



Carnet de la rénovation

Volume 5 - Organiser son chantier

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



**So
Hab**

ASSOCIATION
DE SOLIDARITÉ
POUR L'HABITAT

QUI SOMMES-NOUS ?

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

© SoHab - Association de Solidarité pour l'Habitat

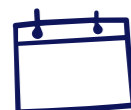
Publication : Juin 2026 - www.sohab.be

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



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

Mars 2026 : Chauffage

Juin 2026 : Organiser son chantier

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 Chantier

SOMMAIRE



*Ca y est, vous souhaitez
démarrer les travaux !
Mais par où commencer ?*

Puis-je commencer mon chantier
quand je veux ?

Comment anticiper les plaintes de
mes voisins ?

Qui est responsable de quoi ?

Quels sont les points d'attention
à prendre en compte ?

- ① Introduction (08)
- ② La commande..... (10)
- ③ Au démarrage (12)
- ④ Pendant le chantier (14)
- ⑤ Cloturer son chantier (16)

1. INTRODUCTION

Passage à l'action

Vous avez bien réfléchi votre projet de rénovation et vous souhaitez passer à l'étape de des travaux. Vous avez peut-être déjà plusieurs devis d'entreprises et vous avez fait votre choix. Vient alors le moment de s'engager... Avez-vous bien tout intégré ?

Nous vous encourageons à (re)parcourir les 4 premiers carnets de notre cycle :

(<https://sohab.be/fr/publications/carnets-de-la-renovation/>)

[1 - Etape zéro de la rénovation](#)

[2 - Isolation](#)

[3- Ventilation](#)

[4 - Chauffage](#)

Ce dernier volet de notre cycle d'ateliers collectifs sur la rénovation se concentre sur la préparation du chantier, pour vous aider au maximum dans cette phase délicate et cruciale, et vous permettre d'y entrer de façon plus sereine et assurée.

En effet, maîtriser ses travaux de rénovation demande une bonne préparation, afin d'anticiper leur organisation et leur bon déroulement, d'un point de vue technique mais aussi financier et administratif. Cela commence bien en amont du devis signé.

Nous verrons ici les différents points à vérifier et à sécuriser en amont de la commande, lors de l'acceptation du devis, au démarrage des travaux, pendant et à la clôture du chantier.

De nombreuses ressources et guides existent déjà, créés par des partenaires. Nous avons donc décidé de constituer ce carnet comme un aide-mémoire, vous renvoyant de façon structurée vers les ressources existantes pertinentes.

Vous trouverez à chaque étape les différents points à prendre en compte, et des liens vers les informations plus détaillées par sujet.



Rappel de responsabilité :

Certains travaux vous obligent légalement à faire appel à un architecte, c'est le cas par exemple pour tous les travaux qui touchent à la structure du bâtiment. Dans ce cas, c'est l'architecte qui prendra en charge, conformément aux missions que vous lui confierez, la demande de permis d'urbanisme, l'appel d'offres aux entreprises et la mission d'exécution des travaux avec suivi de chantier et des documents associés.

Même sans obligation légale, en cas de gros chantier ou budget important, il peut être intéressant de faire appel à un architecte qui coordonnera l'ensemble du projet et de ses acteurs, et s'assurera de la qualité des ouvrages exécutés de même que du respect des réglementations.

Info : <https://homegrade.brussels/questions/quelles-sont-les-etudes-preparatoires-avant-de-demarrer-un-chantier/>

Responsabilités en tant que maître d'ouvrage :

<https://homegrade.brussels/questions/quelles-sont-les-responsabilites-du-maitre-douvrage-mo/>

2. A LA COMMANDE

Le réemploi : tirer parti des ressources existantes

D'un point de vue écologique comme économique, revaloriser les matériaux et les équipements existants prend tout son sens. Vous avez déjà sûrement de belles ressources chez vous, permettant d'enrichir votre projet, à condition d'en tenir compte dès le départ.

Commencez par réaliser l'inventaire en vous aidant des conseils d'Homegrade :

<https://homegrade.brussels/conseils/durabilite/reparder-reutiliser-recycler/>

Si vous souhaitez réutiliser des éléments et entrer dans cette démarche, il est essentiel que cela soit convenu avec l'entrepreneur en amont pour qu'il l'intègre dans son devis :

- Impact sur la façon de procéder (démontage soigné et non démolition par exemple, stockage à prévoir durant chantier, etc).
- Impact sur les prix

Le réemploi peut être une bonne solution pour redécouvrir des éléments historiques et patrimoniaux et leur donner un nouvel usage.

Attention, il n'est pas toujours possible de faire appel au réemploi dans toutes les situations, en raison de l'évolution des réglementations. La sécurité et les réglementations incendie par exemple sont prioritaires.

Envisager la revalorisation des matériaux existants vous permettra dans tous les cas de revisiter votre projet avec un nouveau regard et y apporter de la créativité.

