crédit renouvelable

Mieux vaut éviter le crédit renouvelable (ou revolving), très cher, avec des taux parfois supérieurs à 10%. Cette réserve d'argent disponible en permanence, dans laquelle le souscripteur puise à volonté et qui se reconstitue à mesure qu'il rembourse les montants consommés constitue un vrai piège !

FINANCER SES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE AVEC L'ÉCO-PTZ

Les prix des travaux d'économie d'énergie vous découragent ? Un éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) est une solution à envisager pour les mener à bien.

Un temps boudé par les consommateurs et par les banques, l'éco-PTZ devient plus répandu et peut s'avérer intéressant. Il s'agit d'un crédit à taux d'intérêt nul: on ne rembourse que la somme empruntée et les intérêts sont pris en charge par l'État. Accessible sans condition de ressources, il sert à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique, à condition qu'ils soient effectués par une entreprise reconnue garant de l'environnement (RGE). Peuvent en bénéficier les personnes physiques propriétaires occupants ou bailleurs, y compris en copropriété, ainsi que les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés et dont au moins un des associés est une personne physique.

Quels dossiers sont éligibles ?

Le logement doit être déclaré comme résidence principale, et achevé depuis plus de deux ans à la date de début des travaux. Les travaux éligibles à l'éco-prêt appartiennent à trois grandes catégories.

Ceux qui correspondent au moins à une action efficace en matière de performance énergétique (par exemple, l'isolation de la toiture); ceux menant à une rénovation globale améliorant d'au moins 35 % la performance énergétique du bien; ceux permettant la réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif. Dans le détail, l'éco-PTZ finance le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires aux travaux d'économie d'énergie, mais aussi la dépose et la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants. La maîtrise d'œuvre, les diverses études relatives aux interventions à mener et les éventuels frais d'assurance maître d'ouvrage sont également concernés. Enfin, ce prêt peut concerner des travaux annexes liés au chantier principal, comme la peinture ou l'électricité, par exemple. Dans tous les cas, il couvre les dépenses dans la limite des plafonds suivants: 10 000 € pour des travaux d'assainissement; 15 000 € pour une seule action d'amélioration de la performance énergétique; 25 000 € pour deux; 30 000 € pour un lot de trois interventions ou plus (isolation des combles, des murs, changement de fenêtres...); 50 000 € pour une rénovation globale.

Remboursable sur 20 ans au maximum

La durée de remboursement ne doit pas dépasser 15 ans, voire 20 ans pour l'éco-PTZ «performance énergétique globale». Un emprunt complémentaire peut être demandé dans les cinq ans, mais la somme des deux éco-prêts à taux zéro ne peut excéder 30 000 € pour un même logement ou 50 000 € en cas de travaux de performance énergétique globale. Enfin, l'éco-PTZ peut être couplé au prêt accession; renseignez-vous auprès de votre établissement bancaire. ■



LE PRÊT AVANCE RÉNOVATION

Gagé sur la valeur du logement, le prêt avance rénovation (PAR) permet aux séniors et aux ménages modestes de réaliser des travaux d'économie d'énergie.

Le prêt avance rénovation (PAR) a été lancé en février 2022 dans le sillage de la loi sur la transition énergétique et pour la croissance verte de 2015. Il s'adresse aux propriétaires de passoires thermiques dont l'âge ou les revenus modestes empêchent la souscription d'un crédit classique. Il doit leur permettre d'engager des professionnels reconnus garant de l'environnement (RGE) pour mener des travaux d'économie d'énergie (isolation, remplacement de fenêtres...) de leur résidence principale. Ce prêt peut venir en complément d'autres aides à l'éco-rénovation (MaPrimeRénov', notamment).

Deux solutions pour s'acquitter des intérêts

Le PAR fonctionne de la façon suivante: le particulier se voit accorder un crédit en contrepartie d'une hypothèque, complétée par une garantie de l'État à hauteur de 75%. Le capital sera remboursé en fine, autrement dit en une seule fois lors de la vente du bien ou au décès de l'emprunteur (ou du coemprunteur). Deux solutions existent pour le remboursement des intérêts: soit il est différé, et ils sont réglés en une fois à la fin du prêt avec le capital (attention à un effet cumulatif susceptible d'alourdir le total); soit il est progressif et s'effectue tout au long de la durée de vie du crédit, selon un échéancier fixé avec la banque. En général, les clients de moins de 60 ans paient les intérêts périodiquement, et ceux plus âgés versent le solde dû lors de la vente ou de la succession. Seuls La Banque postale, le Crédit mutuel et le CIC (groupe Crédit mutuel) distribuent le PAR – le groupe Banque populaire Caisse d'épargne (BPCE) travaille à une offre.

Le montant du prêt est lié à la valeur du bien hypothéqué. Pour la connaître, l'établissement fait réaliser à ses frais une expertise immobilière. La Banque postale accorde au minimum 3 500 € et au maximum jusqu'à 70% de la valeur du bien, selon l'âge du client. Les PAR du Crédit mutuel



Séniors et ménages modestes peuvent bénéficier d'un prêt en contrepartie d'une hypothèque complétée d'une garantie d'État.

et du CIC démarrent à 5 000 €, leur plafond est de 30 000 €. L'accès à ce produit est réservé aux ménages les plus modestes, dont les ressources sont inférieures aux plafonds de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Comme tout prêt hypothécaire, il se signe chez le notaire, et les frais de l'hypothèque (environ 800 €) sont à la charge de l'emprunteur. Toutefois, il n'y a en principe pas de frais de dossier ni d'obligation de domicilier ses revenus à la banque choisie, ni même d'assurance emprunteur à souscrire. On peut rembourser le prêt quand on le souhaite, sans verser d'indemnité de remboursement anticipé. Guère attractifs jusqu'à ce jour, les taux d'intérêt de 2% à la Banque postale comme au Crédit mutuel et au CIC commencent à être intéressants dans un contexte de remontée des taux. ■

D'AUTRES CRÉDITS À CONSIDÉRER

Il existe encore six « petits » prêts qui peuvent servir à financer des projets et, parfois, à compléter les fonds apportés pour un achat.

Prêt développement durable et solidaire

Le prêt sur le livret de développement durable et solidaire (LDDS) est un produit d'épargne rémunéré à 2%, dont les fonds sont disponibles à tout moment. Les banques utilisent les sommes collectées pour accorder des crédits servant à réaliser des travaux d'économies d'énergie du même type que ceux bénéficiant de l'aide

MaPrimeRénov'. Les taux sont libres, n'hésitez pas à comparer les offres et à les négocier.

À noter Un prêt développement durable et solidaire peut être complété par un éco-prêt à taux zéro.

Prêt d'accession sociale (PAS)

Destiné aux ménages modestes, ce crédit immobilier est accordé sous conditions de ressources (plafonnées en fonction du lieu de résidence). Le taux maximal atteint, selon la durée, entre 2,30 et 3,35%.

Attention Il convient de vérifier qu'un prêt classique ne sera pas plus intéressant, car les taux des PAS restent élevés par rapport à ceux du marché, pour le moment.

Prêt à l'amélioration de l'habitat

Les personnes qui perçoivent des prestations de la caisse d'allocation familiale (CAF) ont accès à ce produit. Devant servir à des travaux d'isolation ou d'assainissement, il peut couvrir jusqu'à 80% des dépenses prévues, dans la limite de 1067,14 €. Son taux d'intérêt est de 1% et il est remboursable en 36 mensualités. Renseignez-vous auprès de la CAF.

Prêts des fournisseurs d'énergie

La plupart des distributeurs d'énergie et certains spécialistes du matériel de chauffage et d'isolation proposent des prêts à leurs clients. Vérifiez le coût total du crédit (le taux annuel effectif global, ou TAEG), car il peut se révéler assez élevé.

Prêt Action logement

Si vous êtes salarié d'une entreprise de plus de 50 personnes, il vous est possible de solliciter Action logement pour un prêt à 1% jusqu'à 30 000 € et sur une durée de 20 ans au maximum. Les travaux doivent



concerner en priorité l'isolation ou encore le remplacement des systèmes de chauffage.

Rendez-vous sur Actionlogement.fr

Prêt à taux zéro (PTZ+)

Il s'agit d'un crédit immobilier destiné à favoriser l'accès à la propriété des Français. Il finance l'acquisition et, le cas échéant, les travaux nécessaires dans un bâtiment neuf, un logement social existant, des murs commerciaux (neufs ou anciens) transformés en habitation, ainsi que des biens anciens à rénover. Ce prêt est soumis à des conditions de ressources et il doit compléter un crédit classique. En fonction de l'endroit où est situé le bien et du nombre de personnes qui vont y habiter, le montant accordé en PTZ varie. Il peut financer jusqu'à 40% du coût total de l'opération et atteindre 101 200 €.

L'épargne

PUISER DANS SES ÉCONOMIES

Disposer d'un capital s'avère toujours utile. Livrets, assurance-vie ou participation d'entreprise permettent de se constituer une épargne.

Des travaux lourds, ça s'anticipe ! Comme ils coûteront cher, mieux vaut avoir constitué un capital depuis quelques mois ou quelques années. Certains placements offrent ensuite la possibilité de puiser dans son bas de laine le moment voulu.

Aux livrets, l'avantage de la souplesse

Leur point fort ? L'argent est facilement disponible. Certains sont réglementés : les livrets A, bleu, de développement durable (LDD) et d'épargne populaire (LEP) ne s'adressent qu'aux ménages modestes. Le taux du livret A a été porté à 2% le 1^{er} août 2022 et celui du LEP est passé à 4,6%. Avec l'inflation actuelle, ce n'est pas très rémunérateur, mais au moins on place de l'argent qui, sinon, dormirait sur ses comptes courants. Les intérêts que vous touchez sont défiscalisés. Attention, le plafond du livret A est de 22950 € (hors intérêts). Les banques proposent aussi des livrets bancaires non réglementés, ordinaires comme «superlivrets». Ils n'ont pas de plafonds de dépôt, et leur rémunération est fixée par les établissements aux alentours de 1% par an. C'est peu, mais l'épargne reste disponible à tout moment. Les intérêts sont, par contre, fiscalisés.

Une assurance-vie pour voir loin

Cet outil s'accorde avec une vision de moyen ou de long terme. On peut, entre autres, l'utiliser pour réaliser des travaux chez soi. L'argent est cependant moins disponible que dans le cas des livrets d'épargne, et reste fiscalisé en cas de rachat partiel avant huit ans. La rémunération est de 2% environ

pour le fonds en euros, voire davantage avec des supports plus risqués.

Participation et autres bons plans

Vous bénéficiez d'une participation de votre entreprise (redistribution des bénéfices aux salariés) ? Vous pouvez la débloquer pour des travaux d'agrandissement de votre résidence principale. Idem pour les plans d'épargne d'entreprise (PEE), interentreprises (PEI) ou de groupe (PEG). Il faut en général faire la demande, avec justificatifs, dans les six mois suivant le motif invoqué – renseignez-vous. L'argent n'est pas disponible au début des travaux, mais il permet de rembourser un crédit souscrit plus tard pour les financer. À condition, bien sûr, que le chantier entre bien dans le cadre prévu, ce qu'il importe de vérifier. ■



DÉBLOQUER UN PER

Si vous disposez d'un plan d'épargne retraite (PER), vous pouvez le débloquer pour des travaux, notamment d'agrandissement, de votre résidence principale. Il faut en faire la demande auprès de l'organisme gestionnaire. Par contre, le plan d'épargne pour la retraite collectif (Perco) n'est pas déblocable, sauf pour une remise en état à la suite d'une catastrophe naturelle.

MAPRIMERÉNOV', UNE AIDE ÉCOLO

Le gouvernement soutient particulièrement les travaux de rénovation énergétique. Pièce maîtresse de cette politique, le dispositif MaPrimeRénov' est accessible aux propriétaires selon leurs revenus.

Les travaux d'économies d'énergie ont le vent en poupe, et cela devrait durer encore pas mal d'années. En effet, crise énergétique et réchauffement climatique se conjuguent pour faire de la réduction de nos consommations un enjeu majeur. Les pouvoirs publics ne veulent plus voir de passoires thermiques, aussi cherchent-ils à inciter les Français à rénover leurs logements. Diverses primes ont été mises en place pour atteindre cet objectif. Elles ne font pas tout, et nécessitent souvent de constituer des dossiers complexes, mais il serait dommage de passer à côté. Elles évoluent chaque année, en fonction de la loi de Finances et des priorités du gouvernement notamment.

Les subventions sont en général accordées pour les résidences principales aux propriétaires occupants, mais également aux propriétaires bailleurs qui louent leur logement à un locataire au titre de résidence principale. L'Agence nationale pour l'habitat (Anah) est l'organisme principal qui les alloue, mais les collectivités territoriales ou les fournisseurs d'énergie en distribuent aussi. Quoi qu'il en soit, les crédits d'impôt et autres dispositifs, c'est fini ! Depuis janvier 2020, le gros des aides aux travaux d'économies d'énergie est regroupé dans MaPrimeRénov', véritable cheval de bataille de l'État dans sa lutte pour un habitat plus sain et plus sobre. En 2023, ce dernier projette d'ailleurs d'augmenter le budget consacré au dispositif et, surtout, de mettre l'accent sur les chantiers les plus efficaces, autrement dit les rénovations globales.

MaPrimeRénov' : mieux chez moi, mieux pour la planète

Améliorer le confort de votre logement tout en réduisant vos factures d'énergie ? C'est possible dès le 1er janvier 2020 ! L'Etat vous propose une nouvelle aide financière : MaPrimeRénov', une aide juste qui s'adapte en fonction de vos revenus, un démarche simple et un bon geste pour la planète. MaPrimeRénov' vous permet de réaliser des travaux de rénovation énergétique à moindre coût. Du conseil personnalisé à l'homologation de l'aide, l'Etat vous accompagne !

Me renseigner →

Bon à savoir **Un accès à Internet est indispensable.** En effet, la majeure partie des demandes d'aide se fait en ligne. De plus, il ne faut pas commencer les travaux avant d'avoir l'accord écrit de l'organisme qui accorde la subvention.

Ouverte à tous, mais sous conditions de ressources

MaPrimeRénov' est une aide forfaitaire dont le montant est corrélé à l'efficacité énergétique des travaux engagés. Elle est destinée à tous les propriétaires, mais surtout à ceux dont les ressources sont modestes. Ainsi, plus les revenus du ménage s'avèrent faibles, plus le montant de l'aide augmente. Vous pouvez en bénéficier si vous êtes propriétaire occupant, bailleur ou en indivision. Dans ce dernier cas, l'ensemble des indivisaires doit avoir signé l'attestation sur l'honneur vous désignant pour porter les travaux au nom de tous (elle est téléchargeable sur le site de l'Agence nationale de l'habitat, Anah.fr). Les usufruitiers sont également éligibles. En revanche, les personnes morales comme les sociétés civiles immobilières (SCI) et les nus-propriétaires ne le sont pas.



Particuliers et copropriétés peuvent bénéficier de cette prime d'État pour des équipements ou des travaux.

M. GAILLARD/REA

Réserve à la résidence principale

Obligatoirement réalisés par des professionnels reconnus garant de l'environnement (RGE), les travaux à financer (isolation, chauffage, changement de fenêtres, etc.) concernent un logement occupé à titre de résidence principale au moins huit mois par an en France métropolitaine ou en outre-mer. Ce dernier doit être construit depuis au moins 15 ans. Inutile, en effet, de rénover un bien récent ! Il est cependant possible de bénéficier de MaPrimeRénov' dans une habitation ayant deux ans au minimum, afin d'y installer un nouvel équipement de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire en remplacement d'une chaudière au fioul. Les ménages concernés sollicitent alors une prime de «dépose de cuve à fioul» allant jusqu'à 1 200 € (lire aussi le tableau p. 67).

Dossier à déposer avant le début du chantier

Sauf dérogation, l'éligibilité à la prime est conditionnée au dépôt du dossier de demande avant que les travaux n'aient démarré. Cependant, s'ils sont urgents (en raison d'un risque manifeste

pour la santé ou la sécurité des personnes) ou s'ils résultent de dommages causés par des catastrophes naturelles (tempêtes, ouragans, cyclones...) ou technologiques (accidents sur sites industriels), vous pouvez faire intervenir les artisans avant d'enregistrer votre demande sur Maprimerenov.gouv.fr. Dans ce cas, commencez les démarches d'obtention de la subvention, mais sans aller jusqu'au bout, afin d'obtenir un numéro de dossier utile pour tracer la demande de dérogation. À l'inverse, il est possible de percevoir MaPrimeRénov' afin de financer un audit énergétique (document obligatoire pour tout projet de rénovation globale) ou un accompagnement à la maîtrise d'ouvrage après avoir bénéficié de ces prestations.

Recherche d'entreprise, mode d'emploi

Une fois que vous avez vérifié que vos travaux sont éligibles à MaPrimeRénov', demandez plusieurs devis à des professionnels RGE. Les conseillers de FranceRénov' (lire l'encadré p. 64) peuvent vous communiquer les coordonnées d'entreprises possédant ce label, indispensable pour que vous >>

FRANCE RÉNOV' VOUS CONSEILLE

Vous pouvez obtenir des informations utiles auprès des conseillers du réseau FranceRénov', présents dans toute la France. Ce service public, gratuit et indépendant, est là pour vous guider et vous accompagner tout au long de votre projet si vous le souhaitez. Il peut définir avec vous le budget nécessaire à vos travaux, vous indiquer les aides auxquelles vous avez droit et vous orienter vers des artisans ayant le label RGE. Pour trouver un conseiller, composez le 0 808 800 700 ou consultez le site France-renov.gouv.fr.

>> obtenez une subvention et soyez assuré que les travaux répondront à vos besoins. En effet, les pratiques frauduleuses existent ! D'ailleurs, les pouvoirs publics appellent à ne pas donner suite au démarchage (par téléphone, e-mails, porte-à-porte...) de sociétés qui cherchent à profiter de l'effet d'aubaine que crée la subvention. Les travaux réalisés par de tels prestataires sont rarement de bonne qualité et ne correspondent pas aux critères nécessaires pour bénéficier de MaPrimeRénov'. Dans tous les cas, il est recommandé d'éviter la

précipitation et de se méfier des offres trop attractives. Et il ne faut jamais signer l'attestation de fin de travaux avant leur total achèvement.

Démarches à mener sur le site officiel

En tant que particulier demandeur, créez un compte sur Maprimerenov.gouv puis alimentez votre dossier en fournissant les pièces et les informations demandées (état civil et date de naissance des membres du foyer, dernier avis d'imposition, adresse e-mail ou devis du professionnel RGE sollicité ainsi que le montant des autres subventions perçues pour ce chantier). Il vous est également possible de nommer un tiers mandataire (un proche, un professionnel...) pour vous accompagner dans certaines démarches (dans ce cas, il ouvrira son propre compte sur la plateforme). Après instruction du dossier par l'Anah, vous recevez un e-mail vous confirmant l'attribution de la prime et son montant prévisionnel. L'aide varie en fonction du niveau de performance énergétique de l'équipement à installer ou des travaux prévus, mais aussi de vos revenus. Les ménages sont classés en quatre catégories qui correspondent à des plafonds de ressources (lire les tableaux ci-dessous). Une fois les travaux effectués, vous déposez les factures dans votre

LES PLAFONDS DE RESSOURCES MAPRIMERÉNOV' POUR L'ÎLE-DE-FRANCE EN 2022

| Nombre de personnes composant le foyer fiscal | Ménages aux revenus très modestes | Ménages aux revenus modestes | Ménages aux revenus intermédiaires | Ménages aux revenus supérieurs |
|---|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 21123 € | 25714 € | 38184 € | > 38184 € |
| 2 | 31003 € | 37739 € | 56130 € | > 56130 € |
| 3 | 37232 € | 45326 € | 67585 € | > 67585 € |
| 4 | 43472 € | 52925 € | 79041 € | > 79041 € |
| 5 | 49736 € | 60546 € | 90496 € | > 90496 € |
| Par personne supplémentaire | 6 253 € | 7 613 € | 11 455 € | 11 455 € |

Source: Anah

dossier en ligne. L'aide vous est ensuite versée et vous réglez l'entreprise. À noter: les foyers modestes peuvent bénéficier d'une avance de frais pour payer l'acompte des travaux.

Bon à savoir Pour obtenir une estimation du montant de MaPrimeRénov', vous pouvez utiliser l'outil Simul'aides sur France-renov.gouv.fr/aides/simulation.

Des aides qui peuvent s'additionner

Cumuler plusieurs aides MaPrimeRénov' pour un même logement est possible s'il s'agit de travaux différents (par exemple, une surface à isoler puis un changement d'équipement de chauffage), et dans la limite de 20000 € sur cinq ans. En outre, la subvention est cumulable avec les certificats d'économie d'énergie (CEE, lire aussi p. 69) versés par les fournisseurs d'énergie et par les collectivités locales. Mais attention, un écrêtement lui sera appliqué de façon que le montant cumulé (MaPrimeRénov' + les aides des fournisseurs d'énergie + celles versées par la Commission de régulation de l'énergie outre-mer) ne dépasse pas 90% de la dépense éligible pour les ménages aux revenus très modestes, 75% pour ceux aux revenus modestes, 60% pour les familles aux revenus intermédiaires et 40% pour celles aux revenus supérieurs.

Rénovation globale avec MaPrimeRénov' Sérénité

Pour les ménages modestes et très modestes qui veulent réaliser une rénovation globale de leur résidence principale afin de réduire fortement leur consommation, MaPrimeRénov' Sérénité se substitue à MaPrimeRénov'. Bien sûr, le chantier est à confier à une entreprise reconnue garant de l'environnement (RGE). Il convient d'obtenir un gain énergétique de 35% au minimum et d'atteindre au moins la classe E sur l'étiquette du diagnostic de performance énergétique (DPE). >>

Suite p. 68.

BONUS À DÉCROCHER

Des bonifications (c'est-à-dire des primes supplémentaires) de «sortie de passoire thermique», allant de 500 à 1500 €, sont prévues dans le dispositif MaPrimeRénov' si un logement classé F ou G dans le diagnostic de performance énergétique avant travaux atteint la classe E ou mieux après. Si l'habitation décroche une étiquette énergie A ou B (les meilleures notes) à l'issue du chantier, c'est un bonus «bâtiment basse consommation» (BBC) qui s'ajoute à l'aide accordée.



LES PLAFONDS DE RESSOURCES MAPRIMERÉNOV' DES AUTRES RÉGIONS EN 2022

| Nombre de personnes composant le foyer fiscal | Ménages aux revenus très modestes | Ménages aux revenus modestes | Ménages aux revenus intermédiaires | Ménages aux revenus supérieurs |
|---|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 15 262 € | 19 565 € | 29 148 € | > 29 148 € |
| 2 | 22 320 € | 28 614 € | 42 848 € | > 42 848 € |
| 3 | 26 844 € | 34 411 € | 51 592 € | > 51 592 € |
| 4 | 31 359 € | 40 201 € | 60 336 € | > 60 336 € |
| 5 | 35 894 € | 46 015 € | 69 081 € | > 69 081 € |
| Par personne supplémentaire | 4 526 € | 5 797 € | 8 744 € | 8 744 € |

MONTANT DE LA PRIME DE TRANSITION POUR DES ÉQUIPEMENTS OU DES TRAVAUX

| ÉQUIPEMENTS OU TRAVAUX ÉLIGIBLES | Ménages aux ressources très modestes | Ménages aux ressources modestes | Ménages aux ressources intermédiaires | Ménages aux ressources supérieures | Plafonds de dépense éligible |
|--|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| CHAUDIÈRES | | | | | |
| CHAUDIÈRE GAZ À TRÈS HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (à l'exception de celle au fioul) | 1200 € | 800 € | Non éligibles | Non éligibles | 4 000 € |
| CHAUDIÈRE BOIS À GRANULÉS (ou autres biomasses à alimentation automatique) | 11 000 € | 9 000 € | 5 000 € | Non éligibles | 18 000 € |
| CHAUDIÈRE BOIS À BÛCHES (ou autres biomasses à alimentation manuelle) | 9 000 € | 7 500 € | 4 000 € | Non éligibles | 16 000 € |
| POÊLES ET CHEMINÉES | | | | | |
| POÊLE ET CUISINIÈRE À GRANULÉS | 3 000 € | 2 500 € | 1 500 € | Non éligibles | 5 000 € |
| POÊLE ET CUISINIÈRE À BÛCHES | 2 500 € | 2 000 € | 1 000 € | Non éligibles | 4 000 € |
| FOYER FERMÉ ET INSERT (à bûches ou à granulés) | 2 500 € | 1 500 € | 800 € | Non éligibles | 4 000 € |
| SOLAIRE | | | | | |
| ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE avec capteurs solaires thermiques | 11 000 € | 9 000 € | 5 000 € | Non éligibles | 16 000 € |
| ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE OU DE FOURNITURE D'EAU CHAUDE SANITAIRE avec capteurs solaires hybrides thermiques et électriques à circulation de liquide | 2 500 € | 2 000 € | 1 000 € | Non éligibles | 4 000 € |

ÉNERGÉTIQUE (MAPRIMERÉNOV')

UX INDIVIDUELS

| ÉQUIPEMENTS OU TRAVAUX ÉLIGIBLES | Ménages aux ressources très modestes | Ménages aux ressources modestes | Ménages aux ressources intermédiaires | Ménages aux ressources supérieures | Plafonds de dépense éligible |
|--|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| ÉQUIPEMENT DE FOURNITURE D'EAU CHAUDE SANITAIRE fonctionnant à l'énergie solaire thermique | | | | | |
| >> EN FRANCE MÉTROPOLITAINE | 4 000 € | 3 000 € | 2 000 € | Non éligibles | 7 000 € |
| POMPES À CHALEUR (PAC) | | | | | |
| PAC GÉOTHERMIQUE OU SOLAROTHERMIQUE | 11 000 € | 9 000 € | 5 000 € | Non éligibles | 18 000 € |
| PAC AIR/EAU | 5 000 € | 4 000 € | 3 000 € | Non éligibles | 12 000 € |
| PAC DÉDIÉE À LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE | 1 200 € | 800 € | 400 € | Non éligibles | 3 500 € |
| AUTRES* | | | | | |
| RACCORDEMENT À UN RÉSEAU DE CHALEUR ET/OU DE FROID, (ou droits et frais de raccordement) | 1 200 € | 800 € | 400 € | Non éligibles | 1 800 € |
| DÉPOSE DE CUVE À FIoul | 1 200 € | 800 € | 400 € | Non éligibles | 4 000 € |
| SYSTÈME DE VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE double flux autoréglable ou hygroréglable | 4 000 € | 3 000 € | 2 000 € | Non éligibles | 6 000 € |

* Les audits énergétiques, les travaux d'isolation et de protection contre la chaleur ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage bénéficient aussi d'aides, détails sur Maprimerenov.gouv.fr.

