

Évaluer dès l'achat le coût des travaux nécessaires

Lors de la signature de l'avant-contrat, avant l'achat d'un logement, un **dossier de diagnostics techniques**, contenant jusqu'à 8 documents, est remis à l'acheteur. S'ils n'obligent pas tous à faire des travaux, ces diagnostics aident à anticiper les grosses dépenses à venir, qu'il vaut mieux budgéter.

Amiante, plomb, électricité, termites, gaz, risques naturels et technologiques, performance énergétique ou encore assainissement : ce ne sont pas moins de huit diagnostics, intégrés dans le dossier de diagnostics techniques (DDT), qui peuvent être annexés à une promesse ou à un compromis de vente. Si le diagnostic de performance énergétique (DPE) concerne l'ensemble des biens immobiliers, les autres ne sont pas systématiques. L'obligation de les réaliser varie selon la date de construction (plomb, par exemple) ou de rénovation des équipements (électricité et gaz) : voir le n° 1067 du *Particulier*, p. 44. La localisation géographique entre aussi en ligne de compte. Ainsi, seuls les biens vendus dans les secteurs ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral requièrent l'établissement d'un diagnostic termites. C'est le cas aussi pour l'état des risques naturels et technologiques qui ne doit être renseigné que dans les zones ayant fait l'objet d'un plan de prévention des risques. Pour le moment, les acheteurs portent peu d'intérêt aux diagnostics, à l'exception du DPE. Pas tant parce que c'est le seul dont le résultat (l'étiquette énergie) doit figurer dès l'annonce immobilière (*décret n° 2010-1662 du 28.12.2010*), mais parce que c'est celui dont les conséquences financières peuvent être particulièrement lourdes

(voir ci-dessous). Les mentalités semblent toutefois changer peu à peu. « Si plus personne n'achète un bien sans s'intéresser à l'étiquette énergie, les gens vérifient de plus en plus ce que le logement peut générer comme dépenses à venir », constate Claude Pascal, vice-président de la Chambre des experts de la Fnaim. Il est vrai que même si la loi n'oblige que très rarement l'acquéreur à effectuer des travaux à l'issue des diagnostics, les conséquences financières peuvent être importantes. Par exemple, refaire aux normes l'électricité d'un appartement de trois ou quatre pièces coûte entre 5 000 et 10 000 € et mettre en conformité une fosse septique qui ne l'est plus, revient, en moyenne, à 10 000 €. Mieux vaut donc avoir une idée des frais que vous devrez engager à court ou moyen terme après votre achat. Pour vous aider, nous avons estimé les dépenses qui peuvent être induites par les principaux diagnostics. Cela vous permettra de les budgéter et, avant cela, de négocier le prix du bien en connaissance de cause...

Le nombre de diagnostics varie selon la date de construction ou la localisation du logement

Performances énergétiques, hiérarchiser les dépenses

Le DPE est le seul diagnostic dont le résultat doit obligatoirement figurer dès le stade de la petite annonce. « C'est un bon outil de sensibilisation pour l'acquéreur qui sera alerté sur la performance énergétique du

Les pistes pour trouver le bon artisan pour votre chantier

Pour dénicher un artisan compétent, solide financièrement, fiable, et à jour de ses obligations (souscription d'une responsabilité civile professionnelle, décennale, etc.), mieux vaut privilégier les professionnels détenteurs d'une qualification professionnelle. Il peut s'agir de Qualibat pour les métiers du bâtiment (hors électricité) et de Qualifelec pour les électriciens. Les installateurs d'énergie renouvelables peuvent se voir attribuer une des qualifications délivrées par Qualit'ener : Qualipac (pompes à chaleur), Qualisol (énergie solaire) ou encore QualiPV (photovoltaïque). Si votre chantier nécessite l'intervention de plusieurs corps de métiers, vous pouvez vous rapprocher de courtiers en travaux comme Illico Travaux ou La Maison des travaux.

bien. On considère que l'étiquette énergie est mauvaise à partir de E (sur une échelle de A à G, ndlr); le logement est alors inconfortable et très coûteux à utiliser », souligne Dimitri Molle, cofondateur du bureau d'études thermiques Sénova. Le DPE ne donnant que des préconisations générales et non chiffrées, il est alors conseillé de faire réaliser une étude par un ingénieur thermicien. Il vous en coûtera entre 1 000 et 1 500 €, mais c'est la seule façon d'évaluer précisément les déperditions énergétiques et de cibler les travaux qui seront les plus performants (voir le n° 1073 du Particulier, p. 44 et s.). « Il faut commencer par isoler. Selon les logements, on privilégie les fenêtres, la toiture ou les murs. Parallèlement, il faut se pencher sur la ventilation afin de préserver la qualité de l'air. C'est seulement après que l'on pourra penser à améliorer les équipements de chauffage. De plus, avoir commencé par l'isolation permettra d'investir dans une chaudière moins puissante, donc moins coûteuse », conseille Dimitri Molle. Vous pouvez aussi faire les travaux à la carte. Par exemple, en commençant par isoler seulement le mur qui est responsable de la majeure partie des déperditions énergétiques. Sachez que pour isoler l'ensemble d'une