Le temps du chantier

Imaginez concrètement l'étape du chantier : est-ce possible de continuer à habiter le logement / l'immeuble pendant les travaux ? Si oui, quel est l'impact sur l'occupant ? Faut-il envisager des adaptations particulières ?

Si vous devez vider une partie ou la totalité du logement pour les travaux, c'est le moment d'anticiper un déménagement temporaire.

L'organisation spatiale et temporelle du chantier est à discuter avec l'entreprise (durée, planning, modalités d'intervention, horaires de passage, accès au chantier, etc). Elle permettra de prévoir les états des lieux et protections nécessaires ainsi que les impacts sur les conditions de travail.

Prescriptions techniques

Les postes du devis doivent être le plus précis possible, en citant notamment le type de matériaux, leurs performances techniques, les mises en oeuvre envisagées ainsi que les mesures (par pièce, m², mètres linéaires, forfait ou quantités présumées, etc).

Plus le devis est clair et complet d'un point de vue technique, moins il y aura de flou au moment du chantier et en cas de litiges.

Pour les petits chantiers, il est courant de passer commande simplement en renvoyant le devis signé et en versant l'acompte demandé. Dans ce cas, assurez vous que le devis soit accompagné des conditions générales de vente (fréquemment au verso du devis) et lisez les attentivement pour examiner entre autres les aspects financiers et logistiques.

L'entreprise doit avoir une assurance « Tous Risques Chantier » (TRC) la couvrant pour les travaux exécutés chez vous.

Un certain nombre d'informations doit se retrouver obligatoirement sur le devis pour qu'il soit valable : consultez la [checklist devis sur le site d'Homegrade](#).

Fiabilité de l'entreprise

Se renseigner sur le statut de l'entreprise et ses accès à la profession, via la recherche sur la [Banque Carrefour des Entreprises](#) à partir du n° d'entreprise.

Il existe différentes façons d'obtenir des informations sur la solvabilité de l'entreprise. Vérifiez notamment si l'entreprise a des dettes sociales ou fiscales via ce site : <https://www.checkobligationderetenu.be/>

En savoir plus sur les responsabilités de l'entrepreneur : <https://homegrade.brussels/questions/quelles-sont-les-responsabilites-de-lentrepreneur/>

Aspects financiers

Vérifier les modalités de paiement indiquées dans les conditions du devis. Il est courant d'avoir la répartition suivante : 30 à 40% d'acompte (selon le coût des matériaux), 60 à 50% durant le chantier et 10% à la cloture.

Aspects logistiques

S'accorder sur les responsabilités logistiques dès le départ et les faire apparaître dans le devis et/ou ses conditions générales de vente : mise à disposition de l'eau, de l'électricité, accès au chantier, mais aussi gestion des déchets et leur évacuation (gestion d'un container ?), réservations de voirie nécessaires, etc.

3. AU DEMARRAGE



Démarches techniques

Réaliser un **état des lieux avant travaux** (définition sur le site [Ordre des Architectes](#)) :
« Constat écrit et photographique de l'état d'un lieu : bâtiment, trottoir, jardin,... Il se pratique généralement avant travaux et permet de faire la distinction entre les dommages occasionnés par le chantier, des défauts existants avant le début des travaux. Il est généralement suivi d'un récolement à la fin du chantier. »

Cet état des lieux est à réaliser chez vous, et selon le chantier, également chez et avec vos voisins (mitoyenneté, vibrations, fissures, dégâts liés à chute d'objet...).

Ce constat avant travaux n'est pas obligatoire mais fortement recommandé, car cela vous permettra d'objectiver l'apparition d'éventuels dommages qui seraient liés au chantier chez vous ou chez vos voisins, pendant ou en conséquence des travaux, dans le cas d'une plainte d'un tiers. Il doit être contresigné par toutes les parties.

• Nous vous conseillons de souscrire à une assurance Tous Risques Chantier (TRC), indépendamment de votre entrepreneur, comprenant une partie responsabilité civile.

Démarches financières

La première facture d'acompte doit être réglée avant le démarrage du chantier, pour sécuriser la commande et permettre à l'entrepreneur de mobiliser ses équipes et se fournir en matériaux.

Démarches administratives

Si vous avez obtenu un permis d'urbanisme pour votre projet de rénovation, vous devez notifier le début des travaux à la Commune, ainsi que réaliser un affichage sur place pour prévenir le public, au plus tard 8 jours à l'avance avant le démarrage du chantier. Si vous ne le faites pas, vous serez considéré en infraction urbanistique.

