

Avant d'acheter mon nid à rénover...

Vous n'achetez pas une maison tous les jours. Il faut prendre le temps de la réflexion et savoir résister à la pression d'achat. Il est important de pouvoir choisir avec lucidité le moment venu.



ACHETER OU LOUER ?

LOUER



ACHETER



VISION

À court et moyen termes.

À moyen et long termes.

MISE FINANCIÈRE DE DÉPART

Caution équivalente à plusieurs mois de location (récupérable à la sortie).

Investissement plus important au départ et très souvent emprunt.

INVESTISSEMENT

Pas d'investissement, on ne récupère pas les loyers payés.

Investissement réalisé au fur et à mesure du remboursement de l'emprunt : on devient propriétaire.

FLEXIBILITÉ / ATTACHEMENT AU LIEU DE VIE

Grande liberté pour déménager (facilité).

Acheter implique généralement de s'engager pour un certain temps. On déménage plus difficilement.

PERSONNALISER / AMÉLIORER SON LOGEMENT

Peu de liberté d'intervention sur le logement et impossibilité d'agrandissement du logement (généralement peu d'améliorations, excepté de petites réparations et peintures) à négocier avec le propriétaire.

Grande liberté d'intervention et de modification sur le bien par des travaux (transformation/extension), aussi bien concernant les fonctions, les types de matériaux et l'échelonnement des travaux dans le temps.

CIBLEZ VOTRE RECHERCHE

Listez les qualités de votre maison idéale et priorisez-les. Cela vous permettra de mieux cibler votre recherche. Par exemple, concernant le périmètre de recherche, la présence ou non d'un jardin, la proximité ou non d'écoles, gares, la superficie du bien, sa période de construction (cachet de la maison)...

Affinez : après avoir fait un premier tour d'horizon, il est bon d'affiner ou de revenir sur certains de ces points, ceci tout au long de la recherche, après l'introduction de chaque nouvel élément (finances, travaux...).

Maîtrisez vos choix, sachez faire la part des choses entre ce qui est essentiel ou non pour vous.

Faites des compromis : faites le deuil du bien idéal, trouvez un compromis entre la réalité accessible et vos rêves...



SITUATION GÉOGRAPHIQUE/ CONTEXTE

Il est toujours bon de s'imaginer vivre dans la maison convoitée... mais en pratique tous les jours ?

Aurai-je beaucoup de trajets et quel en sera le coût ? Pour le boulot ?

Pour accompagner les enfants à la crèche, à l'école, au club de sport ? Pour les courses ?

Combien de temps de trajets (de porte à porte) ? Pourrai-je me passer de ma voiture et compter uniquement sur les transports en commun ?

Quels sont les transports en commun à disposition (bus - train - métro) ?

Qu'en est-il du trafic à proximité de la maison, du niveau de pollution, du bruit... ?

Existe-t-il des trajets sécurisés pour les modes de déplacement doux dans le quartier (larges trottoirs, pistes cyclables, sentiers parallèles à la circulation automobile...)?

Quelle sera la **proximité** de la famille, des amis ?

Quel est le **climat** local (vents dominants, espace protégé ou non...)?

BESOINS

Chacun est unique. Chaque famille est unique et chaque logement l'est aussi. Trouver chaussure à son pied nécessitera probablement quelques aménagements.

La maison est-elle suffisamment grande ? L'agencement des espaces est-il adéquat par rapport à mon mode de vie ? Y a-t-il un jardin, un espace extérieur accessible ou des **espaces verts** à proximité ?

Quelles sont les vues à partir des espaces de vie principaux ? Est-ce possible de profiter de la bonne **orientation** ? Où se trouve le soleil à midi et juste après ? La maison peut-elle bénéficier des apports gratuits en énergie solaire ? Y a-t-il un **accès** voitures/vélos, un rangement vélos ? L'isolation acoustique est-elle bonne (rue, voisins, pièces entre elles) ?



TRAVAUX

Y aura-t-il des travaux à prévoir ? De quel type, de quelle **ampleur** ? Suis-je prêt à les assumer ? Combien de temps sera nécessaire pour les réaliser ?



Le mieux est de lister tous les types de travaux, à quoi ils touchent, leur importance, leur **priorité** :

Électricité (mise aux normes) – Ventilation – Toiture – Infiltrations – Eau – Cuisine – Salle de bain – Récupération eau de pluie (+ raccord d'une partie du réseau) – Évacuation eaux usées – Isolation du toit, des murs, du sol – Installation de chauffage – Évacuation des fumées – Présence/état d'une citerne – Disposition des espaces (touche-t-on ou non à la structure) – Extension – Aménagement du grenier – Création d'ouverture pour optimiser l'éclairage naturel – Amélioration de l'impact paysager de mon bâtiment – État des maçonneries, boiseries, carrelages et peintures...

