

Une maison avec travaux, une bonne affaire ?

Sur un marché immobilier tendu, miser sur un bien à rénover peut séduire. Mais la bonne affaire n'est pas garantie et la prudence est de mise.

Depuis quelques années, les prix de l'immobilier ont atteint des niveaux records. Dans ce contexte, acquérir une maison à rénover peut présenter une belle opportunité. Encore faut-il estimer correctement le montant des travaux et avoir du temps à y consacrer.

ÉCONOMIE À L'ACHAT

Les maisons ou les appartements à vendre avec travaux affichent des prix inférieurs à ceux de biens similaires en bon état. Le rabais est environ égal au montant total des rénovations à engager. La conjoncture immobilière est favorable à de telles acquisitions. Dans un marché atone, les biens qui suscitent le plus d'intérêt sont dénués de défaut. En visant un bien avec travaux, vous négociez donc plus facilement le prix. Et vous économiserez sur les droits de mutation, appelés couramment « frais de notaire », puisqu'ils sont calculés en fonction du prix d'achat et non du coût total de l'opération. Enfin, avec ce type de projet, vous obtiendrez un logement qui vous ressemble.

Comment bénéficier de l'éco-PTZ

Si vous envisagez d'effectuer des travaux d'économie d'énergie, l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) peut vous aider. Il s'adresse aux propriétaires d'un logement achevé avant le 1er janvier 1990. Le prêt peut atteindre 30 000 € par logement, sans condition de ressources, sans intérêt, ni frais. Pour l'obtenir, il faut remplir certaines conditions :

- justifier d'au moins deux types de travaux figurant sur une liste (par exemple, isolation de la toiture, travaux d'installation de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable, etc.) ;
- ou entreprendre des travaux visant à atteindre une performance énergétique minimale ;
- ou réhabiliter le système d'assainissement non collectif pour le remplacer par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

SÉCURISER L'OPÉRATION

Se lancer dans une rénovation présente plus de risques que d'acheter un bien sans travaux. La plus grande difficulté consiste à évaluer au plus juste le montant des travaux et le temps de leur réalisation. C'est essentiel pour déterminer si vous disposez du budget nécessaire, pour vous assurer que vous achetez au bon prix et pour vous organiser le temps des travaux. Cette étape sécurise en définitive toute l'opération. Pour savoir si vous achetez au prix juste, partez du prix estimé du bien en bon état, puis déduisez le montant des travaux à réaliser. Prévoyez une marge d'erreur, en partant du principe que les travaux seront sans doute un peu plus longs et un peu plus coûteux que prévu. Pour vous épauler, vous pouvez demander à un architecte de réaliser une étude de faisabilité. « Dans le cadre d'une rénovation importante, il est recommandé de faire réaliser l'étude de faisabilité avant même de signer le compromis de vente. L'architecte est capable d'évaluer le potentiel du bien, non seulement sur le plan technique mais aussi en fonction de son futur usage. Il fera des suggestions pour optimiser le lieu ». L'étude de faisabilité coûte environ 1000 €. L'architecte se rend sur place, effectue un état des lieux, dresse une liste des transformations envisagées, réalise une esquisse et une estimation des travaux. Il déterminera si le projet est compatible avec votre budget, si vous devez y renoncer ou encore effectuer des arbitrages (différer ou supprimer certains travaux, faire un emprunt plus important...).

LE TEMPS DE LA RÉFLEXION

Avant de vous engager, étudiez bien les diagnostics présentés par le vendeur. S'ils ne vous apprennent pas tout sur le bien, ils vous donnent de précieuses informations. N'hésitez pas à faire appel à des professionnels pour les décrypter (un électricien, notamment).

Si vous faites établir des devis par des entrepreneurs du bâtiment, prenez garde : à ce stade, l'évaluation des travaux ne se fera que sur une base imprécise, car vous n'avez pas vous-même une idée détaillée de ce que vous voulez. La facture pourrait donc être plus lourde. Au départ,

mieux vaut donc se fier à l'estimation de l'architecte. Si vous réalisez vous-même certains travaux, l'opération peut se révéler encore plus intéressante financièrement. Pour autant, mesurez bien l'investissement en temps que cela suppose, au regard de votre vie professionnelle et familiale. Si vous faites appel à des entrepreneurs, ne négligez pas le temps qu'il vous faudra consacrer pour faire établir des devis, les mettre en concurrence, suivre les travaux, etc. Sauf à recourir à un architecte pour vous décharger de ces tâches.

Mais cette tranquillité a un coût !

Enfin, gardez à l'esprit qu'il faudra être patient avant de pouvoir habiter le logement, ou tout au moins en profiter pleinement.

DES AIDES AU FINANCEMENT DES TRAVAUX

Outre le prix d'achat attractif, vous pourriez aussi profiter de certains avantages. Sous certaines conditions, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'entretien facturés par une entreprise sont soumis à une TVA au taux intermédiaire de 10 %. Le taux réduit de 5,5 % est appliqué aux travaux d'amélioration énergétique (pose, installation et entretien de matériaux et équipements d'économie d'énergie).

Jusqu'au 31 décembre 2015, vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt pour la transition énergétique. Parmi les travaux réalisés ouvrant droit à l'avantage fiscal, citons l'isolation des parois opaques (murs, toiture), des parois vitrées et des portes d'entrée, l'installation d'équipements de chauffage performants ou d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable. Le crédit s'élève à 30 % du montant TTC des dépenses.

Vous pouvez également déposer un dossier auprès de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah), qui apporte une aide financière à la réalisation de certains travaux lourds (logement insalubre) ou à des projets de travaux d'amélioration (sécurité, autonomie de la personne, précarité énergétique) réalisés par des propriétaires occupants.

Commencez vos démarches assez tôt car vous ne pourrez pas les entamer tant que la demande ne sera pas déposée. Une condition de ressources est exigée.

Attention ! Même en remplissant toutes les conditions, vous pouvez essayer un refus. Il est aussi possible de bénéficier du prêt à taux zéro +. Remboursable sans intérêt, il est accordé, sous condition de ressources, Pour l'acquisition de la résidence principale. Il est attribué dans le cadre d'un achat dans le neuf ou dans l'ancien, à condition que de lourds travaux de réhabilitation ou de rénovation soient réalisés. Ils doivent, par exemple, s'appliquer aux murs porteurs, aux fondations ou aux façades hors ravalement.

En 2015, ce prêt à taux zéro + a été étendu à l'achat de logements anciens en milieu rural (6 000 communes concernées). L'acquisition doit s'accompagner de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à 25 % du coût total de l'opération.

Bien que conseillé pour une rénovation importante, le recours à l'architecte est obligatoire si la surface de plancher de votre habitation ou son emprise au sol est d'au moins 170 m²