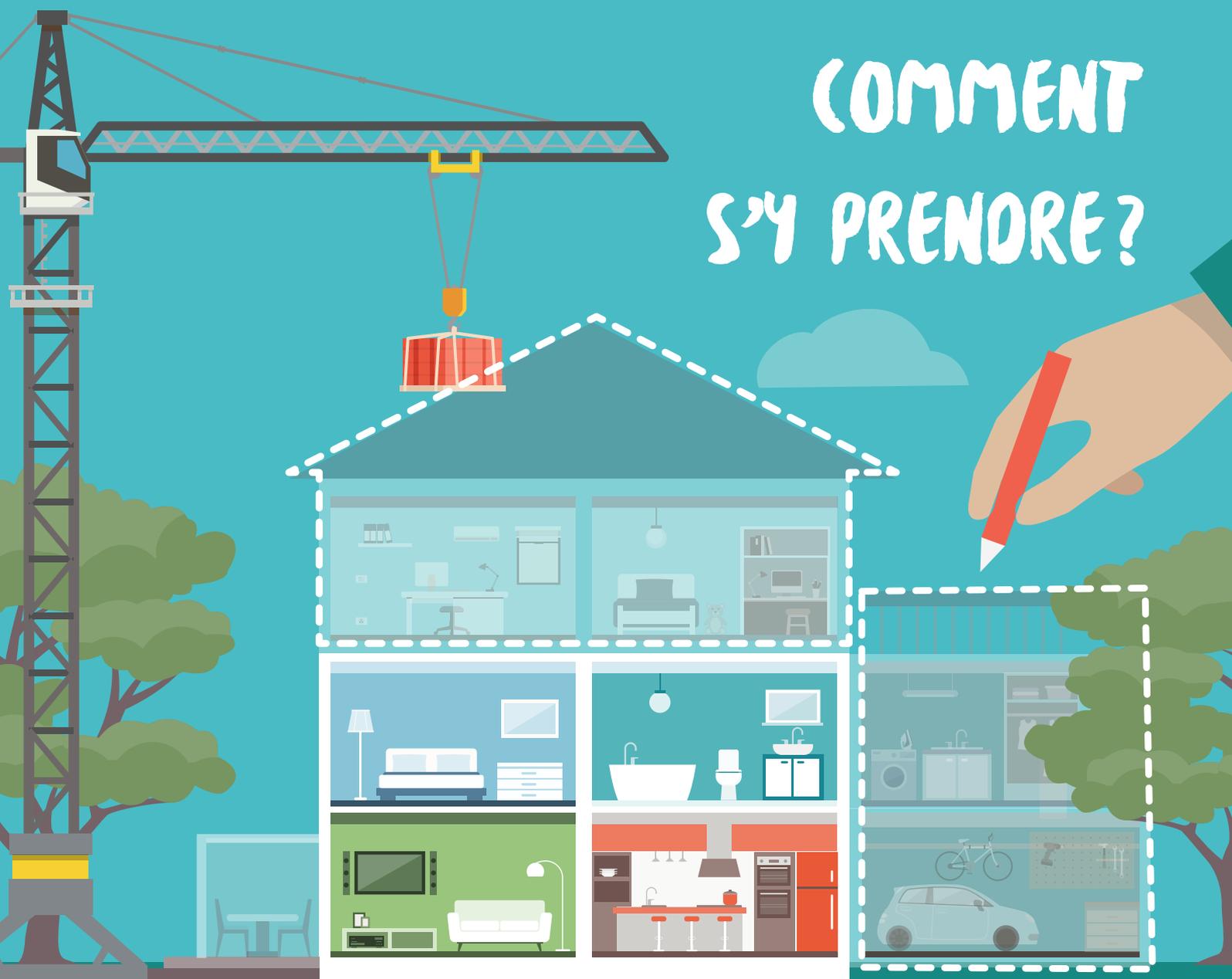


AGRANDIR SA MAISON

COMMENT
S'Y PRENDRE?



AGRANDIR SA MAISON, NOTAMMENT POUR AJOUTER UNE VÉRANDA, AMÉNAGER LES COMBLES OU CONSTRUIRE UNE NOUVELLE PIÈCE DEMANDE D'IMPORTANTES RÉFLEXIONS.

Le projet doit être conforme aux règles locales d'urbanisme et peut nécessiter l'obtention d'un permis de construire.

Ce guide vous aidera à envisager vos travaux dans de bonnes conditions.



