

Carnet de la rénovation

Volume 1 - Étape Zéro

Suivez pas à pas les étapes de rénovation
à travers notre cycle d'ateliers collectifs !



**So
Hab**

ASSOCIATION
DE SOLIDARITÉ
POUR L'HABITAT



© SoHab - Association de Solidarité pour l'Habitat

Publication : Juillet 2025 - www.sohab.be

Editeur responsable : A. Picavet - Chée d'Ixelles, 29 bte 9 - 1050 Ixelles

SoHab - Association de Solidarité pour l'Habitat

Fondée en 1988 à Bruxelles, SoHab s'inscrit dans des processus de transformations socio-économiques et culturels durables afin de répondre aux défis environnementaux, sociaux et économiques de nos villes. Pour y construire un avenir où l'habiter est une forme de justice sociale, de valorisation des diversités et de gestion équilibrée des ressources, nous travaillons principalement sur deux axes :

- le développement du **logement décent et abordable**
- le développement des **ressources de la ville**.

Nos actions

Notre engagement se traduit par une combinaison d'actions concrètes visant l'amélioration des conditions de vie en milieu urbain.



Développement des Quartiers : Mise en place et appui aux dispositifs locaux d'aide sociale, d'éducation populaire, de revitalisation socio-économique et d'aménagement du territoire



Habitat Participatif - COLISO² : Promotion et gestion de résidences locatives en Co-Living Social & Solidaire caractérisées par la maîtrise des usages de l'immeuble, les dynamiques communautaires et l'ouverture au quartier



Agence Immobilière : Promotion du loyer à caractère social et du loyer solidaire sur le marché privé : action contre la spéculation immobilière, gestion locative, courtage et chasse immobilière



Rénovation et usages : Assistance administrative et technique aux propriétaires et aux locataires en matière de sécurité, de salubrité, de confort et de performance énergétique



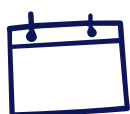
Solidarités internationales : Education aux Citoyennetés Mondiales & Solidaires (ECMS), Coopération au développement de l'habitat digne, Participation aux réseaux internationaux



Ateliers collectifs

Étapes de rénovation

Ce carnet a pour but de vous guider tout au long de votre projet de rénovation et de vous fournir les infos clefs pour vous lancer ! Retrouvez ci-dessous nos différents ateliers :



Juin 2025 : Étape Zéro de la Rénovation

Septembre 2025 : Isolation

Novembre 2025 : Ventilation

Janvier 2026 : Chauffage

Des questions ? *Passez nous voir !*

Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions à propos de la rénovation et/ou de l'usage de votre logement, sur les territoires d'Ixelles et d'Etterbeek.



Rue du Trône 101 - 1050 Ixelles

le mardi de 14h à 17h30

le jeudi de 9h à 13h00

Rue Elise 56 - 1050 Ixelles

le jeudi de 14h00 à 17h30



reno-usages@sohab.be

+32 2 647 71 10

+32 2 649 41 25

Si votre logement se trouve ailleurs à Bruxelles, nous vous invitons à consulter la liste des associations partenaires du Réseau Habitat [www.reseauhabitat.be] ou sur le site du guichet régional Homegrade [www.homegrade.brussels].

Étape zéro de la *Rénovation*



*Vous souhaitez rénover
votre logement ...
mais par où commencer ?*

Comment mieux connaître mon
bâtiment et ses caractéristiques ?

Quelle est ma consommation
d'énergie dans mon logement ?

Quelle est la situation
urbanistique de mon bien ?

Comment trouver un
entrepreneur et être à l'aise ?

- 1 Analyser l'existant** (8-15)
 - L'état du bâtiment
 - Situation de droit *versus* situation de fait
 - L'énergie et le confort

- 2 Définir les travaux** (16-17)
 - Priorités dans les postes
 - Faire des choix

- 3 Procédures administratives et légales** (18-19)
 - Règlementations d'urbanisme
 - Besoin de permis
 - Spécificités du bien

- 4 Démarches financières** (20-21)
 - Primes et possibilités de prêts
 - Accompagnement SoHab

- 5 Sélectionner une entreprise** (22-23)
 - Trouver une entreprise
 - Processus de sélection



L'état des lieux du bien :