« Une fois les enfants partis, je pourrai transformer l'annexe de la maison en appartement séparé ou en espace à louer par une profession libérale ».

ADAPTABILITÉ

La maison peut-elle s'adapter à différents changements (im)prévisibles ?

Quelle sera l'**évolution des besoins** de ma famille ? En cas de nécessité d'accessibilité par des personnes à mobilité réduite, en présence de personnes âgées ou de jeunes enfants... ? En cas de modification des besoins en chauffage pour une partie ou l'ensemble du bâtiment (départ des enfants, division du logement...)?

Quelles sont les **possibilités d'agrandissement** pour la famille ?



BUDGET D'ACHAT

Il est nécessaire de bien étudier votre budget avant de signer. Si vous prévoyez le recours à un emprunt, prévoyez une clause suspensive dans le compromis de vente : « si le prêt n'est pas accordé, la vente devient caduque ».

Quel est mon **budget de départ** ? Quels sont les fonds dont je dispose, sur quels revenus puis-je compter, toutes charges déduites ?

Quelle est mon épargne mensuelle ?

Quelle est ma **capacité financière** ? Combien puis-je emprunter et sous quelles conditions ?

Quel type d'emprunt effectuer : taux fixe, taux variable ?

Quels **taux d'intérêts** sont proposés par les différentes banques ? Faites jouer la concurrence.

Quel est le **coût réel de l'achat** : prix de vente, frais de notaire, coût du crédit et frais de dossier.

Attention, si vous envisagez des travaux sur le bien à acheter, vous devez prévoir un budget de réserve. Le coût réel n'est pas toujours évident à prévoir. Faites-vous aider par un professionnel qui pourra vous accompagner lors d'une visite.

RECHERCHES

Vous pouvez effectuer des recherches via **Internet** ou via les **notaires**, **agences immobilières** et votre entourage. N'hésitez pas à leur donner une description de ce que vous recherchez.



Il existe deux types de ventes :

- de gré à gré (directement par le propriétaire, via un agent immobilier, via un notaire);
- par vente publique (surtout en Belgique), via un notaire.

En Belgique, contrairement à une idée répandue, 80 % des ventes publiques sont des ventes volontaires. Le notaire s'occupe de toutes les recherches, de la publicité et met le bien aux enchères. C'est le plus offrant qui acquiert l'immeuble.



VISITES

**N'HÉSITEZ PAS À VISITER PLUSIEURS MAISONS
POUR VOUS FAIRE UNE BONNE IDÉE DU MARCHÉ.**

Pour chaque visite, il est conseillé de noter la date, l'heure, la météo du jour (soleil ou pluie, hiver ou été), les ambiances, les sons et bruits perçus, les impressions ressenties, les odeurs... Le vendeur vous a-t-il laissé visiter en toute quiétude ? Répondait-il clairement à toutes les questions ? Tous ces éléments vont influencer votre façon de percevoir le bien.

3 types de visites sont nécessaires :

COUP DE CŒUR

Le logement participe à notre bien-être. On s'y sent bien ou pas. On ne peut pas l'expliquer. Sans être un bien de consommation, on peut le comparer à un vêtement. Il est d'abord protection. Contre les intempéries, le chaud, le froid, les regards étrangers... Il est ensuite refuge. On doit s'y sentir bien, pouvoir s'y ressourcer.

PRAGMATIQUE

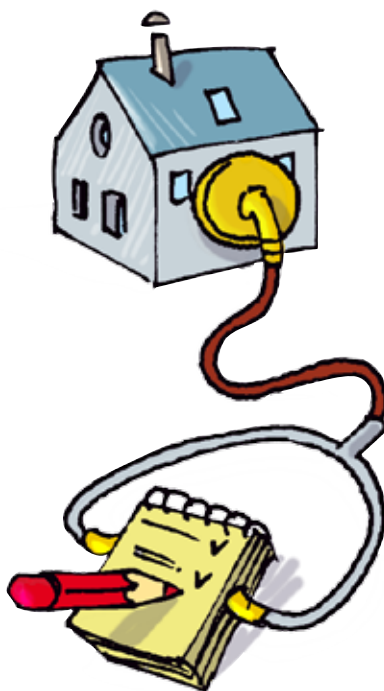
Quel est le contexte environnant de la maison ?

Le bien correspond-il à vos besoins présents et futurs ? (concernant la situation, l'environnement immédiat, la mobilité...)

