

## ➔ Extension et Surélévation

### ▲ Définition

#### ▲ Ce que c'est

##### Extension :

- Une partie de bâtiment construite créant de nouveaux locaux et accolée à un bâtiment existant.
- Un étage ajouté à un bâtiment existant.

##### Surélévation :

- Un aménagement de combles existants d'une maison conduisant à devoir surélever la toiture afin d'obtenir une hauteur sous faîtage d'au moins 1,80 m.

#### ▲ Ce que ce n'est pas

- L'aménagement de combles existants d'une maison sans modification de l'enveloppe du bâtiment.
- La création d'un plancher intermédiaire dans une enveloppe de bâtiment existant.
- L'aménagement d'un espace initialement à l'air libre (loggia, coursive, porche, préau, ...), suite à des travaux conduisant à fermer cet espace.
- L'aménagement d'un local existant notamment dans le cas d'un changement de destination (ex : grange accolée à une maison et transformée en pièce habitable, aménagement d'un garage en pièce habitable).

## ➔ Réglementation thermique

	Extension			Surélévation
Surface	S < 50 m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup> < S < 100 m <sup>2</sup>	S > 100 m <sup>2</sup>	Sans conditions
Réglementation	RT 2007 (« RT dans l'existant »)	Bbio uniquement	RT 2012	RT 2012

## ➔ Permis de Construire (PC) ou Déclaration Préalable (DP)

### Surfaces

S = surface de plancher.  
Voir annexe

ST = surface totale  
(existant + extension)

### ▲ Extension et surélévation

	Si PLU			Autres situations	
Surfaces	S < 40 m <sup>2</sup>	S > 40 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup> < S < 40 m <sup>2</sup> et ST > 150 m <sup>2</sup>	S < 20 m <sup>2</sup>	S > 20 m <sup>2</sup>
Formalité	DP	PC	PC	DP	PC

2/5

### ▲ Procédure Déclaration Préalable

- Se renseigner au préalable auprès du service urbanisme de votre mairie ou consultez.
- Déclaration de projet à partir d'un formulaire (CERFA).
- Délai d'instruction d'1 mois à partir de la date du dépôt de la DP.
- 2 mois de recours.
- La durée de validité de la décision accordant la DP est de 3 ans. Ce délai peut être prolongé de 2 fois 1 an.

### ▲ Procédure Permis de Construire

- Se renseigner au préalable auprès du service urbanisme de votre mairie.
- Déclaration de projet à partir d'un formulaire (CERFA).
- Délai d'instruction de 2 mois à partir de la date du dépôt du PC. Ce délai peut être prolongé par la loi pour tenir compte de la complexité du dossier ou pour permettre la consultation de commissions diverses.
- 2 mois de recours.
- La durée de validité du permis de construire est de 2 ans.

#### Remarque :

Une DP est exigée par la mairie en cas de changement de destination d'une construction sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.  
Sinon il faut déposer un permis de construire.

### ▲ Les différents taux de TVA

Taux TVA	Projet
5.5 %	Travaux de rénovation ou d'amélioration énergétique (1) ainsi que les travaux induits qui leur sont indissociablement liés (2) sur des logements de plus de 2 ans en résidence principale ou secondaire.
10 %	Rénovation autre que travaux éligibles CITE* ou extension de moins de 10 % de la surface de plancher.
20 %	Neuf / Travaux remettant à neuf (3) / Rénovation de locaux autre que d'habitation / Rénovation de locaux d'habitation achevés depuis moins de deux ans. / Extensions qui augmentent la surface de plancher existant de plus de 10 %.

- (1) Il s'agit de la fourniture et de la pose des matériaux et équipements d'économie d'énergie. **Se référer au CITE 2019\***.

\* CITE : crédit d'impôt pour la transition énergétique, voir fiche dédiée.

3/5

- (2) **Travaux induits** : travaux annexes rendus indispensables par les travaux de pose ou d'installation des matériaux et équipements éligibles au taux de 5,5 %. Voir les critères de l'**Éco-PTZ 2019** sur la fiche dédiée, et la liste détaillée des travaux induits.

- (3) Les travaux qui sur une période de 2 ans :

- Remettent à neuf à plus de la moitié (> 50 %) d'**un seul des trois éléments** du gros œuvre :
  - soit sur la majorité des **fondations**,
  - soit sur la majorité des éléments hors fondations qui déterminent la résistance et la rigidité du bâtiment : **charpentes et murs porteurs**,
  - soit sur la majorité de la **consistance** des façades (pose et dépose de façade) à l'exclusion des travaux de nettoyage ou de ravalement de la façade quel que soit le procédé, des travaux d'étanchéité, ou d'imperméabilisation.

Remarque :

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas considérés comme affectant la consistance de la façade dès lors qu'ils n'incluent pas une dépose de cette dernière.