Le diagnostic assainissement peut impliquer la réalisation de travaux un an au maximum après la date d'achat

maison de 150 m², il faut compter 42 000 € (32 000 € pour les murs et 10 000 € pour la toiture).

Assainissement, des travaux coûteux... et obligatoires à très court terme

Contrairement au DPE, le résultat du diagnostic assainissement peut impliquer une obligation de travaux. Lorsque l'installation d'assainissement de votre nouveau logement présente des risques de pollution (contamination d'une nappe phréatique, par exemple) ou pour la santé publique (débordement dans les caniveaux environnants, entre autres), vous êtes tenu de la mettre en conformité dans un délai d'un an après la signature de l'acte de vente. Cette situation est loin d'être marginale. « Dans 70 % des cas, le rapport de diagnostic conclut que l'installation présente des risques », constate Pascal Valin, directeur de Société d'études et de recherches pour l'assainissement (Serpa). Or, le montant des travaux est loin d'être négligeable puisque rendre conforme un tel système revient environ à 10 000 €. Et, à ce budget, il convient de rajouter les frais de remise en état du jardin. « Ceux-ci varient en fonction de l'aménagement, si, par exemple, il y a une piscine, un arrosage automatique ou des espèces végétales rares... », souligne Pascal Valin.

Amiante, le recours à une entreprise agréée augmente la facture

L'amiante n'est plus utilisé dans le bâtiment depuis le 1^{er} juillet 1997. Mais tous les logements dont le permis de construire a été délivré avant cette date doivent, préalablement à leur vente, faire l'objet d'un audit vérifiant la présence ou l'absence d'amiante ainsi que, le cas échéant, l'état de conservation de celle-ci. « La conservation de l'amiante s'évalue en trois niveaux, de A à C », explique Jean-Marc Moinard, dirigeant de la société de diagnostics immobiliers Avicéa.

On trouve principalement de l'amiante dans les toitures en fibrociment qui ont été très utilisées dans les dépendances (ateliers, garages, etc.). Vous n'avez aucune obligation de procéder à des travaux. Et ce, même si l'amiante est dégradé. Mais, mieux vaut le faire pour préserver votre santé. De surcroît, vous devrez systématiquement informer les entreprises amenées à

Le coût des travaux préconisés par les diagnostics

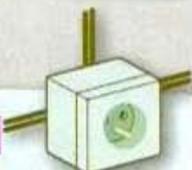
Les diagnostics que l'on vous remet lors de la signature de l'avant-contrat doivent être lus attentivement car ils révèlent les points faibles du bien immobilier que vous êtes en train d'acheter. Ceux-ci pourront, à court ou moyen terme, être à l'origine de dépenses conséquentes.

DIAGNOSTIC TERMITES



- **Traitement** de 1 500 à 3 000 €
suivant la taille de la charpente et l'importance de l'infestation

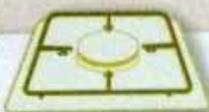
DIAGNOSTIC ÉLECTRICITÉ



Les coûts sont indiqués pour un trois pièces de 75 m². Il faut rajouter les frais de peinture consécutifs aux travaux (de 35 à 50 €/m²)

- **Mise en sécurité** de 1 200 à 1 800 € environ
- **Mise en conformité** à partir de 4 500 €
pour une installation semi-encastree et à partir de 6 500 € pour une installation encastree

DIAGNOSTIC GAZ



- **Changement du raccordement des gaz brûlés** 300 à 400 €
- **Remplacement des tuyaux de gaz existants**
par mètre linéaire de 450 à 500 €

DIAGNOSTIC AMIANTE



- **Travaux de désamiantage** de 5 000 à 7 000 €
Pour la toiture d'un local de 70 m² environ

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)



