

Rénovation d'appartement

PETIT MANUEL DE REVALORISATION IMMOBILIÈRE

Vous l'avez compris, pour revaloriser son appartement, il faut pouvoir le remettre au goût du jour. Même si l'investissement peut sembler important, il vous assurera, à n'en pas douter, un retour que vous n'auriez pu escompter sans. La rénovation peut aller de la simple prestation de "home staging" qui vise à épurer, rafraîchir et éventuellement réagencer votre intérieur pour le rendre plus neutre, sobre et ainsi permettre à tout un chacun de s'y projeter dès la première visite, aux grosses transformations. Quelle que soit l'option qui vous concerne, un certain nombre de prérogatives doivent être respectées si vous souhaitez réaliser vos travaux dans les règles de l'art. Syndic de copropriété, service de l'Urbanisme, etc., à chaque étape son interlocuteur. Méthodologie en trois étapes.

POUR RESTER EN RÈGLE

Une question, un doute sur la nécessité d'obtenir une autorisation avant le début des travaux ?

**Service
de l'Urbanisme
Standard :**
46.80.50
Fax : 43.49.83

1/ Pour les autorisations, vers qui se tourner ?

D'une manière générale, en matière de rénovation, dès que la transformation s'applique à ce qui touche à la structure de l'habitation, à savoir le toit, les murs, voire la destruction d'une cloison intérieure, le propriétaire des lieux se doit d'en référer à son syndic de copropriété. Peindre ses volets ? Poser une piscine ou un jacuzzi sur une terrasse ou un balcon ? Installer un store extérieur ? Tout ou presque doit être validé par le syndic qui se référera au cahier des charges de l'immeuble ou du lotissement qui a valeur de véritable "Bible" concernant toute transformation autorisée ou à proscrire.

L'accord du syndic ne dispensera pas pour autant le propriétaire des lieux d'obtenir un permis de construire auprès du service de l'Urbanisme pour tous les travaux qui le nécessitent. Car en matière d'aménagement, le code est très clair : "Le permis de construire est obligatoire pour tout ouvrage, qu'il soit maritime, terrestre, souterrain ou fluvial. Les travaux d'entretien courant, de réparation ou de confortation, sauf s'ils modifient le gros œuvre ou l'aspect extérieur des ouvrages ou leur destination, ne sont pas soumis au permis de construire" (Extrait de l'article D.114-9 du code de l'aménagement relatif au permis de construire).

Pour toute modification sur un mur extérieur de votre appartement par exemple, qui aura une incidence directe sur l'aspect général des façades de l'immeuble, pour tout changement de destination du logement (si vous souhaitez



Au dernier étage d'un immeuble à Arue, un particulier a décidé de transformer son garde-corps en béton armé en verre. MD BAT est intervenue pour scier ledit garde-corps en différents blocs et les évacuer (la grue ci-contre permet de déplacer des blocs de 600 kilos).

transformer votre maison en crèche-garderie) ou changement de destination d'une pièce de l'habitation (vous décidez de mettre la cuisine à la place de la chambre ou inversement), pour fermer une loggia, percer une dalle de béton afin d'installer un escalier, agrandir ou créer une ouverture, casser des cloisons pour aérer l'espace ou encore inventer une terrasse là où il n'y en avait pas, vous êtes dans l'obligation de rendre compte des travaux d'aménagement que vous envisagez de réaliser. Le syndic de copropriété validera la faisabilité du projet –son aval, rappelons-le, ne dispensant pas des éventuelles autorisations administratives.