- Remettent à neuf au moins 2/3 de **chacun** des six éléments de second œuvre suivants :
  1. les planchers qui ne déterminent pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage,
  2. les huisseries extérieures,
  3. les cloisons intérieures,
  4. les installations sanitaires et de plomberie,
  5. les installations électriques,
  6. le système de chauffage.
- Consistent en une surélévation du bâtiment.

## Les points clés

### ▲ Professionnels réalisant les travaux

Les travaux effectués doivent être facturés par un professionnel (**non nécessairement RGE**). Le professionnel qui vend le matériel et en assure la pose applique directement la réduction de TVA sur la facture.

### ▲ Équipements achetés

Les équipements achetés directement par le particulier pour les faire installer par une entreprise sont soumis au taux normal de 20 %. Dans ce cas, seule la prestation de pose bénéficie du taux intermédiaire ou réduit.

### ▲ Augmentation de surface

Les travaux à l'issue desquels la surface de plancher de la construction est augmentée de moins de 10 % relèvent des taux réduits (5,5 % et 10 %). Sinon, le taux normal de 20 % s'applique.

4/5

### ▲ Travaux hors du volume existant

Les travaux de construction réalisés en dehors du volume existant ne sont pas en prendre en considération pour déterminer si la surface a été augmentée de plus de 10 %.

### ▲ Locaux transformés

Sont également concernés par la TVA réduite (5,5 % et 10 %) des locaux auparavant affectés à un autre usage et **transformés à l'usage d'habitation à l'issue des travaux**. Ceci dans la limite du respect du seuil de 10 % de la surface habitable.

#### Exemple :

Une ancienne grange de plain-pied, d'une surface de 80 m<sup>2</sup>, est transformée en habitation (changement de destination). Aménagement du RDC à usage d'habitation (80 m<sup>2</sup>) : TVA à taux réduit. Si en plus il y a la création d'un étage type mezzanine affecté à l'habitation (20 m<sup>2</sup>) alors la surface à prendre en considération est de 100 m<sup>2</sup>, l'augmentation de la surface à prendre en considération est donc de 25 % : TVA à 20 %.

### ▲ Aménagement de combles et greniers

Les travaux d'aménagement de combles et de greniers sont éligibles au taux réduit dans la mesure où ces travaux n'aboutissent pas à une augmentation de la surface de plancher de la construction de plus de 10 %.

## ANNEXE sur la surface de plancher

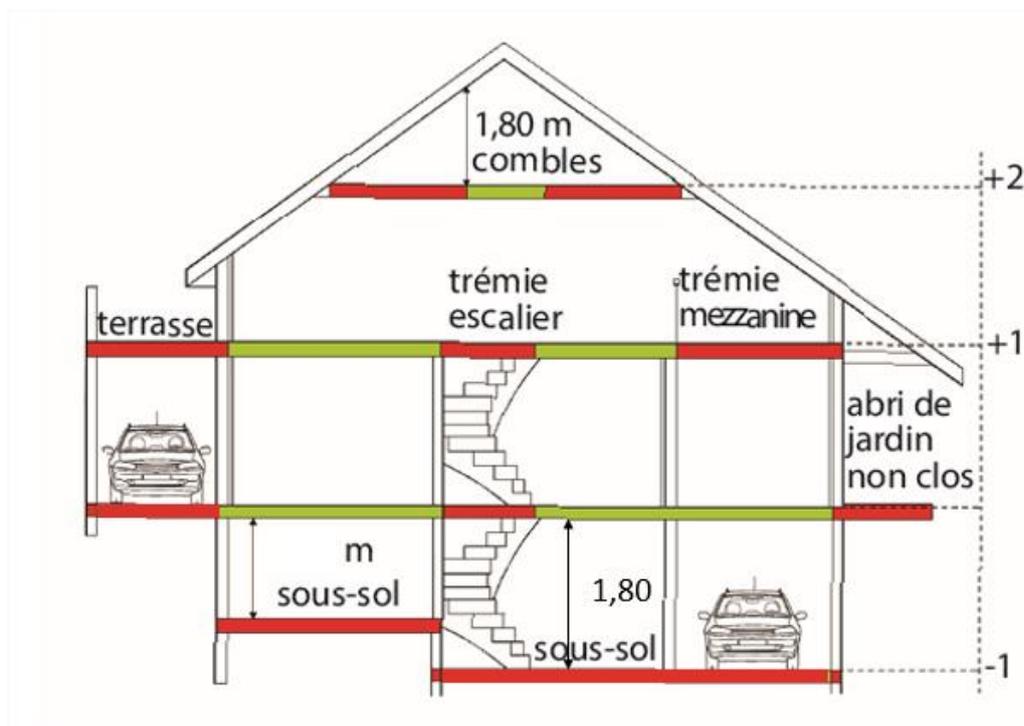
La **surface de plancher (S)** correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m, mesurée au nu intérieur des murs de façades de la construction et à laquelle sont déduites les surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond  $\leq$  à 1,80 mètre.
- Surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

### ▲ Pour un immeuble collectif, on soustrait également :

- Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.
- Surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déductions des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

5/5



Financé par