Vérifiez auprès des autorités locales (Mairie – Commune) et du notaire : existe-t-il des servitudes, un droit de préemption ? Quels sont-ils ? À long terme, comment évoluera le territoire et dans quels délais ? Par exemple, urbanisation des espaces actuellement en friche, agrandissement d'une gare, d'un aéroport...

TECHNIQUE

Au-delà des **diagnostics** immobiliers réglementaires réalisés par les professionnels, il est indispensable de faire soi-même **l'état du bâti**, en fonction de ses propres critères, en se faisant accompagner par un professionnel si nécessaire. Ensuite, **réfléchissez-y posément.**



« J'ai demandé à un architecte de m'accompagner pour une deuxième visite. Ça m'a permis d'être plus confiant dans mon achat. »

Ci-dessous une liste non exhaustive de questions que vous pourriez vous poser :

- La maison est-elle **habitable** tout de suite ?
- Est-ce possible d'habiter une partie de la maison tout en rénovant une autre ?
- La maison est-elle **isolée** ? Avec quoi ? En quelle épaisseur ?
- L'électricité est-elle en règle ?
- Quelle est la première odeur en entrant ? Attention aux traces ou odeurs de moisissures/champignons – manque de ventilation – pollutions : odeur de gaz/mazout/fuel, égouts...
- Constatez-vous des fissures dans les maçonneries (à l'intérieur – à l'extérieur) ?
- Des **infiltrations** ?
- Quel est l'état des combles ? De la citerne ? Des caves ? Celles-ci sont-elles ventilées ?
- Si vous trouvez des peintures fraîches et lambris neufs partout, méfiez-vous, n'est-ce pas un « cache-misère » ?
- Comment est chauffée la maison ? (mazout, gaz...) Le raccord au gaz est-il possible ?
- Faut-il effectuer des travaux rapidement ? Est-il possible d'envisager un phasage des travaux (vision à court, moyen et long termes) et/ou une nécessité de se loger ailleurs pendant les gros travaux ?



DOCUMENTS À DEMANDER AU PROPRIÉTAIRE

Certains documents doivent être légalement conservés, d'autres non, mais il est toujours intéressant de garder les traces des travaux effectués depuis la construction du bâtiment.

Le dossier que vous constituerez et que vous mettrez à jour lors de vos travaux sera comme un carnet de santé du bâtiment qui permettra de faciliter l'entretien et les interventions ultérieures.

Posez des questions et demandez les documents au notaire, à l'agence immobilière et/ou au vendeur/propriétaire actuel (exemples ci-après)



Des experts ont-ils visité le bâtiment ?

Si oui, ont-ils rendu un rapport écrit, ont-ils effectué un diagnostic et ont-ils donné des recommandations ? Attention, certains diagnostics immobiliers sont réglementaires et obligatoires (performance énergétique du bâtiment, plomb, amiante, parasites, installation gaz, électricité...).

Avez-vous des informations concernant la construction du bâtiment : année de construction, techniques constructives, caractère patrimonial... ?

Des travaux ont-ils été effectués, avez-vous des documents d'archives : factures, plans, métrés, photos, documents de demandes de primes... ? Les garanties fournies par les professionnels sont-elles toujours valables ? Pourquoi avez-vous effectué ces travaux ? Avez-vous eu des problèmes par la suite ?



Avez-vous un dossier de suivi ou un dossier d'intervention ultérieure (Be) ?



Avez-vous des recommandations pour entretenir et améliorer le logement ?

Disposez-vous de manuels, de garanties pour les systèmes de chauffage, de ventilation ?

CETTE FICHE A ÉTÉ RÉDIGÉE DANS LE CADRE DU PROJET EUROPÉEN RE-EMPLOI.

LA SÉRIE DE FICHES « PAS À PAS, JE RÉUSSIS MA RÉNOVATION » A ÉTÉ RÉALISÉE DANS LE CADRE D'UN PARTENARIAT ENTRE LES PROJETS EUROPÉENS INTERREG IVA RE-EMPLOI ET INTERREG IVB LIVINGGREEN PAR L'AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE LA SAMBRE ET ESPACE ENVIRONNEMENT ASBL EN ÉTROITE COLLABORATION AVEC LE CLUSTER ÉCO-CONSTRUCTION, LES COMPAGNONS DU TOUR DE FRANCE DE L'ÉCOLE DE JEUMONT ET LE FOREM.



AVEC LE SOUTIEN DE



UNION EUROPÉENNE : FONDS EUROPÉEN DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

LES AUTEURS NE PEUVENT PAS ÊTRE TENUS RESPONSABLES DES DOMMAGES DIRECTS OU INDIRECTS QUI DÉCOULERAIENT DE L'UTILISATION DES FICHES. REPRODUCTION AUTORISÉE MOYENNANT MENTION DE LA SOURCE.