

Série → Dans ma maison Creuse

BESOIN D'ESPACE ■ Comment agrandir sa maison ? Où gagner de la place ? Quelles procédures suivre ?

Pousser les murs sans se casser la tête

Dans cette nouvelle rubrique, Lionel Biva, courtier en travaux, vous donne quelques outils pour vos différents chantiers. Pour ce premier épisode, zoom sur l'agrandissement d'une maison. Que certains ont eu le temps de trouver trop petite durant le confinement.

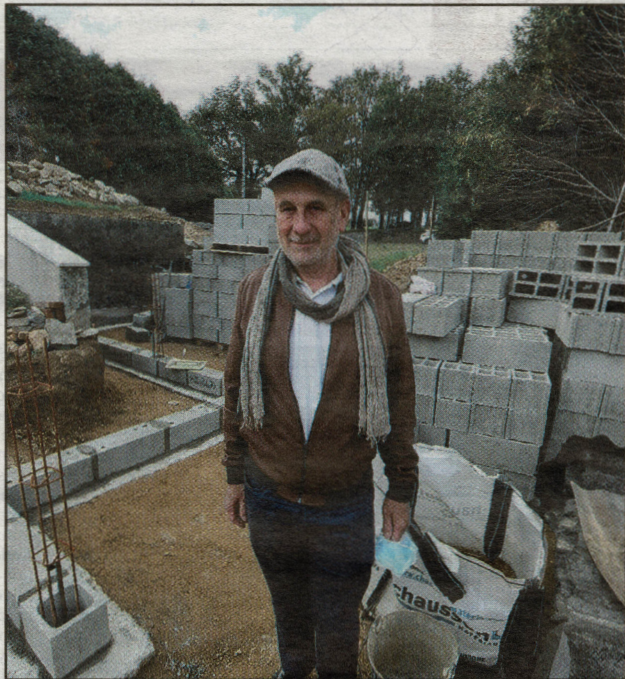
Séverine Perrier

Le confinement n'a pas donné qu'aux seuls citadins des envies d'espace. Les Creusois, aussi, ont eu besoin d'air et envie de pousser les murs dans leur maison. « Il y a eu beaucoup d'agrandissements, c'est vrai, atteste Lionel Biva, courtier en travaux (*). Les gens ont eu le temps de se rendre compte de l'espace dans lequel ils vivaient. Ils ont eu aussi besoin de changement. » Alors si vous aussi, ça vous titille, si vous étouffez dans votre cuisine que vous ouvririez bien sur la salle à manger, si le confinement vous a donné d'autres envies qui vous conduisent aujourd'hui à la nécessité d'une chambre supplémentaire, ne vous lancez pas à l'aveuglette. Ne grillez d'abord aucune étape administrative (lire par ailleurs). Et explorez peut-être les moindres recoins de votre maison pour voir où gagner de la place.

1 J'agrandis mais où ? « On peut aménager des combles. On peut aussi construire une véranda : en surface, on gagne en moyenne 30 m². La véranda sert de salon d'hiver mais elle peut aussi faire office de salle à manger supplémentaire. On peut également réaménager le garage et dans les vieilles maisons, qui étaient autrefois des fermes, il y a des locaux mitoyens, comme des anciennes étables. Enfin, on peut aussi faire une extension de maison : c'est ce qui se fait le plus. »

Une première question à se poser : quel est mon budget ?

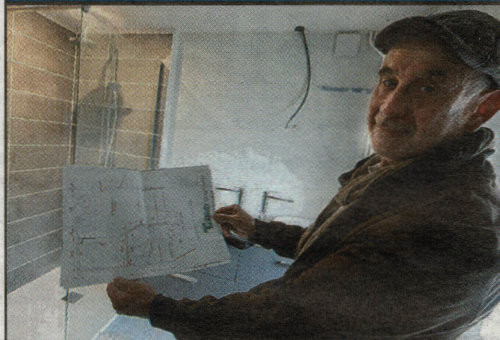
Rajouter une pièce : c'est aussi ce qui va coûter le plus cher. « Un agrandissement, on démarre à 20.000 € mais ça peut aller beaucoup plus haut. Le terrassement, c'est une des opérations qui coûte le plus cher. La maçonnerie, c'est toujours la partie la plus onéreuse d'un chantier, environ 60 % ».



