



L'Echo se penche sur huit idées très répandues concernant l'immobilier. Cette semaine: est-il vrai qu'il est mieux de construire plutôt que de rénover?

Mythe ou réalité?

«Mieux vaut construire que rénover»

PETER VAN MALDEGEM

Il y a de nombreuses raisons qui justifient que l'on choisisse de (faire) construire sa maison. La principale, c'est la liberté totale dont vous disposez: vous pouvez vous-même décider de l'aspect extérieur, de l'aménagement intérieur, de la disposition des pièces, de la présence ou non d'une cave, etc.

Un deuxième avantage, c'est que tous les matériaux choisis seront conformes aux dernières normes et exigences, ce qui est positif pour la qualité de la construction. Une nouvelle construction doit en effet respecter des normes très strictes en

matière d'isolation, de consommation énergétique et de ventilation. Les normes PEB diffèrent selon les régions et ne cessent de se renforcer au fil du temps. D'ici 2021, toutes les nouvelles constructions devraient par exemple être «quasi passives». Il est bien entendu possible d'améliorer l'efficacité énergétique d'une maison existante, mais il est peu probable que vous obteniez les mêmes résultats qu'avec un nouveau projet.

Un autre point positif, c'est que les frais d'entretien seront minimes, voire inexistantes, pendant les premières années. Pas de gouttières qui fuient ou de volets qui se bloquent. En d'autres termes, vous ne risquez pas d'être confronté à des frais importants pendant cette période.

Last but not least: la valeur de revente d'une nouvelle construction sera plus élevée que celle d'une habitation comparable âgée de 20 ans, l'année de construction et les performances énergétiques étant des éléments déterminants pour la valeur d'un bien immobilier.

Inconvénients

Mais il y a bien entendu quelques inconvénients. Tout d'abord, le budget: une nouvelle construction est par définition plus chère que la rénovation d'une habitation existante. Il est difficile de chiffrer cette différence de coût, car tout dépendra de facteurs tels que l'état du bien à rénover et du niveau de finition, des matériaux, etc.

Malgré tout, on peut estimer le coût d'une nouvelle construction à 1.400 euros (hors TVA) par mètre carré contre plus ou moins 1.100 euros par mètre carré pour une rénovation. De plus, les pouvoirs publics accordent des primes pour encourager la transformation d'habitations existantes en bâtiments efficaces au plan énergétique.

Par ailleurs, si vous voulez construire, il vous faudra trouver un terrain ou démolir une ancienne maison. Les terrains à bâtir devenant de plus en plus rares, les prix ne feront qu'augmenter.

Il faut également tenir compte de la différence de taux de TVA. Pour une nouvelle construction, c'est le taux de 21% qui s'applique. Idem pour la démolition et la reconstruction d'une habitation.

La rénovation d'une habitation âgée d'au moins dix ans bénéficie d'un taux de TVA réduit, à savoir de 6%. Ce taux s'applique aussi bien sur la main-d'œuvre que sur les matériaux, à condition que les travaux soient réalisés par une entreprise agréée.

Une autre condition, c'est que le

bâtiment conserve la plupart des anciens murs porteurs.

En dehors du budget, d'autres facteurs plaident en faveur de la rénovation. Par exemple, il est possible de répartir les travaux dans le temps tout en habitant dans le logement. Vous pouvez par exemple commencer par le toit, changer votre cuisine quelques années plus tard, et ensuite rénover la salle de bains. Le revers de la médaille, c'est que vous vivez en quasi-permanence sur un chantier, avec tous les inconvénients que cela comporte.

Question de goût

Pour ceux qui aiment les immeubles de caractère comme une ancienne maison de maître, une maison art déco ou le charme d'une vieille ferme, la rénovation sera la meilleure option. Restera à trouver la maison idéale à rénover.

Pour ceux qui aiment les immeubles de caractère comme une maison art déco ou le charme d'une vieille ferme, la rénovation sera la meilleure option.

Dans ce cas, la prudence s'impose. La première règle sera de vérifier s'il existe des défauts cachés. L'état des fondations de la maison sera déterminant pour décider de rénover ou d'abattre et de reconstruire la maison. En cas de problème de stabilité et/ou d'humidité, il sera souvent plus avantageux de reconstruire au lieu de rénover. Tenez compte des mauvaises surprises susceptibles de surgir au cours d'une rénovation et qui pourraient faire exploser le budget initial.

Il est clair que ceux qui achètent un terrain pour y construire la maison de leurs rêves ont toutes les cartes en mains. Les seules contraintes seront de respecter les règles d'urbanisme et leur budget.