Pour commencer, entreprenez un scan complet de votre bien afin d'avoir une vision claire de sa santé. Voici une liste non exhaustive de questions pour démarrer cet état des lieux :

- Quel est l'âge de construction du bâtiment ? Son orientation (Nord/Sud...) ?
- Quels sont les matériaux de construction ?
- Quels travaux ont été réalisés au fil des années ?
- Quels sont les documents dont je dispose (plans, PEB, factures, ...) ?
- Existe-t-il des pathologies dans mon logement ? Des fissures ? De l'humidité ?
- Dans quel état sont mes châssis ?
- Quel est l'état de vétusté ou de dégradation extérieur ?
- Ma corniche est-elle encore en bon état ? Et ma toiture ?
- Les éléments de façade / balcons / ... / sont-ils abîmés ?
- ...

1. ANALYSER L'EXISTANT

L'état du bâtiment

Avant de rénover, l'importance de réparer

Dans une maison ou un appartement, il y a souvent une liste de choses à réparer. Dans cette fameuse liste, il faudra faire le tri entre les travaux urgents à traiter et ceux qui le sont moins. Tout ce qui porte atteinte à la stabilité et à la sécurité du bâtiment et de ses habitant-e-s doit absolument être mis en priorité.

Une attention particulière doit être portée sur les installations de gaz et d'électricité. Garantir la sécurité de ces installations est une obligation : c'est pourquoi vous devez les avoir fait contrôler et posséder leurs attestations de conformité.

- L'attestation de conformité est à refaire lors de toute nouvelle installation (ou partie d'installation) de gaz ou d'électricité;
- Un contrôle périodique PEB de votre installation de chauffage devra être fait obligatoirement (tous les ans pour une chaudière au mazout, tous les deux ans pour une chaudière et chauffe-eau au gaz).

... et d'entretenir !

Une fois les travaux urgents exécutés, le plus important est d'entretenir son bien au quotidien. Le bon usage du logement, le nettoyage, l'entretien des installations, la maintenance des équipements ... c'est cela qui le fera durer dans le temps.

Un bâtiment est comme un être vivant. Chacun réagit selon ses propres caractéristiques et son environnement proche. Faire un check-up de l'état général existant, prendre la météo, peu importe la métaphore, vous l'aurez compris, un entretien régulier et adapté est primordial.

Cette démarche vous évitera des mauvaises surprises et vous pourrez ainsi profiter sereinement de votre logement.



Définitions :

- Situation de droit : situation du bien reconnue et approuvée par l'Urbanisme de la Commune.
- Situation de fait : état réel du bien, tel qu'il existe physiquement.

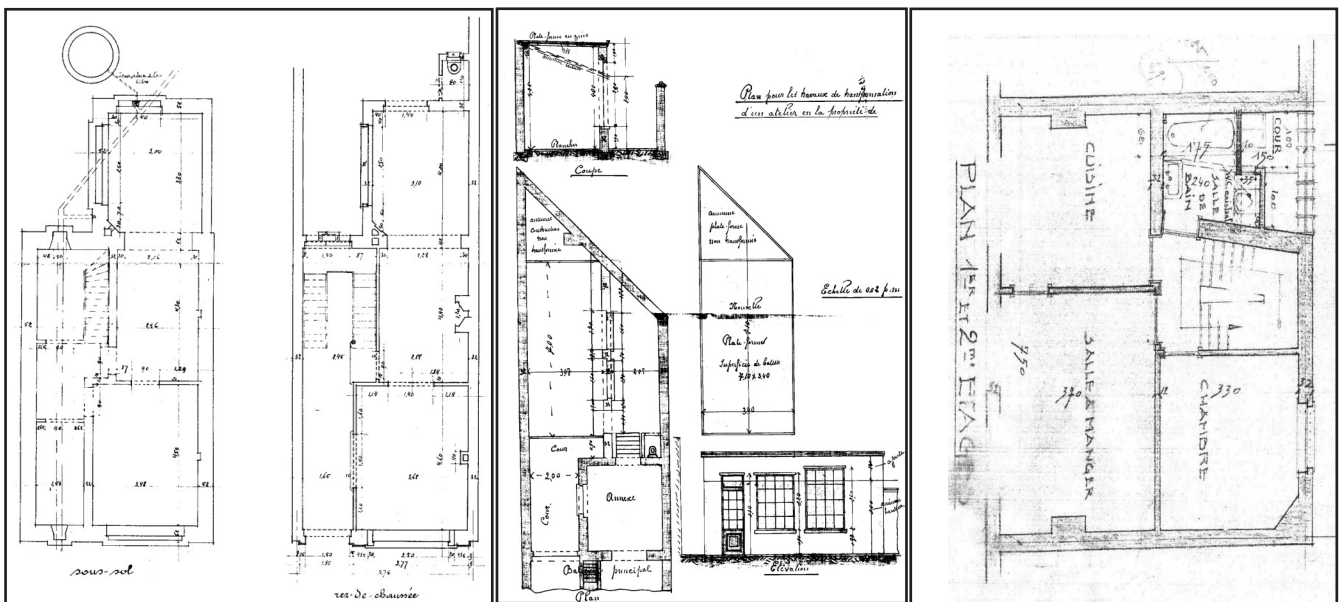
Cela peut concerner l'aspect ou les dimensions de la maison, mais aussi le nombre de logements. Par exemple :