TRAVAUX

On peut gagner de l'espace par la construction d'une véranda, le réaménagement d'une salle de bain...

PHOTOS BRUNO BARLIER



Trois choses à savoir avant de se lancer

Avant de se lancer dans les travaux, il faut déjà être autorisé à le faire.

Le certificat d'urbanisme. « Avant de penser à agrandir, il faut déjà voir le certificat d'urbanisme que l'on demande à la mairie. Si on fait partie d'une zone protégée comme Natura 2000 ou si on est à côté d'un bâtiment classé, on ne peut pas faire n'importe quoi. Ce document donne énormément d'informations. Et permet de savoir par exemple quels matériaux il faut choisir, quelles tuiles, la hauteur à respecter... »

Architecte ou maître d'ouvrage ? « Doit-on faire appel à l'un ou à l'autre ?



Si la surface plancher est supérieure à 150 m², il faut un architecte. En dessous, un dessinateur peut très bien le faire. »

Le permis de construire. « On le dépose à la mairie de la commune de cons-

truction. C'est assez fastidieux, plusieurs documents sont obligatoires et si on ne respecte pas cette procédure (comme celle d'une demande de travaux), les amendes vont de 2.000 à 6.000 euros le m². Vous pouvez être contrôlé jusqu'à dix ans après le début des travaux et on peut vous demander une remise immédiate en conformité, au pire on vous fera tout détruire ! ». Délai d'obtention : « Il faut compter un minimum de deux mois. Au-delà de trois mois sans réponse, cela peut être considéré comme un accord. Mais cela arrive rarement... ».

« Une fois le permis obtenu, il doit être affiché sur le terrain et à la mairie. Puis, « il faut faire une déclaration d'ouverture de travaux (ainsi qu'une déclaration d'achèvement à la fin du chantier) auprès de la mairie ». À noter : un permis est valable trois ans (possibilité de prorogation de deux fois un an).

« Le permis se demande dans le cas d'une construction. Quand il s'agit d'un bâtiment existant, quand il n'y a pas de création, qu'on transforme un garage en pièce supplémentaire, on fait alors une demande de travaux. Tout ce qui fait plus de 5 m² en fait, doit faire l'objet d'une demande de travaux ou de permis. »

« On peut profiter de ces travaux dans sa maison pour refaire l'isolation thermique : des aides financières sont mobilisables ».

D'où une première question déjà à se poser : « Quand on a besoin d'espace supplémentaire, il faut d'abord déterminer son budget ». Ensuite, « voir comment est la maison, ce qu'on peut y faire ».

2 Je fais attention à quoi ? « Si je dois casser un mur, je dois d'abord m'assurer qu'il ne soit pas porteur. Alors je prends la masse et je casse. S'il est porteur, on peut le faire mais c'est plus compliqué. Il faut faire un calcul de forces. Mais des solutions techniques existent. Dans ce cas-là, on fait appel à un maçon. On ne fait pas n'importe quoi avec un mur porteur. »

Pas envie de tout casser ? Alors on peut juste réaménager

Comment savoir si le mur est porteur ? « Déjà par son épaisseur. Et en tapotant sur le mur : la pierre fait un bruit plus sourd. La brique ne signifie pas forcément que c'est un mur porteur. »

3 Je peux tout faire moi-même ? « Pratiquement oui... à partir du moment où on est bricoleur, sourit Lionel. Bien sûr, il faut faire attention à l'électricité et ne surtout pas toucher au chauffage au gaz. Mais sinon, il n'y a aucun bémol. »

4 La case chantier obligatoire ? On n'est pas non plus obligé de se lancer dans de grands travaux pour gagner de l'espace. On peut « réaménager. Par exemple, dans la salle de bain, on remplace la baignoire par une douche. Si cette pièce est trop grande, c'est de l'espace perdu alors on la transforme en deux pièces avec WC séparés. Une cuisine fermée, on l'ouvre sur la salle à manger en cassant un mur. C'est pareil dans une maison où salle à manger et salon sont séparés : en les réunissant, on a cette impression d'agrandissement ».

(*) Lionel Biva est l'unique courtier en travaux sur la Creuse. Plus d'infos : Paisibles travaux, 07.72.23.92.07.

LE P'TIT TRUC

Coup double. « On peut profiter de ces travaux dans sa maison pour refaire l'isolation thermique : des aides financières sont mobilisables ».