1 LA CONCEPTION DU PROJET

LA PREMIÈRE ÉTAPE D'UN PROJET D'AGRANDISSEMENT EST DE PENSER AU RESPECT DES CONTRAINTES D'URBANISME ET AU FINANCEMENT DES TRAVAUX.

LE RESPECT DES CONTRAINTES D'URBANISME

Les travaux modifiant l'aspect extérieur du logement sont très réglementés en France.

Avant toute chose, consultez le plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune en vous rendant à la mairie.

Le PLU peut notamment empêcher la construction d'un étage supplémentaire ou réglementer la couleur des peintures extérieures.

Les petites communes n'ont souvent pas de PLU, mais il est important de s'en assurer au préalable.

Prévenez également vos voisins pour vous assurer que votre projet ne les gênera pas et ne donnera pas lieu à d'éventuelles contestations.

Avant le démarrage du projet, il est impératif de réaliser **une déclaration préalable pour les travaux extérieurs d'ampleur moyenne** (allant de 5 à 40m² d'emprise au sol) et **une demande de permis de construire pour les travaux de grande ampleur** (plus de 40m², ou dès 20m² si l'ensemble des constructions au sol dépasse 150m² après les travaux).

Ces déclarations se font en mairie où il est possible de se procurer les formulaires qui devront être remplis et remis au même guichet.



Ces deux demandes sont associées à des délais d'attente

1 mois pour la validation d'une déclaration préalable de travaux

2 mois pour un permis de construire.

En cas de réponse négative de la mairie vis-à-vis de la demande, n'hésitez pas à faire évoluer votre projet et à effectuer une nouvelle demande.

LE FINANCEMENT DU PROJET

Pour assurer une bonne réalisation technique du projet et des travaux, il peut être nécessaire de faire appel à des spécialistes.

La conception peut être envisagée avec la collaboration **d'un cabinet d'architecte et la mise en œuvre peut être effectuée par des artisans spécialisés** (maçon, couvreur, carreleur, électricien ou peintre par exemple).

Le coût de ces prestataires est généralement important et nécessite d'être correctement anticipé.

Lorsque vous faites appel à eux, demandez des devis et soyez à l'écoute de conseils tout en sachant vous fixer des limites de prix. Le fait de présenter des photographies de constructions semblables à vos attentes peut permettre d'aiguiller les professionnels dans la compréhension de votre projet.



Pensez au fait que plus l'extension sera grande, moins elle reviendra cher au mètre carré du fait de certains coûts (frais d'architecte, base minimale dans les devis des prestataires) **et des prix dégressifs en fonction des quantités de matériaux utilisées.**

Pour financer des travaux de moyenne et de grande ampleur, il peut être utile d'avoir recours à un « **prêt travaux** » auprès de votre banque.

Celui-ci peut être contracté sans apport personnel pour un montant maximal de **75.000 euros** et pour une durée de remboursement pouvant être étalée **sur 10 ans.**



2 LA MISE EN ŒUVRE

LA MISE EN ŒUVRE NÉCESSITE ÉGALEMENT QUELQUES BONS RÉFLEXES POUR RÉALISER VOS TRAVAUX DANS DE BONNES CONDITIONS ET ÉVITER DES DIVERGENCES PAR RAPPORT AU PROJET INITIAL.

LE RESPECT DES CONTRAINTES ARCHITECTURALES

L'extension doit être cohérente avec le reste du logement pour lui ajouter une véritable plus-value : pensez à la continuité des peintures et du sol et à la conservation du style des portes et des fenêtres. N'y dérogez que pour de bonnes raisons (confort, modernisation nécessaire). Pensez également à la continuité du raccordement électrique.

Pour les projets de constructions extérieures, **pensez aux contraintes topographiques** qui peuvent nécessiter des interventions supplémentaires pour aplanir le terrain et empêcher l'affaissement de ce dernier en cas de construction volumineuse utilisant des matériaux lourds.

Toujours pour les constructions extérieures, préférez un lancement des travaux au début de l'été plutôt qu'en hiver pour bénéficier de meilleures conditions météorologiques et minimiser les risques d'infiltrations d'eau.