Situation de droit à l'urbanisme = maison unifamiliale, plans datant de la construction en 1930.

Situation de fait = maison divisée en 3 logements, annexe et véranda construites en 1980 sans permis, modification de la division.

1. ANALYSER L'EXISTANT

Situation de droit versus situation de fait



Quel impact ?

Une différence entre la situation de droit et la situation de fait engendre potentiellement une ou plusieurs infractions urbanistiques, ce qui peut entraîner un risque de non-conformité.

Il est important donc de vérifier la situation de droit de son bien.

Comment connaître la situation de droit ?

- Consulter les derniers plans connus aux Archives de la Commune (plans et permis clôturés depuis au moins deux ans) en faisant la demande de la consultation des Archives via [Irisbox](#) pour Ixelles et Etterbeek.
- Chercher les derniers permis accordés pour son bien sur openpermits.brussels
- Puis, jouer au jeu des 7 différences !



Sur vos factures de décomptes annuels, vous trouverez le nombre de m³ de gaz consommés. En kilowatt-heure, la quantité d'électricité consommée à l'année. Vous pouvez estimer votre consommation réelle d'énergie annuelle grâce à un petit calcul. Pour ce faire, toutes les consommations sont ramenées en kWh. Une quantité d'énergie est toujours définie par une puissance et une temporalité données.

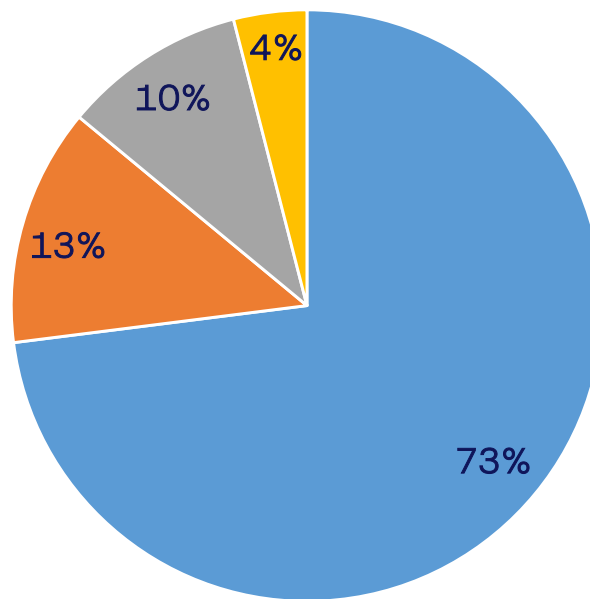
Pour la conversion en kWh, 1 m³ de gaz naturel ou 1 litre de mazout = 10 kWh. Pour l'électricité, 1 kWh fourni à l'utilisateur final nécessite en réalité 2,2 kWh de consommation. Les coûts énergétiques de production et de transformation sont plus importants pour l'électricité que pour le gaz, ce qui explique ce facteur de conversion.

Une fois les conversions faites, vous pourrez additionner ces quantités de kilowatt-heure. Ensuite, en divisant par le nombre de m² de votre maison, vous obtiendrez un résultat en kWh / (m² . an) alias votre consommation énergétique en énergie primaire annuelle. Vous retrouvez cette unité dans les certificats PEB, c'est elle qui permet de classer les logements (de G à A soit de très énergivore à très économe).

