

GUIDE

**CONSTRUIRE,
ACHETER OU RENOVER ?
UN CHOIX CRUCIAL !**



AVANT-PROPOS

En termes d'importance, le choix d'une habitation arrive en quatrième position dans la vie des Belges¹, après le mariage et les enfants. Une décision qu'il est donc normal de ne pas prendre à la légère.

La première question qui se pose est de savoir **si l'on va construire une maison neuve ou acheter une maison existante, à rénover ou non**. Chaque option a ses avantages et ses inconvénients, ce qui pose un véritable dilemme aux candidats à la propriété.

Et pourtant, il faut trancher !

Ce petit manuel vous expose les différents aspects dont il vaut mieux tenir compte si vous voulez prendre la meilleure décision pour vous et pour votre famille.

NOUS VOUS SOUHAITONS DE TROUVER FACILEMENT LA MAISON DE VOS REVES !

¹ Enquête Allianz sur les principales décisions dans la vie des gens.

1

INTRODUCTION

COMPORTEMENT DU BELGE

Au cours des 9 premiers mois de l'année 2015, les pouvoirs publics ont délivré 35.171 permis de bâtir et 21.730 autorisations de rénovation d'un logement existant².

La plupart des sociétés de construction prédisent que c'est le marché de la rénovation qui enregistrera la plus forte croissance dans les années à venir.

CONSTRUIRE, ACHETER OU RENOVER... COMMENT CHOISIR ?

L'expression légendaire de la 'brique dans le ventre' vous amène peut-être à rêver de **construire** une maison entièrement conforme à votre style et à vos goûts. Et rien n'est plus beau que de voir un rêve devenir réalité ! Mais cela demande aussi beaucoup d'investissement et de persévérance. La recherche de l'emplacement idéal n'est pas simple, car les terrains à bâtir se font rares en Flandre. Et votre budget vous imposera à un moment ou à un autre de mettre de l'eau dans votre vin, car vous vous rendrez vite compte que tout ce dont vous avez rêvé n'est pas forcément réalisable ou payable.

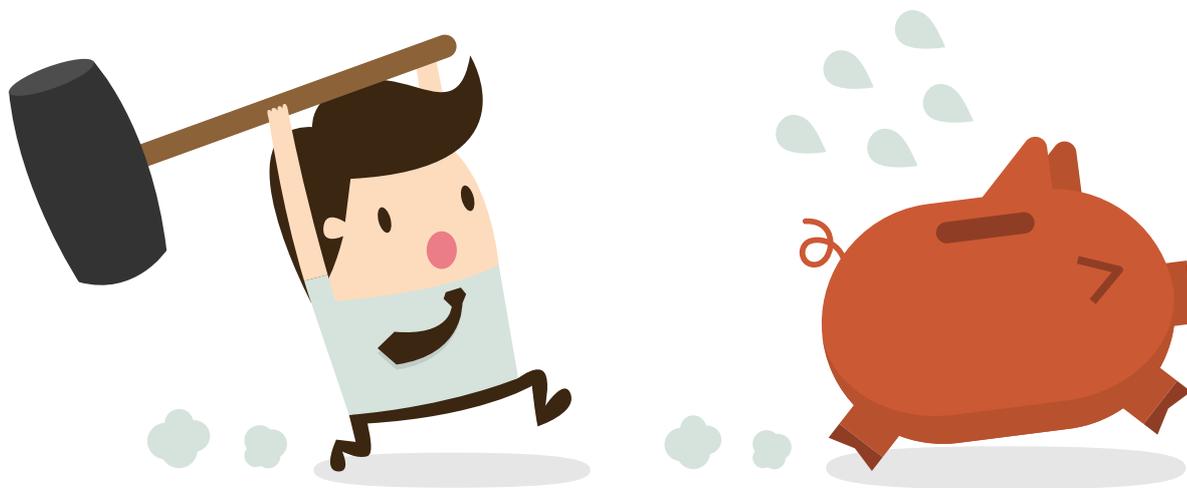
La recherche d'un terrain vous effraie ? Pas de panique, car heureusement, la Flandre ne manque pas d'**habitations existantes** à vendre. Il en existe de toutes dimensions et de tous styles. Des maisons où il suffit de poser ses meubles et ses valises, et d'autres qui exigent une profonde rénovation. Si vous optez pour une habitation existante, vous en aurez souvent plus pour votre argent. Quant à la localisation, vous aurez également plus de choix. Bref, si vous avez un faible pour le patrimoine résidentiel belge et que vous aimeriez – au sens propre comme au sens figuré – apporter votre pierre à l'édifice pour le préserver, la rénovation est une option tout indiquée pour vous.