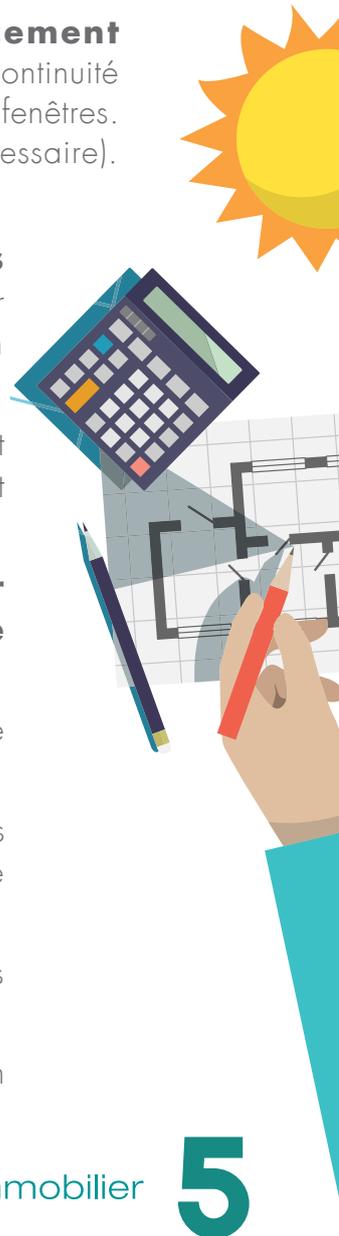
Si vous réalisez vos travaux vous-mêmes, assurez-vous de définir de manière très détaillée l'ensemble des étapes du projet pour ne rien oublier en cours de route.

Réalisez un plan précis et achetez l'ensemble des matériaux nécessaires avant le démarrage du projet.

Prévoyez de réaliser le raccordement électrique ou le raccordement aux canalisations en même temps que vous construirez de nouvelles cloisons si vous souhaitez une pose encastrée.

Effectuez les peintures avant de réaliser la pose du revêtement de sol pour éviter les salissures.

En cas de difficulté non anticipée, contactez un artisan pour obtenir l'expertise d'un spécialiste plutôt que risquer des imperfections dans la construction.



LA CLOTURE DU PROJET

À la fin des travaux, pensez à remplir une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) en vous rendant à votre mairie si vous êtes le titulaire d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable de travaux).

La déclaration de conformité permet d'éviter toutes contestations ultérieures.



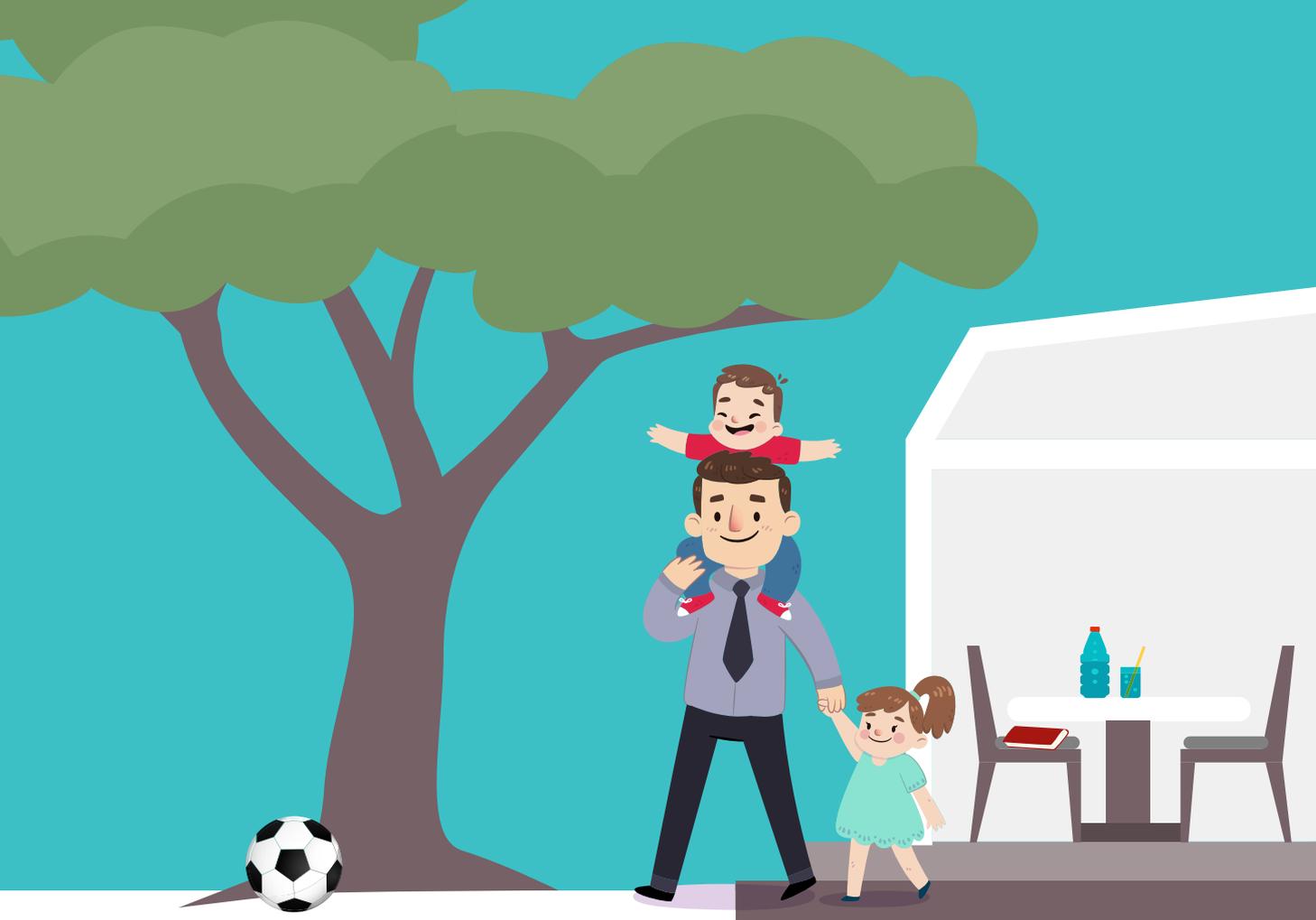
La ou les pièces construites lors de l'agrandissement de votre maison ne sont a priori pas couvertes par votre assurance habitation si votre assureur n'a pas été prévenu de leur existence.