1. ANALYSER L'EXISTANT

L'énergie

Consommations en énergie finale dans le logement



■ chauffage ■ eau chaude sanitaire ■ électricité ■ cuisson

Source : Bruxelles Environnement, Région de Bruxelles-Capitale, 2022.

Votre consommation dépend des appareils installés chez vous, que vous ayez une chaudière au gaz, un chauffage électrique, un boiler d'eau chaude sanitaire ou un chauffe-eau instantané. De plus, le petit électroménager comme le four, le frigo, la télévision, etc ne doit pas être négligé car il est parfois très énergivore.

Lorsqu'il s'agit du chauffage, il est important de comprendre que le besoin de consommation est directement lié à la déperdition plus ou moins grande d'énergie à travers les parois, selon la qualité de l'enveloppe isolante de votre logement.

Si vous avez isolé, changé vos châssis, remplacé votre chaudière, ou à l'inverse rien de tout cela, votre besoin en énergie ne sera pas le même pour votre chauffage, premier poste consommateur d'énergie du logement.

Le meilleur moyen de réduire ses dépenses en énergie, c'est d'abord de réduire le besoin d'énergie à la source. Plus ce besoin est bas, plus la consommation sera faible.



Toutes ces données chiffrées sont liées à un facteur capital, votre comportement dans le logement. En effet, un bâtiment ne consomme pas en soi, c'est l'habitant qui l'occupe qui détermine la consommation, selon qu'il utilise beaucoup ou peu d'énergie. Ce facteur de comportement est relié à la notion de confort.

Il est compliqué de déterminer ce qui est confortable de ce qui ne l'est pas d'un point de vue objectif, étant donné que chacun et chacune a un ressenti différent de ce qui lui convient.

Quelques astuces et gestes simples existent au quotidien pour réduire sa consommation d'eau chaude, de chauffage ou d'électricité. Votre comportement peut avoir un impact important ! Néanmoins, parfois il faudra envisager de plus gros travaux pour diminuer réellement vos consommations énergétiques et améliorer votre confort de vie dans votre logement.

1. ANALYSER L'EXISTANT

Le confort



Détection d'humidité ?



Sensation de chaleur ?



Courant d'air ?

Évaluer son confort :

- Sentez vous des courants d'air froids ?
- Y a t-il des parois froides chez vous ?
- Votre logement est il facile à chauffer ?
- Y a t-il de l'humidité chez vous ? Où et quand ?
- Est ce possible de ventiler votre bien ?
- Existe t-il une différence été / hiver ?
- ...

Vous pouvez également vous demander à quel endroit vous vous sentez mieux dans le logement et pourquoi. Les variations d'humidité et d'atmosphère intérieure changent au cours des saisons.

Prenez en considération la question du bruit et la luminosité naturelle, mais aussi le contexte urbain. Cela peut vous aider à prendre conscience de ce que vous souhaitez améliorer ou des qualités à conserver dans votre logement.

Conseil : utiliser un hygromètre (appareil mesurant la T° ambiante et l'humidité relative dans l'atmosphère) pour étudier les différences au cours de la journée et entre les pièces. L'humidité relative doit idéalement se situer entre 40 et 60%.



Priorités générales à respecter :

Maintenance / entretien : Importance de l'entretien et de la maintenance du bâtiment au quotidien par des petites réparations à moindre coût.

- 1. Sécurité :** Tout ce qui constitue un risque pour la sécurité des personnes (problèmes de stabilité, éléments qui menacent de tomber, installations d'électricité et/ou de gaz non conformes, sécurité incendie non réglementaire...).
- 2. Salubrité :** Ce qui concerne les problèmes de parasites (champignons, rongeurs...) mais aussi les problèmes d'humidité (moisissures, taches d'humidité, infiltrations...) et de santé dans le logement.
- 3. Amélioration de la performance énergétique du bâtiment :** C'est-à-dire les travaux mis en place pour réduire les déperditions thermiques de l'enveloppe du bien (selon les critères imposés par la PEB).

2. DÉFINIR LES TRAVAUX

Prioriser et sélectionner les postes importants

Les réponses à apporter en termes de rénovation doivent tenir compte des spécificités du bâtiment. Un ancien bâtiment du début XX^{ème} siècle fonctionne selon une logique qui n'est pas identique à celle des bâtiments neufs récents. Cela sera à prendre en compte dans les solutions envisagées.