Rénovation d'appartement

La parole à
Aurélien Daniel,
de MD BAT



2/ Savoir se projeter pour mieux valoriser

Une fois les autorisations établies, pensez valeur ajoutée, "petit plus qui fera la différence". Vous possédez deux appartements l'un au-dessus de l'autre ? Pourquoi ne pas en faire un duplex, que vous moderniserez pour le rendre plus attrayant. Un appartement sur deux étages agencé avec soin pourra plaire davantage que deux appartements de plus petites superficies. Pensez aussi lumière, aération – à Tahiti, à plus forte raison qu'ailleurs, locataires et propriétaires privilégient la ventilation naturelle à la climatisation. De même, pourquoi se priver de la luminosité dont nous bénéficions 360 jours par an ? Si votre appartement ne dispose que de quatre murs hermétiques, faites-y entrer la lumière et créez des ouvertures pour assurer un brassage d'air naturel.

Certaines entreprises du territoire sont spécialisées dans ce genre d'interventions particulières. C'est le cas de MD BAT, située à Punaauia. Aurélien Daniel, à sa tête, dispose d'un parc matériel permettant de réaliser tout sciage et carottage béton. Il nous explique quelles sont les dispositions et précautions à prendre pour ce type de travaux.

Pour quels types de réalisations MD BAT intervient le plus spécifiquement sur les chantiers ?

"Chez les professionnels comme les particuliers, nous intervenons pour tout ce qui touche aux ouvertures, qu'il s'agisse d'un agrandissement ou d'une création, aussi bien sur un mur que dans une dalle. Il peut s'agir d'agrandir une pièce dans un appartement, de créer une fenêtre ou une porte, en intérieur aussi bien qu'en extérieur, d'ouvrir une trémie pour installer un escalier, un ascenseur, une cheminée, ou plus simplement de traverser un mur dans le but d'installer une hotte aspirante... Pour les prestations de sciage béton, nous disposons d'une scie murale et d'une scie manu-portée, qui permettent respectivement de scier jusqu'à 400 mm et 270 mm d'épaisseur. Nous nous sommes équipés récemment d'une nouvelle machine à carotter pour créer dans n'importe quelle cloison, particulièrement du béton armé, des ouvertures arrondies de type hublot ou oculus, de 200 mm à 600 mm de diamètre. Et nous serons prochainement équipés d'une tronçonneuse à béton qui permettra, elle aussi, de scier jusqu'à 400 mm d'épaisseur."

Des techniques qui font gagner en rapidité d'exécution mais également en finition...

"Là où en effet une démolition au marteau-piqueur prendrait plus d'une journée, le trait de scie sera fait en une ou deux heures. On gagne aussi en nuisance sonore, puisqu'elle sera de facto moindre et limitée sur la durée. Les découpes aux diamants ne font pas de vibrations ni de poussière. Le travail de finition n'est également pas le même : après avoir percé une porte ou une fenêtre, il n'y aura plus qu'à poser l'habillage, qui cachera les petits défauts ou écaillages faits par la scie. Pour le reste, il ne s'agit que de finition de principe. Si besoin, nous réalisons aussi tous travaux de maçonnerie."

En termes de prix, ces prestations coûtent-elles plus cher ?

"On va nécessairement être sur une gamme de prix plus élevée que pour une démolition au marteau-piqueur. Il faut compter une fourchette minimum de 100 000 à 200 000 Fcfp pour la réalisation d'un sciage ou d'un carottage, dont le chiffrage final dépendra d'un certain nombre d'éléments : le linéaire de sciage, l'évacuation, voire la mise en décharge des blocs découpés, la situation de l'intervention (sous-sol, étage...), etc."

Quelles sont les précautions à prendre avant de se lancer dans ce type de travaux ?

"Pour certaines réalisations, il sera nécessaire de faire appel à un bureau d'études techniques (BET). Ce sera par exemple le cas pour créer une ouverture dans un mur porteur de l'habitation ou pour agrandir le passage d'une porte. Le BET interviendra sur chantier pour savoir à quel stade la structure se trouvera fragilisée et préconiser le type de renforts à mettre en place (dans le cas d'un élément porteur, il faudra automatiquement en mettre) ainsi que les dimensions maximum de l'ouverture pour garantir la solidité de l'ensemble."