>>



Selon ses revenus, s'équiper d'une chaudière à granulés peut donner droit à une subvention.

>> Cette aide est réservée aux personnes n'ayant pas bénéficié d'un prêt à taux zéro dans les cinq années précédant leur demande de prime. Par ailleurs, au moment où elle est accordée, le logement doit avoir au moins 15 ans, et être ensuite occupé encore 3 ans au minimum.

Pour les ménages aux ressources très modestes, la somme allouée atteint 50% du montant total des travaux hors taxe dans la limite de 15 000 €. Pour les ménages aux ressources modestes, elle représente 35% du montant des travaux (hors taxe) dans la limite de 10 500 €. Le dispositif comprend également un bonus basse consommation de 1 500 € si l'habitation affiche la note A ou B sur le DPE à l'issue des travaux.

Possibilités de cumuls et obligations

Outre les certificats d'économie d'énergie, MaPrimeRénov' Sérénité est cumulable avec les aides des collectivités locales et des caisses de retraite, l'éco-prêt à taux zéro, le chèque énergie et la TVA à taux réduit à 5,5%. Par ailleurs, les ménages qui y recourent doivent obligatoirement être accompagnés par un opérateur agréé ou habilité par l'Anah, qui gère MaPrimeRénov' et FranceRénov'. Ce spécialiste de l'habitat va réaliser un diagnostic à domicile pour identifier les travaux à effectuer. Son accompagnement est gratuit si le logement est situé dans un périmètre d'opérations programmées par l'Anah. Cependant, si ce n'est pas le cas, les propriétaires peuvent recevoir jusqu'à 600 € pour le financer. ■

MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉ SUR LES PARTIES COMMUNES

MaPrimeRénov' Copropriété est réservée aux travaux effectués sur les parties communes et aux travaux sur les parties privatives déclarées d'intérêt collectif. Il s'agit essentiellement des fenêtres et des balcons, souvent classés comme privatifs dans le règlement de copropriété et non comme parties communes, mais dont l'isolation s'avère pourtant indispensable. Le syndic de copropriété en fait la demande et la subvention lui est versée directement. L'aide dépend du coût du chantier, de la situation de la copropriété et du nombre de logements. Elle représente au maximum 25% du montant des travaux, plafonné à 15 000 € par logement. Les copropriétés peuvent cumuler l'aide MaPrimeRénov' Copropriété avec les certificats d'économie d'énergie (CEE) à condition que le gain énergétique soit d'au minimum 35%. Un bonus de 500 € par logement pour les travaux permettant de sortir la copropriété du statut de passoire thermique peut aussi être accordé. En outre, des primes individuelles sont parfois attribuées aux copropriétaires les moins aisés : 1 500 € pour les ménages aux ressources très modestes et 750 € pour ceux aux ressources modestes. Enfin, une copropriété en difficulté peut bénéficier d'une prime supplémentaire de 3 000 € par logement si son budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayés de charges supérieur ou égal à 8%, ou si elle est située dans un secteur concerné par le Nouveau programme national de renouvellement urbain, c'est-à-dire dans les quartiers sensibles.

DIVERS DISPOSITIFS À MOBILISER

Outre MaPrimeRénov', les pouvoirs publics ont mis en place plusieurs solutions destinées à soutenir les ménages dans leurs travaux.

Certificats d'économie d'énergie (CEE), primes «coups de pouce», TVA à taux réduit, subventions des collectivités locales, chèque énergie et crédit d'impôt autonomie complètent la panoplie des aides disponibles pour les ménages (propriétaires ou locataires) cherchant à boucler leur budget travaux. Là encore, ce sont les actions visant à rendre l'habitat plus sobre et respectueux de l'environnement qui sont privilégiées. Tour d'horizon.

Certificats d'économie d'énergie

Les certificats d'économie d'énergie (CEE) sont une aide à la rénovation. Contraintes d'atteindre des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre sous peine de pénalités financières, les entreprises qui fournissent de l'électricité, du gaz ou du GPL, du fioul domestique ou encore du carburant peuvent subventionner la rénovation d'un logement. Comment? En rachetant des «certificats» aux particuliers qui engagent des travaux d'économie d'énergie. Propriétaires occupants, bailleurs, mais aussi locataires peuvent en bénéficier. Les aides sont plus importantes pour les foyers modestes; les plafonds de ressources sont appréciés en fonction des revenus, de la composition du ménage et de l'adresse indiquée sur l'avis d'imposition. Obligatoirement réalisés par un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE), les travaux doivent améliorer la performance énergétique du logement et respecter des exigences de performance minimale. Pour savoir quelles actions sont éligibles, consultez le site du ministère de la Transition écologique (Ecologie.gouv.fr/operations-standardisees-deconomies-denergie).

Bon à savoir Les CEE et la TVA à taux réduit à 5,5% s'appliquent aussi aux résidences

secondaires construites depuis plus de deux ans, alors que les aides à la rénovation énergétique sont prévues, en général, uniquement pour les résidences principales.

Primes coup de pouce

En complément de MaPrimeRénov' et des CEE, les ménages peuvent bénéficier d'aides dites «coup de pouce», bonifiées pour les foyers modestes et très modestes. Elles ont tendance à diminuer ces dernières années, car le reste à charge faible qu'elles permettaient d'obtenir était souvent vanté par des entreprises proposant de «l'isolation à 1 €», conduisant à de nombreuses arnaques: démarchage abusif, chantiers commencés sans devis, travaux mal réalisés ou partiellement... Le gouvernement a donc recadré le dispositif. Depuis le 30 juin 2022, l'isolation des combles, des toitures mais aussi des planchers bas ne fait plus l'objet de primes. Même chose pour la pose d'un thermostat programmable sur un système de chauffage individuel existant.





PRIMES COUP DE POUCE ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Remplacer une chaudière (charbon, fioul, gaz) par :

| | PRIME MÉNAGES MODESTES | PRIME AUTRES MÉNAGES |
|--|------------------------------|----------------------------|
| Une chaudière biomasse performante | 4000 € | 2500 € |
| Une pompe à chaleur air/eau ou eau/eau | 4000 € | 2500 € |
| Un système solaire combiné | 4000 € | 2500 € |
| Une pompe à chaleur hybride | 4000 € | 2500 € |
| Un raccordement à un réseau de chaleur | 700 € | 450 € |

Remplacer un équipement de chauffage au charbon par :

| | | |
|--|-------|-------|
| Un appareil indépendant de chauffage au bois très performant | 800 € | 500 € |
|--|-------|-------|

Remplacer, dans les bâtiments collectifs :

| | | |
|---|-------|-------|
| Un conduit d'évacuation des produits de combustion incompatible avec des chaudières au gaz à condensation | 700 € | 450 € |
|---|-------|-------|

d'énergie pour une maison et 35% pour un bâtiment collectif, avec ou sans remplacement d'une ancienne chaudière au gaz par un mode de chauffage renouvelable (utilisant au moins 40% d'énergie renouvelable ou de récupération).

> **Le remplacement, dans les bâtiments collectifs**, d'un conduit d'évacuation des produits de combustion incompatibles avec des chaudières individuelles au gaz à condensation.



Appliquer la TVA à taux réduit

Le taux de TVA tombe à 5,5% pour les travaux visant à l'amélioration de la performance énergétique. Avant de les commencer, l'entreprise fait signer au client une attestation qui confirme l'âge du logement et la nature des interventions. La TVA réduite sera directement appliquée sur la facture du professionnel. Les propriétaires occupants ou bailleurs, les syndicats de propriétaires, les locataires, les occupants à titre gratuit ou les sociétés civiles immobilières ont le droit d'en bénéficier. L'habitation, obligatoirement achevée depuis plus de deux ans, peut être occupée au titre de résidence principale ou secondaire.

Le taux à 5,5% s'applique aux travaux de rénovation énergétique mentionnés à l'article 18 bis de l'annexe IV au Code général des impôts, mais aussi à ceux induits, c'est-à-dire rendus nécessaires par le chantier de réduction de la consommation d'énergie (c'est le cas, par exemple, pour des travaux de plomberie, d'électricité ou de peinture à la suite de l'isolation des murs par l'intérieur). De même, l'installation d'une chaudière au fioul ou au gaz de très haute performance énergétique peut profiter d'une TVA réduite, qu'il s'agisse d'un équipement individuel ou collectif. Enfin, le taux à 5,5% est valable sur les opérations visant à rendre les combles habitables, dans la mesure où la surface de plancher était déjà comptabilisée dans la surface du logement à la construction (combles aménageables).

Source: Ademe

>> Liste des travaux toujours éligibles

> **Le remplacement d'un équipement de chauffage** au charbon par un autre au bois affichant le label Flamme verte 7 étoiles, ou des performances équivalentes.

> **Le remplacement d'une chaudière au charbon**, au fioul ou au gaz (autre qu'à condensation) par un équipement utilisant des énergies renouvelables: chaudière biomasse, pompe à chaleur air/eau, eau/eau ou hybride, système solaire combiné, raccordement à un réseau de chaleur. Ce dernier peut être individuel ou collectif, et le réseau doit être alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération.

> **La rénovation globale et performante** d'un logement (sur la base d'un audit énergétique). Il faut atteindre au moins 55% d'économies

Les cas d'exclusions

La réduction de TVA n'est pas applicable si les travaux ont pour effet d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher des locaux existants. Elle ne concerne pas non plus certains équipements comme les systèmes de climatisation (notamment les pompes à chaleur de type air/air), les installations

sanitaires du type cabines hammam, ou encore les ascenseurs et certains systèmes de chauffage (cuve à fioul, citerne à gaz, etc.). Sont aussi exclus les très gros travaux qui courent sur une période de deux ans et remettent à l'état neuf soit la majorité des fondations, soit la majorité des murs porteurs, planchers, toiture... Idem pour la pose ou la dépose de plus de la moitié des façades (hors ravalement) ou encore la plupart des éléments de second œuvre.

Que peut-on attendre des collectivités locales ?

Des régions, départements, intercommunalités ou communes accordent des subventions complémentaires aux aides nationales dans le cadre de la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Pour connaître celles dont vous pouvez disposer localement, consultez le site de l'Anah où elles sont toutes répertoriées, ou renseignez-vous auprès d'un conseiller France Rénov'.

Attribution du chèque énergie

Propriétaires et locataires peuvent bénéficier du chèque énergie, qui se monte, en moyenne, à 200 €, selon le ministère de l'Écologie. Il permet de payer les factures d'électricité ou de gaz, mais peut aussi

aider à financer les travaux de rénovation énergétique éligibles à MaPrimeRénov' et réalisés par un professionnel RGE. Il suffit de le remettre à ce dernier, qui déduira son montant de la note. Le chèque énergie est automatiquement attribué au bénéficiaire sur la base des informations transmises par le fisc, refusez donc toute tentative de démarchage vous invitant à en profiter ! Pour en savoir plus, consultez Chequeenergie.gouv.fr.

Crédit d'impôt autonomie/maintien à domicile

Le crédit d'impôt pour les travaux nécessaires au maintien à domicile des handicapés ou des personnes âgées est également mobilisable par les particuliers. Il s'applique en cas d'installation d'un évier ou d'un lavabo à hauteur réglable, d'une baignoire adaptée, de WC surélevés, de barres de maintien ou d'appui, de poignées de porte adaptées, ou encore d'un appareil élévateur vertical ou à déplacement incliné (monte-escalier). Ce crédit d'impôt s'élève à 25 % du montant des dépenses, dans la limite de 5 000 € pour une personne seule, et de 10 000 € pour un couple à imposition commune. Ce plafond est majoré de 400 € par personne à charge; il est fixé pour une période de cinq années consécutives. ■

PRIMES COUP DE POUCE RÉNOVATION GLOBALE

| EN MAISON INDIVIDUELLE Au moins 55 % de gain énergétique | Consom. d'énergie primaire après travaux ≤ 110 kWh/m ² /an | Consom. d'énergie primaire après travaux > 110 kWh/m ² /an |
|--|--|--|
| | EN IMMEUBLE COLLECTIF Au moins 35 % de gain énergétique | |
| Remplacer un équipement charbon ou fioul (hors condensation) | Chaleur renouvelable après travaux ≥ 50% | Chaleur renouvelable après travaux < 50% |
| Autres travaux | 500 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les ménages | 300 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les ménages |
| | 400 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les ménages | 250 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les ménages |

SOUTIEN AUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Les pouvoirs publics ont développé des dispositifs pour inciter les propriétaires bailleurs à faire des travaux et à louer aux plus modestes.

Vous souhaitez réaliser des travaux pour améliorer l'état d'un logement que vous mettez en location ? Des aides existent, notamment s'il s'agit de le faire sortir de l'insalubrité ou du statut de passoire thermique. Ce soutien se traduit par des avantages fiscaux ; évidemment, des conditions sont à remplir.

Loc'avantage avec travaux

Ce dispositif prévoit des bénéfices fiscaux aux propriétaires louant peu cher à des locataires modestes. Leurs loyers affichent ainsi une décote de 15, 30 ou 45 % par rapport à ceux du secteur. Après avoir signé une convention de six ans avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), ces bailleurs profitent d'une réduction d'impôts de 15 à 65 % sur les loyers qu'ils perçoivent – plus ces derniers sont bas, plus la réduction d'impôt est forte. Ceux appliquant une décote de 45 % doivent passer par un intermédiaire locatif comme une agence immobilière à vocation sociale ou bien une association agréée. Son rôle est de garantir

le paiement du loyer et la remise en état du bien. D'ailleurs, quelle que soit la décote choisie, faire appel à un intermédiaire locatif permet de bénéficier de réductions d'impôts plus importantes et d'une prime de 1 000 à 2 000 €. Et, si le bailleur réalise des travaux, Loc'avantage lui donne le droit de percevoir des aides de l'Anah à hauteur de 25 à 35 % de leur montant, selon leur nature.

Dispositif Denormandie

En vigueur jusqu'à la fin 2022, ce dispositif pourrait être prolongé. Grâce à lui, les propriétaires qui investissent dans l'ancien, au cœur des villes moyennes, et font des travaux de rénovation dans le bien à louer jouissent d'avantages fiscaux. L'objectif ? Lutter contre le logement insalubre et améliorer l'attractivité des 222 communes du plan «Action cœur de ville», mais aussi celles de «l'Expérimentation ville patrimoniale». Pour une location sur 6 ans, la réduction d'impôt est de 12 % ; sur 9 ans, elle est de 18 % ; sur 12 ans, de 21 %.

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération. Un exemple : pour l'achat d'un appartement à 150 000 €, il convient de réaliser des travaux à hauteur de 50 000 €, soit un total de 200 000 €. Le chantier doit soit améliorer la performance énergétique d'au moins 30 %, soit correspondre à deux types de travaux parmi les suivants : changement de chaudière, isolation des combles, isolation des murs, changement de production d'eau chaude, isolation des fenêtres. À l'arrivée, l'habitation doit être classée de A à E sur le diagnostic de performance énergétique (DPE). Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 €. Si un bien est acheté 450 000 € et que 150 000 € de travaux sont effectués, la déduction s'applique sur 300 000 €, non sur 600 000 €. Attention, les loyers sont plafonnés, tout comme les ressources des locataires. ■



La redynamisation des territoires passe aussi par des incitations fiscales...

LE CAS DE L'OUTRE-MER

Dans les départements et régions d'outre-mer, les aides ne sont pas tout à fait les mêmes qu'en métropole, notamment en raison de spécificités liées au climat.

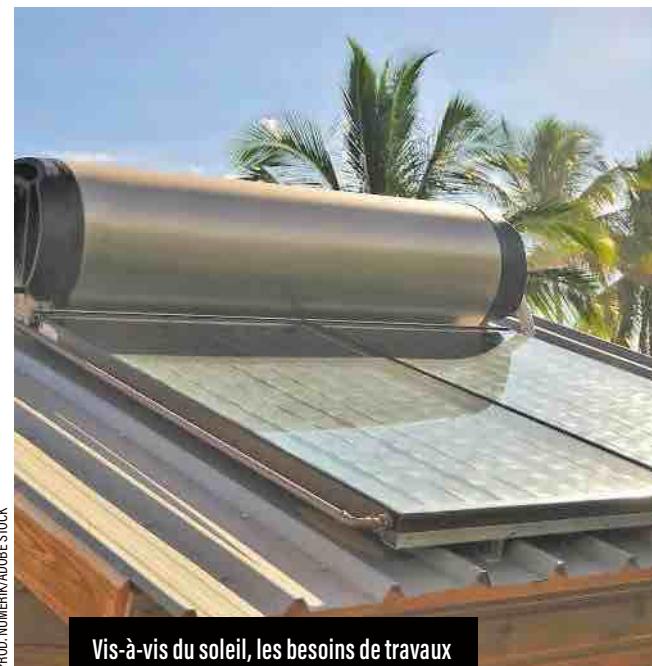
En outre-mer, les travaux peuvent concer-
ner le chauffage ou la production d'eau
chaude, mais ils ont aussi souvent pour
objectif de protéger les occupants du
soleil. En outre, les revenus de la population étant,
en moyenne, moins importants qu'en métropole,
les plafonds de ressources sont adaptés. Pour
autant, MaPrimeRénov' fonctionne ici comme
en métropole, et les chantiers de rénovation éner-
gétique doivent être réalisés par des artisans
reconnus garant de l'environnement (RGE).

Parer les rayons du soleil

Quand il s'agit de protéger un bâtiment de la chaleur, des aides sont disponibles en Guyane, en Guadeloupe, en Martinique, à la Réunion et à Mayotte. Elles sont notamment accordées aux projets d'isolation des combles rampants, à hauteur de 7 €/m² pour les ménages aux ressources supérieures et de 25 €/m² pour les foyers aux ressources très modestes. De même, l'installation d'une surtoiture ventilée (un pare-soleil préservant la paroi horizontale des rayonnements) donne droit à une aide MaPrimeRénov' de 15 €/m² (ménages aisés) à 110 €/m² (ménages très modestes). Un pare-soleil en toiture peut également être posé; en fonction de la localisation, la subvention ira de 15 à 25 €/m². La pose d'un matériau isolant en façade fait aussi bénéficier le propriétaire d'une prime, d'un montant compris entre 15 et 75 €/m², et autant pour la mise en place d'un bardage ventilé ou un pare-soleil horizontal. Enfin, si le particulier équipe ses parois vitrées de brise-soleil verticaux, de protections solaires mobiles, de lames orientables opaques ou de films réfléchissants sur lames transparentes, il peut prétendre à des aides MaPrimeRénov' allant de 15 à 25 €/m².

Produire de la chaleur

Équipements et travaux concernant la production d'eau chaude sont soutenus spécifiquement en outre-mer. Ainsi, l'aide MaPrimeRénov' est de



PROD. NUMERIK/ADOBESTOCK

Vis-à-vis du soleil, les besoins de travaux ne sont pas les mêmes en outre-mer.

1 000 à 2 000 € pour l'installation d'un chauffe-eau solaire ou thermostatique (attention, les ménages aux ressources supérieures n'y ont pas droit). Pour un chauffe-eau thermodynamique, de 400 à 1 200 € sont alloués. Les brasseurs à air fixe ne sont pas subventionnés par MaPrimeRénov' mais par le dispositif Agir plus, qui permet de toucher entre 150 et 300 € (lire aussi ci-dessous). Enfin, dernier exemple, améliorer son système de chauffage en s'équipant d'un poêle ou d'une cuisinière à bûches ou à granulés, ou encore d'un insert, permet de percevoir de 800 à 4 000 €. Pour connaître en détail toutes les aides, consultez la brochure *Rénovation - Les aides financières 2022 en Outre-mer* éditée par l'Ademe (également en ligne sur son site, rubrique «La librairie»).

Bon à savoir **Les aides baptisées «Agir plus»** peuvent augmenter la subvention de façon importante, voire la doubler, à condition que l'on utilise des matériaux plus performants.



SOMMAIRE

- 76 Solliciter et valider un devis**
- 78 Signer, c'est s'engager !**
- 79 Le contenu d'un contrat d'entreprise**
- 80 S'assurer avant de commencer**
- 82 Surveiller le chantier**
- 84 Quand les retards s'accumulent**
- 86 Tout est stoppé**
- 88 Le budget prévu est dépassé**
- 89 L'entreprise fait faillite**
- 90 Les voisins se plaignent**
- 93 La réception des travaux**

Gérer le chantier



Réaliser des travaux n'est pas toujours un long fleuve tranquille. Malfaçons et retards peuvent arriver, voire abandon du chantier et faillite de l'entreprise dans les cas les plus graves. Si ces dernières situations restent rares, mieux vaut toutefois être bien préparé. Savoir comparer les devis et être conscient de l'engagement que l'on prend en donnant son bon pour accord importe vraiment. Signer un véritable contrat avec l'entreprise de travaux, plutôt que de partir sur la base d'un simple devis, est aussi important. Le but: entrer dans les détails et d'anticiper les difficultés liées au chantier, qui sont très fréquentes... Vous trouverez, dans ce chapitre, nos clés et nos réponses à de multiples cas de figure, de l'artisan qui demande un paiement complémentaire aux écueils à éviter lors de la réception du chantier, en passant par les voisins qui contestent les travaux ou se plaignent du bruit. De quoi jouir de vos aménagements sereinement...

SOLICITER ET VALIDER UN DEVIS

Pour limiter les mauvaises surprises à l'arrivée, prenez le temps, avant de vous lancer dans les travaux, de demander plusieurs devis. Nos conseils.

Sauf pour des chantiers de très petite envergure, il est toujours préférable de consulter plusieurs entrepreneurs afin de se faire une idée du juste prix des travaux envisagés. Comme ils peuvent être longs à répondre, notamment s'il s'agit de gros travaux, il est important de s'y prendre à l'avance de façon à ne pas perdre de temps. Attendez-vous à devoir relancer vos interlocuteurs, mais attention: il s'agit d'un premier signal. Si vous avez vraiment du mal à obtenir une réponse, mieux vaut ne pas vous acharner. Ils n'ont peut-être pas envie de s'occuper de vous, ou n'en ont pas le temps. Et s'ils interviennent quand même, ils feront peut-être du mauvais travail.

Notre conseil

Q C Plus le devis est détaillé, mieux c'est.

Vérifiez que tous les postes y figurent. Sachez que ce qui n'est pas écrit mais sera nécessaire au bon déroulement du chantier peut être facturé en plus. En outre, ne choisissez pas un artisan juste parce qu'il est le moins cher. Certaines entreprises vous appâtent avec un petit prix, mais ajoutent ensuite des prestations en cours de chantier... pour un surcoût de 20 à 30 %.



ZASARE/ADOBESTOCK

Une fois divers devis en main, vous allez devoir les comparer. Cette tâche risque de s'avérer assez malaisée, dans la mesure où les professionnels les rédigent chacun à leur manière et qu'ils n'ont pas tous la même façon de travailler. Par exemple, pour isoler vos murs, l'un proposera de la laine minérale quand l'autre utilisera des isolants biosourcés... Il vous faudra donc procéder par recouplements, en identifiant les différents postes et en demandant des informations complémentaires à vos interlocuteurs. Idéalement, il faudrait pouvoir consulter les sociétés sur une même base. Les entreprises réalisent des appels d'offres formalisés, mais les particuliers ne sont pas formés à ce type d'exercice. En revanche, ils ont la possibilité de se faire accompagner par un professionnel, que ce soit un architecte ou un maître d'œuvre, afin de lui déléguer la lecture et la comparaison des devis récoltés. ■

PRÉSENTATION DU DEVIS

LES POINTS QUI DOIVENT OBLIGATOIREMENT Y FIGURER

| DEVIS | | | | | | |
|---|---|---------|----------------------------|-------------|--------|------------|
| Date : 12/01/2021 | | | Réf. : 123456789 | | | |
| Adresse de chantier | | | Adresse de facturation | | | |
| 123 Rue de la République | | | 123 Rue de la République | | | |
| 75000 Paris | | | 75000 Paris | | | |
| Téléphone : 01 55 55 55 55 | | | Téléphone : 01 55 55 55 55 | | | |
| Email : info@mafirma.com | | | Email : info@mafirma.com | | | |
| Description des travaux : Réfection de la toiture du bâtiment mitoyen. | | | | | | |
| N° | Désignation | Qté | Unité | PV HT | % Rem. | Montant HT |
| 1 | Mise en place d'un échafaudage, d'une poulie de montage et d'une ligne de vissage (fixées sur le mur mitoyen). Remplacement entier de la toiture. | 1 | U | 1 200€ | | 1 200€ |
| 2 | Dépose de la totalité de la toiture et évacuation des gravas en déchetterie (tuiles et pure feuilles). | 54 | M2 | 20€ | | 1080€ |
| 3 | Démolition des ouvrages débris et évacuation en déchetterie. | 30 | M2 | 15€ | | 450€ |
| 4 | Recouvrement : Mise en place d'un pare-pluie en caoutchouc et pose de tuiles à l'italien (tuiles neuves aspect vieilles Casel vieille) fixées sur carrelé en bois. En couvert récupéré après nettoyage des vieilles tuiles et fournit si nécessaire de tuiles neuves aspect vieilles (Castel vieille) collée de celle-ci au matric colle 1 ring sur 3. Scellement au mortier. | 54 | M2 | 85€ | | 4 590€ |
| 5 | - Tuiles double rives | 9 | M2 | 65€ | | 585€ |
| 6 | Fixation de solin en plomb avec tuiles adossées et languette. Réalisation d'une bandé et mortier sur le dessus. | 15 | M2 | 70€ | | 1050€ |
| 7 | Pose d'un velours (fourni par le client). Comportant chevêtre, montage accessoire et échancrure périphérique. | 4 | U | 350€ | | 1 400€ |
| 8 | Fourniture et pose d'une gouttière et descente en zinc accessoires compris. | 6 | M2 | 60€ | | 360€ |
| | - Gouttière diamètre 33 | 3 | M2 | 55€ | | 165€ |
| | - Descente diamètre 80 | 3 | M2 | | | |
| Montant HT | | TVA 10% | | Montant TTC | | |
| 11 180€ | | 1 118€ | | 12 298€ | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Fourniture du velours à la charge du client. <p>Les prix TTC sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de réception de l'offre. Toute variation de ces taux sera répercutée sur les prix.</p> <p>Comptabilisés au règlement : + 30% à la commande, puis sur présentation de situations et soldé en fin de chantier.</p> <p>— Exemplaire à RENVOYER daté et signé suivi de la mention « bon pour accord ».</p> <p>Pour l'entreprise : (signature et cachet) Pour le client : (date et signature suivie de la mention « bon pour accord »)</p> <p>Transmis par : [Signature] à la date : [Date] à la page : [Page] de [Nombre de pages]</p> <p>Signature : [Signature] à la date : [Date] à la page : [Page] de [Nombre de pages]</p> <p>Signature : [Signature] à la date : [Date] à la page : [Page] de [Nombre de pages]</p> | | | | | | |

Un devis doit présenter certains éléments, prévus par l'arrêté du 24 janvier 2017 relatif à la publicité des prix de prestation de dépannage, de réparation et d'entretien dans le secteur du bâtiment et de l'équipement de la maison :

- La date de rédaction ;
- Le nom et l'adresse de l'entreprise ;
- Le nom du client ;
- Le lieu d'exécution de l'opération ;
- La nature exacte des travaux à effectuer ;
- Le décompte détaillé en quantité et en prix de chaque prestation et produit nécessaire (dénomination, prix unitaire et désignation de l'unité à laquelle il s'applique, notamment heure de main-d'œuvre, mètre linéaire ou mètre carré) ;
- Le cas échéant, les frais de déplacement ;
- La somme globale à payer hors taxes et toutes taxes comprises, en précisant le taux de TVA et la durée de validité de l'offre ;
- L'indication du caractère payant ou gratuit du devis.