En parcourant l'état des lieux dressé en début de carnet et la liste des priorités générales, citées ici, vous pourrez déterminer et classer les travaux en fonction de leur importance.

Par exemple :

- On commencera par traiter la toiture (étanchéité du bâtiment) ;
- Puis travaux d'isolation en façade arrière et pignon avec changement des châssis en même temps (idéalement). Isolation du sol/plafond des caves (si d'application) ;
- En parallèle de l'isolation, la ventilation doit être déployée ;
- Enfin, en dernier lieu, on s'occupe des équipements techniques producteurs d'énergie (chauffage, production électricité...).

Faire des choix :

Idéalement, on aimerait pouvoir tout rénover, mais la réalité est souvent plus compliquée. Avant toute chose, il vous faudra établir le budget disponible pour vos travaux. Vous pourrez ensuite choisir les matériaux et les techniques constructives adaptées à votre bien.

La confrontation entre un estimatif du coût des travaux et votre budget est inévitable. L'un et l'autre seront à adapter évidemment. Vous pourrez par exemple décider de travailler en différentes phases, en fonction de la priorité des travaux. Dans ce cas, veillez à anticiper le long terme, c'est-à-dire prévoir l'articulation entre les différents travaux, présents et futurs (par exemple : entre toiture et façade).



Règlements d'urbanisme :

- PRAS : Plan Régional d'Affectation du Sol
- RRU : Règlement Régional d'Urbanisme
- RCU : Règlement Communal d'Urbanisme
 - @ Ixelles : Règlementation général sur les bâtisses (existant depuis 1948).
 - @ Etterbeek : aucun RCU - voir administration communale.

Règlementation juridique :

- Code civil : droits entre voisins, cadre juridique pour la mitoyenneté, les vues ...
- Règlementation Prévention et Sécurité Incendie
- CoBrace : Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie
- Législation sur la Performance Energétique des Bâtiments (PEB)

3. PROCÉDURES ADMINISTRATIVES ET LÉGALES

*Avoir une vue d'ensemble
sur les diverses règles*

Permis ou pas ? Avec architecte ou pas ?

Il faut partir du principe que la loi demande un permis pour toute modification, sauf exception. Vous trouverez un récapitulatif des exceptions possibles dans la liste des travaux de minimime importance. Pour vous aider, veuillez consulter la fiche info de Homegrade : « *Travaux dispensés de permis d'urbanisme ou de l'intervention d'un-e architecte (biens non protégés)* ». [www.homegrade.brussels]

Un permis avec architecte sera obligatoire si on touche à la stabilité du bâtiment ou si des travaux structurels sont réalisés.

Spécificités du bien et des travaux :

Votre bien possède-t-il un intérêt patrimonial ? Ou se trouve-t-il à ≤ 20 m d'un bien classé ? Pour vérifier, veuillez consulter le registre du patrimoine protégé bruxellois [www.patrimoine.brussels].

Vous habitez en copropriété ? Assurez-vous d'avoir l'autorisation de la copropriété si cela est nécessaire dans le cadre de vos travaux. Même si cela n'est pas toujours obligatoire, avertir la copropriété des travaux à venir est toujours une bonne pratique.

Vos travaux génèrent un impact sur les parcelles voisines ? Par exemple : isolation par l'extérieur d'un mur pignon. Vous devez avoir l'accord formel de votre voisin et signer une convention - sous seing privée - de servitude d'empiètement. Cette convention est à enregistrer dans le Bureau de Sécurité Juridique compétent de votre commune.

Pour poser un acte authentique lié au bien, vous devrez passer chez un-e notaire. Nous vous conseillons la fiche info de Homegrade à ce sujet « *Isolation d'un mur mitoyen par l'extérieur : démarches à suivre et précautions à prendre* ». [www.homegrade.brussels]



SUSPENDU
en attente d'un gouvernement bruxellois

Incitants financiers :

- **Primes Renolution (suspendues)** : [www.renolution.brussels]
- **Primes communales** : À voir le détail sur le site internet de la commune concernée.
- **Primes Petit patrimoine, régionales et communales** : valables pour les éléments de patrimoine visibles depuis l'espace public (principalement en façade avant : sgraffite, ferronnerie, balcons travaillés...). Attention, le dossier pour ces primes Patrimoine est à demander minimum trois mois avant travaux.