Et n'ayez aucune crainte. Ce n'est parce que la maison existait avant vous que vous ne pouvez pas en faire le 'chez-vous' qui vous correspond.

A l'heure de choisir entre construction neuve ou rénovation, on laisse souvent parler son **cœur**. Et c'est normal. Mais il faut néanmoins aussi écouter sa **raison**. Quel est le budget dont vous disposez ? Quelles sont vos exigences en matière de confort ? Quand souhaitez-vous déménager ? Dans quelle mesure voulez-vous être libre de choisir vous-même la distribution des pièces, le style et les matériaux ? Etes-vous prêt à retrousser vos manches ou préférez-vous suivre l'évolution des travaux à distance ? Quelle importance accordez-vous à la consommation énergétique ? Autant de questions qu'il convient de se poser avant de prendre une décision aussi capitale.

Ce manuel a pour but de vous aider à peser **le pour et le contre** et de faire le choix qui vous correspond le mieux.

² SPF Economie



2

BUDGET

Avant de vous lancer dans la construction ou la rénovation d'une maison, déterminez le montant que vous pouvez emprunter et le budget total que vous avez à consacrer à votre projet.

2.1

CONSTRUIRE

Prix du terrain à bâtir

Vous souhaitez vivre en pleine ville ou dans un agréable village avec tout ce qu'il faut à proximité ? Si oui, vous risquez de payer le terrain plus cher qu'en rase campagne. Et plus l'endroit est facile d'accès et proche des grands axes, plus le prix au mètre carré augmente. Autrement dit, les prix des terrains à bâtir varient en fonction de leur situation géographique et de leur accessibilité. L'orientation du terrain – qui fait que le jardin est au soleil ou à l'ombre toute la journée – influence également le prix de la parcelle (voir **Trends**). A vous de définir vos priorités.

Revenu cadastral

Renseignez-vous également sur le précompte immobilier que vous aurez à payer chaque année pour votre habitation, sur base du revenu cadastral.

Frais supplémentaires

Si vous envisagez de construire et que vous commencez par acheter un terrain à bâtir, vous serez taxé sur la construction mais aussi sur le terrain via la tva (21%) et les droits d'enregistrement (12,5%). Un solide montant auquel vous devez encore ajouter les frais d'acte et les honoraires du notaire.

Coût d'une construction neuve

Le prix final de votre nouvelle maison dépend de la surface habitable et des matériaux choisis. Une salle de bain en marbre coûtera logiquement plus cher qu'une salle de bain en kit à monter soi-même. N'oubliez pas non plus que toute construction implique l'intervention d'un architecte, d'un rapporteur PEB et d'un coordinateur de sécurité.



2

BUDGET

Avant de vous lancer dans la construction ou la rénovation d'une maison, déterminez le montant que vous pouvez emprunter et le budget total que vous avez à consacrer à votre projet.

Investissements énergétiques

Les exigences en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB) sont de plus en plus sévères. Cela signifie qu'une construction neuve doit afficher de bons scores en termes d'isolation thermique (niveau K), de performances énergétiques (niveau E) et de climat intérieur ou de ventilation. Si vous introduisez une demande de permis de bâtir en 2017, le niveau E doit être inférieur ou égal à E50. Un plafond qui devra encore baisser jusqu'à E35 d'ici 2021.

Concrètement, cela implique que vous devrez consentir les investissements nécessaires dans l'isolation, la ventilation et des installations éco-énergétiques. A vous de savoir aussi si vous voulez vous contenter de satisfaire aux obligations légales ou si vous êtes prêt à investir davantage pour rendre votre habitation encore moins énergivore, sachant qu'une maison basse énergie ou une habitation passive réduiront vos factures énergétiques mensuelles.