**UN DEVIS,
C'EST GRATUIT !**

Méfiance si le devis est payant. En principe, les entreprises sérieuses ne le facturent pas. Seule disposition légale, le devis est obligatoirement gratuit en optique et pour un déménagement.

SIGNER, C'EST S'ENGAGER !

Une fois l'entreprise choisie et le devis établi, vous devez le signer en double exemplaire, un pour l'artisan et un pour vous. Cette étape vous engage, alors n'agissez pas à la va-vite.

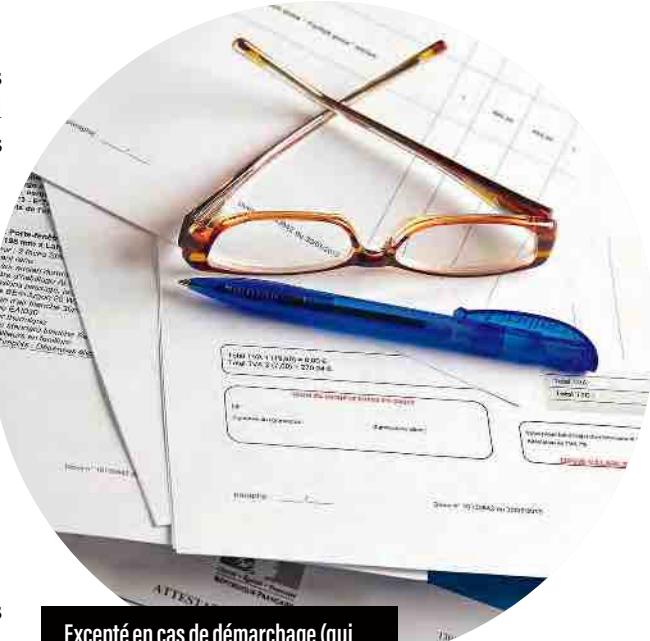
Tant qu'un devis n'est pas signé, vous n'êtes tenu à rien, alors que le professionnel s'engage déjà, pour sa part, à réaliser les travaux au prix prévu et aux conditions indiquées. En revanche, dès que vous écrivez «bon pour accord» ou «bon pour travaux» et paraphez le document, le contrat de vente est formalisé, et chaque partie doit respecter son engagement de façon ferme et définitive. L'entrepreneur peut, en outre, apposer ses conditions générales de vente au dos du devis, afin de lui donner une force juridique supplémentaire et d'encadrer la vente.

Résiliation et modification

Il est, en principe, impossible de résilier un devis signé, sauf si vous disposez d'un délai de rétractation. C'est notamment le cas si vous souscrivez dans le cadre d'un démarchage à domicile ou d'une vente à distance, par Internet, par courrier ou par téléphone; la résiliation est alors autorisée jusqu'à 14 jours après la signature du document. Si, avant que les travaux ne débutent ou au cours du chantier, des prestations non prévues initialement sont réalisées, le professionnel doit établir un avenant. Faute de quoi, le client peut tout à fait refuser de payer la différence entre le prix du devis et la facture...

Validité du devis et planning du chantier

La plupart des devis mentionnent une date butoir au-delà de laquelle l'offre de l'artisan devient caduque. Si vous la laissez passer sans signer, ce dernier n'est pas obligé de maintenir son prix – qui peut donc grimper, surtout quand le coût des matériaux augmente, comme actuellement. Autre point important: la date de validité du devis ne présume pas de la disponibilité de l'entreprise



Excepté en cas de démarchage (qui ouvre droit à un délai de rétractation), un devis ne peut pas être résilié.

à la période qui vous convient. Il faudra donc voir avec elle ce qu'il en est et vous assurer que le chantier débute bien aux dates choisies, ou vous adapter à son emploi du temps. Demandez-lui ensuite un planning pour les travaux, ou construisez-le avec elle en fonction de vos contraintes.

Le marché de travaux, un contrat plus protecteur

En général, un devis est un type de document relativement simple qui ne comprend qu'une page. De fait, il n'indique pas tout, notamment ce qu'il se passe en cas de retard du chantier ou de difficultés d'approvisionnement des matériaux. Il est donc préférable de signer un vrai «contrat d'entreprise», encore appelé «marché de travaux» (les deux termes sont utilisés), plus détaillé qu'un simple devis et qui protège mieux les parties en présence. ■

LE CONTENU D'UN CONTRAT D'ENTREPRISE

Vous négociez librement le marché de travaux avec le professionnel. Ce dernier a toutefois la possibilité d'en déléguer la rédaction.

L'entrepreneur dont vous avez accepté le devis peut vous proposer un contrat préparé par un organisme professionnel comme la Capeb ou la Fédération française du bâtiment (FFB). Il est possible d'y insérer des clauses supplémentaires, ou d'en supprimer, selon sa situation. L'Agence nationale d'information sur le logement (Anil) donne des conseils sur ce qui doit apparaître dans ce document détaillant, en principe, les travaux. Il est ainsi recommandé d'y inclure les plans et devis descriptifs, les matériaux utilisés, le coût de la main-d'œuvre, le prix de la location d'engins ou encore le mode de paiement. Seront également indiquées les dates de début et de fin du chantier, si le prix est révisable, et à combien se montent les pénalités de retard éventuelles (lire plus loin). Enfin, pour des travaux portant sur le gros œuvre, il faut la référence à l'assurance décennale de l'entrepreneur et celle de votre assurance dommage-œuvre.

Être attentif à la gestion du paiement

Parmi les clauses à lire attentivement, il y a celle du règlement. Le contrat peut prévoir un échelonnement des sommes à verser en fonction de l'avancement du chantier. Par exemple, 30 % à la commande, 35 % en cours de travaux et 35 % à la réception. Idéalement, le prix sera fixé de façon ferme, de sorte que l'entrepreneur ne puisse pas l'augmenter même si le coût des travaux dépasse ses prévisions. Néanmoins, les fédérations professionnelles demandent à intégrer des clauses de révision pour suivre la hausse des tarifs des matériaux. Si c'est le cas, soyez certain de bien comprendre ce que vous signez, quitte à ce qu'on vous l'explique via un exemple de calcul.

Dans un marché de travaux, il est également conseillé d'indiquer l'existence de pénalités de retard. En effet, une entreprise s'engage sur un début et une fin de chantier, et tout dépassement pourrait vous porter préjudice. On fixera donc des indemnités – par exemple, 50 € par jour de retard. On peut aussi se référer à une norme, l'Afnor NF P03-001, qui prévoit 1/1 000^e du prix du chantier par jour supplémentaire par rapport au délai initial, sans que le total des pénalités n'excède 5 % du coût global des travaux. Gardez toutefois à l'esprit qu'il n'est pas facile de faire accepter cette règle aux entreprises – même si ça l'est sans doute davantage pour un maître d'œuvre ou un architecte ayant l'habitude de gérer ce type de situation. Dans tous les cas, cette mesure protégeant vos intérêts est à considérer, en particulier en cette période de désorganisation importante. Parallèlement, prenez garde aux clauses du type «non-indemnisation en cas de force majeur», car elles libèrent l'entreprise de ses engagements sur les délais. Or, entre les conséquences de la pandémie de covid et de la guerre en Ukraine, vous pourriez être impacté. ■



S'ASSURER AVANT DE COMMENCER

Les entrepreneurs sont assurés s'il y a un accident sur le chantier. De votre côté, vérifiez que vous êtes couvert. Une assurance est parfois obligatoire.

L'assurance responsabilité civile

Lorsqu'un artisan est responsable de dégâts chez vous ou chez vos voisins, il fait jouer son assurance (lire aussi p. 21-22). Mais ce n'est pas toujours possible, notamment si c'est vous qui réalisez une partie des travaux. En principe, c'est votre multirisque habitation qui couvre alors les accidents éventuels, mais vérifiez que c'est bien le cas en téléphonant à votre compagnie ou en lisant les conditions générales portées au contrat.

Quand les proches nous aident

Si des amis doivent venir vous prêter main-forte, vérifiez que votre assurance responsabilité civile jouera bien dans l'hypothèse où ils causeraient des dégâts chez les voisins ou se blesseraient eux-mêmes. Profitez-en pour étudier les exclusions de garantie inscrites dans votre contrat. Que se passe-t-il, par exemple, si vous

Mieux vaut voir loin et penser à être bien assuré en cas de problème.

JY/ADOBESTOCK

QUID DES COPROPRIÉTÉS ?

Une dommage-ouvrage (D-O) est à souscrire pour le compte de la copropriété si elle fait de gros travaux, notamment une réfection de la toiture ou des parties communes. Le syndic s'en occupe. Dans le cas d'un chantier important – abattre un mur porteur, par exemple – commandé par un copropriétaire sur ses parties privatives, la souscription de la D-O est à sa charge. Elle vaut pour tous les risques concernés par la garantie décennale. Il faut demander l'autorisation aux copropriétaires réunis en assemblée avant de réaliser les travaux.

endommagez un de vos murs en effectuant des travaux, ou si vous brisez un abri de piscine sur le point d'être installé ? Quand ces problèmes ne sont pas couverts, on peut demander une extension de garantie, ou encore souscrire une assurance spéciale « responsabilité civile maître d'ouvrage ». Reste que les frais engagés par des travaux sont déjà souvent si importants que l'on hésite à grever davantage son budget...

L'assurance dommage-ouvrage

Vous avez l'intention d'entreprendre de gros travaux susceptibles d'entraîner des dommages relevant de la garantie décennale, comme l'ouverture d'un mur porteur ou la réfection de votre toiture ? Vous devez alors souscrire une assurance dommage-ouvrage (D-O), comme l'impose la loi Spinetta du 4 janvier 1978 (art. L. 242-1 du Code des assurances). Dans la pratique, cependant, les particuliers sont peu nombreux à le faire... d'abord parce qu'une bonne partie du public ne sait pas qu'une telle assurance existe ! Ensuite, parce que même si la personne qui commande les travaux connaît ses obligations, le coût de





l'assurance n'est pas négligeable et peut décourager. D'autant qu'aucune sanction n'est appliquée en l'absence de souscription s'il s'agit de son propre logement – mais ce n'est pas le cas lorsqu'il s'agit d'un syndic de copropriété œuvrant pour le compte d'un immeuble.

Même si son absence n'est pas sanctionnée, une D-O reste conseillée. En effet, en cas de malfaçons graves, il n'y aura pas besoin de rechercher les responsables au préalable pour être indemnisé: l'assurance prend en charge les travaux à refaire avant même de déterminer qui est tenu à quoi. Par contre, si vous n'êtes pas couvert et que des malfaçons graves se révèlent dans les 10 ans qui suivent l'achèvement du chantier, ce sera à vous d'engager la responsabilité des artisans, avec le risque que chacun d'entre eux la rejette sur les autres, que l'affaire traîne en longueur et que vous ne soyez pas remboursé.

Les gros désordres sont pris en charge

Dans le cadre d'une D-O, la compagnie avance le coût des travaux de réfection et se retourne ensuite contre le professionnel à l'origine des malfaçons. Tous les désordres qui remettent en

cause la solidité de l'ouvrage sont pris en charge: fissures murales, affaissement du sol, infiltration d'eau en façade ou par la toiture, etc. Même chose pour les dommages affectant la solidité des équipements du logement, par exemple le chauffage central. À savoir: en cas de revente du bien avant la fin de la garantie décennale, l'absence de dommage-ouvrage peut inciter les acheteurs à faire baisser le prix. Le notaire leur donne en effet les informations sur les assurances en cours.

Chaque assureur fixe librement le coût de sa D-O en fonction de la construction concernée – son type, son prix... Il faut compter entre 1 et 3 % de ce dernier avec, habituellement, une prime plancher à 3000 €. Le tarif varie aussi de façon non négligeable en fonction du projet (dans le cas d'une extension, par exemple, si une étude de sol a été réalisée) ou selon le niveau de qualification des entrepreneurs. Les assurances habitation comportent rarement la dommage-ouvrage, car il s'agit d'un produit bien spécifique. Toutefois, les compagnies Groupama, April, Maaf et Mic Insurance la proposent – le contact se fait d'ordinaire sur leurs sites internet, sinon on vous renvoie sur des comparateurs en ligne. Il est également possible de solliciter un courtier en assurances. ■

Nos conseils

Q C Il peut être utile d'établir un état des lieux avant le début d'un chantier. Surtout avant une démolition ou de gros travaux. Si des dégâts surviennent (murs des voisins fissurés...), cela permet d'obtenir gain de cause en cas de litige. Le plus efficace est de solliciter un huissier – il vous en coûtera entre 300 et 400 €.

Q C Passer par un architecte ou un maître d'œuvre, ou encore recourir aux services d'un bureau d'étude professionnel, fera baisser le prix de la dommage-ouvrage. Réfléchissez-y.

SURVEILLER LE CHANTIER

Pour que tout se passe bien, la première règle est de se rendre sur le chantier autant que possible, évidemment sans être continuellement sur le dos de l'artisan. Cela permet d'éviter bien des écueils.

Pour les gros travaux (agrandissement, extension, rénovation...), des réunions de chantier ont lieu avec la ou les entreprises, à votre initiative ou à la leur. Si vous êtes assisté d'un architecte, celui-ci se charge souvent de les organiser. Il est en tout cas important et intéressant que vous soyez présent au maximum sur le chantier. Un architecte ne peut pas venir tous les jours – son contrat prévoit en général un passage une fois par semaine –, et c'est bien vous qui vivrez dans les lieux. Un couloir un peu plus large ou une hauteur de meubles de cuisine adaptée à votre taille seront des décisions à prendre au jour le jour. Les artisans vous poseront d'ailleurs 1 000 questions de détail, qu'il n'est pas toujours facile de trancher à distance.

Comment gérer les malfaçons ?

Si les travaux sont mal réalisés ou non conformes, demandez à l'entrepreneur de réparer ce qui doit l'être. Quand cela ne fonctionne pas, réitérez votre

demande par écrit en détaillant les malfaçons constatées – en principe, lorsqu'un architecte suit votre chantier, c'est lui qui s'en occupe. Un courrier recommandé s'impose si l'artisan reste muet. Vous pouvez aussi prévenir son assureur, d'où l'intérêt d'avoir son attestation dès le début. Enfin, si les travaux mal faits entraînent un préjudice et que vous n'arrivez pas à obtenir gain de cause, saisissez le tribunal judiciaire. Il est alors préférable de se faire assister par un avocat, même si cela coûte cher, car on est bien mieux défendu et davantage pris au sérieux par son adversaire comme par la justice. Quand le montant du litige dépasse 10 000 €, l'avocat est, de toute façon, obligatoire.

Devant le tribunal judiciaire, vous bénéficiez de différents recours. Vous pouvez demander au juge d'ordonner à l'entreprise de refaire les travaux sous astreinte, c'est-à-dire en prévoyant le paiement d'une somme par jour de retard (100 €, par exemple). Si l'artisan ne corrige pas ses malfaçons et abandonne le chantier, vous avez la faculté de le faire constater et de solliciter l'annulation du contrat passé. Enfin, il existe la possibilité d'un recours au fond pour invoquer la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur, sur la base des articles 1103 et 1104 du Code civil. La procédure est plus longue, mais le maître d'ouvrage est en mesure de demander des dommages et intérêts (art. 1231-1 du Code civil). ■

Bon à savoir Vous avez le droit de conserver 5 % du coût des travaux jusqu'à un an après la fin du chantier (lire également p. 87) pour parer aux éventuelles malfaçons.

Notre conseil

QC Si un maître d'ouvrage a emprunté pour financer ses travaux, il n'a pas le droit de décider seul de ne plus rembourser. Mais il peut demander au juge la suspension de ses mensualités jusqu'au règlement du litige, dans les conditions prévues par le Code de la consommation (art. L. 313-29 ou L. 314-20).





Témoignages

Denis Jossa, à Bordes (64)

« SE FAIRE ENTENDRE DE L'ARTISAN EST UN VRAI SUJET »

Début 2021, nous décidons de rénover notre pièce à vivre, au plafond et aux murs noircis par la fumée (l'insert de la cheminée était mal utilisé). L'artisan que je choisis propose d'appliquer une toile de rénovation sous la peinture. Première déconvenue : les travaux, initialement prévus en août, sont effectués en octobre. Après quoi, des correctifs s'avèrent nécessaires : peinture

trop légère dans un coin, bulles d'air sous la toile... L'artisan revient et perce en croix les bulles, recolle et mastique le tout. Nous payons le solde des 4 000 € du chantier... Mais dès la mise en fonction de la cheminée, la toile se décolle autour et aux jointures. À force d'insister, nous obtenons que le professionnel contacte son assurance. Un expert vient et constate

que l'insert est correctement utilisé. L'artisan repasse avec son fournisseur de toile. Ce dernier avance que le matériau ne supporte peut-être pas le choc thermique, alors que la cheminée est située au milieu de la pièce ! Depuis, l'entreprise ne me répond plus. Son assureur me dit que les experts sont en train de voir, mais cela fait des mois. Je me sens laissé à l'abandon.

Évelyne Hugolien, à Saint-Orens-de-Gameville (31)

« DES FENÊTRES DIFFÉRENTES DE CELLES QUE JE VOULAISS »

En janvier 2022, j'ai fait changer mes fenêtres. Or, dans l'escalier, le cadre de l'une d'elles dépasse de 2 cm par rapport au mur, alors qu'elle devait être encastrée comme les autres. Une poignée de

fenêtre se retrouve au ras du sol, et l'habillage au niveau du mur est absent autour des fenêtres de la salle de bains et d'un WC. L'entreprise qui a fait les travaux a constaté les problèmes, mais elle refuse de bouger, me disant

que l'habillage « ne sert pas à grand-chose », et que j'aurais demandé moi-même une poignée au ras du sol ! J'avais payé entièrement les travaux à la fin de la pose, j'ai donc peu de recours pour la suite.

QUAND LES RETARDS S'ACCUMULENT

Les dépassements de délais prévus pour un chantier sont très courants. Ce n'est pas pour autant qu'il faut les accepter sans rien dire, surtout si cela vous porte préjudice. Plan d'action en quatre étapes.

Un contrat de travaux fixe la date de début et la durée estimée du chantier – ce qu'un devis, lui, n'indique pas en général. D'où l'importance de signer un véritable marché quand il s'agit d'un projet d'ampleur, afin d'être en mesure d'ensuite dénoncer le retard. Des e-mails de l'artisan concernant le déroulement des interventions peuvent également s'avérer utiles, pensez à les conserver. C'est aussi le moment de regarder comment fonctionnent les éventuelles pénalités de retard si elles sont prévues au contrat – même si, en pratique, ces dernières sont assez rares sur les chantiers sans architecte ou sans maître d'ouvrage spécifique.

1 Vérifier que l'on est dans son bon droit

Vérifiez d'abord que vous êtes dans votre bon droit et que le chantier accuse effectivement du retard. En effet, l'entrepreneur peut parfois dégager sa responsabilité, notamment si c'est vous qui êtes à l'origine de l'allongement de la durée des travaux (vous avez demandé des ajouts ou des modifications en cours de chantier, et leur exécution prend du temps). Ou encore en cas de force majeure (grève, pandémie, conflit...) retardant les livraisons de matériaux ou empêchant les sociétés de travailler. Une situation que l'on connaît actuellement, la guerre en Ukraine ayant provoqué des pénuries et/ou engendré des délais importants pour certaines commandes. L'artisan peut proposer, quand c'est possible, des matériaux de substitution. Si vous les refusez, vous ne pourrez pas arguer d'un retard de chantier... De sérieuses intempéries (pluies torrentielles et continues, neige, gel) rendent parfois le travail impossible, voire dangereux sans que vous puissiez

le reprocher à qui que ce soit. Si des clauses du contrat le spécifient, étudiez-les, en particulier lorsque les travaux doivent avoir lieu dans une zone où l'accès est difficile et la météo capricieuse (en montagne, par exemple).

2 Relire les conditions générales de vente (CGV)

Quelques fois, les entreprises joignent au devis leurs conditions générales de vente. Ces dernières précisent notamment la durée de validité du devis ou les modalités de paiement. Cherchez-y une clause s'intitulant «prolongation éventuelle des délais d'exécution» et notez la durée maximale prévue; il peut s'agir d'un an après la signature du devis. Si vous avez tardé à le parapher,



il est possible que les délais d'exécution soient un peu retardés... Regardez également, dans les CGV, s'il y a des indications sur les cas de force majeure, les intempéries, etc.

3 Contacter l'entrepreneur

Si le retard est avéré et que les travaux n'avancent plus, commencez par demander une explication au professionnel. En effet, il peut s'agir d'une interruption momentanée, ou justifiée par les interventions en elles-mêmes. C'est fréquemment le cas avec la peinture, qui nécessite des périodes de séchage, et pour la pose de certains isolants biosourcés comme les enduits contenant du chanvre, qui doivent sécher longuement. Il est aussi possible que certains matériaux soient en rupture de stock, ce qui bloque le chantier.

Toutefois, lorsque l'entrepreneur ne vous répond pas ou n'avance aucune raison valable à l'interruption des travaux, et que celle-ci se prolonge au-delà d'un délai raisonnable, vous êtes peut-être victime d'un abandon de chantier. Dans ce cas, adressez un courrier recommandé à la société, dans lequel vous la mettez en demeure de terminer ce qu'elle a commencé dans un temps qu'il vous revient de fixer. Il doit être raisonnable: sous

15 jours, par exemple. Évidemment, si le contrat d'entreprise le prévoit, rappelez-lui que des pénalités peuvent être appliquées (lire aussi p. 79).

4 Saisir le tribunal

Même si des pénalités de retard n'ont pas été fixées dans le contrat, vous avez la faculté de saisir le tribunal judiciaire. Faites-vous de préférence accompagner par un avocat, afin de demander au juge d'ordonner l'achèvement des travaux sous astreinte, c'est-à-dire moyennant une somme à verser par jour de retard. Vous pouvez également être autorisé à résilier votre engagement avec l'entreprise qui vous a abandonné et à contracter avec une autre, aux frais de la première – cette solution devra d'ailleurs être préférée si la société initialement mandatée est en redressement ou en liquidation judiciaire. En cas d'urgence, si la charpente reste à nue, par exemple, et que la maison doit absolument être couverte au plus vite, il est possible de solliciter une action en référé, c'est-à-dire via une procédure rapide. C'est cependant le juge qui décide s'il y a vraiment urgence et, dans tous les cas, comptez quelques semaines avant qu'une décision judiciaire ne soit rendue. ■



DASY/DASY/ADOBESTOCK

INDEMNITÉS : QUE DIT LA LOI ?

En général, la jurisprudence protège le maître d'ouvrage et confirme que ce dernier ne peut pas voir sa responsabilité engagée pour des difficultés d'exécution du chantier qui ne lui sont pas directement imputables. Cela a été confirmé par la Cour de cassation le 10 décembre 2015, à l'occasion du pourvoi n° 14-25.163. Dans ce cas de figure, un organisme d'habitations à loyer modéré (HLM) avait signé un marché de travaux avec une entreprise de peinture. Le chantier ayant

pris du retard à cause des autres corps d'état, la société de HLM a réactualisé le planning d'intervention de l'entreprise de peinture. Celle-ci a signé ce document, mais elle a ensuite envoyé une facture intégrant des pénalités pour une mise à disposition du chantier avec retard. La Cour de cassation a rappelé que cette situation n'était pas imputable au maître d'ouvrage et que ce dernier n'avait commis aucune faute. Aucune indemnité ne pouvait donc lui être réclamée. ■



TOUT EST STOPPÉ

Si le chantier se retrouve à l'arrêt trop longtemps et que vous avez déjà essayé de contacter l'artisan, il convient d'agir de façon plus formelle.

On a vu, aux pages précédentes, les étapes à suivre en cas d'interruption de chantier. Ainsi, vous avez commencé par adresser un courrier recommandé à l'entreprise lui demandant de reprendre les travaux sous 8 ou 15 jours, lui rappelant la date de livraison et les éventuelles pénalités de retard prévues, et lui précisant que les paiements seraient suspendus jusqu'à reprise. Sachez que, depuis 2016, l'article 1226 du Code civil permet au maître d'ouvrage – celui qui commande et paie les travaux – de «résoudre» le contrat, c'est-à-dire de l'annuler, par un simple recommandé, sans obtenir au préalable l'autorisation du juge. Votre première lettre doit donc indiquer à l'entrepreneur qu'il risque de voir son contrat annulé. Malgré cette première missive, la société n'a toujours pas repris le chantier ? Envoyez un nouveau courrier recommandé informant l'entrepreneur que le contrat est effectivement annulé. Certes, le professionnel peut alors saisir le tribunal pour contester sa résolution, mais, de son côté, le maître d'ouvrage a la possibilité d'agir en justice pour obtenir des dommages et intérêts.

Quand le recours au constat d'huissier est nécessaire

Si l'entreprise n'a pas répondu à vos demandes, ou bien n'avance aucune raison valable à l'arrêt des travaux et ne les a pas repris, faites-le constater par un huissier de justice. Celui-ci va établir un procès-verbal d'abandon détaillant les travaux déjà exécutés et ceux qui ne sont pas terminés, indiquant l'absence d'ouvriers et recensant le matériel laissé sur place. L'huissier utilise également le devis pour refaire le point sur les acomptes



En cas d'abandon de chantier, vous avez des recours.

versés. Son constat peut servir au maître d'ouvrage s'il veut confier l'achèvement du chantier à une autre entreprise et/ou agir en justice.

