

# Table des matières

Acheter une maison ancienne.....	4	Déplacements et équipements .....	51
La visite .....	7	Les trajets quotidiens .....	51
L'approche sensible .....	8	Déplacements et autonomie .....	51
Le tour de la maison .....	9	Le bilan d'intérêt .....	53
Comprendre l'organisation générale .....	9	Définir son programme .....	54
Évaluer l'authenticité des éléments		Confronter son programme à son mode de vie .....	55
de construction .....	10	Du point de vue du mode d'occupation	
Mémoriser les observations .....	12	de la maison .....	55
L'intérieur de la maison .....	14	Du point de vue de la fonction de la maison .....	56
Évaluer l'habitabilité .....	14	Du point de vue des pratiques de l'habitant .....	56
Repérer les éléments authentiques .....	15	Confronter son programme à l'existant .....	57
L'approche technique .....	17	Du point de vue des surfaces .....	57
Lire une façade .....	17	Du point de vue de l'organisation spatiale .....	57
Analyser les éléments de la structure .....	18	Accroître la surface habitable .....	60
L'état du gros œuvre .....	23	Des espaces à exploiter .....	60
L'état du second œuvre .....	25	Les combles et autres espaces résiduels .....	60
Désordres majeurs et désordres mineurs .....	27	Les bâtiments annexes .....	60
Les abords immédiats .....	31	Des espaces à créer .....	62
L'implantation de la parcelle .....	32	Les interventions envisageables .....	62
L'orientation de la maison .....	33	Le recours à l'architecte...	
Le jardin .....	35	un choix ou une obligation ? .....	62
La cour .....	37	Estimer l'importance des travaux .....	65
La clôture .....	38	Les types de travaux à envisager .....	65
L'accès à la propriété .....	40	La restauration .....	65
Le contexte local .....	43	La rénovation .....	65
Les données climatiques .....	44	La réhabilitation .....	65
Pourquoi s'informer du climat ? .....	44	Les autorisations de travaux à présenter .....	66
Comment s'informer du climat ? .....	44	La déclaration préalable (DP) .....	66
La nature des sols .....	45	Le permis de construire (PC) .....	66
La végétation .....	46	Le permis de démolir (PD) .....	66
Le voisinage .....	48	Le phasage des travaux .....	67
Maison de bourg ou mitoyenne .....	48	L'évaluation des coûts .....	67
Maison isolée .....	48	Les bons réflexes en matière de travaux .....	68
Nuisances visuelles .....	49	Sur le plan esthétique .....	68
Nuisances sonores et olfactives .....	50	Sur le plan technique .....	68
		Les démarches administratives	
		et techniques .....	71
		Consulter les documents réglementaires .....	72
		Le certificat d'urbanisme .....	72

Les servitudes d'alignement .....	73	Tableau récapitulatif des éléments du choix .....	90
Les règles d'implantation .....	73	<b>Données financières du projet</b> .....	92
Les protections particulières .....	74	<b>Estimation du bien</b> .....	92
La viabilité du terrain .....	74	<b>Frais d'acquisition</b> .....	93
Obtention et validité du certificat .....	74	Les frais notariaux .....	93
<b>Le règlement national d'urbanisme (RNU)</b> .....	75	Les commissions d'agence .....	93
<b>La carte communale</b> .....	75	<b>Estimation des travaux et taxes attachées</b> .....	93
<b>Le plan d'occupation des sols (POS)</b> .....	75	<b>Estimation des charges annexes</b> .....	94
<b>Le plan local d'urbanisme (PLU)</b> .....	76	Les frais de chauffage .....	94
<b>Le cadastre</b> .....	76	Les impôts locaux .....	94
<b>Analyser les documents diagnostics</b> .....	82	<b>Procédures d'acquisition</b> .....	95
<b>Le diagnostic amiante (1<sup>er</sup> juillet 1997)</b> .....	82	<b>Le compromis ou la promesse de vente</b> .....	95
<b>Le diagnostic termites (8 juin 1999)</b> .....	82	<b>L'acte de vente</b> .....	95
<b>Le diagnostic plomb (9 août 2004)</b> .....	82	<b>La conformité des travaux</b> .....	96
<b>Le diagnostic performance énergétique</b> <b>(14 septembre 2006)</b> .....	83	<b>La loi Scrivener</b> .....	96
<b>L'état des risques naturels et technologiques</b> <b>(30 juillet 2003)</b> .....	83	<b>Démarches auprès des organismes bancaires</b> .....	97
<b>Faire réaliser des expertises</b> .....	84	<b>Annexes</b> .....	98
<b>L'architecte</b> .....	84	<b>Abréviations</b> .....	98
<b>Le géomètre</b> .....	84	<b>Glossaire</b> .....	99
<b>L'artisan spécialisé</b> .....	85	<b>Organismes à contacter</b> .....	100
<b>L'acquisition</b> .....	87	<b>Bibliographie</b> .....	101
<b>Dernières évaluations</b> .....	88		
<b>Les éléments du choix final</b> .....	88		
Environnement paysager .....	88		
Environnement architectural .....	88		
Authenticité, caractère de la maison .....	88		
Orientation, ensoleillement .....	88		
Implantation de la maison sur un terrain .....	88		
Taille du terrain .....	88		
Habitabilité .....	88		
Possibilité d'extension .....	89		
État du gros œuvre .....	89		
État du second œuvre .....	89		
Proximité des équipements .....	89		
Facilité d'accès par les transports publics .....	89		
Rapport qualité/prix .....	89		
<b>10 règles essentielles pour bien choisir</b> <b>sa maison ancienne</b> .....	90		