

Les modalités et travaux de réhabilitation d'un logement en loi Scellier

Écrit par l'Analyste Fiscal Mercredi, 08 Avril 2009 20:43

La loi Scellier peut s'appliquer au logement pour lequel **le contribuable applique une réhabilitation**. En effet, il peut s'avérer judicieux d'envisager la réhabilitation d'un logement ancien plutôt que d'acheter un logement neuf, notamment pour des raisons de coût global, mais pas seulement. Si le montant de l'achat du logement ancien, auquel est rajouté le coût global des travaux, s'avère inférieur au même logement acquis neuf, que le logement se situe dans un bon emplacement synonyme de demande locative, et que la durée des travaux de réhabilitation est inférieure à la durée de construction d'un logement neuf équivalent, alors **il est bon de connaître la démarche à suivre et les modalités de la réhabilitation** pour être éligible à la loi Scellier avant de se lancer ! Surtout que la réhabilitation Scellier ne concerne pas tous les logements anciens...

En supposant que vous ayez trouvé le logement idéal pour la réhabilitation, sachez que vous devrez passer par 3 grandes étapes obligatoires avant de pouvoir bénéficier de la loi Scellier :

1. il vous faudra fournir des justificatifs AVANT les travaux
2. vous devrez faire réaliser les travaux
3. il faudra de nouveau établir des justificatifs APRES les travaux.

Voyons tout ceci en détail.

1. Justificatifs avant travaux :

Le propriétaire devra justifier que le logement **ne répond pas aux caractéristiques de la décence**. Et oui, seuls les logements considérés comme non décents peuvent faire l'objet d'une réhabilitation.

Pour ce faire, le propriétaire devra faire établir **un état descriptif** qui renseigne les rubriques définies par le décret et l'arrêté du 19 décembre 2003. Le professionnel qui établira cet état descriptif fournira également une attestation indiquant les rubriques pour lesquelles **le logement ne correspond pas aux caractéristiques de la décence** et ce pour au moins 4 rubriques. Les rubriques devant être mentionnées et renseignées dans les états descriptifs avant et après travaux sont les suivantes:

1. Composition du logement:

- a) Nombre et nature des pièces principales et des pièces de service;
- b) Surface habitable et hauteur sous-plafond au sens de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation;

2. Etat général du gros oeuvre

3. Etanchéité à la pluie et aux eaux de ruissellement

4. Etat de la toiture et de la charpente

5. Etat des garde-corps, rambardes, rampes de balcon ou de terrasses

6. Absence ou présence de plomb dans les peintures et risque d'accessibilité

7. Absence ou présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante

8. Electricité: sécurité et dimensionnement en fonction des équipements prévisibles

9. Gaz: sécurité et état général

10. Etat des réseaux d'eau:

- a) Alimentation en eau potable, raccordements, nature des matériaux des canalisations;
- b) Evacuation des eaux usées et des eaux vannes;

11. Installations sanitaires: présence ou absence, situation et état général des éléments suivants: WC, baignoire ou douche, alimentation en eau froide et eau chaude

12. Etat de la cuisine: existence d'une cuisine (coin-cuisine), évier, alimentation en eau froide et eau chaude, emplacement pour un équipement de cuisson

13. Dispositif de chauffage: description et état général, adaptation aux caractéristiques du logement, dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion

14. Dispositifs de ventilation et d'ouvertures: description et état général

15. Caractéristiques des parois, des menuiseries extérieures et de leur vitrage

Une fois les travaux réalisés, le propriétaire devra faire constater, justificatifs à l'appui, que les performances techniques du logement réhabilité sont atteintes pour au moins 6 des points suivants :

1. Respect des conditions minimales de surface et de volume habitables fixées par l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation

2. Absence de risque d'accessibilité au plomb dans le logement et les parties communes de l'immeuble

3. Absence de flocages, calorifugeages et faux plafonds contenant de l'amiante et absence d'autres matériaux dégradés contenant de l'amiante