Le résultat ne correspond pas à celui prévu

Vous aviez commandé une cuisine en L, et vous voilà avec une pièce qui, bien que correctement réalisée, est agencée tout à fait différemment ? Ou encore, on vous a mis une fenêtre à la place de la porte-fenêtre prévue ? Le plus important, en pareil cas, est de ressortir le devis et d'être bien certain des travaux commandés. Il convient aussi d'en parler avec l'artisan, car il faut parfois prendre des décisions techniques non prévues au départ. En principe, l'entreprise doit vous en informer, mais posez-lui la question. Si le chantier est supervisé par un architecte ou un maître d'œuvre, c'est à lui de vous tenir au courant et éventuellement d'exiger que soit refait ce qui doit l'être.

Si effectivement les travaux ne sont pas conformes à ceux commandés et que cela vous pose problème, écrivez un courrier recommandé à l'artisan en lui rappelant ce qui était attendu dans le devis



KH TITTE/ISTOCK

ou le marché de travaux. Demandez-lui de défaire ce qui ne convient pas et de recommencer selon le plan prévu, par exemple sous 15 jours. Précisez que les paiements seront suspendus dans cette attente. Si l'entreprise ne réagit pas, passez à la résolution du chantier. Reste qu'il vous faudra alors trouver une entreprise pour finir, ce qui n'est pas facile... Il est donc prudent de s'en préoccuper avant d'annuler le contrat.

Une retenue de garantie pour se prémunir

Ne payez jamais la totalité du chantier avant la réception des travaux ! Vous avez le droit de retenir 5% du prix pendant un an au maximum. Cette retenue de garantie, régie par la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971, a pour but d'assurer l'exécution du contrat et de couvrir les éventuels griefs. Elle doit en principe être consignée chez un tiers – une banque, un notaire. En pratique, rares sont les particuliers qui respectent cette procédure, et pourtant, si vous consignez vous-même la somme, l'artisan est fondé à réclamer ce qui manque, même s'il n'a pas corrigé les problèmes. ■

Témoignages

Évelyne Lejeune, Gouaix (77)

« FAIRE AVANCER LE CHANTIER S'EST RÉVÉLÉ DIFFICILE »

Nous avons acheté une maison en mars 2022. Mon mari est en fauteuil roulant. J'ai fait appel à un entrepreneur tous corps d'état pour plusieurs interventions (suppression de la baignoire, pose d'une douche à l'italienne, création d'une cuisine, remplacement d'un escalier, changement des fenêtres de toit, etc.). Notre chantier a pris quatre mois de retard et a été stoppé plusieurs fois à cause de la désorganisation liée au covid et de la pénurie de matériaux. Mais nous avons aussi dû accepter de passer après des chantiers plus intéressants financièrement... En outre, j'ai eu beaucoup de mal à me faire entendre du chef d'entreprise – il ne s'adressait qu'à mon époux – et à monter des dossiers d'autorisation de travaux auprès de la mairie.

Geneviève Robin, île de Groix (56)

« HABITER UN ENDROIT ISOLÉ, C'EST UN RISQUE EN PLUS »

J'ai fait refaire l'électricité de ma maison, mais aussi rénover une salle de bains, réaliser le ravalement et changer les fenêtres. Je voulais continuer avec le mode de chauffage et les travaux d'isolation. J'ai pris contact avec plusieurs entreprises implantées sur mon île mais, après deux ans d'attente, ne voyant toujours rien venir, j'ai sollicité des professionnels du continent. J'ai trouvé une société de rénovation globale qui se chargeait de monter mon dossier pour les démarches relatives à l'installation d'une pompe à chaleur air-eau et l'isolation des combles. Pas de souci avec la pompe à chaleur, qui a été posée et fonctionne bien. Mais après des semaines d'attente, j'apprends que les prestataires spécialisés en isolation ne se déplacent pas sur l'île ! Mon chantier est donc arrêté, et je ne peux pas investir les combles.

LE BUDGET ARRÊTÉ EST DÉPASSÉ

Il peut arriver que l'artisan réclame un supplément de financement car les travaux lui sont revenus plus cher que prévu. Dans quels cas est-il juste que vous acceptiez ?

Quand on casse ou que l'on retire d'anciens matériaux à l'occasion de travaux, on ne sait pas toujours ce que l'on va trouver... C'est ainsi qu'en démontant une vieille baignoire de salle de bains, on découvre un plancher pourri qu'il faut refaire en partie. Ou, qu'en travaillant sur l'isolation, on constate qu'une poutre doit être consolidée... Bref, des problèmes techniques imprévisibles surviennent régulièrement sur un chantier de rénovation. Et cela a bien souvent pour conséquence un dépassement du budget prévu.

Comparez avec le devis d'origine

Ressortez votre devis d'origine et regardez le prix fixé au départ et les matériaux qui devaient être utilisés. Normalement, une fois le devis signé, l'entrepreneur n'a pas le droit de vous demander de supplément. Même s'il estime que c'est légitime parce que tous les travaux n'étaient pas inclus dans le devis, de votre côté vous n'êtes, également, pas obligé de lui verser la somme supplémentaire

réclamée. En cas de litige, vous pouvez lui indiquer par écrit que l'article 1103 du Code civil stipule que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. Reste qu'il est difficile de refuser à un artisan la consolidation d'une poutre ou d'un plancher abîmé, qui pourraient ensuite compromettre la sécurité de l'édifice... Dans ce cas, demandez que l'on vous prépare un devis complémentaire.

L'avantage de recourir à un maître d'œuvre (un architecte, par exemple) est qu'il anticipe en principe suffisamment les travaux pour éviter des dépassements de budget. Si des interventions supplémentaires s'avèrent indispensables, l'entrepreneur devra lui demander de signer un nouveau devis les précisant. Enfin, si le maître d'ouvrage, par simple «caprice», décide de son propre chef de procéder à d'autres travaux ou d'utiliser des matériaux non prévus – un carrelage bien plus haut de gamme, des meubles de cuisine en chêne au-delà du budget initial –, l'artisan doit présenter un devis pour acceptation. ■

QUELLE RÈGLE EN CAS DE TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES ?

Dans l'arrêt n° 18-23.100 rendu le 19 décembre 2019, la Cour de cassation confirme que, lorsque le maître d'œuvre traite en son nom avec l'entrepreneur sans que le maître d'ouvrage n'ait accepté formellement les travaux supplémentaires, ce dernier n'a pas à en payer le prix.

Dans cette affaire, des particuliers (maîtres d'ouvrage) avaient confié le suivi du chantier de restructuration de leur maison à un architecte. Ce dernier a commandé des travaux non prévus, et l'entrepreneur en a demandé le paiement en justice aux propriétaires de la maison.

Mais la Cour de cassation confirme sa protection face aux abus potentiels des maîtres d'œuvre dans leurs relations contractuelles. L'artisan doit, quant à lui, faire attention à bien vérifier que le maître d'ouvrage a été informé des ajouts de travaux et a donné son accord de façon formelle.

L'ENTREPRISE FAIT FAILLITE

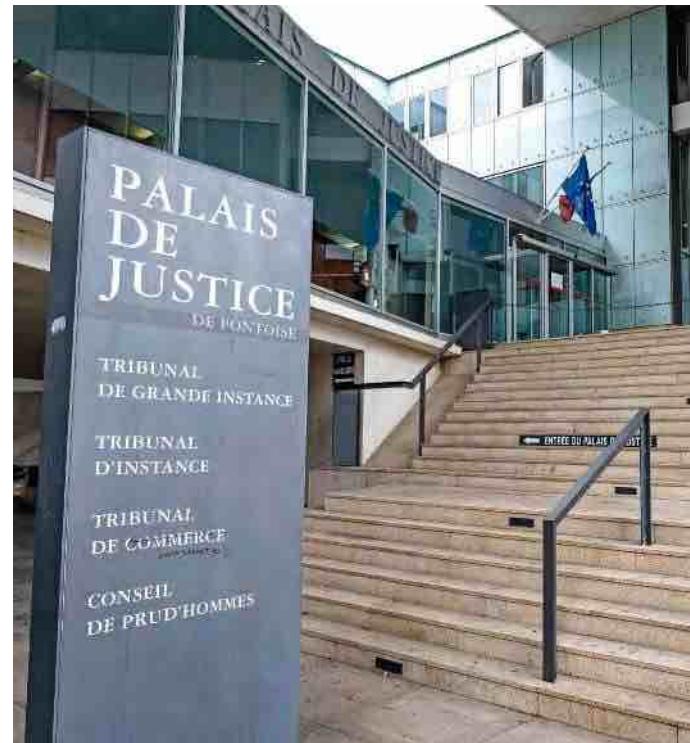
Si une société met la clé sous la porte, les travaux s'arrêtent. Et parfois, les acomptes versés s'envolent... Nos conseils pour faire face.

Même en vérifiant au préalable la santé financière d'une entreprise, il est difficile de parer à toute éventualité. En cette période d'augmentation du coût des matériaux et de désorganisation de certaines filières, si l'artisan ne répercute pas les hausses sur ses clients, la dégradation de sa trésorerie peut être rapide. S'il ne vient plus ni ne répond à vos appels, il est peut-être en cessation de paiements ou à l'étape suivante, le redressement, voire en liquidation judiciaire. En cas de doute, consultez Verif.com: ce site donne la liste des entreprises en redressement ou en liquidation dans chacun des secteurs (indiquez «travaux de construction» dans le moteur de recherche).

Contacter l'administrateur judiciaire

Si l'entrepreneur qui réalisait les travaux est en cessation d'activité, un administrateur judiciaire a peut-être été nommé; il est possible de le savoir en allant sur le site du Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (Bodacc.fr) et en entrant le numéro Siret de l'entreprise. C'est cet administrateur qui décide si elle est en mesure de terminer le chantier. Il convient de lui adresser une lettre de mise en demeure, de préférence en courrier recommandé avec avis de réception, afin qu'il vous fasse connaître sa position. Il a un mois pour vous répondre. L'absence de retour au terme de ce délai équivaut à une renonciation à poursuivre l'exécution du contrat, selon l'article L. 622-13 du Code du commerce.

Il faut alors essayer de récupérer la partie de l'acompte correspondant aux travaux non effectués, en indiquant votre créance à l'administrateur judiciaire. Sachez toutefois qu'il est rare de récupérer les sommes en question, d'autres créanciers comme l'Urssaf ou le fisc étant prioritaires. Il est également possible de se renseigner



au près du greffe du tribunal de commerce. Vous avez deux mois pour effectuer ces démarches à compter de la publication du jugement d'ouverture de la faillite au Bodacc. Il s'agit de la marche à suivre pour les petites sociétés lorsqu'il n'y a pas d'administrateur judiciaire, lequel n'est pas obligatoire lorsque l'entreprise compte moins de 20 salariés et que son chiffre d'affaires demeure inférieur à 3 millions d'euros. ■

Notre conseil

QC Évitez que le mandataire ou le liquidateur judiciaire ne vous réclame les sommes restant dues

pour le paiement de travaux alors que ceux-ci ont été mal exécutés ou non finalisés. Pour cela, faites établir un constat d'avancement des travaux par un huissier, qui listera ce qui a été réalisé ou non. Il faut y joindre une déclaration de créance adressée au mandataire ou au liquidateur judiciaire.

LES VOISINS SE PLAIGNENT

Lancer des travaux n'est pas toujours facile ! Aux problèmes avec les artisans peuvent s'ajouter ceux avec les voisins, qui obligent parfois à modifier ses projets.

Votre autorisation est contestée

Que vous ayez obtenu une déclaration de travaux ou un permis de construire, vous devez savoir que les voisins qui estiment qu'ils seront lésés par votre construction sont en droit d'agir, et éventuellement de faire annuler votre autorisation ou, en tout cas, de la bloquer pour un certain temps en attendant que la justice tranche. Ainsi, un permis de construire peut être attaqué dans un délai maximal de deux mois à partir du moment où le panneau le mentionnant est affiché sur le lieu du chantier. Pour marquer le point de départ du délai, pensez à faire constater par huissier que le panneau est disposé conformément à la réglementation à compter d'un jour donné. Un affichage incomplet, interrompu par la chute du panneau ou encore illisible ne



N. TAVERNIER/REA

fait pas courir le délai de deux mois... Rappelons qu'en cas de litige, ce sera à vous de prouver que tout a été réalisé dans les règles.

La justice vérifie l'intérêt à agir

Difficile de savoir à l'avance si vos voisins obtiendront gain de cause, car les raisons d'une annulation d'un permis de construire sont très variées. Quoi qu'il en soit, la justice va commencer par vérifier leur « intérêt à agir », c'est-à-dire s'assurer que votre projet leur posera vraiment des problèmes et qu'il ne s'agit pas d'un moyen de vous demander de l'argent en échange d'une annulation des démarches. Ces dernières années, la législation a été durcie afin d'éviter les recours abusifs. C'est le tribunal administratif qui se charge de statuer. Il est ensuite possible, pour les deux parties, de faire appel et d'aller jusqu'au Conseil d'État. En attendant, votre projet est bloqué. Tant que l'autorisation n'est pas « purgée » des recours la concernant, ne faites rien. Vous seriez amené à tout remettre en état si vous commençiez les travaux et perdiez le procès. Le plus sage reste, avec l'aide de votre avocat, d'aller

UN GRAND BAIN D'OMBRE

Le 24 octobre 2021, un couple du Rhône a obtenu la destruction d'une extension, de 70 m² et de 4 m de hauteur, bâtie par ses voisins en limite de leur propriété (Cour de cassation, 3^e ch. civile, pourvoi n° 19-23.233 F-D). Au lieu d'un horizon dégagé, les plaignants avaient désormais vu sur un mur, lequel faisait de l'ombre à leur piscine, la rendant inutilisable. Un permis de construire avait bien été délivré, mais le bâtiment leur causait un réel préjudice. La justice a ordonné sa démolition sous huit mois avec une pénalité de 30 € par jour de retard.



Si vos voisins se plaignent de nuisances, essayez d'abord de dialoguer avec eux.

à la rencontre de vos voisins et de leur demander ce qui les gêne dans le projet initial, afin de voir avec eux si un accord demeure possible. Si tel est le cas, vous pouvez solliciter un permis modificatif pour de petits changements auprès de la collectivité, de façon à satisfaire tout le monde.

Les travaux finis sont mis en cause

Dans certaines situations, ce n'est pas l'autorisation des travaux qui est mise en cause, mais leur réalisation. En effet, les voisins se sont peut-être rendu compte, au fur et à mesure de l'avancement du chantier, que le projet changeait leur vue ou générait des nuisances. Ils n'ont pas attaqué le permis de construire ou la déclaration préalable, mais peuvent engager un recours contre les travaux une fois ceux-ci réalisés.

Gare au trouble anormal de voisinage

Les riverains ont ainsi le droit d'arguer que vos travaux sont la source d'un trouble anormal de voisinage. Cette notion a été créée au fil des décisions de justice. Elle repose sur le fait que

Notre conseil

Q C En cas de recours contre le permis, adjoignez-vous l'aide d'un avocat. Le droit de l'urbanisme est extrêmement complexe et il est très difficile de se défendre seul. Consolez-vous en vous disant que le voisin qui vous attaque doit lui aussi assumer ce coût... Pensez aussi à téléphoner à votre assureur habitation. En effet, si vous bénéficiez d'une protection juridique, celle-ci peut prendre en charge une partie des frais d'avocat. Il faut avoir souscrit la protection juridique avant que le litige ne débute.

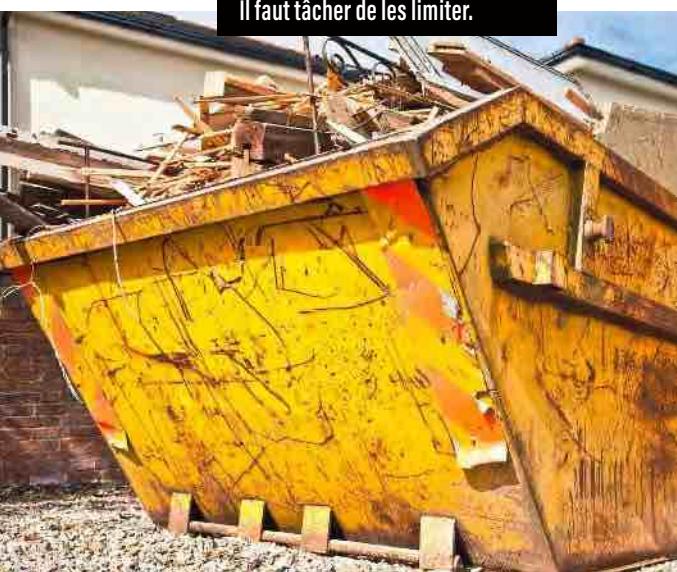
chacun est tenu de tolérer une certaine dose de désagréments inhérente à la vie en société, mais qu'au-delà d'un seuil, le trouble doit cesser, faute de quoi il est possible de réclamer des dommages et intérêts. Selon la jurisprudence – notamment un arrêt de la Cour de cassation du 16 janvier 2020 (n° 16 24 352) –, les voisins ont cinq ans pour attaquer. En principe, sauf exception, ils vous préviennent d'abord oralement – de façon sans doute un peu agacée – de la gêne que leur occasionne votre chantier. Mais lorsque cela passe ensuite par l'écrit, attendez-vous à ce que les choses aillent plus loin... >>

>> Vous pouvez prendre le conseil d'un avocat, et vos voisins saisiront peut-être le conciliateur de justice avant de se lancer dans un recours. Ce professionnel permet de régler beaucoup de litiges avant toute procédure judiciaire. Une convocation n'a pas de caractère contraignant mais mieux vaut l'accepter, car cela signifie que la partie adverse est prête à aller en justice. Et si elle obtient gain de cause au tribunal, vous risquez d'être obligé de lui verser des dommages et intérêts, voire de démolir votre construction. C'est rare, mais autant éviter de vivre avec une épée de Damoclès au-dessus de la tête. Si vos travaux n'ont pas respecté les documents d'urbanisme ou les règles de distance (lire p. 36-51), vous êtes en infraction, et cela relève du pénal. Les riverains peuvent avertir la commune ou porter plainte. En cas de condamnation, une amende et une remise en état risquent d'être ordonnées.

On vous reproche des nuisances

Qui dit travaux, dit bruit ! Le son des perceuses, des marteaux-piqueurs ou des bétonnières, le va-et-vient, la rue bloquée... risquent d'être très dérangeants pour les riverains, d'autant que le télétravail s'est énormément développé récemment et que les personnes peuvent passer une grande partie

Les travaux entraînent des désagréments pour les riverains. Il faut tâcher de les limiter.



de la semaine chez eux. Alors, même si un certain niveau de bruit est inhérent à un chantier, ce dernier ne doit pas porter préjudice à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme (art. R. 1334-36 du Code de la santé publique). La loi prévoit une amende de 1 500 € à l'encontre des contrevenants physiques (et de 7 500 € s'il s'agit d'une personne morale, comme un promoteur ou une société civile immobilière). Tous les chantiers soumis à autorisation sont concernés, qu'il s'agisse d'une déclaration de travaux ou d'un permis de construire. La loi vise expressément trois types de manquement à l'origine du vacarme: le fait de ne pas respecter les conditions d'utilisation ou d'exploitation du matériel, le fait de négliger les précautions appropriées pour limiter le bruit, et celui d'avoir un comportement anormalement bruyant. Si vous ne voulez pas de problèmes avec l'entourage, le mieux est de communiquer et d'anticiper.

Anticiper pour éviter les ennuis

Commencez par aller voir vos voisins pour leur indiquer la nature de vos travaux et la durée de ces derniers. Donnez-leur vos coordonnées en cas de souci, écoutez-les s'ils ont une requête qui ne demande qu'un petit aménagement (que votre allée ne soit pas bloquée aux heures d'aller à l'école, par exemple). Si un architecte ou un maître d'œuvre vous assiste, il est également possible de donner ses coordonnées à vos voisins, de façon qu'il réponde plus précisément aux questions posées. De plus, renseignez-vous sur le moment où les travaux peuvent avoir lieu: les communes réglementent en général les horaires pendant lesquelles œuvrer, notamment quand des matériels bruyants sont utilisés. Si vous ne respectez pas ces règles, un voisin a le droit de saisir le tribunal. Au pénal, vous risquez d'être verbalisé et d'écopier d'une amende. Et si cela arrive plusieurs fois, on peut vous poursuivre au civil. Le chantier sera alors peut-être interrompu, des dommages et intérêts vous seront sans doute réclamés... Et impossible de répondre que «[vous n'y êtes] pour rien, [que] c'est l'entreprise qui est responsable», car en tant que maître d'ouvrage, c'est à vous de veiller au respect de la réglementation. ■

En aval

LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

Une fois le chantier terminé, vous devez en prendre livraison. Il est alors important de vous assurer qu'il n'y a pas eu de malfaçons.

1 Organiser le rendez-vous

Selon l'article 1792-6 du Code civil, la réception intervient à la demande de la personne la plus diligente. Le plus souvent, c'est l'entrepreneur qui vous convoque une fois les travaux terminés. S'il ne le fait pas, vous devez lui fixer un rendez-vous. En principe, la réception est précédée d'une visite du chantier, afin de regarder les défauts indiqués (par vous-même ou par l'architecte, par exemple) et de les corriger avant la réception finale. S'il s'avère que les imperfections perdurent ou que les travaux ne sont pas totalement achevés, vous pouvez refuser la réception et en reporter la date, d'un commun accord avec l'entrepreneur.

Bon à savoir **Les constructeurs, c'est-à-dire les architectes et les entrepreneurs**, sont responsables des malfaçons devant le maître d'ouvrage technicien (art. 1792-1 du Code civil).

2 Mettre ses remarques par écrit

Une fois la date de réception calée ou recalée, il faut prévoir un procès-verbal de réception. Se contenter d'une réception tacite (sans écrit) n'est pas une bonne idée, car un litige pourrait advenir plus tard. Le PV consigne vos remarques sur le chantier. Il doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties et signé par toutes. Aucun formalisme n'est imposé par la réglementation, et Internet regorge de modèles téléchargeables gratuitement; rendez-vous, par exemple, sur Batiscript.com, Maxiassur.fr ou encore Obat.fr. Si les travaux ne posent pas de problème, acceptez la réception sans réserve et réglez le solde de la



WASAN TITIWAT STOCK

facture – sans oublier de déduire, si nécessaire, la retenue de garantie de 5% en cas de malfaçons apparaissant ultérieurement.

3 Faire jouer les garanties

À compter de la réception des travaux, les sociétés sont tenues à plusieurs types de garanties :

➤ **La garantie de parfait achèvement (un an)** répare tous les désordres ou malfaçons qui apparaissent pendant l'année qui suit la réception des travaux (art. 1792-6 du Code civil).

➤ **La biennale (deux ans)** ou garantie de bon fonctionnement (art. 1792-3 du Code civil) couvre les désordres affectant les équipements dissociables de l'ouvrage comme les interphones, les ballons d'eau chaude, la chaudière, le climatiseur, etc. Elle prend effet à la date de réception des travaux.

➤ **La décennale (10 ans)** rend responsable de plein droit le constructeur pour tout désordre, même résultant d'un vice du sol qui compromet la solidité de l'ouvrage, le rend impropre à sa destination et affecte des éléments d'équipement faisant corps avec l'ouvrage. Après déclaration de sinistre, la compagnie d'assurances a 90 jours pour vous faire parvenir une offre d'indemnité. Si vous l'acceptez, celle-ci est versée sous 15 jours. ■



SOMMAIRE

- 96 Ma maison en trois étapes**
- 102 Opter pour une demeure d'architecte**
- 103 Acheter sur plan**
- 109 La livraison du logement**

Faire construire



Un bien neuf vous fait envie ? Il a l'avantage d'être adaptable à vos besoins et à vos goûts. S'il s'agit d'une maison individuelle, sauf exception, vous ne la bâtirez pas vous-même ; le travail sera confié à un constructeur une fois le terrain acquis. Pour un logement commercialisé en même temps que le terrain, la tâche revient au promoteur qui vend en l'état futur d'achèvement (Véfa), que l'on appelle aussi « vente sur plan ». Quelles que soient ses modalités, ce type de projet représente de grosses sommes d'argent, parfois les économies d'une vie. Les règles entourant la construction sont donc très strictes, afin de protéger les particuliers et de leur garantir des travaux de qualité, un délai de livraison respecté et un prix sans dérapage. Selon les cas de figure, un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ou un système Vefa sera mis en place, et les fonds seront versés au fur et à mesure. Ce chapitre vous guide jusqu'à la livraison de votre logement.

MA MAISON EN TROIS ÉTAPES

Quand on fait construire, il est indispensable de suivre scrupuleusement les règles au fur et à mesure de l'avancement du projet pour limiter les problèmes.

1 ACHETER UN TERRAIN

Vous êtes à la recherche d'un terrain ? Adressez-vous à un notaire installé près de l'endroit qui vous intéresse ainsi qu'à la mairie, car ils ont souvent connaissance des parcelles en vente sur leur territoire. Parlez-en aussi aux constructeurs de maisons individuelles, généralement bien informés. Enfin, il peut être utile de vous promener dans le secteur souhaité. Une fois le lieu repéré, assurez-vous qu'il est constructible en consultant le plan local d'urbanisme (PLU). Ce texte fixe les règles applicables sur la commune en matière de construction, en particulier l'emprise au sol et la hauteur maximales ainsi que l'aspect extérieur. Si le terrain est situé à moins de 500 m d'un bâtiment classé monument historique, des contraintes de forme risquent d'être encore plus importantes. Des arbres ou des espaces verts sont parfois aussi protégés... Il faudra alors vous adapter.

Notre conseil

Q C **Le coût des terrains constructibles varie fortement selon leur localisation.**

En France, le mètre carré vaut, en moyenne, de 30 à 200 €, une fourchette très large ! Pour vous aider à voir si vous achetez au juste prix, la fédération nationale des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) a lancé le site Le-prix-des-terres.fr. Un notaire peut également vous renseigner.

