



# 10 CONSEILS POUR AGRANDIR VOTRE MAISON

Vous vous plaisez chez vous, mais vous vous sentez un peu à l'étroit ? Vous pouvez peut-être réaliser une extension de votre logement. Avant de vous lancer, vous devrez respecter certaines contraintes. La marche à suivre pour gagner des mètres carrés sans soucis.

© VALÉRIE VALIN-STEIN

**F**aire construire une extension vous permet d'agrandir votre espace habitable, tout en conservant votre cadre de vie (quartier, commerces, carte scolaire, etc.) et en réalisant des économies. En effet, même si ces travaux ont un coût, vous vous épargnez les dépenses du déménagement, les droits d'enregistrement et les frais de souscription d'un crédit immobilier si vous rachetez un bien, les honoraires de l'agence et le dépôt de garantie si vous prenez une location, les frais de mise en service de l'eau, du gaz, de l'électricité, d'internet, etc., et pas mal de soucis ! Mais il

s'agit d'un chantier important qui nécessite de s'entourer de professionnels compétents, et d'un minimum de précautions.



## IDENTIFIEZ VOS BESOINS

Commencez par réfléchir à l'usage de la partie que vous allez créer (bureau, suite parentale, chambre d'enfant...), à la superficie souhaitée et au budget que vous voulez consacrer à ce projet.

Dès votre première rencontre avec l'architecte ou le maître d'œuvre en bâtiment, abordez l'implantation de l'extension et son style architectural.

La surélévation est la solution idéale si vous disposez de peu de terrain, mais elle est plus contraignante qu'un agrandissement horizontal (latéral ou par l'arrière), et les travaux sont souvent plus longs. Attention, votre projet devra respecter les règles d'urbanisme de la commune, et si vous êtes en lotissement, le cahier des charges de celui-ci.



## FAITES APPEL À UN ARCHITECTE

Le recours à un architecte est obligatoire dans les cas suivants.

- Votre maison a une surface de plan-

cher d'au moins 150 m<sup>2</sup>. Définie par l'article R 112-2 du code l'urbanisme, cette surface est calculée en additionnant la superficie des planchers de chaque niveau clos et couvert à partir du nu intérieur des façades, sans exclure la surface occupée par les cloisons et les murs intérieurs.

- La surface de votre maison atteindra ou dépassera 150 m<sup>2</sup> après agrandissement.

- L'extensio ajoute une surface d'au moins 40 m<sup>2</sup> ou comprise entre 20 et 40 m<sup>2</sup>, portant la superficie totale de la maison au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

Mais, même en dehors de ces situations, vous avez le plus souvent intérêt à faire appel à un professionnel. C'est, en principe, la garantie d'un chantier réalisé dans les règles de l'art par des artisans compétents et assurés. Vous pourrez trouver un architecte sur le site [architectes-pour-tous.fr](http://architectes-pour-tous.fr) (rubrique « extension, surélévation »). La start-up Archidvisor ([archidvisor.com](http://archidvisor.com)) peut, gratuitement, vous mettre en contact avec les architectes diplômés de votre région les mieux à même de réaliser votre projet.

## 03 RESPECTEZ LES RÈGLES D'URBANISME

Pour éviter les mauvaises surprises, vérifiez auprès du service d'urbanisme de votre mairie que votre projet est conforme à la réglementation applicable dans la commune. « *Plusieurs points sont à contrôler : le nombre de mètres carrés à construire, la distance avec la parcelle voisine, la possibilité de créer des ouvertures, la hauteur maximale autorisée... Dans certains secteurs, comme les zones inondables, il est parfois impossible d'agrandir un bâtiment existant* », explique Chloé Froment, avocate à Paris, spécialiste du droit immobilier. La lecture des documents d'urbanisme étant ardue, mieux vaut vous faire aider par un professionnel : architecte ou maître d'œuvre.

## 04 CONFORMEZ-VOUS À LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE EN VIGUEUR

Vos obligations dépendent de la surface de l'extension. Au-dessous de 50 m<sup>2</sup>, vous devez respecter la réglementation thermique 2012 (RT) « élément par élément ». Vous êtes uniquement obligé de faire poser des matériaux ou des équipements (parois vitrées et opaques, chauffage...) ayant des performances minimales (*fixées par un arrêté du 22.3.17, JO du 25*). Le recours à un bureau d'études thermiques n'est pas exigé. Il est toutefois recommandé. De 50 à 100 m<sup>2</sup>, vous n'êtes soumis qu'au coefficient Bbio, qui évalue les besoins du local en chauffage, éclairage et refroidissement (version simplifiée de la RT 2012). Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il faut répondre aux 3 exigences de la RT 2012 : Bbio, CEP (indice de consommation maximale) et TIC (température à ne pas dépasser en période de forte chaleur). Seule entorse autorisée, le test d'étanchéité à l'air : « *Il n'est imposé que lorsque c'est possible de le réaliser, c'est-à-dire d'installer une porte soufflante entre le bâtiment principal et l'extension* », explique Lara Laugar, du bureau d'études thermiques Sénova.