- **Isolation par l'extérieur des murs** (hors bardage) de 160 à 200 €/m²
- **Isolation par l'intérieur** de 85 à 100 €/m²
pose de l'isolant et du pare-vapeur, déplacement des prises électriques et peinture de base inclus
- **Isolation des combles et rampants**
de 105 à 135 €/m²
- **Isolation du plancher** de 40 à 60 €/m²
- **Remplacement d'une fenêtre** à partir de 480 €
- **Remplacement d'une porte-fenêtre**
à partir de 610 €
- **Installation d'une chaudière à condensation**
de 4 000 à 5 000 €*
- **Installation d'une pompe à chaleur géothermique à capteurs horizontaux** de 25 000 à 30 000 €*

*Tarifs indicatifs pour une maison de 120 m²

DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT



- **Mise en conformité du dispositif d'assainissement non collectif** 10 000 €
en moyenne

DIAGNOSTIC PLOMB



- **Travaux de peinture** de 35 à 50 €/m²
préparation (rebouchage, enduit...) incluse

ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES



- Acheter un bien situé sur une zone concernée par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques peut impliquer des travaux parfois très importants. Par exemple, reprendre les fondations d'une maison après un phénomène de retrait-gonflement des argiles nécessite un budget qui s'évalue en dizaine de milliers d'euros.

intervenir sur les parties amiantées (remplacement de la toiture ou surélévation du bâtiment, entre autres). Si, comme c'est presque toujours le cas, elles ne sont pas agréées pour le désamiantage, elles vous orienteront préalablement vers une entreprise spécialisée. Dans un premier temps, celle-ci se chargera du désamiantage puis du traitement des déchets. Pour un bâtiment de 70 m², le budget varie entre 5000 et 7000 €, juste pour avoir la possibilité de réaliser ensuite, en toute sécurité et légalité, les travaux initialement prévus. Aussi y a-t-il de plus en plus de négociations sur le prix en cas de présence de ce matériau, confie Jean-Jacques Moinard, « l'amiante étant un sujet très anxieux ».

Y. Dercyelle

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) reste l'un des plus observés par les acheteurs, tant les travaux d'isolation et d'optimisation des dépenses énergétiques sont coûteux. Par exemple, pour l'isolation complète d'une maison (ici des murs par l'extérieur), comptez environ 40 000 €.



la toiture et du degré d'infestation. Mais certaines charpentes sont tellement infestées qu'elles présentent un risque d'effondrement. Dans ce cas, il faut refaire entièrement la toiture », détaille José Sallot, responsable bâtiment du réseau de courtage La Maison des travaux. Compte tenu de l'enjeu, il peut être judicieux de demander un contre-diagnostic.

« La durée de validité du diagnostic termites a été portée de 3 à 6 mois. Mais les termites pouvant arriver très rapidement, l'acquéreur a intérêt à faire établir un nouveau diagnostic si celui qu'on lui a fourni lui paraît trop ancien ou avoir été réalisé un peu à la légère. Il peut même, si le vendeur accepte, faire du résultat de ce nouveau diagnostic une condition suspensive à inclure dans l'avant-contrat », conseille Isabelle Couétoux du Tertre, directrice adjointe de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil).

Termites, le coût varie en fonction du degré d'infestation

Les secteurs infestés par les termites se trouvent principalement dans le Sud-Ouest, sur les côtes atlantiques et méditerranéennes, en Île-de-France et dans les départements bordant le Rhône, la Garonne et la Loire. L'incidence de la présence de termites varie d'après l'importance de l'infestation. « S'il n'y a que quelques traces, le traitement est simple et le forfait, peu coûteux. Comptez de 1500 à 3000 € en fonction de la taille de

Les bailleurs ont des obligations

En achetant un bien pour l'occuper, vous serez tenu de réaliser des travaux seulement si votre installation d'assainissement présente un risque de pollution ou touchant la santé publique (voir p. 51). En revanche, si vous envisagez de mettre le bien en location, la situation est différente. Vous avez, en effet, obligation de louer un logement respectant un certain nombre de règles de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Ce texte prévoit, par exemple, que les installations d'électricité et de gaz, comme les équipements de chauffage et de production d'eau chaude doivent être conformes aux normes de sécurité et en bon état d'usage et de fonctionnement. Une exigence qui n'est pas requise pour le propriétaire occupant...