Obtenir un certificat d'urbanisme

Une fois le PLU consulté, demandez à la mairie un certificat d'urbanisme du terrain visé, même si vous n'en êtes pas (encore) propriétaire. Il en existe de deux types: celui d'information et l'opérationnel. Tous deux garantissent la validité et la stabilité des renseignements fournis pendant 18 mois. Le premier apporte des données générales sur le terrain, à savoir les règles d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété appliquées (les servitudes d'utilité publique, par exemple). Le document opérationnel est plus précis: vous saurez si le terrain est situé en zone soumise au droit de préemption (c'est-à-dire susceptible d'être acheté par la municipalité à votre place), s'il est localisé sur un ancien site industriel répertorié et/ou si des taxes et des participations d'urbanisme sont à prévoir.

Distinguer les types de terrain

Il existe deux types de terrain à acheter: «en diffus» (parcelle isolée appartenant à un propriétaire qui la vend seule) ou «en lotissement» (parcelle au sein d'un nouvel ensemble ou d'un quartier en cours d'édification). Qu'il s'agisse de l'un ou de l'autre, face au grand succès des maisons individuelles, tous les espaces disponibles se raréfient, notamment dans les zones tendues.

> **En diffus** Attention, ce type d'achat comprend des risques. Une telle parcelle est rarement «vitalisée», c'est-à-dire reliée aux différents réseaux (eau, électricité, etc.). Or, opérer ce raccordement prend beaucoup de temps et engendre des frais jusqu'à plusieurs milliers d'euros, surtout si l'on est à distance des canaux existants. Il faudra aussi



Si vous achetez une parcelle isolée, assurez-vous qu'elle est bornée et renseignez-vous sur la nature du sol.

s'assurer des limites du terrain, car la surface indiquée au cadastre n'est pas juridiquement contraignante et le propriétaire ne l'a pas forcément fait borner. Négociez avec ce dernier afin qu'il s'en charge, car recourir à un géomètre expert représente un coût non négligeable (au moins 1000 €). Enfin, renseignez-vous sur la nature du sol; pour cette partie technique, un constructeur est à même de vous aider.

Bon à savoir L'acheteur d'un terrain en diffus ne dispose pas de droit de rétractation.

► **En lotissement** Ici, la vente des lots est encadrée et l'acquéreur, mieux protégé. D'abord, les terrains sont bornés et viabilisés. Ensuite, tant que le permis d'aménager n'a pas été délivré par la commune, aucun avant-contrat ne peut être signé ni aucun acompte, versé. Ce n'est qu'avec cette autorisation que le «lotisseur» aura le droit de faire signer des promesses de vente. Les futurs acheteurs ont, quant à eux, la possibilité de se rétracter durant 10 jours.

Bon à savoir Depuis la loi Elan de 2018, le vendeur d'un terrain constructible situé dans une zone de mouvements de terrain potentiels

Notre conseil

Q C Les plans locaux d'urbanisme sont librement consultables à la mairie ou en ligne, mais ils ne sont pas forcément faciles à lire ! Faites-vous aider par les services municipaux ou un notaire (lire aussi p. 36-51).

(présence d'argile, par exemple) doit fournir une étude de sol. Le document sera transmis à l'acheteur à la signature de la promesse de vente ou de l'acte authentique.

2 SOLICITER UN CONSTRUCTEUR

Une fois en possession du terrain, vous pouvez envisager de faire bâtir votre maison. Attention ! Même si vous ne réalisez pas les travaux vous-même, compte tenu des enjeux, il faudra les surveiller et y consacrer un certain nombre d'heures, afin de voir si tout avance selon le délai prévu >>

>> et dans les règles de l'art. S'adoindre les services d'un constructeur sérieux, respectueux de la réglementation et doté de toutes les assurances nécessaires est primordial. Pour être totalement protégé, vous signerez avec lui un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), qui donne des garanties sur le délai et le coût du logement. Bien qu'il soit obligatoire, environ la moitié des commanditaires restent en dehors de ce cadre légal, selon les constructeurs et les aménageurs de la Fédération française du bâtiment (LCA-FFB). Les clients engagent donc des sommes considérables sans protection sur le prix, la qualité et la durée du chantier ! En effet, un pavillon réalisé par un constructeur de maisons individuelles en secteur diffus revenait, à fin 2021, à 184 000 € hors foncier (+ 5 % en un an), pour une surface moyenne de 114 m² (source: Pôle habitat, structure de la Fédération française du bâtiment).

3 SIGNER UN CONTRAT

Issu de la loi du 19 décembre 1990, le CCMI se présente avec ou sans fourniture de plan. Dans le premier cas, cela signifie que vous choisissez une maison-type dans un catalogue ou sur plan;



dans le second, vous avez mandaté un professionnel pour dessiner le plan et le constructeur se charge du reste. Quoi qu'il en soit, un CCMI se signe avant le lancement des travaux. Il détermine les engagements de chacun, planifie le déroulement du chantier et sert de référence si la maison n'est pas livrée dans les temps ou ne correspond pas aux attentes.

Les obligations du constructeur

Tout constructeur effectuant les travaux hors d'eau (couverture, étanchéité) et hors d'air (baies extérieures pleines ou vitrées) doit établir un CCMI avec vous. Il choisit les entreprises, dirige les travaux et vous livre la maison prête à habiter. Vous signez le contrat directement avec lui, sans passer par un notaire. Il est tenu ensuite de vous adresser, par courrier recommandé, un exemplaire accompagné d'une notice d'information, du plan détaillé de l'habitation et d'une notice descriptive du bâtiment. Si vous avez prévu de faire vous-même certains travaux (peinture, pose de parquet, etc.), notez-le sur le contrat, tout comme l'évaluation de leur coût. Ces «travaux réservés» ne peuvent pas être du gros œuvre (terrassements, pose de l'électricité...). Le constructeur fournira aussi obligatoirement une «attestation de garantie de remboursement». Elle indique que les fonds sont déposés en lieu sûr et bloqués en attendant la fin des délais de rétractation et la levée des conditions suspensives. Ne versez rien avant qu'il vous la remette ! Et songez que vous avez 10 jours pour changer d'avis après l'envoi du CCMI en recommandé à votre domicile

DES SITES POUR TROUVER UN BÂTISSEUR

> Polehabitat-ffb.com

Cette plateforme rassemble, entre autres, tous les constructeurs de maisons individuelles ayant pignon sur rue. Si vous en trouvez un par vous-même, vérifiez qu'il y est bien adhérent.

> **Aamoi.fr** Rendez-vous également sur le site de l'Association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels: elle affiche les entreprises qui posent problème et celles qui, au contraire, font bien leur travail.

> **Anil.org** Les agences départementales d'information sur le logement donnent des renseignements sur les constructeurs et les procédures; leurs coordonnées sont en ligne.



Pour une maison individuelle, le contrat de construction peut être conclu avec ou sans plan.

(le délai court le lendemain de la présentation de la lettre). Si vous décidez de tout annuler, faites-le savoir par recommandé au constructeur, qui vous restituera votre dépôt sous 15 jours.

Les abus existent

Le plus courant est de faire payer au client une somme avant la signature du contrat de construction. Sachez qu'à ce stade, un «chèque de réservation» n'a pas lieu d'être exigé; n'écoutez pas le constructeur qui vous demande de lui en laisser un qui ne sera pas encaissé. Il a le droit, en revanche, de vous en réclamer un le jour même de la signature du contrat. Le dépôt s'élèvera au maximum à 3% du prix du bien. Enfin, gardez en tête que même si un CCMI est très protecteur, il ne protège pas de tout, comme en témoigne la récente faillite de Maisons Phénix (groupe Geoxia). Dans cette affaire, 2000 chantiers ont été stoppés du jour au lendemain sans que les garanties de livraison des assurances puissent couvrir les montants nécessaires pour terminer les travaux.

Un contenu très encadré

Le CCMI comprend des informations générales sur le terrain – situation, surface, désignation cadastrale – ainsi que la mention du titre de propriété et les renseignements qui y sont relatifs. Il précise que vous pouvez vous faire assister d'un professionnel couvert par une assurance (architecte, ingénieur-conseil...) lors de la réception des travaux. Il justifie les garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur. Il

LES CONDITIONS SUSPENSIVES AU CONTRAT

Vous avez le droit d'insérer des conditions suspensives à la signature d'un CCMI. Elles portent sur l'obtention de cinq éléments:

> **Le terrain** Vous pouvez n'en être pas encore propriétaire, mais vous devrez avoir signé une promesse de vente pour que le constructeur puisse examiner le lieu et vérifier, s'il est en lotissement, que le règlement et le cahier des charges sont compatibles avec tous les travaux qu'il doit réaliser.

> **Le ou les prêt(s)** Il est possible de mandater le constructeur choisi afin qu'il vous aide à en solliciter auprès d'une banque.

> **L'assurance dommages-ouvrage (DO)** Obligatoire, elle coûte entre 2000 et 5000 € et est entièrement à votre charge. Renseignez-vous auprès de votre assureur habitation et faites jouer la concurrence si le prix vous semble trop élevé. N'hésitez pas non plus à commissionner le constructeur pour qu'il vous en trouve une.

> **Le permis de construire** Si vous ne l'obtenez pas pour votre maison, vous êtes autorisé à mettre fin à un CCMI sans pénalité.

> **La garantie de livraison et de remboursement du constructeur** S'il ne vous la donne pas, vous avez le droit, là aussi, de vous rétracter sans pénalité.

donne les références de l'assurance dommages-ouvrage que vous avez souscrite. Viennent ensuite les mentions sur la conformité du projet aux règles du Code de la construction et de l'habitation et du Code de l'urbanisme; sur la consistance et les caractéristiques du bâtiment à construire; sur tous les travaux d'adaptation du sol et les raccordements aux différents réseaux. Enfin, sont précisées la date d'ouverture du chantier, les délais d'exécution et les pénalités en cas de retard à la livraison.

Le prix et le financement

> **Un CCMI** doit notifier le prix de la maison à construire, obligatoirement composé du coût forfaitaire et définitif des travaux dont l'exécution est à la charge du constructeur et des travaux >>

Q C Étant donné qu'un CCMI court sur plusieurs mois, le constructeur peut demander

une révision de son prix selon des indices du BTP, qui suivent l'inflation. Comme celle-ci est actuellement élevée et que les tarifs des matériaux ne cessent d'augmenter, examinez la clause relative à ce point et demandez une simulation à l'entrepreneur, de façon à prévoir ce que vous pourriez avoir à payer.

>> assurés par le maître d'ouvrage lui-même (réservés). Les modalités de financement sont aussi indiquées, ainsi que les prêts à obtenir. On trouve ensuite les annexes (notices descriptives des matériaux, etc.) et les conditions suspensives.

Bon à savoir Des clauses illégales peuvent figurer au contrat; si c'est le cas, vous n'avez pas à les respecter (art. L. 231-3 du Code de l'urbanisme). Rendez-vous sur le site de l'Association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels (Aamoi.fr) pour les repérer.

> **Le constructeur** ne peut pas vous demander de majoration du prix après la signature du contrat, sauf si celui-ci y prévoit expressément une révision (lire l'encadré ci-dessus). La loi impose également un échelonnement des paiements: 3% à la signature du CCMI, 5% à la délivrance du permis de construire, 12% à l'ouverture du chantier, 10% à l'achèvement des fondations, 15% à celui des murs, et ainsi de suite jusqu'aux 5% restants, qui seront réglés huit jours après la réception des travaux si vous n'émettez pas de réserves.

Bon à savoir Un constructeur n'est pas tenu de procéder à une étude du sol quand il ne vous a pas vendu la parcelle. Toutefois, si elle est effectuée après la signature du CCMI, elle sera à sa charge, car il n'a pas le droit de vous réclamer d'autres sommes que celles prévues au contrat.

> **Pas de panique** si vous constatez que l'entrepreneur est défaillant: dans le cadre d'un CCMI, la garantie de livraison entre en jeu. En effet, les constructeurs ont l'obligation d'en souscrire une auprès d'une compagnie d'assurances ou d'un

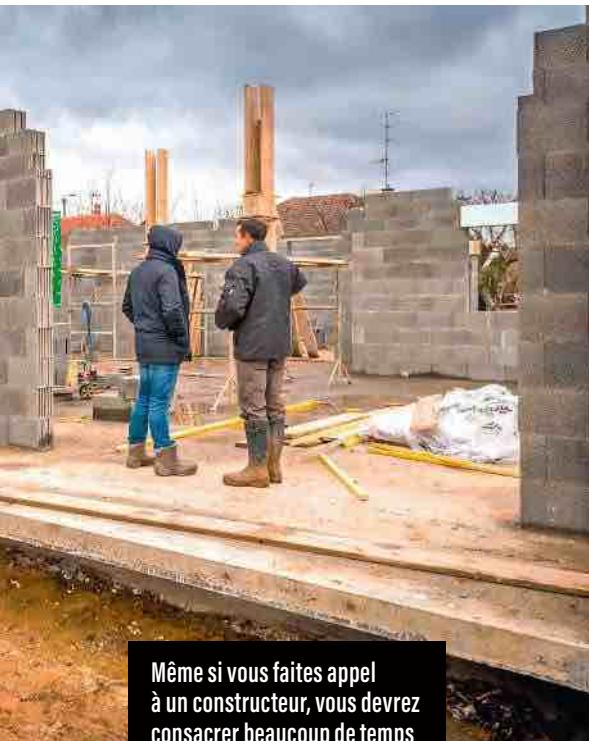


établissement de crédit agréé. Ses références seront données lors de la signature du contrat. Ainsi, en cas de faillite ou d'abandon du chantier, l'assurance doit désigner une autre entreprise pour terminer les travaux. Attendez-vous néanmoins à un surcoût de 5% (franchise), à un grand retard de livraison et à tous les inconvénients qui en découlent...

Le contrat sans fourniture de plan

Avant le début des travaux, il est possible de signer un CCMI sans plan lorsque c'est un architecte qui le réalise. Plus souple, ce contrat est défini par les articles L. 231-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Plusieurs mentions obligatoires y figurent, à commencer par la désignation du terrain et la référence de l'assurance dommages-ouvrage que vous souscrivez. Le constructeur n'est pas tenu de vous fournir une attestation de garantie de livraison le jour de la signature de ce contrat; il devra toutefois le faire à l'ouverture du chantier.

Le CCMI sans plan détaille la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire, les délais d'exécution et les pénalités applicables en cas de retard de livraison. Les travaux que le client se réserve n'y seront pas toujours précisés,



Même si vous faites appel à un constructeur, vous devrez consacrer beaucoup de temps à surveiller le chantier.

QUELLE RESPONSABILITÉ DE LA BANQUE ?

La banque va regarder si votre contrat comprend les mentions obligatoires. Avant de délivrer les fonds, elle doit s'assurer de l'existence de la garantie de livraison et avoir vérifié l'avancement des travaux. S'il y a défaillance du constructeur et qu'elle a débloqué des sommes excédant le pourcentage prévu par les textes, elle sera considérée comme responsable du préjudice subi par le client – la justice a souvent tranché en faveur des particuliers dans ce domaine (décision n° 10-19.714 du 11 janvier 2012, Cour de cassation, 3^e chambre civile). Dans tous les cas, pour éviter les problèmes, tenez bien au courant votre banquier de la progression du chantier.



mais le prix forfaitaire et définitif convenu pour la construction, si (éventuellement révisable en fonction de l'inflation). De nombreuses clauses, obligatoires dans le CCMI avec fourniture de plan, sont facultatives dans celui sans plan, notamment l'indication de la date d'ouverture du chantier et celle à laquelle le permis de construire a été obtenu. Il reste possible d'y intégrer des conditions suspensives, cependant la loi ne les énumère pas – on pense surtout à l'obtention de prêt, d'ailleurs si vous ne désirez pas recourir à l'emprunt, une phrase doit le spécifier expressément, faute de quoi le contrat sera considéré par défaut comme conclu avec une condition suspensive de crédit. Enfin, il n'y a pas ici de versement de dépôt de garantie avant la signature. Et si le législateur a bien prévu le principe d'un paiement au fur et à mesure, il n'énonce pas les pourcentages; on sait juste que le solde de 5% doit être acquitté à la réception des travaux.

Diriger soi-même son chantier

Vous souhaitez piloter la réalisation de votre maison sans recourir aux services d'un constructeur? C'est envisageable. Aucun CCMI ne sera signé dans ce cas. Ayez toutefois conscience que coordonner soi-même une dizaine de corps d'état prend énormément de temps... Dès lors, il faut mener l'enquête pour dénicher les meilleurs intervenants. Le site de la Fédération française du bâtiment (Ffbatiment.fr) ou celui de la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb.fr) peuvent vous y aider. Tentez de contacter trois sociétés par corps de métier et constituez-vous un dossier afin de comparer les devis plus facilement. Demandez aux entrepreneurs sollicités de vous procurer une copie de leur garantie décennale et de leur assurance responsabilité civile (ces attestations seront d'ailleurs à présenter au moment de souscrire la dommages-ouvrage). À chaque contrat passé avec une société, veillez à ce qu'il stipule des échéances précises, négociez un prix ferme et définitif, répartissez les paiements sur la durée des travaux... et ne réglez jamais rien avant d'avoir constaté que le chantier avance.

Bon à savoir Si une entreprise réalise tout le gros œuvre, elle doit vous faire signer un CCMI sans fourniture de plan et souscrire une garantie de livraison auprès d'un assureur. ■

UNE DEMEURE D'ARCHITECTE

Vous souhaitez une maison conçue rien que pour vous ? Ou qui occupe une surface supérieure à 150 m² ? L'intervention d'un architecte est obligatoire, et vous signerez un contrat avec lui. Présentation.

Dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), si la demeure mesure plus de 150 m², les plans seront obligatoirement signés par un architecte, le constructeur se chargeant du reste. Hors CCMI, un architecte peut aussi s'occuper de la réalisation d'un bout à l'autre ou, simplement, dessiner les plans du pavillon selon les besoins, les goûts et le budget du futur propriétaire. Il commence par soumettre une esquisse, sorte d'avant-projet sommaire. Si le client l'apprécie, il lui propose de signer un contrat d'architecte par lequel l'entièvre direction du chantier lui est confiée. Il finalise le dossier et élaboré le projet définitif en fonction de ses recommandations (ergonomie, lumière, agencement, matériaux...) et de l'environnement, et prépare les documents pour la demande du permis de construire. Environ 5 % des maisons sont ainsi édifiées sur mesure chaque année.

Signer un contrat spécifique

Le contrat d'architecte doit fixer précisément l'enveloppe financière et le calendrier prévisionnel des opérations (date butoir pour le permis



de construire, date finale pour la réception de l'ouvrage...). Pensez à y inscrire des clauses de résiliation aux torts de l'architecte s'il ne tient pas les délais, ainsi que les tarifs convenus de ses honoraires. Ces derniers sont libres et seront donc débattus entre les parties; ils représentent en général de 10 à 15 % du montant hors taxe des travaux. Sachez que le prix d'une maison d'architecte de 100 m² oscille, en moyenne, entre 180 000 € lorsqu'il s'agit d'une entrée de gamme et 260 000 € quand elle est haut de gamme.

Attention ! Ne confondez pas architecte et maître d'œuvre (lire p. 24). Les deux exercent le même métier, mais le premier est diplômé et astreint au respect d'un code professionnel, contrairement au second. Renseignez-vous bien sur les qualités de ce dernier dans l'hypothèse où vous choisissez cette solution. N'oubliez pas que même si l'architecte ou le maître d'œuvre dirige les travaux, vous restez responsable des entreprises, à l'inverse de ce qui se passe dans le cadre d'un CCMI ou d'une Véfa. En cas de problème, ce sera à vous d'intervenir. ■

OÙ TROUVER UN PROFESSIONNEL ?

Si vous n'en connaissez pas, rendez-vous sur Architectes.org ou Architectes-pour-tous.fr, les sites du conseil de l'Ordre des architectes. Vous y trouverez des coordonnées de professionnels, des informations ainsi qu'un modèle de contrat. Ils ont souvent leur propre site présentant leurs réalisations. Vérifiez que celui que vous avez choisi est à jour de ses cotisations d'assurance de garantie décennale en lui demandant une attestation.

ACHETER SUR PLAN

L'achat d'une maison ou d'un appartement auprès d'un promoteur, aussi appelé vente en l'état futur d'achèvement (Véfa), est un autre moyen de devenir propriétaire. On vous en détaille les règles.

Lorsque vous achetez un logement sur plan, cela signifie que vous payez un bien qui sera construit sur un terrain acquis par le promoteur. Les règles s'avèrent un peu différentes que celles qui ont cours dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Ici, le promoteur-vendeur s'engage à vous livrer une habitation achevée et conforme à des plans et à une notice descriptive intégrés dans le contrat de vente, dans un délai déterminé. De votre côté, vous lui versez des sommes au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et n'intervenez pas dans le processus de construction, qui relève de sa responsabilité.

RECHERCHE D'UN BIEN Gare aux pièges !

Pour acheter sur plan, vous pouvez consulter les petites annonces dans les journaux ou sur Internet, visiter les sites des promoteurs ou regarder les prospectus glissés dans votre boîte aux lettres. En vous promenant, repérez les panneaux publicitaires annonçant le début d'un chantier. Mais méfiez-vous des plaquettes des promoteurs immobiliers et des logements-témoins: ils sont souvent bien plus séduisants que le produit que l'on vous vendra en réalité ! Les dépliants papier n'ont, en effet, aucune valeur contractuelle.

>>

CHLOROPHYLLE/ADOBESTOCK



Attention, le logement-témoin est souvent plus beau que le bien final...

CONTRAT DE RÉSERVATION

Voici ce qui doit, au minimum, apparaître sur ce document.

La description détaillée du logement

Surface habitable en m², nombre de pièces, description des matériaux, situation à l'intérieur de l'immeuble ou du lotissement, liste des équipements collectifs mis à disposition, note technique sommaire (épaisseur des murs, type de façade, etc.).



Le prix prévisionnel de vente et les conditions de révision

Le tarif peut en effet varier avec l'inflation, mais essayez d'en obtenir un ferme, surtout si les travaux sont déjà en cours.



Comptez 18 mois entre la réservation et la livraison du logement, lorsque les travaux sont prêts à démarrer.

La date de conclusion du contrat définitif

On compte environ 18 mois entre la réservation et la livraison du logement lorsque les travaux sont prêts à démarrer.

Le délai d'exécution des travaux

Les conditions suspensives

Par exemple: si le contrat de vente définitif n'est pas signé à la date prévue du fait du vendeur; si le prix de vente est supérieur d'au moins 5% au prix prévisionnel – même quand des prestations plus luxueuses sont proposées; si le logement décrit dans le contrat de vente ne correspond pas à celui du contrat de réservation, avec à la clé une diminution de valeur de 10%; si l'un des équipements prévus au contrat manque; si les crédits demandés par l'acquéreur ne lui ont pas été accordés; si le montant des prêts que le vendeur s'est engagé à faire obtenir à l'acquéreur est inférieur de 10% à ce qu'il lui avait promis. ■



>> Sachez, par ailleurs, qu'un promoteur attend que la moitié des appartements soit réservée avant de lancer le chantier de construction, de façon à assurer ses arrières dans l'hypothèse où le programme ne rencontrerait pas le succès escompté. Il est donc possible que vous réserviez un logement qui ne sort jamais de terre (cela arrive rarement). Lors de vos recherches, vérifiez également que le promoteur repéré justifie d'une «garantie extrinsèque» d'achèvement, c'est-à-dire qu'il ait obtenu la caution d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurances, ou encore d'un organisme de caution. Cela garantit aux acquéreurs que le chantier sera terminé au cas où le professionnel fait faillite. Il y a peu de risques que cela se produise avec des acteurs d'envergure nationale comme Bouygues, Nexity, BNP Paribas, Eiffage ou Ogi, mais c'est moins sûr quand on a affaire à un promoteur local, donc méfiance. Quoi qu'il en soit, grand ou petit, demandez-lui le justificatif de cette garantie extrinsèque.



Demandez au promoteur un justificatif de la garantie d'achèvement, qui vous protégera s'il fait faillite.

L.LECARPENTER/REA

un notaire peut assister les parties en présence – l'acheteur est autorisé à solliciter le sien. Le contrat de réservation, dit aussi «préliminaire», engage le promoteur à réserver un logement à l'acquéreur lorsque le programme est commencé, et détermine d'ores et déjà les conditions dans lesquelles se fera la vente. Il ne faut donc pas hésiter à négocier, à ce stade, la modification des clauses semblant défavorables.

À la signature du contrat de réservation, le promoteur a le droit de demander le versement d'un dépôt de garantie sur un compte spécial, ouvert dans une banque au nom de l'acheteur. Son montant est limité à 5% du prix de vente si le contrat définitif est signé dans un délai d'un an, et à 2% s'il est signé sous un à deux ans. Au-delà, aucun dépôt ne peut être légalement exigé. Ni aucune autre somme ne sera réglée au vendeur avant la signature du contrat de vente définitif.

>>

RÉSERVER UN LOGEMENT

Ce qui vous attend

Préalablement au contrat de vente définitif, le candidat acquéreur ou «réservataire» signe un contrat de réservation, généralement sous seing privé. Il s'agit d'une simple signature entre le futur propriétaire et le promoteur. Toutefois,

FAIRE SOI-MÊME LES FINITIONS

La loi Elan de 2018 a autorisé l'acheteur d'un logement en Véfa à réaliser lui-même certaines finitions (salle de bains, cuisine, etc.) à la place du promoteur, comme cela est possible dans un contrat de construction de maison individuelle.

Le promoteur doit chiffrer les travaux et l'acheteur peut revenir sur sa décision par courrier recommandé. Cette possibilité est régie par les articles L. 261-15 et R. 261-26 du Code de la construction et de l'habitation.



CONTRAT DE VENTE

Voici ce qui doit, au minimum, apparaître sur ce document.

Le logement

Une description détaillée du logement et sa situation exacte dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier – elles doivent être conformes à celles du contrat de réservation. Le vendeur insère souvent des clauses concernant d'éventuelles modifications relatives aux surfaces (tolérance de 5 % de superficie en moins) et aux matériaux ou équipements (prévoyant une marque ou une qualité équivalente à celle indiquée au contrat).



Le délai de livraison

Il sera de préférence exprimé en mois. Vérifiez que des pénalités en cas de retard sont prévues. Attention, des causes légitimes de suspension de délai sont souvent prévues dans un contrat de vente : intempéries, grève générale...

Le prix

Le prix total à payer et les conditions éventuelles de révision du prix – le chantier s'étalant sur de longs mois, une révision en fonction de l'inflation et calquée sur des indices liés au bâtiment peut être prévue.

La condition suspensive de prêt

Elle protège l'acquéreur dans le cas où la banque ne lui accorde pas son crédit – son engagement devient alors caduc.

Les garanties

Celles, extrinsèques, d'achèvement des travaux et/ou de remboursement du vendeur.