MD BAT a notamment participé au chantier de transformation du Master Price en Géant Casino à Punaauia pour scier le mur attenant à l'escalier mécanique.

3/ De l'importance de bien s'assurer

Pour des travaux relativement importants, il est nécessaire de souscrire une assurance "tous risques chantier" (TRC), qui garantit votre habitation pendant toute la durée du chantier – l'assurance traditionnelle ne fonctionnant pas en période de travaux (un "chantier", en termes d'assurance, se veut être un logement en rénovation, inhabité et inhabitable). La TRC assure le bien et ce qui s'y trouve pendant sa rénovation : les matériaux sont assurés contre le vol et les incendies qui peuvent y naître sont couverts par la garantie... S'il est préférable de n'avoir qu'un seul interlocuteur pour coordonner l'ensemble du chantier et les sous-traitants, la TRC peut faire office d'assurance pour compte commun de l'ensemble des entreprises, dans le cas où elles seraient plusieurs à intervenir.

Cette TRC n'étant pas une assurance de responsabilité (elle ne couvre pas les dommages causés à autrui), le maître d'ouvrage se doit de demander à son entrepreneur une attestation de "responsabilité civile" à la signature du devis. C'est cette "RC" qui couvrira l'entreprise intervenante en cas de dommages causés en cours de travaux (si une percée de dalle provoque des craquèlements sur une façade de l'immeuble, ou que la démolition d'une cloison dans votre appartement fait apparaître une fissure sur le plafond du voisin, etc.).

En tant que maître d'ouvrage, vous pouvez obliger votre entrepreneur à souscrire une assurance "responsabilité civile". Elle devra préciser le domaine d'activité et le montant de la garantie, de telle sorte que la RC couvre au moins le montant des biens sur lesquels l'entrepreneur intervient.

Du fait qu'il n'existe aucun moyen tangible de s'assurer des compétences réelles d'un entrepreneur en Polynésie (pas de vérification des diplômes ni des qualifications au moment de la création d'une entreprise), le fait de valider, a minima, que la RC correspond bien aux qualifications pour lesquelles vous employez quelqu'un, sans vous permettre de garantir la bonne exécution des travaux, vous couvrira au moins en cas de sinistre.

Vous pouvez également exiger une garantie décennale, obligatoire en Métropole, mais pas en Polynésie française, qui garantit votre bien pendant une durée de dix ans à compter de la fin des travaux. Sorte de "garantie constructeur", elle jouera pour toute fissure, malfaçon, infiltration et autre problème qui interviendrait sur le bien pendant cette décennie. Il ne suffit pas qu'elle soit spécifiée sur le devis : il vous faudra vérifier auprès de l'assureur de votre entrepreneur qu'il a bien souscrit la garantie (exigez le nom de la compagnie, le numéro de contrat et le montant de l'assurance). ■



EN CLAIR

Avant de démarrer les travaux il vous faut :

- Vérifier que votre entrepreneur a une assurance "responsabilité civile" qui le garantit lui et ses sous-traitants
- Vérifier que la RC est applicable à la fonction pour laquelle l'entrepreneur a été engagé (si la RC de votre électricien est établie pour de la plomberie, l'assureur ne prendra pas en charge en cas de sinistre)
- Souscrire une assurance "tous risques chantier" qui couvrira les dommages qui pourraient intervenir sans qu'il n'y ait de responsabilité

EN TERMES DE PRIX

- Pour une assurance "tous risques chantier", comptez entre 0,2 et 0,5 % de la valeur du chantier, en fonction de sa difficulté, de ses particularités et de l'ampleur des travaux
- La garantie décennale (à la charge de l'entrepreneur) avoisine les 2 ou 3 % de la valeur du bien construit

Retrouvez les coordonnées de tous les professionnels cités dans ce dossier dans notre Fenuadresses à partir de la page 145.