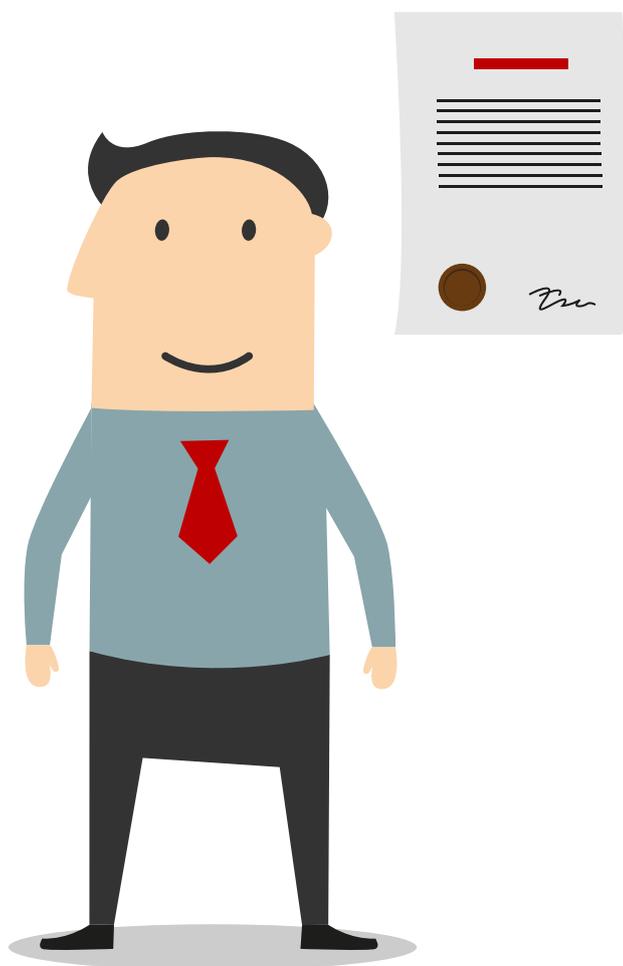
Vous avez envie de savoir à quelles performances énergétiques votre future maison doit satisfaire ? Rendez-vous sur www.vlaanderen.be.

Protection

Additionnez le prix du terrain, de la construction et les frais annexes et vous obtiendrez un aperçu assez précis du coût total de votre nouvelle maison. En outre, la **loi Breyne** vous protège et vous met à l'abri des mauvaises surprises en matière de prix, d'acomptes et de conditions de paiement.

Frais d'habitat

Une nouvelle maison exige un gros investissement. Mais le résultat en vaut la peine. De plus, dans le cas d'une construction neuve, les frais d'entretien/réparation sont faibles, voire inexistants, pendant les premières années. C'est sans doute un critère qui ne vous interpelle pas au moment de calculer le coût d'une construction, mais que vous apprécierez plus tard !



2

BUDGET

Avant de vous lancer dans la construction ou la rénovation d'une maison, déterminez le montant que vous pouvez emprunter et le budget total que vous avez à consacrer à votre projet.

2.2

ACHETER

Coût d'une habitation

Dans le cas d'une habitation existante, le prix d'achat est souvent fonction de la situation géographique, de la superficie et de l'état du bien. Vous avez plus de possibilités de concilier votre choix avec vos envies et votre budget car il existe plus de maisons à vendre que de terrains à bâtir disponibles.

Frais supplémentaires

A l'achat d'une maison existante, vous payez des frais d'enregistrement sur le terrain et sur le bâtiment. Tenez compte également des frais d'acte et des honoraires du notaire. Il est toujours judicieux de visiter la maison plusieurs fois avant de l'acheter. N'hésitez pas à demander conseil à vos proches ou à vos amis. Deux paires d'yeux valent toujours mieux qu'une. Vous ne pourrez jamais exclure le risque qu'un défaut échappe à votre vigilance ou ne soit pas apparent au moment de l'achat. Vous devrez alors engager des frais de réparation que vous n'aviez pas prévus.



2

BUDGET

Avant de vous lancer dans la construction ou la rénovation d'une maison, déterminez le montant que vous pouvez emprunter et le budget total que vous avez à consacrer à votre projet.

2.3

RENOVER

Coût des travaux de rénovation

Lorsque vous décidez de rénover une habitation, vous savez où cela commence, mais rarement où cela se termine. Un mur peut s'avérer trop peu porteur. Vous n'êtes pas à l'abri de problème d'humidité non plus. Dans votre budget, tenez donc compte des imprévus. L'avantage de la formule, c'est que vous pouvez répartir les travaux dans le temps, ce qui permet d'étaler les frais. Et si vous avez l'âme d'un bricoleur ou si vous avez des amis débrouillards et serviables, vous pouvez faire beaucoup de travaux vous-même et vous passer des services d'un entrepreneur.

Frais supplémentaires

Sur les frais de rénovation, vous payez 21% de tva si votre maison a moins de 10 ans et 6% si elle a plus de 10 ans.

Primes

Certains travaux de rénovation donnent droit à une prime. Rendez-vous sur www.premiezoeker.be pour vérifier les primes auxquelles vous avez droit.