L'échelonnement des paiements

Il s'établit d'après l'avancement des travaux.

En annexe au contrat, figurent aussi obligatoirement...

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division

Obtenus par l'acquéreur d'un bien en copropriété, ces documents lui seront remis avant la signature du contrat, pour lui laisser le temps de les examiner.

Le cahier des charges et le règlement de lotissement

Ils sont délivrés à l'acheteur d'un bien en lotissement... dès lors qu'ils existent.

L'attestation de l'assurance dommages-ouvrage

Souscrite par le vendeur à l'ouverture du chantier, celle-ci couvre le paiement des réparations des désordres qui relèvent de la garantie décennale.

Les documents techniques

Un plan coté, la notice technique descriptive du logement ainsi que le plan de l'ensemble immobilier font partie des documents en annexe.

>> Quels délais de rétractation ?

Une fois le contrat de réservation signé, le vendeur doit l'envoyer par lettre recommandée ou le remettre par tout moyen présentant des garanties équivalentes (en mains propres contre émargement, par exemple). À compter du lendemain de la présentation du recommandé ou de la délivrance du document, l'acquéreur a 10 jours pour revenir, le cas échéant, sur son engagement. S'il renonce à acheter le logement, il est tenu d'en informer le vendeur par courrier recommandé avec avis de réception, ou par tout moyen présentant des garanties équivalentes; le dépôt de garantie lui est alors intégralement restitué, sans retenue ni pénalité, sous 21 jours à compter de la réception de la lettre. Par contre, passé le délai de rétractation, l'acquéreur qui se désiste perd son dépôt de garantie, sauf si une des conditions suspensives est remplie. Dans ce cas, le promoteur est obligé de lui rembourser totalement le dépôt de garantie dans un délai de trois mois.

SIGNATURE DE L'ACTE DÉFINITIF Quel contexte ?

Dès que toutes les conditions de la vente sont réunies à la date indiquée dans le contrat de réservation, l'acte définitif est signé devant notaire. Si vous avez réservé votre logement depuis plusieurs mois, le contrat de vente doit vous être remis au moins 30 jours avant la signature: ce délai vous permettra de l'examiner et de vérifier sa conformité; il vous laissera également le temps de vous faire conseiller par le notaire.

Dans certains cas, lorsque l'immeuble est presque terminé et que l'appartement est prêt à être habité, un acquéreur peut signer directement un contrat de vente. Il dispose alors d'un temps de réflexion préalable de 10 jours. Là aussi,

Notre conseil

Q C Ne calculez pas un délai trop juste pour emménager.

En matière de construction neuve, les retards de plusieurs mois sont fréquents, surtout en cette période où le secteur a été désorganisé par le covid et est perturbé par la guerre en Ukraine.

Q C Assurez-vous que les travaux correspondants aux appels de fonds ont été réalisés

avant de procéder aux paiements. Pour cela, passez sur le chantier et regardez où cela en est. Vérifiez aussi que les montants demandés sont chaque fois utilisés pour les étapes visées (la mise hors d'eau, par exemple) et ne diffèrent pas des sommes inscrites dans l'acte de vente. Quoi qu'il en soit, ne versez rien tant que toutes les conditions suspensives ne sont pas levées.

c'est le moment de prendre un rendez-vous avec le notaire pour écouter ses recommandations. Le délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant le projet d'acte (ou de sa remise par tout moyen présentant des garanties équivalentes). Le promoteur n'a pas le droit, dans l'intervalle, de faire signer un contrat de vente, et l'acheteur, de verser de l'argent.

>>



Contrôlez l'état d'avancement des travaux avant de répondre aux appels de fonds.



MODIFIER LES PLANS EN COURS DE ROUTE

Entre le moment où vous réservez un logement en Véfa et celui où le chantier commence, il risque de s'écouler de longs mois, voire plusieurs années. Or, dans ce laps de temps, vos besoins peuvent avoir évolué. Vous souhaiterez alors modifier le plan (ajout ou suppression d'une cloison,

déplacement d'une porte...) ou les options souscrites (une douche plutôt qu'une baignoire, par exemple). Retoucher l'agencement initial, ajouter des éléments... est réalisable, mais de tels travaux modifcatifs acquéreur (TMA) se font à certaines conditions. D'abord, ayez conscience que cette personnalisation a des limites, en fonction de la structure de l'immeuble et du projet global. Ensuite, qu'un changement est susceptible d'être facturé. Dans tous les cas, effectuez ces demandes le plus en amont possible, surtout si elles sont importantes – n'hésitez pas à en parler dès l'avant-contrat ou lors du contrat de réservation, dans lequel vous les inclurez. Si vous oubliez, il restera quatre semaines après la signature

pour les indiquer. Le promoteur vous enverra alors un devis et le nouveau plan du logement, à retourner signé et accompagné de la mention « bon pour accord ». Côté financement, un acompte de 50 % du coût total des TMA est généralement à prévoir au moment de la signature. Vous devrez verser l'autre moitié à la finalisation des travaux, avant la livraison.

Bon à savoir Si votre projet ne respecte pas les normes de sécurité en vigueur

est contraire au Code de la construction ou empêche la certification NF et basse consommation du bâtiment, on vous le refusera. Idem s'il entraîne un dépassement des délais de construction ou porte atteinte aux droits des voisins ou des autres copropriétaires.



MONET/ADOBESTOCK

>> Quelle forme prend un contrat de vente ?

L'acquéreur devient propriétaire du sol et de ce qui a déjà été construit à la signature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement (Véfa), puis du bien immobilier au fur et à mesure de sa réalisation. Il est également possible de signer un contrat de vente à terme mais, en pratique, cela reste exceptionnel. Dans ce cas, l'acheteur ne devient propriétaire de l'appartement que quand les travaux sont terminés. Les fonds versés sont alors déposés sur un compte ouvert dans une banque ou un établissement financier et ils ne peuvent pas être utilisés par le vendeur avant la livraison du logement.

Une fois le contrat de vente signé, le notaire qui a rédigé l'acte garde l'original et remet à l'acquéreur une copie authentique, qui constitue le titre de propriété. Ce document doit être conservé

précieusement. Il précise les droits et les obligations de l'acheteur vis-à-vis du vendeur jusqu'à l'achèvement des travaux.

SIGNATURE DE L'ACTE DÉFINITIF Le paiement des travaux

Afin de protéger l'acheteur, les paiements s'échelonnent ainsi: 35 % du prix total après le coulage des fondations; 70 % à la mise hors d'eau; 95 % à l'achèvement des travaux; le solde (5 %) sera réglé à la réception du bien, sauf si l'acquéreur émet des réserves portant sur des défauts de conformité. Le promoteur doit joindre à chaque appel de fonds une attestation de réalisation des travaux établie par un homme de l'art. Celle-ci est vérifiée par un organisme de contrôle indépendant. Les sommes acquittées par l'acquéreur seront versées sur un compte unique propre à l'opération ouverte auprès d'un établissement de crédit. ■

La remise des clés

LIVRAISON DU LOGEMENT

À la fin d'un chantier de construction, le bien est présenté à son propriétaire. Celui-ci doit constater l'achèvement des travaux, leur bonne exécution et, évidemment, leur conformité. Tous nos conseils pour cette étape cruciale.

ACHAT SUR PLAN

Un mois pour notifier les vices et les défauts

Quand un bien est vendu en l'état futur d'achèvement (Véfa), préalablement à la livraison du logement a lieu la réception des travaux entre les entrepreneurs et la société de promotion immobilière. En tant qu'acquéreur, demandez qu'on vous remette le ou les procès-verbaux rédigés à cette occasion, afin de prendre connaissance des réserves du promoteur, c'est-à-dire des désordres ou des défauts de conformité. Faites-vous aussi communiquer la date exacte de cette

réception, car c'est à partir de ce moment que courent les délais de la garantie de parfait achèvement, de la biennale et de la décennale.

Vient la livraison en tant que telle, soit le jour où le promoteur vous donne les clés de votre appartement ou de votre maison. Vous devrez alors visiter le logement avec la plus grande attention et vérifier sa conformité au regard du contrat de vente définitif, des plans et de la notice descriptive (n'hésitez pas à vous faire aider par un architecte). Vous contrôlerez le fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, ventilation mécanique, installation de chauffage...) avant l'établissement d'un procès-verbal, dans lequel

>>

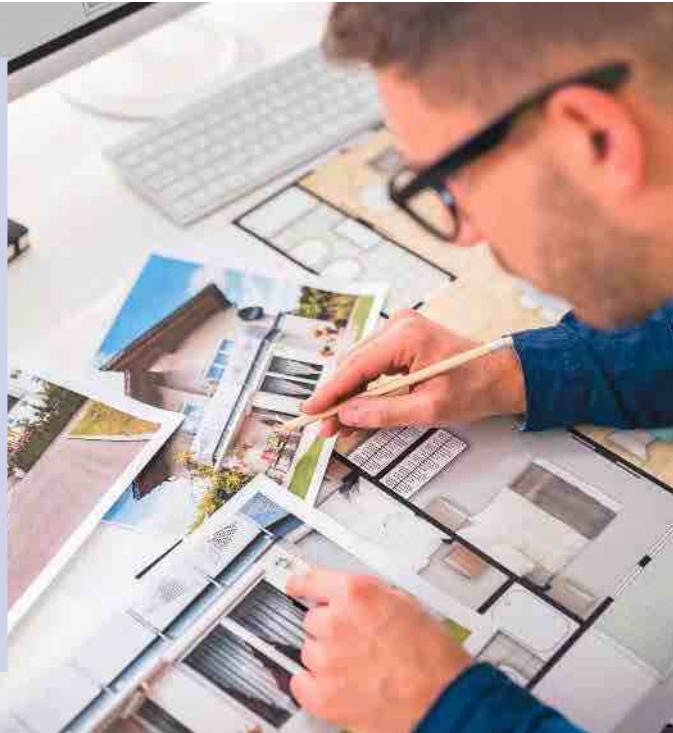


Lors de la remise des clés, vérifiez la conformité du logement au regard du contrat de vente.



POURQUOI CONSIGNER LE SOLDE AUPRÈS D'UN TIERS ?

Si vos réserves portent sur des défauts de conformité, faites consigner le solde du prix du logement auprès de la Caisse des dépôts, du notaire ou de tout autre professionnel présentant une garantie financière, choisi en accord avec le vendeur. Ce solde lui sera remis dès la levée des réserves. Ne gardez pas l'argent sur votre compte: le promoteur pourrait ne pas vous donner les clés et vous imposer une pénalité de 1% du montant du bien par mois de retard de paiement.



A. POPOV/ADOBESTOCK

» seront mentionnées vos éventuelles réserves. Vous en conserverez un exemplaire daté et signé par le promoteur et par vous-même. Vous disposez ensuite d'un mois pour lui notifier, par lettre recommandée avec avis de réception, les vices et les défauts de conformité apparents non indiqués à la livraison. De son côté, le professionnel a un an pour les faire réparer (à compter du mois suivant la réception). À défaut, et avant l'expiration de ce délai, vous pourrez saisir le tribunal.

LE CCMI OU LE CONTRAT D'ARCHITECTE Un PV à établir le jour J

Lorsque vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ou d'architecte, c'est vous qui réceptionnez les travaux auprès du bâtiisseur. Une préréception est souvent prévue trois semaines avant la date de réception finale/livraison afin de déterminer ce qui doit être corrigé. Le jour venu, un procès-verbal est rédigé, daté et signé par chacune des parties. Vous y préciserez tous les défauts de conformité relevés par rapport au contrat signé et à ses annexes – ce type

de problèmes peut être constaté par une personne sans compétence technique particulière. Attention ! Si une anomalie n'est pas notée, il sera difficile d'obtenir réparation. Vous avez la possibilité de vous faire accompagner dans ces démarches par un professionnel (notamment un architecte s'il est chargé de la maîtrise d'œuvre), et même de solliciter un huissier.

» **Si vous avez conclu un CCMI**, vous versez les 5% restants à la livraison. Vous repérez des défauts à ce moment-là ? Vous êtes autorisé à consigner la somme auprès d'un tiers accepté par le constructeur. Si vous n'êtes pas assisté par un professionnel, vous pouvez conserver le solde pendant huit jours après la remise des clés, même dans le cas où vous n'avez pas émis de réserves.

» **Si vous avez signé en direct avec les entrepreneurs ou un architecte**, la réception de la maison s'accompagne du paiement du solde, que vous formuliez des réserves ou non. Sauf si votre contrat comprend une clause de retenue de garantie: vous avez alors le droit de retenir 5% sur chaque acompte réglé en cours de chantier et les garder pendant un an après la livraison, même si vous n'avez fait aucune réserve. ■

CONSTRUCTION NEUVE, QUELLES GARANTIES ?

Les garanties permettent au propriétaire du logement de faire réparer des défauts qui interviendraient dans les mois ou les années suivant sa livraison.

| | DOMMAGES COUVERTS | DURÉE DE VALIDITÉ | COMMENT L'ACTIONNER |
|--|--|---------------------------------------|---|
| GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT | Réparation de toutes les malfaçons ayant fait l'objet de réserves et des désordres apparaissant pendant la première année (y compris sur l'isolation phonique) | L'année qui suit la réception du bien | Réaliser un constat d'huissier puis envoyer une lettre recommandée avec avis de réception (AR) à l'entrepreneur ou au promoteur. À noter: dans le cas de la Véfa, s'adresser au vendeur. En l'absence de réponse: action judiciaire avec ou sans avocat selon le coût de réparation |
| GARANTIE DE FONCTIONNEMENT DES ÉQUIPEMENTS | Réparation des équipements dysfonctionnels dissociables du bâtiment (volets, portes, chauffe-eau, appareils électriques...) | Deux ans après la réception du bien | Envoyer une lettre recommandée avec AR à l'entrepreneur ou au promoteur. En l'absence de réponse: action judiciaire avec ou sans avocat selon le coût de la réparation |
| ASSURANCE DOMMAGES-OUVAGE <i>Prix: de 3 à 6 % du montant des travaux</i> | Réparation de tous les désordres importants relevant de la garantie décennale, sans attendre que la responsabilité d'une entreprise soit établie | 10 ans après la réception des travaux | Saisir l'assureur par courrier recommandé avec AR. Un expert est nommé, qui adresse son avis sous 60 jours. L'offre d'indemnisation est faite dans les 90 jours suivant la lettre recommandée. Le versement a lieu dans les 15 jours après votre acceptation. Si l'assureur refuse la prise en charge: action au tribunal de grande instance (avocat obligatoire) |
| GARANTIE DÉCENNALE | Réparation de tous les désordres compromettant la solidité de la construction ou la rendant impropre à sa destination, ainsi que ceux affectant ses éléments d'équipement, dissociables ou non | 10 ans suivant la réception du bien | Saisir l'assureur par lettre recommandée avec AR. Il mènera une action en justice contre l'entreprise concernée |

SOMMAIRE

- 114 Les travaux privatifs**
- 116 Obtenir l'autorisation de l'assemblée générale**
- 117 Les travaux collectifs**
- 120 Rénovation énergétique au programme**
- 121 Comment financer les chantiers ?**



La copropriété



En France, selon l'Insee, les copropriétés représentent 28 % du parc immobilier, soit 9,7 millions de logements. Plus des trois quarts d'entre eux, construits avant 1980 et sans isolation, sont désormais vus comme des passoires thermiques par le nouveau diagnostic de performance énergétique. Les biens les plus énergivores seront même considérés comme insalubres dès 2023, et progressivement exclus de la location. Si les copropriétés n'entament pas de rénovation, leur valeur va chuter... Il est donc probable que les travaux se multiplient dans les années à venir. Pour autant, les copropriétaires se heurtent souvent à des blocages, à la fois techniques et financiers, au moment d'agir. Des solutions existent, que nous vous présentons. Chacun d'entre eux a aussi la liberté de réaliser des travaux chez lui, individuellement. Dans certains cas, il faudra obtenir l'accord de tous. Pour y parvenir, des démarches particulières sont à mener, qu'il est préférable de connaître avant de se lancer.

UN CADRE BIEN DÉFINI

En copropriété, il est possible de transformer beaucoup de choses chez soi sans rendre de comptes... mais pas tout ! On vérifie avant de se lancer.

Les modifications que vous souhaitez accomplir chez vous peuvent avoir des conséquences sur d'autres copropriétaires, sur la solidité de l'immeuble ou encore sur sa valeur. Tout n'est donc pas faisable. En premier lieu, faites la différence entre les travaux qui doivent obtenir au préalable l'accord des autres copropriétaires et ceux réalisables sans autorisation. Car, si vous êtes tenu d'en demander une, il vous faudra respecter un certain nombre de formalités.

Chantiers sans nécessité d'autorisation

La décoration du logement, la couleur des murs intérieurs, l'installation de luminaires, les petits travaux d'aménagement, la pose d'une cuisine équipée, la réalisation de placards sur mesure ou encore la réfection de l'électricité... ces chantiers sont laissés au choix de chacun. Certains plus gros projets sont également libres: ainsi, modifier la disposition des pièces de son appartement et installer des cloisons séparatives pour en augmenter le nombre ne nécessite pas d'attendre l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Celui qui possède deux lots superposés a même le droit

de faire percer le plancher afin de les relier par un escalier intérieur selon son bon vouloir – dès lors que ce plancher est une partie privative dans le règlement de copropriété. De même, si vous achetez plusieurs chambres de bonnes contiguës, il est tout à fait possible de les rassembler sans requérir l'avis de tous les habitants. En revanche, leur autorisation vous sera indispensable si vos travaux sont censés modifier de façon importante l'alimentation commune en eau ou les conduites d'évacuation.

Projets nécessitant un accord

> Un chantier affectant les parties communes (un changement de volets par rapport à l'existant, l'installation d'un store électrique alors que les autres appartements n'en sont pas équipés, la rénovation d'une porte palière d'une couleur différente de celle des autres étages...) nécessite l'aval préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, obtenue à la majorité des voix. Elle se double d'une autorisation d'urbanisme si la façade est modifiée. Selon les cas, une déclaration de travaux ou un permis de construire seront nécessaires (lire le tableau p. 50-51).

> Le raccordement aux réseaux communs, ou leur modification, est également soumis à autorisation, qu'il s'agisse du déplacement ou du branchement sur l'évacuation des eaux usées, sur une conduite de ventilation ou encore sur les gaines du vide-ordures.

Notre conseil

Q C Même si, en principe, les cloisons non porteuses ont la possibilité d'être enlevées

sans autorisation et sans dommage, dans les immeubles anciens, certaines ont pu devenir porteuses au fil du temps. En cas de doute, consultez un architecte.





ANNEXION D'UNE PARTIE COMMUNE

Pour acheter un couloir, d'anciennes toilettes, un grenier sous combles ou toute autre partie commune, vous devez respecter un certain formalisme auprès de la copropriété. Commencez par évaluer le prix au mètre carré de l'espace convoité avec l'aide d'un agent immobilier ou d'un notaire. Une décote sera appliquée afin de tenir compte du coût des travaux, puis vous pourrez faire votre proposition chiffrée à la copropriété, par l'intermédiaire du syndic. Un projet de modification du règlement de copropriété sera ensuite proposé au vote des copropriétaires, réunis en assemblée. Après l'envoi du procès-verbal et une fois passé le délai d'opposition (deux mois), la signature définitive puis les travaux pourront avoir lieu.

► **Une annexion de partie commune** entre aussi dans la catégorie des travaux à soumettre à la copropriété (lire l'encadré ci-contre). Par exemple, quand vous souhaitez récupérer un morceau de couloir ou une ancienne loge pour agrandir votre appartement, ou encore si vous voulez utiliser une partie de la cour pour construire un patio privatif.

► **Les travaux qui changent la destination d'un immeuble** doivent être validés par les autres propriétaires, dont l'unanimité est souvent nécessaire. Notamment quand il s'agit de remplacer des appartements par des bureaux, ou si le règlement de copropriété, qui fixe les grandes lignes de sa destination première (niveau de standing, type d'occupation – à titre d'habitation, de bureaux...) interdit ce type de réalisation.

► **Tout ce qui est susceptible d'occasionner des nuisances** est tenu d'obtenir l'assentiment en assemblée générale. Par exemple, si vous voulez remplacer de la moquette par du parquet, cela ne doit pas occasionner de problèmes acoustiques au voisin du dessous. Il a été jugé, par la Cour d'appel de Paris, que l'installation d'un point d'eau et la pose d'un carrelage à la place d'une moquette étaient sources de nuisance, et que ces aménagements

changeaient la destination initiale d'une chambre pour en faire une pièce humide. Le copropriétaire a été condamné à remettre les lieux en état... Dans certains cas, en particulier pour les parties communes à jouissance exclusive tels les balcons et les terrasses, le règlement de copropriété peut interdire les changements de revêtement de sol d'origine.

► **Tout ce qui remet en cause la structure de l'immeuble** est, bien sûr, soumis à autorisation, et parfois même à condition. Les copropriétaires peuvent exiger, par exemple, qu'un architecte qu'ils ont mandaté surveille le chantier (ce dernier est alors appelé «architecte de l'immeuble»).

Bon à savoir Un copropriétaire voyant sa demande de travaux refusée par l'assemblée générale peut saisir la justice, en vertu de l'article 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Ce sera alors au tribunal judiciaire de trancher. Mais s'il a fait sa demande alors qu'il avait déjà effectué les travaux, les magistrats ne pourront pas lui accorder d'autorisation, et la copropriété sera en mesure d'exiger la remise en l'état initial. ■

FAIRE SA DEMANDE À L'AG

Chaque année, les copropriétaires se réunissent en assemblée générale (AG) pour voter les décisions qui les concernent. Voici la marche à suivre si vous avez une demande de travaux à faire.

Une assemblée générale fonctionne de manière similaire quel que soit l'immeuble concerné. Et qu'il s'agisse d'aménagements privatifs soumis à autorisation ou de chantiers destinés aux parties communes, la procédure à respecter pour faire sa demande de travaux est la même. À savoir: une autorisation accordée par une assemblée générale ne peut pas être retirée par une autre.

1 Connaître le niveau de majorité

Une copropriété est constituée d'un syndic assurant la gestion de l'immeuble, de copropriétaires représentants élus (ou conseil syndical) et d'une AG des copropriétaires. Les décisions se votent à différentes majorités, qui portent chacune le nom des articles de la loi du 10 juillet 1965. Par exemple, l'article 24 est la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à la réunion. L'article 25 est la majorité des voix de tous, présents comme absents, et l'article 26, celle d'au moins les deux tiers. Plus une décision est importante, plus la majorité nécessaire pour son vote est élevée.

2 Bien préparer son dossier

Un copropriétaire ayant besoin d'une autorisation de ses pairs pour des travaux doit leur fournir le maximum d'informations et respecter un grand



formalisme dans sa demande. La loi du 10 juillet 1965 lui impose ainsi de leur envoyer son «projet de résolution» (c'est-à-dire le texte présentant la décision qui sera soumise au vote de l'assemblée générale) au plus tard en même temps que l'ordre du jour. Quel que soit le projet – travaux pour tout l'immeuble ou réalisations privatives –, le demandeur doit fournir des plans, des devis et des notes d'explications. Si vous êtes dans cette situation, consulter un architecte ou un bureau d'études est une bonne idée pour maximiser vos chances d'obtenir l'assentiment des copropriétaires.

3 Avoir l'exact compte à rebours

Les assemblées générales se réunissent au moins une fois par an. Renseignez-vous sur le calendrier prévu (généralement en juin, mais parfois en fin d'année) pour adresser au syndic votre demande dans les temps, et qu'elle soit mise à l'ordre du jour. Si vous êtes pressé, vous pouvez lui réclamer de convoquer une assemblée générale extraordinaire; mais les frais de cette réunion (location de la salle, temps de présence du syndic, préparation et diffusion des documents aux copropriétaires...) seront alors à votre charge. ■

Notre conseil

Q C Si la façade doit être modifiée par le projet, un permis de construire peut s'avérer nécessaire, mais la mairie demandera d'abord la preuve de l'accord des copropriétaires avant de donner son autorisation. Comptez trois à quatre mois de délais supplémentaires pour l'obtenir.

Travaux collectifs

LES DIFFÉRENTS TYPES DE CHANTIERS

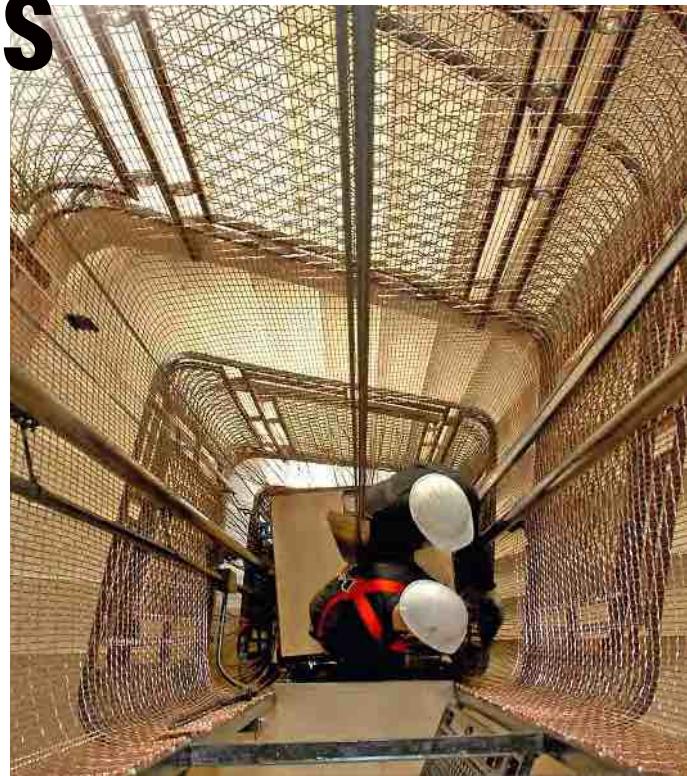
Des opérations sur l'ensemble de la copropriété sont parfois nécessaires. Le point sur les obligations, les majorités requises et le financement.

Travaux d'entretien

Entre, dans cette catégorie, tout ce qui est indispensable au bon fonctionnement de l'immeuble, comme le changement d'une chaudière hors d'usage ou d'un moteur de ventilation mécanique contrôlée, la réparation d'une canalisation fuyarde ou d'un portail défaillant. Le syndic a la possibilité, en cas d'urgence, de lancer les travaux nécessaires de sa propre initiative. Pour cela, il peut appeler les fonds et, après consultation du conseil syndical, demander le versement d'une provision spéciale (n'excédant pas, toutefois, le tiers du montant du devis estimatif des travaux). De plus, le syndic doit convoquer une assemblée générale qui se prononcera sur le financement de l'ensemble. La majorité la plus simple, à savoir l'article 24, est alors requise.