Installation électrique, une mise en sécurité parfois onéreuse

Le diagnostic électrique est obligatoire pour toutes les installations datant de plus de 15 ans. L'étude de ces diagnostics a donné lieu à la publication d'un baromètre, dévoilé par l'Observatoire national de la sécurité électrique (ONSE). « Les points les plus couramment signalés sont dans 79 % des cas, l'absence de mise à la terre et dans 74 % des cas la présence de matériel vétuste. Il peut s'agir de matériels très anciens, de fils dénudés ou encore de prises mal vissées », décrit Damien Hasbroucq, directeur de l'association Promotelec. Contrairement aux idées reçues, rénover une installation électrique n'implique pas forcément de mobiliser un budget important. Il y a deux types d'interventions. La première consiste à mettre en sécurité le logement en respectant six exigences

minimales de sécurité: parmi lesquelles la présence d'un disjoncteur général, une mise à la terre associée à une protection différentielle, l'élimination des fils dénudés ou de tout ce qui peut être à l'origine d'un contact direct, ou encore le respect des précautions spécifiques aux salles de bains. Pour un logement sur deux, cette sécurisation revient à moins de 2000 €. La seconde solution, plus onéreuse, consiste à remettre l'installation aux normes. Mais alors, la facture s'envole vite. Suivant la localisation du chantier (le coût d'un chantier en région parisienne est généralement plus élevé qu'en province) et le type d'installation choisie (encastrée ou non), prévoyez entre 4000 et 5000 € pour un appartement de 60 m². Mais si vous choisissez des équipements (interrupteurs, etc.) haut de gamme, la note peut atteindre jusqu'à 10000 €. Un budget conséquent auquel il faudra ajouter le coût de la remise en état (enduit, peinture...). C'est sans doute pour cette raison que, selon l'ONSE, les résultats du diagnostic électricité constituent un élément de négociation du prix de vente pour 61 % des acheteurs!



Panneaux solaires: 11 % de crédit d'impôt.

Certains travaux ouvrent droits à des aides et avantages fiscaux

Vous pourrez bénéficier du crédit d'impôt « développement durable » pour certaines dépenses visant à améliorer la performance énergétique de votre logement (isolation, changement de chaudière, pose de panneaux solaires...). Un crédit d'impôt « aide à la personne » peut vous être accordé si vous réalisez des travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Sous conditions de ressources, l'Agence de l'habitat (Anah) peut vous octroyer une subvention pour remettre en état un bien vétuste. Même si elles sont modestes, ne négligez pas les aides des collectivités locales. Enfin, n'oubliez pas, si

vous projetez d'améliorer la performance énergétique de votre logement de vous rapprocher d'un fournisseur d'énergie afin de négocier vos certificats d'économie d'énergie (CEE, voir n° 1063 du Particulier, p. 58). Pour en savoir plus, reportez-vous à notre *Guide des Travaux*, n° 1074 b de juin 2012.

Qualité en R

Gaz et plomb: des incidences financières limitées pour celui qui achète

En revanche, de mauvais résultats aux diagnostics plomb et gaz n'ont guère d'incidence sur le prix du logement. Pour le plomb, l'obligation de réaliser des travaux reste exceptionnelle. « Elle n'existe que lorsque des cas de saturnisme ont été déclarés au préfet. En pratique, cela ne concerne que les logements insalubres ou très vétustes », note Isabelle Couetoux du Tertre. Par ailleurs, ce diagnostic ne porte pas sur les canalisations – dont le remplacement pourrait se révéler très coûteux – mais seulement sur les peintures intérieures ou extérieures (balustrades ou garde-corps, par exemple). Repeindre un logement dans lequel a été détecté de la peinture au plomb ne générera pas de surcoût spécifique. Il faudra toujours compter, suivant les entreprises, de 35 à 50 €/m² de mur. Quant au diagnostic gaz, ses incidences financières se révèlent, là aussi, limitées. « La remise en état n'est obligatoire qu'en cas de danger

grave et immédiat. Et, dans ce cas, c'est au vendeur de s'en charger avant de céder son bien. L'acheteur prudent pourra parfois, à la lecture du diagnostic, changer tout ou partie des tuyaux de gaz en cuivre, mais cela n'occasionne qu'une dépense limitée », explique Jean-Marc Moinard.

Les incidences financières de mauvais diagnostics étant très variables, les professionnels, à l'instar du nouveau président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) Jean-François Buet, conseillent aux vendeurs de demander des devis et de les présenter aux acheteurs potentiels. Si le propriétaire du bien sûr lequel vous avez jeté votre dévolu ne s'en est pas occupé faites réaliser vous-même des devis avant de vous décider. N'hésitez pas non plus, si vous avez des doutes sur la fiabilité et la compétence du diagnostiqueur, à solliciter des contre-diagnostic. Ils seront à votre charge, mais ne dit-on pas que deux précautions valent mieux qu'une? ●

VALÉRIE VALIN-STEIN