3

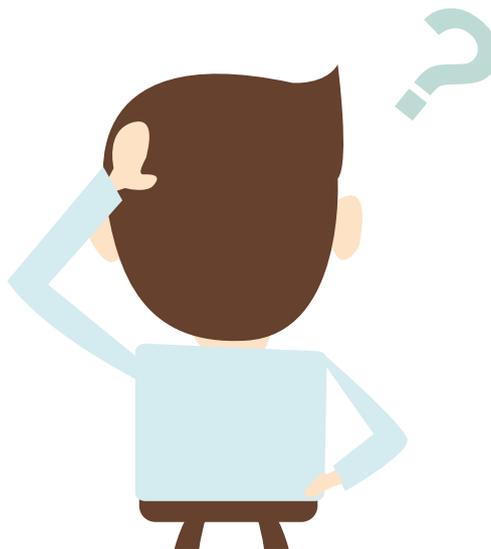
CHOISIR... LIBERTÉ OU SOURCE DE STRESS ?

Selon que vous décidez de construire, acheter ou rénover, la liberté d'intervenir dans la distribution des pièces, le choix des matériaux et l'exécution des travaux est plus ou moins grande.

Certains attachent beaucoup d'importance à cette liberté.

D'autres la vivent comme un stress.

Et vous ?



3.1 CONSTRUIRE

Lorsque vous construisez, c'est vous qui déterminez l'endroit où vous allez vivre. De ce choix va dépendre le style de l'habitation – villa 4-façades, maison jumelée ou habitation mitoyenne... Le choix de l'architecte aussi va grandement influencer le style de votre habitation. C'est vous qui décidez de la répartition des pièces et des matériaux. Mais souvenez-vous toujours qu'un matériau plus cher aura toujours un impact sur le budget final. En revanche, si vous investissez aujourd'hui dans des matériaux faciles d'entretien et/ou éco-énergétiques, vous en récolterez les avantages plus tard. Cela vaut la peine d'y réfléchir.

3.2 ACHERER

Malgré la suppression du bonus logement, on trouve encore beaucoup de maisons et d'appartements à vendre en Flandre.

3.3 RENOVER

Si vous cherchez une maison à rénover, vous n'aurez aucun mal à trouver un bien qui vous conviendra, aussi bien au niveau du style que de la surface. Une rénovation impose de combiner le neuf et l'ancien et de garder un certain contrôle sur votre budget. Si ce genre de défi vous tente, lancez-vous... vous y trouverez sans doute une grande satisfaction.

Si vous vous lancez dans un projet de rénovation, pensez à réduire la facture énergétique de votre futur 'chez vous'. Cela demande évidemment un effort financier initial, mais l'effet sur le coût d'habitat et sur votre confort est considérable.



4

CONFORT

Construire, acheter ou rénover une maison est une aventure passionnante. Comment éviter les écueils et se faciliter la tâche ?

4.1

CONSTRUIRE

Pour chaque travail à effectuer dans votre nouvelle maison, vous pouvez faire appel au corps de métier le plus réputé, le meilleur marché ou le plus rapide. Ce n'est pas le choix qui manque. Evidemment, le travail de comparaison, de sélection, de coordination et de suivi de tous ces entrepreneurs est souvent source de stress.

A moins que vous soyez disposé à sacrifier vos propres loisirs et à retrousser vos manches. En vous chargeant vous-même du chantier, vous économisez pas mal de frais d'entrepreneur, mais cela risque de peser sur votre vie privée et votre équilibre.

Vous pouvez aussi faire appel à une entreprise de travaux généraux qui construit des maisons clé-sur-porte. Mais dans ce cas, le choix de l'architecture et de certains matériaux ne vous appartient pas toujours. En revanche, vous pouvez compter sur un partenaire fiable qui coordonne les travaux et en assure le suivi. On vous assigne un interlocuteur central qui sélectionne les corps de métier, négocie avec eux et fixe les engagements. Cela vous évite pas mal de tracas. En deux mots, vous avez les avantages d'une construction neuve, sans les inconvénients.

Si vous planifiez correctement les travaux et que vous vous entendez avec les futurs propriétaires, vous pouvez rester chez vous ou dans la maison que vous louez pendant la construction de votre nouvelle habitation. Ainsi, même pendant les périodes les plus agitées, vous gardez un point de chute. Un havre dont il suffit de fermer la porte pour retrouver un peu de sérénité. Si tout se déroule selon le planning, tout sera fin prêt au moment de l'emménagement.

Sécurité

Si vous choisissez de construire, vous êtes protégé par la loi Breyne. Vous avez ainsi l'assurance d'un contrat équilibré, avec des clauses claires en matière de prix total, de modalités de paiement, de délais d'exécution et d'indemnités en cas de retard. La loi veille au respect du délai d'exécution convenu et du prix final. Elle vous évite aussi de payer un acompte trop élevé en plafonnant celui-ci à maximum 5% du prix de l'habitation. Grâce aux réceptions provisoire et définitive obligatoires, vous avez l'occasion de signaler les derniers défauts et de faire en sorte que ces lacunes soient réglées avant que la maison ne devienne définitivement la vôtre.