## 05 ÉVALUEZ BIEN VOTRE BUDGET

On estime qu'une extension revient, en moyenne, entre 1 500 et 2 000 €/m<sup>2</sup>. Mais ce budget varie en fonction des difficultés du chantier. « *Par exemple, lorsque la surélévation est la seule solution, mais que le bâtiment existant ne peut pas supporter une telle charge, on est obligé*

*de créer une structure pour le consolider, ce qui génère un surcoût* », explique Cyprien Coiffard, maître d'œuvre en bâtiment et gérant de la société Authion Conception, à Mazé (Maine-et-Loire). Le choix des matériaux a, lui aussi, une incidence financière : par exemple, une ossature en bois est plus chère qu'en parpaing.

N'oubliez pas, non plus, les nombreux frais annexes : honoraires de l'architecte ou du maître d'œuvre (de 10 à 15 % du coût du chantier pour une mission complète, de la conception à la réception), étude de sol (voir point 6), souscription de l'assurance dommages-ouvrage (voir point 7), taxe d'aménagement et, bien sûr, les inévitables dépenses de décoration !

Vincent Kempf, maître d'œuvre et fondateur de la société KMO, à Bouxwiller (Bas-Rhin), met en garde contre les devis d'un montant trop faible. « *Ce n'est, en général, qu'à partir de 2 000 ou 2 500 €/m<sup>2</sup> que l'on a la garantie que toute la* ... »



... réglementation est respectée : l'étude de sol, la souscription des assurances... », explique-t-il.

## 06 FAITES RÉALISER UNE ÉTUDE DE SOL

« Même si aucune loi ne vous y oblige, il faut impérativement procéder à une étude de sol. D'ailleurs, sans elle, il est impossible de souscrire une assurance dommages-ouvrage », souligne Vincent Kempf. Que l'extension que vous envisagez de créer soit horizontale ou verticale, cette étude permettra d'évaluer la nature du terrain et à quelle profondeur se trouve le « bon » sol, c'est-à-dire celui qui est assez stable pour supporter la charge d'une construction supplémentaire.

Selon la configuration des lieux, il faudra parfois, en plus, faire intervenir un ingénieur spécialisé dans le béton, un hydrogéotechnicien, etc. N'omettez pas d'inclure le coût de ces prestations dans votre budget. Compte entre 1 800 et 2 500 € pour la réalisation d'une étude de sol et de 2 000 à 3 500 € pour les services d'un ingénieur spécialisé.



LES COMBLES ONT ÉTÉ SURÉLEVÉS ET UNE EXTENSION EN FAÇADE A PERMIS DE CRÉER UNE SALLE DE JEUX. LA SUPERFICIE HABITABLE DE LA MAISON EST PASSÉE DE 250 À 290 M<sup>2</sup>.



## 07 VEILLEZ À ÊTRE CORRECTEMENT ASSURÉ

Obligatoire, même si son absence n'est pas sanctionnée, l'assurance dommages-ouvrage (DO) est souscrite par le maître d'ouvrage (vous). Elle vous permet d'être rapidement indemnisé en cas de malfaçons relevant de la garantie décennale des entreprises réalisant votre chantier. Seuls sont couverts les désordres importants rendant le logement impropre à son usage ou menaçant sa stabilité : grosses fissures, infiltrations d'eau, affaissement d'un plancher...

Votre assureur préfinancera les réparations, puis se retournera contre l'assureur de l'artisan responsable du sinistre. Représentant, a minima, de 3 à 4 % du montant du chantier, le coût d'une DO pèse sur le budget. Ce qui incite certains maîtres d'ouvrage à s'en dispenser. Une stratégie risquée. « En cas de revente dans les 10 ans après la réception des travaux, l'acheteur pourra, s'il y a un problème, se retourner contre le vendeur », avertit Frédéric Henry, directeur prévention, construction et partenariats de l'Agence Qualité Construction (AQC).

Vérifiez systématiquement que les artisans chargés des gros travaux (maçonnerie, charpente...) possèdent une décennale, mais aussi que cette garantie couvre spécifiquement les travaux réalisés chez vous. « Pour avoir accès à ces informations, réclamez à l'artisan son attestation d'assurance », conseille Frédéric Henry.