Ne tardez donc pas à le contacter après la fin des travaux pour le prévenir de l'agrandissement effectué.



Pensez enfin à déclarer à l'administration fiscale la nouvelle surface de votre logement.

Si cette démarche est effectuée dans les 90 jours suivant la fin des travaux, vous bénéficiez d'une exonération de taxe foncière de deux ans sur les nouveaux éléments du logement.



Crédit Agricole e-immobilier vous accompagne dans tous vos projets habitat e-immobilier.credit-agricole.fr



Pour un prêt immobilier d'un montant de 136 000 € décaissé en une seule fois, d'une durée totale de 168 mois soit 14 années, le remboursement s'effectue en 167 mensualités de 923,49 € [et une dernière ajustée de 923,84 €]. Taux débiteur fixe de 1,36%. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe : 2,21%, assurance emprunteur obligatoire et frais de dossier compris. Montant total dû de 157 642,67 € dont 13 434,67 € d'intérêts, 1 000 € de frais de dossier, assurance de 5 712,00 €, frais de garantie de 1 496,00 €. [Pour les prêts en devises, d'éventuelles fluctuations du taux de change peuvent modifier le montant total dû]. Le coût standard maximum de l'assurance (1) obligatoire à souscrire est de 34,00 € par mois pour un assuré à 100 % âgé de moins de 60 ans, et s'ajoute à la mensualité du crédit. Soit un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,57 %. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre situation personnelle. Renseignez-vous sur le coût applicable dans votre Caisse Régionale. Une garantie réelle ou personnelle sera demandée pour l'octroi du crédit.

Sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

(1) Une assurance emprunteur sera exigée pour l'octroi du prêt. Les contrats d'assurance emprunteur proposés par votre Caisse régionale de Crédit Agricole sont assurés par : * CNP Assurances, Société anonyme au capital de 686 618 477 € entièrement libéré. 341 737 062 RCS Paris. Siège social : 4, place Raoul Dautry, 75716 Paris cedex 15 – Tél : 01 42 18 88 88 – www.cnp.fr - GROUPE CAISSE DES DEPOTS. * PREDICA S.A. au capital de 1 029 934 935 € entièrement libéré. 334 028 123 RCS Paris. Siège social : 50-56 rue de la Procession - 75015 Paris.

Entreprises régies par le Code des assurances. Les événements garantis et les conditions figurent au contrat. Il peut arriver que votre état de santé ne vous permette pas de bénéficier des conditions d'assurance standardisées. Le dispositif prévu par la Convention AERAS organise des solutions adaptées à votre cas. L'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance dans les conditions fixées par l'article L 313-30 du code de la consommation, pourvu qu'elle présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance proposé par le prêteur.

Ces différents contrats d'assurance sont distribués par votre Caisse Régionale de Crédit Agricole, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier d'assurance. Les mentions de courtier en assurance de votre Caisse sont à votre disposition sur www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr ou dans votre agence Crédit Agricole.