Travaux d'amélioration

Ils relèvent, quant à eux, de l'amélioration du confort des occupants de la copropriété. Cela passe, par exemple, par l'installation d'équipements communs (chauffage central, ascenseur, etc.) ou par l'aménagement d'espaces (loge de gardien transformée en local à vélos, toit d'immeuble converti en terrasse/jardin...). Les travaux de surélévation ainsi que les additions de construction sont également concernés (lire l'encadré p. 119).



Bon à savoir **La différence avec des travaux d'entretien est importante**, car les dépenses pour amélioration sont payables sur 10 ans si un copropriétaire en fait la demande – toutefois, seuls ceux qui n'ont pas donné leur accord à la décision de travaux (les opposants, les abstentionnistes et les défaillants) peuvent opter pour ce système. Pour garantir le paiement des annuités, le syndic a le droit de faire inscrire une hypothèque légale sur le bien du copropriétaire, de façon que les sommes deviennent exigibles s'il revend son lot ou réalise une donation. Les travaux de cette catégorie sont votés à la majorité inscrite dans l'article 26.

>>

>> **Travaux obligatoires**

Afin de protéger les usagers et d'obliger les copropriétaires à entretenir leur bien, le législateur exige certaines opérations. C'est le cas notamment de la mise en conformité des ascenseurs et des portes de parking actionnées électriquement, de la pose de compteurs d'eau chaude individuels ou encore du ravalement (lorsque la mairie a envoyé une injonction de réaliser des travaux).

Économies d'énergie

L'amélioration du rendement de l'équipement de chauffage central de l'immeuble, son comptage, son équilibrage et sa régulation, mais aussi le recours aux énergies renouvelables, l'amélioration de l'isolation thermique du bâtiment et de l'éclairage des parties communes... Tous ces exemples font partie des travaux que nombre de copropriétés auront bientôt à mener (lire aussi p. 120). Dans chacun de ces cas, la majorité de l'article 25, et souvent de l'article 24, est suffisante.

Aménagements liés au handicap

Si vous êtes en situation de handicap, vous pouvez avoir besoin d'une rampe d'accès ou d'autres aménagements dans les parties communes de l'immeuble, que ce soit à l'entrée, dans le hall ou dans les couloirs. Depuis 2020, à la suite de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, si les copropriétaires souhaitent réaliser les travaux à leurs frais, ils n'ont plus besoin de demander l'autorisation à l'assemblée générale. Ils le notifient simplement

à cette dernière en envoyant les informations sur ce qu'ils veulent faire (plan). La copropriété peut prévoir de s'y opposer en assemblée, mais il faut que ce refus soit inscrit à l'ordre du jour. Enfin, rien n'empêche un immeuble tout entier de se décider à réaliser ces travaux pour le confort de tous et à en assumer les frais. Dans ce cas, c'est la majorité de l'article 24 qui s'applique.

Quelles modalités de vote ?

Comme pour les travaux privatifs (lire p. 114), il est indispensable que les projets d'entretien ou d'amélioration de l'immeuble, accompagnés de leurs devis, soient inscrits à l'ordre du jour de l'AG des copropriétaires pour que ces derniers puissent se prononcer. Le conseil syndical aura donc contacté des entreprises quelques mois ou semaines en amont de la réunion (dont la date est arrêtée), puis aura envoyé les devis au syndic, avec la demande de travaux, en courrier recommandé avec accusé réception. Si vous êtes copropriétaire membre du conseil syndical, vous pouvez aussi réclamer que la résolution soit mise à l'ordre du jour lors de la réunion avec le syndic qui précède la tenue de l'assemblée générale.

Le moment venu, pour convaincre toutes les personnes concernées de voter les travaux (ce qui n'est pas toujours facile...), inviter l'artisan que l'on a repéré, ou un architecte, est bienvenu. Cela permet aux copropriétaires de poser des questions, d'être rassurés sur les nuisances potentielles générées par le chantier et de comprendre en quoi il est nécessaire. L'AG est aussi l'occasion de voter les honoraires du syndic pour la commande et le suivi du projet, les réunions de chantier, le paiement des factures, etc. Cette dépense doit faire l'objet d'une résolution à part. Elle représente en général entre 2 et 3% du montant des travaux, mais son taux se négocie (lire aussi « Un autre levier d'économies » p. 123). Reste à rassembler les fonds: le syndic s'en chargera. Cependant, s'il s'agit d'aménagements privatifs autorisés, le financement, la commande et le suivi du chantier dépendent du demandeur.

Bon à savoir **La procédure souvent retenue en copro est l'appel d'offres restreint** (ou fermé), c'est-à-dire limité aux seules entreprises auxquelles le maître d'ouvrage (la copropriété, par



A.GIEB/ADOBESTOCK



MARIOGUT/ISTOCK

l'intermédiaire du syndic) fait appel. Contrairement aux obligations qui ont cours dans le public, aucun formalisme n'est ici exigé, tout relève de la négociation avec les entreprises.

De l'intérêt d'être assisté

Syndic comme conseil syndical peuvent se faire aider d'un maître d'œuvre pour bien gérer les travaux. Il s'agit d'un architecte, d'un maître d'œuvre indépendant ou d'un bureau de contrôle. Les premiers sont utiles quand le projet est complexe et nécessite des choix et des techniques particulières; ils suivent les travaux et vérifient qu'ils sont correctement effectués, en demandant pour cela 9 à 15 % de leur montant. Les maîtres d'œuvre indépendants, de formation technique, sont quant à eux particulièrement recommandés pour suivre les chantiers d'entretien et d'amélioration en copropriété. Ils sont payés au même tarif que les architectes. Enfin, les bureaux de contrôle (ou contrôleurs techniques) comme Apave, Socotec ou Bureau Veritas, spécialisés dans les analyses, essais et inspections techniques, veillent à la conformité des travaux et à ce qu'ils soient faits dans les règles de l'art. Ils font des recommandations avant et après le chantier. Leur coût n'est pas calculé selon le montant du projet, mais en fonction de la tâche qui leur est confiée.

REHAUSSER SON IMMEUBLE, C'EST POSSIBLE !

Avant l'entrée en vigueur de la loi Alur, en 2014, il était quasiment impossible de surélever un immeuble. En effet, les copropriétaires du dernier étage avaient un droit de véto. Cependant, il est apparu que la vente des droits à construire à un promoteur pouvait financer des travaux importants dans l'immeuble, notamment l'isolation... Changement d'époque: désormais, les copropriétaires n'ont plus la possibilité d'opposer un véto, mais ils peuvent exercer un «droit de préférence» pour acquérir leur nouveau logement en vendant l'ancien, ou percevoir une indemnité pour trouble de jouissance. Surélever un immeuble se vote à la majorité de l'article 26, c'est-à-dire à celle d'au moins deux tiers des voix des copropriétaires.

Bon à savoir **Ces professionnels coûtent cher, mais ils permettent aussi des économies**, car ils négocient les tarifs avec les entreprises et optimisent les dépenses. Au-delà de 20 000 à 30 000 € de travaux, l'Association des responsables de copropriété (ARC) conseille de recourir à un bureau de contrôle. Dans tous les cas, lorsque plusieurs entreprises interviennent sur un chantier, la présence d'un coordonnateur sécurité et protection de la santé (SPS) est obligatoire (par exemple, lors d'un ravalement où vont intervenir des peintres et des électriciens). ■

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE AU PROGRAMME

Ces prochaines années, les travaux d'économie d'énergie seront le gros enjeu des copropriétés. Avec quelles conséquences ?

Selon l'Institut national de la statistique (Insee), 60% des biens mis en location sont situés en copropriété. Même si le législateur hésite à agir directement pour obliger les copropriétaires bailleurs à réaliser les travaux, l'étau se resserre quand même autour d'eux, car ils auront bientôt interdiction de louer un logement présentant un niveau de consommation d'énergie trop important. De fait, un habitat nécessitant plus de 450 kWh/m²/an ne sera plus louable à partir du 1^{er} janvier 2023...

Le point sur la situation

Depuis août 2022, il est déjà interdit d'augmenter les loyers de logements classés F ou G. Au 1^{er} janvier 2025, ceux notés G ne pourront carrément plus être loués. Le 1^{er} janvier 2028, ce sera le cas de tous les bien étiquetés F, et le 1^{er} janvier 2034, de ceux classés E. Autrement dit, même si les travaux de rénovation énergétique ne sont pas obligatoires, dans les faits, il sera nécessaire de les mener pour empêcher la baisse de valeur d'une copropriété.

Une partie des propriétaires bailleurs s'accroche à l'espoir que ces mesures soient annulées ou repoussées sine die, mais rien n'est moins sûr. Deux mesures vont ainsi bientôt prendre effet.

> Le DPE collectif Pour les inciter à effectuer des travaux, le législateur a décidé que les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 seraient bientôt obligées de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Institué par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, il vient se substituer aux précédents audits et diagnostics, prévus par les textes mais très peu appliqués en pratique. Ce DPE permettra d'obtenir une analyse globale de la consommation énergétique. Pour les copropriétés de plus de 200 lots, cette obligation devra être réalisée avant le 1^{er} janvier 2024. Les immeubles comprenant entre 50 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou commerces ont, quant à eux, jusqu'au 1^{er} janvier 2025. Enfin, pour ceux de moins de 50 lots, la date retenue est celle du 1^{er} janvier 2026.

> Le PPT À partir du 1^{er} janvier 2023 (art. 171 de la loi Climat et résilience), une copropriété devra établir un plan pluriannuel de travaux (PPT). Il a pour objet d'anticiper tous les aménagements dont elle aura besoin dans les 10 ans à venir, et notamment ceux concernant les économies d'énergie. Les chantiers seront ainsi priorisés, et un échéancier de financement pourra être établi. Tous les immeubles ne sont pas concernés dans l'immédiat: l'obligation intervient à partir du 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots, du 1^{er} janvier 2024 pour celles entre 50 et 200 lots et du 1^{er} janvier 2025 pour celles de moins de 50 lots.

Bon à savoir **Les immeubles détenus en monopropriété** (un seul propriétaire pour tous les logements) devront également réaliser un DPE collectif à partir du 1^{er} janvier 2024. ■



SMURK/ADOBESTOCK

Le financement



QUELLE PRISE EN CHARGE DES CHANTIERS ?

L'argent est le nerf de la guerre, notamment quand il s'agit de voter des travaux en copropriété. Si ce point bloque, voici plusieurs moyens pour le régler.

1 Faire un appel de fonds auprès des copropriétaires

C'est la solution la plus courante et la plus simple lorsque le coût des travaux n'est pas trop élevé. L'assemblée générale les vote, puis la même majorité décide de confier leur réalisation à telle ou telle entreprise et de mettre en recouvrement leur montant par un ou plusieurs appels de charges auprès des copropriétaires. Si la facture est importante, il peut être décidé de faire six appels de fonds, ou même huit. Cette solution a toutefois l'inconvénient de retarder le début du chantier, car les syndics attendent souvent d'avoir récupéré la majeure partie de la somme (90%, par exemple) avant de passer les commandes auprès des entreprises. Par ailleurs, les

copropriétaires qui n'ont pas les moyens de payer les travaux devront recourir à un emprunt individuel, et cela prend aussi du temps.

2 Anticiper le financement des futurs travaux

En France, la majeure partie du parc de copropriétés est vieillissante. Pour parer aux rénovations à venir, la loi Alur du 24 mars 2014 oblige à la création d'un fonds spécial travaux dans toutes les copropriétés. Placé sur un compte à part au profit de la copropriété, il doit représenter 5% du budget annuel de l'immeuble (soit 2000 € si ce budget est de 40 000 €). Si les travaux à prévoir sont connus, ce fonds peut être abondé à l'avance. Par exemple, quand un ravalement

>>

>> est programmé pour dans trois ans, les copropriétaires peuvent voter le versement d'une provision mensuelle pendant ce temps, par exemple (lire aussi l'encadré ci-contre). Mais ce n'est pas évident à faire accepter et, bien souvent, ils préfèrent conserver leur trésorerie.

Bon à savoir **Un fonds travaux est attaché aux lots**, ce qui veut dire qu'en cas de vente de ces derniers il ne sera pas remboursé aux vendeurs et restera à la copropriété. Cependant, il est d'usage que le notaire prévoit, lors de la vente d'un bien, une clause indiquant que l'acheteur rembourse le montant du fonds au vendeur, de façon que ce dernier ne soit pas lésé.

3 Souscrire des crédits collectifs, mode d'emploi

Une copropriété, comme un particulier, peut emprunter. Le crédit, voté en assemblée générale, ne s'appliquera qu'aux copropriétaires qui souhaitent en bénéficier: on parle de prêt collectif à adhésion individuelle. En cas d'incident de paiement, la banque ne poursuivra que ceux qui ont adhéré à l'offre; elle demande en outre qu'un montant minimum soit souscrit (15 000 € en général) et que les copropriétaires intéressés soient à jour de leurs charges. Ceux qui ne souhaitent pas emprunter pour la totalité de leur quote-part peuvent le faire sur une partie seulement. Enfin,

Notre conseil

Q C **Les collectivités locales apportent également des aides**, mais elles sont

très variables en fonction de la région où se situe la copropriété. Entrez en contact avec la plateforme France-renov.gouv.fr pour savoir ce qui se fait localement.

les absents, représentés ou opposants lors du vote du prêt ont deux mois après la réception du procès-verbal pour faire savoir au syndic s'ils y adhèrent ou non. Le crédit collectif le plus connu s'appelle Copro 100; il est distribué sur tout le territoire par la Caisse d'épargne Île-de-France.

4 Demander un éco-prêt à taux zéro

Pour des travaux d'économie d'énergie, la copropriété peut solliciter un éco-prêt à taux zéro (ou éco-PTZ). Il est cumulable avec un emprunt collectif et/ou des aides. Souscrit par l'ensemble des copropriétaires (représenté par le syndic), il peut atteindre 30 000 € par logement selon les types de travaux prévus, et même 50 000 € quand une performance énergétique globale de l'immeuble est visée. Un particulier peut faire une demande d'éco-PTZ pour son appartement (lire aussi p. 58)



MINERVA STUDIO/ADOBESTOCK

indépendamment de celui sollicité par la copropriété s'il réalise certaines opérations, comme une isolation intérieure, un changement de système de chauffage ou tout autre élément de rénovation énergétique. La présence d'un Accompagnateur Rénov' (lire aussi p. 26) est alors obligatoire dans ce cadre. Son rôle est de guider la copropriété vers les aides les plus efficaces, de lui dire quelles subventions elle peut solliciter et de s'assurer que les travaux se déroulent bien.

5 Solliciter des aides pour alléger la facture

Des subventions sont accessibles aux copropriétés, notamment en ce qui concerne les travaux d'économie d'énergie. MaPrimeRénov' Copropriété, versée par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah), peut ainsi financer une partie des aménagements dans les parties communes, ou dans les parties privatives s'ils impactent l'ensemble de la copropriété (lire p. 68). Les travaux doivent être réalisés par des artisans reconnus garants de l'environnement (RGE) et permettre un gain d'au moins 35 %. L'immeuble doit être immatriculé au registre national des copropriétés, avoir été construit depuis moins de 15 ans et être constitué à 75 % de résidences principales. Une fois acceptée, la subvention prend en charge 25 % du montant des travaux, dans la limite de 15 000 € par logement multiplié par leur nombre dans la copropriété. Le montant peut ainsi atteindre 75 000 € dans une copropriété de 50 lots. Des bonus de 500 € par logement sont prévus s'ils permettent de sortir l'immeuble du statut de passoire énergétique, c'est-à-dire d'une note F ou G sur le DPE, ou qu'ils lui font atteindre la note A ou B.

Bon à savoir **Les aides à la copropriété sont cumulables** avec celles apportées à un copropriétaire individuellement. MaPrimeRénov' peut, de fait, concerner l'intérieur de l'appartement, et dans ce cas être adressée au copropriétaire lui-même, qui aura monté son propre dossier. C'est notamment le cas lorsqu'il veut changer un chauffage individuel (chaudière au gaz ou chauffage électrique) pour un équipement plus performant. Dans la pratique, cependant, il est demandé aux particuliers de prendre contact avec le reste de la copropriété pour que les travaux d'économie

LE SYNDIC, UN AUTRE LEVIER D'ÉCONOMIES

Le contrat de syndic obligatoirement fourni depuis 2015 prévoit que ce dernier doit être rémunéré pour les travaux en plus de ses tâches habituelles. Ils engendrent, en effet, un surcroît d'activité pour le gestionnaire de l'immeuble : la commande auprès des entreprises, les appels des fonds, mais aussi les déplacements pour surveiller les travaux. Cependant, les honoraires demandés à cette occasion sont à négocier. Les contrats ne peuvent pas en fixer qui s'appliqueraient automatiquement ; c'est à l'assemblée générale de copropriétaires de le faire, en même temps qu'elle vote les travaux. La rémunération du syndic s'exprime en pourcentage du montant de ces derniers. On considère en général que 2 à 3 % sont un tarif raisonnable... qu'il faut toutefois ajouter à ceux d'autres professionnels intervenant dans les travaux, comme l'architecte ou le bureau d'études.

d'énergie soient réalisés globalement, car c'est plus efficace. Renseignements auprès de l'Anah et sur la plateforme France-renov.gouv.fr.

6 Viser les primes spéciales copropriétés « fragiles »

L'Agence nationale de l'habitat propose des aides spécifiques aux copropriétés de plus de 200 lots qui présentent des impayés de charges à hauteur de 8 à 15 % du budget voté (et entre 8 et 25 % pour celles de moins de 200 lots). Une subvention, conditionnée au fait que les travaux engendrent une économie d'énergie d'au moins 30 %, est prévue : elle se monte à 3 750 € au maximum par logement. En complément, un accompagnement technique, social et financier, payé au maximum 180 € par lot, et une prime Habiter Mieux de 1 500 € peuvent être mis en place. L'Anah indique, en exemple, qu'un immeuble de 30 appartements dont le programme de travaux est chiffré à 450 000 € hors taxe peut bénéficier d'une aide de 157 500 €, et d'un accompagnement dans le montage du projet de 5 400 €.

Travaux faits par vous-même

Quelle responsabilité des vices cachés ?

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 15 juin 2022.

Pourvoi n° 21-21143. Cassation.

En tant que vendeur particulier d'un bien immobilier, vous ne pouvez pas, en principe, faire l'objet d'une action en vices cachés de la part de l'acheteur. Pourquoi ? Parce qu'une clause presque toujours insérée dans l'acte de vente exclut cette possibilité. Ainsi, le nouveau propriétaire doit faire son affaire personnelle de tous les désordres qu'il découvre après achat : état défectueux de la toiture, mérulé, fissure dans le sol, humidité importante, nuisances acoustiques, affaissement de planchers... sauf à prouver que vous étiez au courant des désordres, ce qui ferait de vous un vendeur de mauvaise foi. En d'autres termes, l'acquéreur achète le bien «en l'état», avec ses qualités et ses défauts, et renonce à toute action ultérieure. S'il veut qu'il en soit autrement, libre à lui de passer par un professionnel de l'immobilier ou d'acquérir un bien neuf. Et s'il s'agit d'un logement ancien appartenant à un particulier, il se protégera en effectuant plusieurs visites – éventuellement accompagné de professionnels du bâtiment –, et s'entourera de conseils d'experts au moindre doute.

La Cour de cassation donne raison à l'acquéreur

Il arrive toutefois que la limite entre vendeur particulier et vendeur professionnel soit tenue, comme le démontre cette affaire dans laquelle un entrepreneur en maçonnerie vendait un logement qu'il avait lui-même rénové. Toute la question était de savoir s'il devait alors garantir les vices cachés après la revente du bien au même titre qu'un vendeur professionnel... L'histoire est la suivante : en 1990, monsieur X. acquiert une ancienne ferme dans laquelle il effectue, jusqu'en 1994, des travaux de rénovation pour la transformer en maison d'habitation. Il conserve les pignons en pierre, mais reconstruit les murs de façade, édifie un mur porteur et change les sols du rez-de-chaussée. En mai 2012, il vend ce bien à une dame. Elle se plaint ensuite de graves désordres et, en avril 2017, l'assigne en diminution du prix de vente et indemnisation des vices cachés en s'appuyant sur un rapport d'expertise judiciaire comprenant l'avis d'un géotechnicien.

En 2021, la propriétaire perd en appel : la cour de Besançon exonère le vendeur de sa responsabilité pour vice caché, en retenant que sa profession d'entrepreneur en maçonnerie n'implique pas qu'il possède des connaissances techniques lui permettant d'anticiper un vice du sol à l'origine des désordres. Un argument que la Cour de cassation, 10 ans après le début de cette affaire, va balayer avant de casser l'arrêt. Pour les magistrats de cette haute cour, dès lors que le particulier a réalisé lui-même les travaux de réhabilitation, il doit être assimilé à un vendeur professionnel, et donc réputé connaître les vices affectant le bien, y compris concernant le sol.

Si vous êtes bricoleur et que vous réalisez des travaux d'envergure, vous êtes ainsi averti : votre responsabilité peut être engagée en cas de revente et d'apparition de problèmes importants. Et ce, même si vous n'êtes pas un professionnel du bâtiment.

Rosine Maiolo

ASSURANCE AUTO

Des prix à la hausse en 2023

L'année prochaine, les tarifs des polices d'assurance automobile devraient croître de 2 à 3 %. Ce qui n'est pas dû à la fréquence des sinistres, mais à la crise économique et à l'importante sophistication des véhicules.

Sur le plan climatique, 2022 a été une année catastrophique », déclare Jean-Philippe Dogneton, le directeur général (DG) de la Macif. En 2022, la mutuelle a versé à ses adhérents 750 millions d'euros (sur une année incomplète) pour des véhicules et habitations victimes de phénomènes climatiques violents: «C'est trois fois plus qu'habituellement», souligne-t-il.

En septembre 2022, le gouvernement avait réuni toutes les parties prenantes de l'assurance en France. L'objectif était d'obtenir la promesse qu'en 2023, les tarifs des polices ne progresseraient pas plus que l'inflation. Les compagnies, représentées par leur fédération, s'y sont engagées, et ont même indiqué accorder «une remise de 100 € sur le contrat d'assurance auto des jeunes à la recherche d'un emploi». La hausse ne correspondra donc pas à une explosion des tarifs. Le comparateur Assurland pronostique une progression moyenne des prix de «2,5 à 3 %».

Pièces détachées : la surinflation

Les assureurs ont donc accepté de manger en partie leur chapeau. Le DG de la Macif convient d'ailleurs que le «ratio combiné» de l'activité automobile serait déficitaire l'an prochain, ce qui signifie que le montant des primes encaissées devrait être inférieur à celui des indemnisations versées. L'une des raisons de cette situation tient à un poste de dépenses qui grossit dangereusement dernièrement: celui du prix des pièces détachées. Jean-Philippe Dogneton parle d'une «surinflation, parce que les technologies sont plus avancées» qu'il n'y a quelques années. Thierry Leblanc, directeur de l'activité après-vente de Bosch France, explique: «Plus il y a de technologie, plus c'est

cher. Un rétroviseur, désormais, comporte un capteur et un moteur électrique. Cela n'a plus rien à voir avec ce que l'on connaissait il y a 10 ans!» Par ailleurs, outre la plus grande technicité des produits, les turbulences géopolitiques de 2022 ont une conséquence directe sur l'évolution du prix des pièces détachées. «Le phénomène inflationniste découle d'une désorganisation due au covid. Les coûts du transport maritime, notamment, ont explosé. Ils ont été multipliés par 10 à un moment donné.» Cela se répercute sur le coût des «disques de freins, par exemple, dont l'essentiel de la production vient de Chine», indique Marc Ripotot, directeur des achats d'Alliance Automotive Group.

Si les particuliers sont très concernés par la hausse du coût de leurs frais d'énergies (gaz, électricité...), le problème est encore plus aigu pour les industriels. Pour Stéphane Holt, directeur général de Cora, une société spécialisée dans la distribution d'éléments de carrosserie, «l'inflation sur le prix des pièces est de 7% environ à l'heure actuelle, tandis que la tendance était de 4% par an jusqu'alors.»

La seule solution, pour tenter de freiner la spirale des hausses, est désormais de réparer les éléments plutôt que de les changer, et d'utiliser de l'occasion plutôt que du neuf. La loi française prévoit bien qu'une solution de réparation avec des pièces dites «de réemploi» soit proposée à l'automobiliste, mais le chemin à parcourir est encore énorme... De fait, seulement «13 à 14 %» des réparations à la Macif font intervenir de tels éléments, de l'aveu de son directeur. La disponibilité des produits de seconde main étant, sans doute, le principal frein à leur développement.

Arnaud Murati

ÉNERGIE

Comment éviter les ruptures d'alimentation en gaz ?

Pour se prémunir d'éventuelles coupures de gaz cet hiver, GRTgaz a lancé, le 20 octobre dernier, la plateforme Écogaz, un baromètre alertant les clients en temps réel afin qu'ils ajustent leur consommation.

Rien de plus simple que de s'inscrire pour recevoir les alertes de GRTgaz, le gestionnaire en charge du transport et de l'acheminement du gaz de ville. Ces notifications interviennent en cas de fortes tensions sur l'approvisionnement et informent les clients des risques de coupures si la consommation demeure aussi élevée dans les jours qui suivent. Il suffit de communiquer à l'entreprise son numéro de téléphone portable ou son e-mail pour les recevoir. Ainsi, le signal jaune indique que la consommation est supérieure à la moyenne, et appelle les utilisateurs à la modération. Si l'alerte est de couleur orange, c'est que la période est tendue: réduire ses besoins en matière de gaz est alors vivement conseillé. Enfin, l'alerte rouge signifie que la situation est plus que critique. Dès lors, les efforts de réduction de la consommation de gaz de tous les usagers, industriels comme ménages, sont impératifs pour éviter les délestages.

MÉFIANCE AVEC LES FAUX SITES D'ALERTE !

Surtout ne vous trompez pas en tapant le nom du site: c'est bien .fr pour Monecowatt.fr, et .com pour Myecogaz.com. Si vous arrivez sur un site qui vous demande votre nom et vos coordonnées, vous n'êtes pas à la bonne adresse. Elle peut être ressemblante, mais il s'agit en réalité de sites commerciaux sans scrupules qui espèrent profiter des consommateurs ayant mal tapé l'URL.