## 08 VÉRIFIEZ LES POSSIBILITÉS D'EXTENSION AVANT D'ACHETER

Vous êtes prêt à signer pour cette maison qui vous plaît tant... à condition que vous puissiez l'agrandir ? Pour obtenir l'assurance de la faisabilité du projet, réclamez en mairie un certificat d'urbanisme opérationnel. Il vous sera fourni dans un délai maximal de 2 mois (l'absence de réponse vaut délivrance d'un certificat tacite). Dans la promesse ou le compromis de vente, demandez que soit insérée une condition suspensive portant sur le résultat – favorable – du certificat d'urbanisme. Une requête que votre vendeur est libre d'accepter ou de refuser.

## 09 PROFITEZ DE TOUTES LES AIDES POUR FINANCER VOTRE PROJET

Dès lors que les travaux ont lieu dans votre résidence principale, vous pouvez bénéficier d'aides pour



financer une partie de votre agrandissement.

- Le prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien ou le prêt d'accession sociale (PAS). L'octroi de ces prêts réglementés est soumis à des plafonds de ressources. Par exemple, pour une famille de 3 personnes, 45 900 € par an en zone B2 (petites villes de province) et 40 800 € en zone C (communes de moins de 50 000 habitants).
- La subvention octroyée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), sous conditions de ressources.
- Le prêt « agrandissement » proposé par Action Logement. D'un montant de 10 000 € au taux de 1 % (hors assurance), il est réservé aux salariés.
- Votre compte ou votre plan épargne logement peut être utilisé.
- Votre épargne salariale, si vous en disposez. L'extension de la résidence principale fait, en effet, partie des cas de déblocage anticipé.
- Un crédit d'impôt représentant 30 % des dépenses engagées, hors main-d'œuvre (sauf exception), si les matériaux et les équipements installés répondent aux caractéristiques techniques fixées par l'arti-

cle 18 bis du code général des impôts (annexe 4). Notez que c'est la TVA à 5,5 % (au lieu de 10 %) qui s'applique à ces travaux.

# 10

## DÉCLAREZ LES TRAVAUX AU FISC ET À VOTRE ASSUREUR

Construction d'une extension ou d'une véranda, surélévation et aménagement des combles : tous ces mètres carrés supplémentaires vont modifier la valeur locative de votre maison, qui sert de base au calcul des impôts locaux (taxes foncières et d'habitation). Vous avez l'obligation de déclarer au fisc votre agrandissement dans les 90 jours de

l'achèvement des travaux, en remplissant le formulaire Cerfa n° 10517\*02 (modèle IL), téléchargeable en ligne. Ne pas respecter ce délai vous expose à une amende de 150 €. Vous risquez également de perdre, si elle est en vigueur dans votre commune, l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, applicable pendant 2 ans.

Vous avez 15 jours après la fin des travaux pour contacter votre assurance afin d'inclure dans votre contrat multirisque habitation les nouvelles pièces créées. Si vous omettez de modifier votre contrat, l'assureur pourrait refuser de vous indemniser d'éventuels dégâts dans la partie non déclarée. ■

## SPÉCIAL COPRO

### SURÉLEVER LES BÂTIMENTS

**A**jouter un ou deux étages à l'immeuble pour y construire de nouveaux logements permet aux copropriétés de créer de nouvelles ressources et de disposer de plus de financements. Pour réaliser ces travaux, ils ont deux solutions. Ils peuvent les chauffer eux-mêmes. « C'est une démarche complexe. Ils doivent se mettre d'accord sur le projet, voter le budget, souscrire les assurances obligatoires et avancer un certain nombre de frais, car aucune banque ne leur prêterait tant que le permis de construire n'aura pas été purgé du recours des tiers [droit qui permet au voisinage de contester la validité du permis de construire, Ndlr] », souligne

Guillaume Boussuge, associé du promoteur Un toit dans le ciel, spécialisé dans le rachat des droits à construire des copropriétés. La seconde solution consiste, justement, à vendre ces droits à un promoteur. « Nous travaillons en partenariat avec les copropriétaires tant sur le projet architectural que sur le déroulement des travaux », explique Guillaume Boussuge. La surélévation est doublement intéressante pour les copropriétaires : ils perçoivent une somme d'argent et valorisent leur immeuble grâce à l'apport architectural. » Dernier avantage, l'augmentation du nombre de copropriétaires permet de diminuer le montant des charges imputées à chacun.