Plus d'infos et liens vers les modèles type d'avis de notifications :
<https://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>

4. PENDANT LE CHANTIER

Suivi du chantier au niveau technique

- Veillez à prendre des photos des étapes importantes et des matériaux utilisés : Cela s'avérera utile au moment du chantier, pour relever des détails ou éléments à revoir, mais aussi après chantier et à plus long terme, pour prouver ce qui a été mis en place et se souvenir des passages de câbles, installations techniques, etc. Les photos montrant les différentes couches d'isolation par exemple, ou ce qui est visible pendant le chantier mais est amené à être recouvert, peuvent servir de preuves pour le calcul du certificat PEB.
- N'hésitez pas à parler avec votre entrepreneur pour comprendre ce qui est réalisé, et à lui poser des questions pour clarifier, l'idéal étant de construire une relation de confiance entre vous.
- Nous conseillons de renvoyer les remarques et accords régulièrement à l'entrepreneur, par écrit (par mail), par exemple une fois par semaine.

Que faire en cas de découverte surprise durant le chantier ?

Il est possible qu'un problème technique ni prévu ni prévisible survienne durant le chantier, lors de l'ouverture de parois par exemple (découverte d'amiante, matériaux dégradés, soucis d'humidité...). Il est important de faire un avenant au devis pour s'accorder sur les solutions techniques appropriées, éventuellement l'avis d'un expert, et le prix d'exécution. Nous vous déconseillons d'accepter des prix en régie ou sans vision financière précise, pour éviter les mauvaises surprises sur la facture.



Au niveau financier

Les tranches de paiement doivent concorder avec les modalités définies au moment de l'acceptation du devis. Elles sont en général exprimées en % du montant des travaux, et sont émises selon l'avancement des travaux.

Attention, la demande de paiement par l'entreprise doit se faire via facturation : un document de facture est nécessaire et doit contenir certaines références, notamment celles du devis associé.

On parle en général de facture liée à un état d'avancement, parce que les montants demandés doivent correspondre à l'avancée réelle des travaux exécutés. Vous avez le droit de contester le montant de la facture si cela est disproportionné par rapport à l'état d'avancement du chantier.

Pour les chantiers de plus grande envergure ou à grand montant, il est courant d'avoir une facturation plus régulière liée chaque fois à un état d'avancement.

5. CLÔTURER SON CHANTIER

Réception des travaux

Votre chantier se termine, l'entreprise installe les derniers éléments. Vous devez réaliser la **réception provisoire** des travaux pour finaliser le chantier. Qu'est ce que cela veut dire ? Concrètement, cela consiste à revoir sur place avec l'entreprise les ouvrages exécutés, une fois les travaux terminés. En compagnie de l'entreprise, vous prenez note des points non satisfaisants à reprendre, des derniers ajustements à réaliser. C'est le moment de vérifier que tout ce qui a été prévu au moment de la commande a bien été réalisé, selon les prescriptions du devis.

Les réserves qui subsistent doivent concerner de petits détails non problématiques ou des finitions légères, n'empêchant pas de rentrer dans le logement et de reprendre possession des lieux.

L'étape de la réception provisoire représente aussi un **transfert de responsabilités** de l'entreprise vers le maître d'ouvrage (vous). C'est le moment de constater ce qui est exclusivement de la responsabilité de l'entreprise durant les travaux, et doit être clôturé avant que des dégâts n'adviennent suite à l'occupation du bien (par exemple un coup dans une paroi abimant la finition).

Nous vous conseillons de préparer cette réception en amont, puis de faire le tour conjointement avec l'entrepreneur, en notant à l'écrit et/ou via photographies les différentes remarques, et de convenir d'un délai pour y remédier.

Lorsque toutes ces remarques sont résolues, on peut considérer le chantier comme terminé et la facture de solde peut être payée.

La **réception définitive** intervient tacitement un an après la réception provisoire, en l'absence de remarques. Durant cette période d'un an, l'entreprise est tenue d'intervenir gratuitement pour réparer ce qu'elle a exécuté, en cas de défaut résultant des travaux (par exemple, refixer un robinet mal mis en place par l'entreprise durant les travaux).

Retrouvez plus de détails sur ces étapes dans le carnet d'Homegrade complémentaire : [« Maitriser son chantier »](#)



Facture de solde

La facture de solde est la dernière facture, qui signe la fin du chantier. Une fois payée, vous n'avez plus de levier financier sur l'entreprise. Nous vous conseillons dès lors de retenir 10% du montant total tant que les remarques de la réception provisoire ne sont pas réglées.

Documentation

Enfin, vous avez l'obligation de constituer le [Dossier d'Intervention Ultime \(D.I.U\)](#) dès que vous faites des travaux dans votre logement. Ce dossier contient les documents techniques des matériaux et produits, plans as-built, schémas électriques, garanties, etc.

Veillez à récupérer le maximum de documents de la part de l'entreprise : attestations, fiches techniques des produits, certificats, tout ce qui vous permettra de rendre compte des travaux effectués.

Notes

Notes

Notes

Pour des villes
solidaires et durables

www.sohab.be