4. Sécurité de l'installation électrique et respect notamment des exigences suivantes:

a) présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation, en principe le disjoncteur de branchement

b) protection par dispositif différentiel (disjoncteur ou interrupteur différentiel) à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. Ce dispositif peut être intégré au disjoncteur de branchement;

c) liaison équipotentielle dans chaque local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau);

d) dispositif de protection par fusible à cartouche ou disjoncteur divisionnaire sur chaque circuit, adapté à la section des conducteurs;

e) élimination de tout risque de contacts directs avec des éléments sous tension, tels que conducteurs dénudés, bornes accessibles, appareillages détériorés;

f) conducteurs protégés par des conduits, moulures ou plinthes;

g) en cas de rénovation de l'installation électrique les travaux sont conformes aux dispositions de sécurité de la norme NF C 15-100 avec un dimensionnement suffisant en fonction des équipements prévisibles;

5. Sécurité de l'installation de gaz notamment les exigences suivantes: étanchéité des tuyauteries fixes des raccordements; présence d'une ventilation adaptée au système d'évacuation des fumées de combustion; présence d'un robinet pour chaque appareil, accessible et manoeuvrable; qualité de la combustion

6. Evacuation des eaux usées et des eaux vannes avec dispositif évitant les remontées d'odeurs (siphons et colonnes ventilées)

7. Existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo alimentés en eau chaude et froide

8. Existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales

9. Présence de protection solaire sur les baies exposées (volets, stores opaques ou contrevents)

10. Isolation des combles lorsque le logement est situé sous comble

11. Ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres, existant ou amélioré, de caractéristique thermique (U_w) inférieure ou égale à $2.9 \text{ W/m}^2\text{K}$ et compatible avec la ventilation du logement (...)

12. Dans le cas d'un chauffage individuel, quelque soit le statut de l'immeuble, ou d'un chauffage collectif dans un immeuble appartenant à un propriétaire unique, présence:

- a) d'un chauffage à eau chaude centralisé avec une *chaudière à minima* référence Rt2000 ou air, avec des dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage;
- b) ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes (NF classe C ou équivalent), de planchers directs, de plafonds rayonnants, ou de systèmes à accumulation;
- c) ou un chauffage par un système thermodynamique.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le logement devra présenter, après la réalisation des travaux, les caractéristiques d'un logement décent pour l'ensemble des 15 rubriques qui ont servi de point de contrôle avant les travaux. Et présenter l'ensemble des 12 performances techniques citées ci-dessus. Pour en justifier, le propriétaire bailleur fait établir un nouvel état descriptif comprenant les mêmes rubriques que celles mentionnées pour l'état avant travaux.

La personne qui réalise l'état fournit également une attestation indiquant que:

- les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent,
- l'ensemble des performances est respecté et qu'au moins six d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux de réhabilitation.

Pour les logements situés dans une copropriété, cette attestation indique en outre que l'état apparent des parties communes qui desservent le logement est considéré comme décent (que les parties communes aient fait ou non l'objet de travaux); l'appréciation est faite au regard des mêmes caractéristiques que celles prises en compte pour un logement individuel. Les travaux de réhabilitation s'entendent des travaux réalisés sur le logement et le cas échéant sur les parties communes, qui permettent de donner au logement l'ensemble des performances techniques fixées par arrêté.

Les deux états descriptifs du logement, ainsi que les attestations, sont réalisés par un **contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié**, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation et couvert par une assurance pour cette activité.

Le propriétaire bailleur doit également joindre à sa déclaration de revenus de l'année d'achèvement des travaux, chaque fois qu'ils sont requis et fournis par le vendeur lors de la promesse de vente ou annexés à l'acte authentique :

- un état des risques d'accessibilité au plomb (CSP: art. L. 1334-5);

- un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante (CSP: art L 1334-7)

La réhabilitation d'un logement afin de le rendre éligible à la loi Scellier n'est pas une mince affaire. Alors rapprochez vous de professionnels qui sauront vous accompagner pour que vous réalisiez à la fois une bonne réhabilitation et profitiez de la réduction d'impôt Scellier sans remise en cause possible.

[Source](#)