Cet outil lancé par GRTgaz se veut aussi une incitation à la sobriété énergétique tout au long de l'hiver, dans le même ordre d'idée que ce qu'a fait le transporteur d'électricité RTE avec son système de vigilance Écowatt. En effet, même si les stocks de gaz sont actuellement remplis à près de 100%, la guerre en Ukraine rend le réapprovisionnement beaucoup moins sûr qu'auparavant.

Des écogestes à adopter

Plusieurs actions sont conseillées pour réduire sa consommation: limiter le chauffage à 19 °C dans les pièces à vivre et à 17 °C dans les chambres à coucher; régler la température à 16 °C dans les pièces inoccupées et fermer leur porte pour éviter de refroidir l'espace où l'on se trouve; faire fonctionner la chaudière au ralenti au profit du chauffage au bois si l'on dispose d'un insert ou d'un poêle; réduire le temps de douche à cinq minutes, à l'aide d'un sablier au besoin. D'autres écogestes permettent d'aller plus loin: fixer la température de son chauffe-eau à 55 °C (pas plus pour éviter de surconsommer du gaz, mais pas moins pour parer au développement de légionnelles); prendre une douche plutôt qu'un bain; couper l'eau de la douche pendant que l'on se savonne; toujours fermer les robinets mitigeurs sur la position eau froide.

Élisabeth Chesnais

ANIMAUX DE COMPAGNIE

L'adoption mieux encadrée

Vous souhaitez adopter un compagnon à quatre pattes ? Une règle, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2022, impose désormais au vendeur de vous faire signer un « certificat d'engagement et de connaissance ».

Chaque année, les associations spécialisées estiment à 100 000 le nombre d'animaux de compagnie abandonnés. Afin d'enrayer ce phénomène, la loi visant à «lutter contre la maltraitance animale et à conforter le lien entre les animaux et les hommes», promulguée le 30 novembre 2021, a notamment instauré un certificat d'engagement et de connaissance obligatoire pour les acquéreurs (à titre onéreux comme gratuit) d'un animal de compagnie, et pour les détenteurs d'équidés.

Ce document, qui doit être signé par ces derniers depuis le 1^{er} octobre 2022, est tenu de comporter «*une mention manuscrite par laquelle le nouvel acquéreur s'engage expressément à respecter les besoins de l'animal*». Il est aussi censé préciser «*les besoins physiologiques, comportementaux et médicaux*» de l'espèce, tout comme les obligations relatives à l'identification de la bête concernée et les «*implications financières*

MALTRAITANCE : CRÉATION D'UNE BRIGADE SPÉCIALE

Face à la recrudescence du nombre d'atteintes aux animaux domestiques entre 2016 et 2021 – la hausse a été de 30 % en cinq ans, avec 12 000 faits constatés –, le ministère de l'Intérieur a décidé de créer une division d'enquêteurs dédiés à la maltraitance animale. Elle est composée de 15 policiers et gendarmes spécialisés, une première en France ! Cette équipe est rattachée à l'Office central de lutte contre les atteintes à l'environnement et à la santé publique.

et logistiques liées à la satisfaction des besoins physiologiques, comportementaux et médicaux de cette espèce tout au long de la vie de l'animal».

Une amende de 450 €

Un décret publié le 26 octobre au *Journal officiel* prévoit de punir le non-respect de ces nouvelles obligations d'une contravention de la 3^e classe (450 € au maximum). Cela concerne le fait de délivrer le certificat sans observer les règles prévues par la législation – notamment sur les indications que celui-ci doit contenir –, ainsi que de remettre l'animal sans s'assurer de la signature préalable par l'acquéreur dudit document. La cession ne peut en effet intervenir moins de sept jours après la délivrance du certificat. Ne pas respecter les prescriptions relatives à la publication d'offres de cession en ligne est également puni d'une contravention de 3^e classe. Ces dernières doivent non seulement comporter des messages de sensibilisation et d'information, mais encore être présentées dans des rubriques spécifiques des sites de petites annonces.

De telles obligations s'appliquent également à «*tout refuge ou toute association sans refuge ayant recours au placement d'animaux de compagnie auprès de familles d'accueil*», lesquels doivent faire figurer, dans les contrats d'accueil, différents types d'informations, notamment les besoins physiologiques, comportementaux et médicaux de l'animal confié.

Morgan Bourven

ANTI-DOULEUR

Achat limité en pharmacie

Le paracétamol n'échappe pas aux restrictions. Les pharmaciens ont pour consigne d'en modérer la délivrance ; sans ordonnance, vous n'aurez droit qu'à deux boîtes.

A la suite de la pandémie de coronavirus, les pénuries de médicaments se sont accrues. Au point de toucher un de nos indispensables, le paracétamol, utilisé contre les douleurs, les maux de tête et la fièvre. Depuis juillet 2022, il est victime de tensions d'approvisionnement. Et les vagues de covid se succédant, la situation ne s'arrange pas ! L'Agence nationale de sécurité du médicament (ANSM) a donc renforcé les mesures pour prévenir la rupture totale. L'hôpital échappe cette fois aux difficultés ; les restrictions de livraison concernent les pharmacies. En place depuis l'été afin de répartir les stocks sur tout le territoire, des consignes ont été passées pour ajuster la vente aux besoins des malades. Logiquement, c'est la délivrance sans ordonnance qui est visée : dans ce cas, les officines ne sont pas censées donner plus de deux boîtes par patient – ce qui est largement suffisant pour contrer une migraine, des douleurs de règles ou un épisode fiévreux sans gravité. Avec une ordonnance, il est plus délicat de mettre des limites ; les pharmacies sont donc

appelées à restreindre les ventes autant que possible. Il se peut que vous n'obtenez pas le nombre de boîtes prescrites et que vous soyez, plutôt, invité à revenir pour compléter le traitement.

Du bon usage des anti-inflammatoires

De leur côté, les médecins ont également reçu une feuille de route : il leur est demandé de ne pas prescrire de paracétamol sans besoin identifié, et de s'en tenir à une posologie de 3 g/jour – il arrive toutefois que 4 g soient indiqués dans cas pathologiques précis. Enfin, en ce qui concerne les patients qui auraient l'idée de se tourner vers les anti-inflammatoires non stéroïdiens ou AINS (ibuprofène, kétoprofène, aspirine, etc.), l'ANSM les met en garde : ces médicaments sont contre-indiqués chez l'enfant et chez la femme enceinte (à partir du 6^e mois de grossesse). Ils ne doivent pas être utilisés en cas de varicelle ou de douleur dentaire liée à un possible abcès. Bref, ils ne constituent pas une solution de remplacement automatique au paracétamol.

Anne-Sophie Stamane



L'UFC-QUE CHOISIR DANS VOTRE VILLE

La force de l'UFC-Que Choisir, ce sont ses publications, son site internet et ses associations locales, animées par des bénévoles compétents qui tiennent régulièrement des permanences pour vous conseiller et vous informer. Pour adhérer à l'une d'entre elles, complétez et découpez le coupon ci-dessous, et adressez-le, accompagné d'un chèque de 30 € au minimum pour la première adhésion, à :

UFC-QUE CHOISIR - 233, bd Voltaire - 75555 Paris Cedex 11

Nom Prénom

Adresse

Code postal | _____ Ville.....

NOS ASSOCIATIONS LOCALES

L'UFC-Que Choisir compte près de 140 associations locales en France, animées par des militants bénévoles. Ces antennes fournissent à leurs adhérents des conseils juridiques et techniques et de la documentation sur des questions de vie quotidienne.

| | | | | |
|---|----------------------------------|--|--|--|
| 01 AIN | 13001 MARSEILLE | • Villa Labenne | 05 6122 13 00 | 39100 DOLE |
| • Maison de la culture et de la citoyenneté CS 70270 4, allée des Brotteaux 01006 BOURG-EN-BRESSE CEDEX 0474 22 58 94 | 04 91 90 05 52 | 16, rue Bécot | 32 GERS | 03 84 82 60 15 |
| | • 8, boulevard Joliot-Curie | 22500 PAIMPOL | • 44, rue Victor-Hugo | 40 LANDES |
| | 13500 MARTIGUES | 02 96 20 58 76 | 32000 AUCH | • Maison René-Lucbernet |
| 0442 81 10 21 | • 3, rue Pierre-Cléret | 05 62 61 93 75 | BP 186 | 6, rue du 8 mai 1945 |
| • 107, rue de Bucarest | 22120 YFFINIAC | 02 96 78 12 76 | 40004 MONT-DE-MARSAN CEDEX | 40004 MONT- |
| BP 260 | 02 96 78 12 76 | 13666 SALON-DE-PROVENCE CEDEX | 05 58 05 92 88 | 05 58 05 92 88 |
| | 13666 SALON-DE-PROVENCE CEDEX | • 25, avenue Pierre-Leroux | 41 LOIR-ET-CHER | • Maison des associations |
| 0490 42 19 80 | BP 242 | 23 CREUSE | 17, rue Roland-Garros | 17, rue Roland-Garros |
| 0970 96 64 93 | 14 CALVADOS | • 17, cours | 41000 BLOIS | 41000 BLOIS |
| | • 24, rue des Bouchers | Balguerie-Stuttenberg | 02 54 42 35 66 | 02 54 42 35 66 |
| 14400 BAYEUX | 14400 BAYEUX | 33 GIRONDE | 42 LOIRE | 2, rue Jeanne-Jugan |
| 0231 22 82 27 | • 19, quai de Juillet | 33300 BORDEAUX | • 17, rue Brossard | 42000 SAINT-ÉTIENNE |
| 14000 CAEN | 14000 CAEN | 05 56 79 91 94 | 04 77 33 72 15 | 04 77 33 72 15 |
| 0231 86 32 54 | • Centre socioculturel CAF | 24 DORDOGNE | 43 HAUTE-LOIRE | 3, rue Richelieu |
| 03000 MOULINS | 9, rue Anne-Morgan | • 1, square Jean-Jaurès | 34500 BÉZIERS | 34500 BÉZIERS |
| 0470 20 96 30 | 14500 VIRE | 24000 PÉRIGUEUX | 04 67 28 06 06 | 04 67 28 06 06 |
| | 0231 67 73 66 | 05 53 09 68 24 | • BP 2114 | • BP 2114 |
| 15 CANTAL | 15 CANTAL | 25 DOUBS | 3, rue Richelieu | 3, rue Richelieu |
| • 16, rue Arsène-Vermenouze | • 16, rue Arsène-Vermenouze | • 8, avenue de Montrapon | 34026 MONTPELLIER | 34026 MONTPELLIER |
| 15000 AURILLAC | 15000 AURILLAC | 25000 BESANÇON | CEDEX 1 | CEDEX 1 |
| 0471 48 58 68 | 0471 48 58 68 | 03 81 81 23 46 | 04 67 66 32 96 | 04 67 66 32 96 |
| 16 CHARENTE | 16 CHARENTE | 26 DRÔME | • 10, rue François-Pie | • 10, rue François-Pie |
| • Immeuble George Sand | • Immeuble George Sand | 26000 VALENCE | 26000 VALENCE | 26000 VALENCE |
| 83, avenue de Lattre-de-Tassigny | 83, avenue de Lattre-de-Tassigny | 0475 42 58 29 | 0475 42 58 29 | 0475 42 58 29 |
| 16000 ANGOULÈME | 16000 ANGOULÈME | 27 EURE | • 17, rue des Aérostiers | • 17, rue des Aérostiers |
| 05 45 95 32 84 | 05 45 95 32 84 | Immeuble Cambrésis | Immeuble Cambrésis | Immeuble Cambrésis |
| 17 CHARENTE-MARITIME | 17 CHARENTE-MARITIME | 27000 ÉVREUX | 27000 ÉVREUX | 27000 ÉVREUX |
| • 3, rue J.-Baptiste-Charcot | • 3, rue J.-Baptiste-Charcot | 02 32 39 44 70 | 02 32 39 44 70 | 02 32 39 44 70 |
| 17000 LA ROCHELLE | 17000 LA ROCHELLE | 28 EURE-ET-LOIR | • La Madeleine | • La Madeleine |
| 05 46 41 53 42 | 05 46 41 53 42 | 25, place Saint-Louis | 25, place Saint-Louis | 25, place Saint-Louis |
| 18 CHER | 18 CHER | 28000 CHARTRES | 28000 CHARTRES | 28000 CHARTRES |
| • Maison des associations | • Maison des associations | 02 37 30 17 57 | 02 37 30 17 57 | 02 37 30 17 57 |
| 28, rue Gambon | 28, rue Gambon | 29 FINISTÈRE | • Maison des associations | • Maison des associations |
| 18000 BOURGES | 18000 BOURGES | 29000 QUIMPER | Surcouf | Surcouf |
| 02 48 70 48 02 | 02 48 70 48 02 | 02 98 55 30 21 | 19, rue de la Chaussée | 19, rue de la Chaussée |
| 19 CORRÈZE | 19 CORRÈZE | 29000 QUIMPER | 35400 SAINT-MALO | 35400 SAINT-MALO |
| • Maison du bénévolat | • Maison du bénévolat | 02 98 55 30 21 | Tél. : 02 99 56 80 47 | Tél. : 02 99 56 80 47 |
| 2, boulevard Paul-Painlevé | 2, boulevard Paul-Painlevé | 30 GARD | 36 INDRE | 36 INDRE |
| 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE | 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE | • 20, rue du Cdt-Audiber | • 34, espace Mendès-France | • 34, espace Mendès-France |
| 05 55 23 19 37 | 05 55 23 19 37 | 30100 ALÈS | Avenue François-Mitterrand | Avenue François-Mitterrand |
| 20 CORSE | 20 CORSE | 04 66 52 80 80 | 36000 CHÂTEAUROUX | 36000 CHÂTEAUROUX |
| • Le Golo, bât. A | • Le Golo, bât. A | • 3, allée de Roz-Avel | 02 54 27 43 57 | 02 54 27 43 57 |
| Rue Aspirant-Michelin | Rue Aspirant-Michelin | 29000 QUIMPER | 37 INDRE-ET-LOIRE | 37 INDRE-ET-LOIRE |
| 20900 AJACCIO | 20900 AJACCIO | 02 98 55 30 21 | • 12, rue Camille-Flammarion | • 12, rue Camille-Flammarion |
| 04 95 22 69 83 | 04 95 22 69 83 | 30100 ALÈS | 37100 TOURS | 37100 TOURS |
| 21 CÔTE-D'OR | 21 CÔTE-D'OR | 04 66 52 80 80 | 02 47 51 91 12 | 02 47 51 91 12 |
| • 2, rue des Corroyeurs | • 2, rue des Corroyeurs | • 21, av. du G ^{al} -Champion | 38 ISÈRE | 38 ISÈRE |
| Maison des associations | Maison des associations | 38100 GRENOBLE | • 27, rue Bovier-Lapierre | • 27, rue Bovier-Lapierre |
| 21000 DIJON | 21000 DIJON | 04 76 46 88 45 | 38300 BOURGOIN-JALLIEU | 38300 BOURGOIN-JALLIEU |
| 03 80 43 84 56 | 03 80 43 84 56 | 04 66 84 31 87 | 04 37 03 00 85 | 04 37 03 00 85 |
| 22 CÔTES-D'ARMOR | 22 CÔTES-D'ARMOR | 59, boulevard Lascrosses | • 21, av. du G ^{al} -Champion | • 21, av. du G ^{al} -Champion |
| • 11 bis, rue Saint-Ferréol | 31005 TOULOUSE CEDEX 6 | 31005 TOULOUSE CEDEX 6 | 38100 GRENOBLE | 38100 GRENOBLE |
| | | | 04 76 46 88 45 | 04 76 46 88 45 |

NOS ASSOCIATIONS LOCALES

| | | | | |
|---|---|---|--|---|
| 50000 SAINT-LÔ 0233 05 68 76 | 61 ORNE · MVA 23, rue Demées 61000 ALENÇON 02 33 26 79 47 | 71 SAÔNE-ET-LOIRE 2, rue Jean-Bouvet 71000 MÂCON 03 85 39 47 17 | 78000 VERSAILLES 01 39 53 23 69 · Mairie Place Yvon-Esnault 78320 LÉVIS-SAINT-NOM | 91120 PALAISEAU 01 60 11 98 20 · La Ferme 91800 BOUSSY-SAINT-ANTOINE 9169 56 02 49 |
| 51 MARNE · Espace entreprises Saint-John-Perse 2, cours du G ^{al} -Eisenhower 51100 REIMS 03 26 08 63 03 | 62 PAS-DE-CALAIS · Maison des sociétés Bureau 39 16, rue Aristide-Briand 62000 ARRAS 03 21 23 22 97 | 72 SARTHE · 21, rue Besnier 72000 Le MANS 02 43 85 88 91 | 73 SAVOIE · 25, boulevard des Anglais 73104 AIX-LES-BAINS CEDEX 4 07 83 74 12 73 | 79 DEUX-SÈVRES · Hôtel de la vie associative 12, rue Joseph-Cugnot 79000 NIORT 05 49 09 04 40 |
| 52 HAUTE-MARNE · 14, rue de Vergy 52100 SAINT-DIZIER 03 25 56 26 59 | 53 MAYENNE · 31, rue Oudinot 53000 LAVAL 02 43 67 01 18 | 54 MEURTHE-ET-MOSELLE · 76, rue de La-Hache 54000 NANCY 09 5219 48 23 | 55 MORBIAN · Maison des familles 2, rue du P ^{re} -Mazé 56100 LORIENT 02 97 84 74 24 | 56 MOSELLE · BP 46 1A, impasse de l'École 57470 HOMBOURG-HAUT 03 87 81 67 80 · 4, place de la Nation 57950 MONTIGNY-LÈS-METZ 03 72 13 73 57 · 2, rue d'Austrasie 57100 THIONVILLE 03 82 51 84 29 |
| 57 NIÈVRE · Maison municipale des Eduens, bureau 2 Allée des Droits-de-l'Enfant 58000 NEVERS 03 86 21 44 14 | 58 PYRÉNÉES-ATLANTIQUES · 9, rue Sainte-Ursule 64100 BAYONNE 05 59 59 48 70 · 11, rue Saint-Gilles 64300 ORTHEZ 05 59 67 05 80 · 16, rue du C ^{ne} -Guynermer 64000 PAU 05 59 90 12 67 | 59 NORD · 104, rue d'Esquerchin 59500 DOUAI 03 27 96 05 15 · Maison de la vie associative BP 90097 Terre-plein du Jeu de mail Rue du 11 novembre 1918 59942 DUNKERQUE CEDEX 2 03 28 20 74 81 · 54, rue Jacquemars-Gielée 59000 LILLE 03 20 85 14 66 · Maison des associations 13, rue du Progrès 59600 MAUBEUGE 06 47 49 53 81 | 60 OISE · BP 80059 60303 SENLIS CEDEX | 61 ORNE · MVA 23, rue Demées 61000 ALENÇON 02 33 26 79 47 |
| 62 PAS-DE-CALAIS · Maison des sociétés Bureau 39 16, rue Aristide-Briand 62000 ARRAS 03 21 23 22 97 | 63 PUY-DE-DÔME · 21, rue Jean-Richepin 63000 CLERMONT-FERRAND 04 73 98 67 90 · Maison des associations 20, rue du Palais 63500 ISSOIRE 04 73 55 06 76 | 64 PYRÉNÉES-ATLANTIQUES · 9, rue Sainte-Ursule 64100 BAYONNE 05 59 59 48 70 · 11, rue Saint-Gilles 64300 ORTHEZ 05 59 67 05 80 · 16, rue du C ^{ne} -Guynermer 64000 PAU 05 59 90 12 67 | 65 HAUTES-PYRÉNÉES · 4, rue Alphonse-Daudet 65000 TARBES 09 62 34 21 21 | 66 HAUTE-SAVOIE · 25, boulevard des Jardins 73000 CHAMBERY 04 79 85 27 87 |
| 67 BAS-RHIN · 1A, place des Orphelins 67000 STRASBOURG 03 88 37 31 26 | 68 HAUT-RHIN · Carré des associations 100, avenue de Colmar 68200 MULHOUSE 07 82 47 11 58 | 69 RHÔNE · 1, rue Sébastien-Gryphe BP 7055 69341 LYON CEDEX 07 04 78 72 00 84 | 70 HAUTE-SAÔNE · 22, rue du Breuil BP 10357 70006 VESOUL 03 84 76 36 71 | 71 SAÔNE-ET-LOIRE 2, rue Jean-Bouvet 71000 MÂCON 03 85 39 47 17 |
| 72 SARTHE · 21, rue Besnier 72000 Le MANS 02 43 85 88 91 | 73 SAVOIE · 25, boulevard des Anglais 73104 AIX-LES-BAINS CEDEX 4 07 83 74 12 73 | 74 HAUTE-SAVOIE · 48, rue des Jardins 74000 ANNECY 04 50 69 74 67 | 75 PARIS 1 ^{er} , 5 ^e , 6 ^e , 7 ^e , 8 ^e , 13 ^e , 14 ^e , 15 ^e , 16 ^e , 17 ^e arr. 54, rue de l'Ouest 75014 PARIS 01 56 68 97 48 | 76 SEINE-MARITIME · 36, rue du M ^{al} -Joffre 76600 LE HAVRE 09 62 51 94 37 · 12, rue Jean-Lecanuet 76000 ROUEN 02 35 70 27 32 |
| 77 SEINE-ET-MARNE · 22, rue du Palais-Justice 77120 COULOMMIERS 01 64 65 88 70 | 78 YVELINES · 3, avenue des Pages 78110 LE VÉSINET 06 08 90 20 16 · 7, avenue Foch 78120 RAMBOUILLET 01 78 82 52 12 · 9, Grande-Rue BP 56 78480 VERNEUIL-SUR-SEINE 01 39 65 63 39 | 79 DEUX-SÈVRES · Hôtel de la vie associative 12, rue Joseph-Cugnot 79000 NIORT 05 49 09 04 40 | 80 SOMME · 88, avenue Jean-Jaurès 80480 SALOUEL 03 22 72 10 84 | 81 TARN · 3, place du Palais 81000 ALBI 05 63 38 42 15 |
| 82 TARN-ET-GARONNE · BP 397 25, place Charles-Caperan 82000 MONTAUBAN CEDEX 05 63 20 20 80 | 83 VAR · 1196, boulevard de la Mer 83616 FRÉJUS CEDEX 09 63 04 60 44 · 89, rue du G ^{al} -Michel-Audouard 83200 TOULON 04 94 89 19 07 | 84 HAUTE-VIENNE · 8, boulevard Louis-Blanc 85000 LA ROCHE-SUR-YON 02 51 36 19 52 | 85 VENDÉE · 1, rue du 14 juillet 1789 86000 POITIERS Tél. : 09 87 76 39 91 | 86 VIENNE · 1, rue du 14 juillet 1789 86000 POITIERS Tél. : 09 87 76 39 91 |
| 87 HAUTE-VIENNE · 4, cité Louis-Casimir-Ranson 87000 LIMOGES 05 55 33 37 32 | 88 VOSGES · Maison des associations 6, quartier Magdeleine BP 1004 88050 ÉPINAL CEDEX 9 03 29 64 16 58 | 89 YONNE · 12, boulevard Vaulabelle 89000 AUXERRE 03 86 51 54 87 | 90 BELFORT · Cité des associations 2, rue Jean-Pierre-Melville 90008 BELFORT 03 84 22 10 91 | 91 ESSONNE · 5, impasse des Gendarmes 91120 PALAISEAU 01 60 11 98 20 · La Ferme 91800 BOUSSY-SAINT-ANTOINE 9169 56 02 49 |
| 92 HAUTS-DE-SEINE · BP 31 92293 CHÂTENAY-MALABRY CEDEX 07 61 07 64 97 · 11, rue Hédouin 92190 MEUDON · BP 60025 92276 Bois-Colombes · 18, rue des Écoles 92210 SAINT-CLOUD 06 41 06 59 35 · BP 73 92370 CHAVILLE | 93 SEINE-SAINT-DENIS · 19, rue Jules Guesde 93140 BONDY Tél. : 06 42 01 07 89 · Centre Salvador-Allende Rue du Dauphiné 93330 NEUILLY-SUR-MARNE | 94 VAL-DE-MARNE · Centre social Kennedy 36, boulevard J.-F.-Kennedy 94000 CRÉTEIL 01 43 77 60 45 · 26, rue Émile-Raspail 94110 ARQUEUIL 01 45 47 74 74 | 95 VAL-D'OISE · Espace Nelson Mandela 82, boulevard du G ^{al} -Leclerc 95100 ARGENTEUIL 01 39 80 78 15 · BP 90001 95471 FOSSES CEDEX 01 34 72 76 87 · Office culturel du Forum Place François-Truffaut 95210 SAINT-GRATIEN 07 71 71 09 73 | LA RÉUNION · Résidence Les Vacoas 7, rue Paul-Demange 97480 SAINT-JOSEPH |

NE REFERMEZ PAS CE NUMÉRO PRATIQUE...

... sans avoir découvert l'expertise de nos autres publications !

Toute l'année, nous veillons à apporter une information utile, pratique et indépendante pour la défense du consommateur.



SAVOIR CE QUE L'ON CONSOMME,
C'EST CONSOMMER INTELLIGENT

QUE CHOISIR

► Chaque mois

Que Choisir vous tient au fait de l'**actualité de la consommation**. Il informe, teste, analyse et compare. Il prend parti, recommande ou dénonce.

Commandez les derniers numéros parus au prix unitaire de 4,80 €.

QUE CHOISIR Argent

► Chaque trimestre

Que Choisir Argent vous aide à mieux **gérer votre budget**. Des informations pratiques, des dossiers complets, des enquêtes de terrain pour éclairer **vos choix** et accompagner chacune de vos décisions.

Commandez les derniers numéros parus au prix unitaire de 4,95 €.

Pour commander les anciens numéros et vous abonner, mais aussi pour connaître les sommaires détaillés, dossiers abordés et tests réalisés...

QUECHOISIR.ORG

ou flashez
ce QRcode



VÉRIFIEZ L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE VOS PRODUITS



**NOTRE
APPLI**
intègre désormais
une note
environnementale*

Quelproduit

C'EST DÉJÀ:

| | |
|-----------------------|---------|
| Produits cosmétiques | 174 000 |
| Produits alimentaires | 172 000 |
| Produits ménagers | 8 500 |

Cette application évalue vos produits de consommation courante :

- Composition
- Qualité nutritionnelle
- Qualité environnementale

des produits cosmétiques et ménagers

À télécharger gratuitement

Disponible sur App Store

DISPONIBLE SUR Google play

* Cette note ne concerne que les produits ménagers et cosmétiques.