4

CONFORT

Construire, acheter ou rénover une maison est une aventure passionnante. Comment éviter les écueils et se faciliter la tâche ?

4.2 ACHETER

Dans l'éventail de maisons disponibles sur le marché, vous trouverez sans peine celle dans laquelle vous pouvez emménager de suite ou qui ne nécessitera des transformations que plus tard. Une couche de peinture, un nouveau papier-peint et vous pouvez emménager 'chez vous' sans délai.

Les anciennes maisons ont souvent un plus grand jardin. L'idéal pour ceux qui ont la main verte. Mais à terme, l'entretien risque de devenir une corvée. Pensez-y avant de signer.

4.3 RENOVER

Une habitation existante peut se rénover petit à petit. D'une part, la pression financière est moindre, mais d'autre part, vous vivez plus longtemps dans la poussière et les gravats... sans parler de ceux qui doivent carrément se reloger ailleurs. Et si vous coordonnez ou exécutez vous-même les travaux, vous devrez y sacrifier tous vos loisirs et supporter toutes les tensions que cela entraîne.

Pour vos rénovations, vous pouvez également faire appel à des entrepreneurs spécialisés, qui se chargent aussi bien de la coordination que de l'exécution des travaux.

5

DUREE

Vous croyez avoir trouvé le terrain ou la maison de vos rêves ? Après de longues tergiversations, vous avez fini par vous décider ? C'est un premier pas, mais il reste pas mal de choses à régler. Combien de temps cela va-t-il prendre ?

5.1 CONSTRUIRE

Phase préparatoire

Une fois que vous avez le terrain, les choses sérieuses peuvent commencer. Souscrire un emprunt hypothécaire avec assurance solde restant dû, passer l'acte, trouver un architecte, demander un permis de bâtir, sélectionner les matériaux... Si vous faites appel à une entreprise de construction, un chef de projet se charge des tracasseries pour vous.

Construction

La construction d'une maison neuve dure en moyenne 12 mois. Votre architecte ou votre chef de projet vous accompagnent tout au long de l'aventure. Si vous travaillez avec une entreprise de construction, c'est elle qui assure la coordination des corps de métier et le bon déroulement des travaux, qui veille à ce que les matériaux soient livrés à temps et qui vous tient informé de l'évolution du chantier pour vous éviter tout souci.

5.2 ACHERER

Phase préparatoire

Si vous achetez une maison 'finie', vous devez compter environ 6 mois avant de pouvoir y emménager. Vous devez commencer par obtenir un crédit hypothécaire, passer l'acte et le faire enregistrer. Négociez clairement la date de déménagement des anciens propriétaires, afin de savoir quand mettre votre propre maison en vente ou quand résilier votre bail. Dès que les occupants précédents quittent les lieux, vous pouvez rafraîchir la maison et déménager.

5.3 RENOVER

Phase préparatoire

Si vous achetez une maison à rénover, il vous faudra environ 6 mois pour effectuer les démarches suivantes : négocier un crédit hypothécaire, contacter un notaire, trouver éventuellement un architecte, vérifier la date de départ des propriétaires précédents et sélectionner vos matériaux.

N'oubliez pas non plus de vérifier si vous avez besoin d'une autorisation pour entamer les rénovations (www.vlaanderen.be).

Rénovation

Vous pouvez étaler les travaux de rénovation ou tout faire d'un coup. Comptez de 6 à 12 mois pour une rénovation complète si vous faites appel à une entreprise de construction spécialisée.

**BRAVO ! VOUS
AVEZ FAIT LE BON
CHOIX...**



CONCLUSION

Lorsque vous vous lancez à la recherche d'une nouvelle habitation, le choix entre construction neuve ou maison existante – à rénover ou non – est crucial. Laissez parler votre cœur... mais écoutez aussi la raison ! Si vous avez des questions relatives à un projet de construction ou de rénovation, n'hésitez pas à vous adresser à Durabrik. C'est sans engagement !

Et commencez peut-être par visiter nos différents sites :

www.durabrik.be pour la construction neuve qui vous convient

www.victorreneweert.be pour tout projet de rénovation totale,
d'extension ou de rénovation intérieure

www.ecopuur.be pour un habitat plus éco-énergétique

BONNE CHANCE DANS VOTRE CHOIX !