4. DÉMARCHES FINANCIÈRES

Comment supporter le coût de la rénovation à Bruxelles ?

Financer les travaux :

- Crédits spécifiques pour travaux de rénovation dans les banques
- **Crédit ECORENO (suspendu)** : crédit du Fonds du Logement [www.fonds.brussels]

Connaître les capacités financières dont vous disposez pour mener à bien les travaux est un premier point essentiel. Il s'agit d'avoir un budget réaliste pour les travaux envisagés, qui ne mette pas en péril votre sécurité financière globale.

Se faire accompagner :

Le coût d'un projet de rénovation dépend en très grande partie du coût des travaux, qui lui-même découle des choix de conception, des matériaux utilisés, des objectifs à atteindre,...

À Ixelles et Etterbeek, vous avez la possibilité de vous faire accompagner gratuitement chez SoHab par des architectes conseillers-ères en rénovation, qui vous conseilleront sur mesure en fonction de la spécificité de votre habitation et de vos objectifs. Vous pouvez également faire appel à un architecte si vous le souhaitez.

La recherche d'un projet économique va de pair avec des solutions logiques et cohérentes, allant à l'essentiel et mettant l'accent sur la perennité des interventions.

À retenir : Bien étudier son projet de rénovation, avant de se lancer, permet d'optimiser les coûts : avant, pendant et après les travaux. Cette étape vous est accessible gratuitement via les associations du Réseau Habitat dont SoHab fait partie ou via Homegrade !



Trouver une entreprise :

- Via le « bouche à oreilles » par voisins, amis, famille...
- Via les magasins et revendeurs de matériaux de construction
- Via la banque de données « produits de construction » de Buildwise
- Via le réseau Embuild [www.embuild.be]
- Via le répertoire des métiers du patrimoine [www.patrimoine-metiers.be]
- Via le réseau bruxellois des acteurs de la construction et de la rénovation durables [www.ecobuild.brussels]
- Via la liste des chauffagistes et certificateurs agréés des réglementations PEB par Bruxelles Environnement [www.environnement.brussels]
- Via les entreprises d'économie sociale et solidaire (missions locales...)

Vérifier que l'entreprise soit inscrite à la BCE ([Banque Carrefour des Entreprises](#)) et agréée pour les travaux concernés (codes NACEBEL répertoriés et certifications de l'entreprise). Ce sont les données officielles et publiques que toute entreprise doit avoir.

5. SÉLECTIONNER UNE ENTREPRISE

Astuces pour choisir et se sentir en confiance

Comment procéder ?

Demander des devis à plusieurs entreprises différentes (idéalement au moins 3). Cela permet de comparer les prix, les données et propositions techniques.

Il est important d'avoir le plus de détails possibles, et que soient indiquées clairement sur le devis : les informations des matériaux, leurs performances, les données techniques, les limites des prestations, les prix unitaires, les quantités calculées...

La précision du devis limite les discussions lors de la réalisation des travaux et facilite les recours en cas de problème.

Comment sélectionner ?

Votre choix ne doit pas se faire uniquement sur le coût du matériau, le coût de la mise en oeuvre et donc, le devis le moins cher.

Il faut aussi prendre en compte :

- Les coûts d'entretien / réparation / remplacement futurs / durabilité des matériaux
- Les gains de confort et qualité de vie
- Les économies potentielles réalisées par diminution de la consommation énergétique future dans le cas de travaux d'amélioration énergétique...

Penser à la pérennité de l'ouvrage : on réalise des travaux pour le long terme. La qualité des matériaux et les mises en oeuvre envisagées ont un impact sur la durabilité des travaux et de votre bâtiment dans le temps.

Notes

The page features a decorative background with two overlapping curved shapes. A dark blue shape is on the left, and a light blue shape is on the right, both curving towards the center. The word "Notes" is written in a dark blue, cursive font in the upper left quadrant.

Notes

The background features two large, overlapping curved shapes. The shape on the left is a dark blue, and the shape on the right is a light blue. They overlap in the center, creating a white space where the word 'Notes' is written.

Pour des villes
solidaires et durables

www.sohab.be