

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE PRATIQUE

Guide de la rénovation groupée

FÉVRIER 2026



Table des matières

ACRONYMES ET DÉFINITIONS 04

INTRODUCTION 06

1. CONTEXTE ET ENJEUX..... 07

Contexte urbain et architectural..... 07

Contexte européen et régional 07

2. SCÉNARIOS DE LA RÉNOVATION EN RÉGION BRUXELLES-CAPITALE 08

3. MÉTHODOLOGIE 11

3.1 Promotion du projet et incitation à la participation.....11

3.2 Diagnostic.....14

3.3 Implémentation15

A. Selon une rénovation groupée par postes clés.....16

B. Selon une rénovation groupée intégrée..... 17

SOURCES ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE20

ANNEXES 22

Autrice Maïra Bauherz
Responsable éditorial Alexis Picavet © SoHab, 2026
Photographies et illustrations SoHab

Le contenu de cette publication n’engage que la seule responsabilité de ses auteurs et ne représente pas l’opinion du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Avec le soutien de la Région de Bruxelles-Capitale, dans le cadre de Renolab.



Acronymes

Acronymes	Définitions
AMO	Assistance à Maîtrise d’Ouvrage
CoBrACE	Code Bruxellois de l’Air, du Climat et de la maîtrise de l’Energie
CBL	Code Bruxellois de Logement
(C)PEB	(Certificat de) Performance Energétique des Bâtiments
MO	Maître de l’Ouvrage
RéGA	Rénovation Groupée Accompagnée
RGPD	Règlement Général sur la Protection des Données

Glossaire

AUDIT ÉNERGÉTIQUE / EXPERTISE PEB

AUDIT ÉNERGÉTIQUE

« L’audit énergétique est un **état des lieux** détaillé **des performances énergétiques** de votre habitation, effectué par un auditeur reconnu par Bruxelles Environnement. Attention à ne pas la confondre avec le certificat PEB ou avec l’audit de chauffage ! Grâce à un logiciel spécialisé, l’auditeur évalue la performance énergétique de votre habitation en examinant le chauffage, la production d’eau chaude, l’isolation, la ventilation, etc. Il peut ainsi repérer les éventuels points faibles de votre habitation et vous donner des conseils personnalisés pour **rationnaliser votre consommation énergétique**.

Le rapport de l’audit : Toutes les données collectées lors de l’audit sont encodées dans un logiciel spécialisé. Cette application permet d’accorder un **label de A à E** à tous les éléments analysés. L’auditeur vous fait

alors des recommandations et établit une projection de ce que serait votre habitation si vous suiviez ces **recommandations**. (...). »¹

EXPERTISE PEB

Ce que SoHab appelle dans ce document « expertise PEB » est le résultat d’une **optimisation des travaux liés à la PEB**. Celle-ci peut être **réalisée par un certificateur PEB** en effectuant des simulations de CPEB pour estimer les effets de chaque poste de travaux énergétiques potentiels sur la performance énergétique du logement au vu de sa situation existante.

L’expertise PEB permet d’avoir une vision précise, en amont des travaux, de l’évolution possible du certificat PEB au regard des différents postes de travaux énergétiques potentiels. Cela permet alors éventuellement de phaser les travaux, pour répondre aux objectifs RENOLUTION (voir chapitre Contexte et enjeux).

¹ Source : page « Qu’est-ce qu’un audit énergétique ? » du site internet Energuide.be, <https://www.energuide.be/fr/questions-reponses/quest-ce-quun-audit-energetique/3/>

MAÎTRE DE L’OUVRAGE ET ASSISTANCE À MAÎTRISE D’OUVRAGE

La ou le Maître d’Ouvrage, référé désormais le MO, commande et finance son projet. C’est le commanditaire du projet.

L’Assistance à Maîtrise d’Ouvrage, référée désormais l’AMO, est incarnée par une ou un **professionnel du domaine de la construction, qui assiste le MO dans la gestion de son projet jusqu’à son aboutissement** sans en avoir la délégation de pouvoir ou de responsabilité. Elle permet de l’assister via la gestion administrative, technique et financière (et éventuellement juridique) du projet. L’étendue de la mission d’AMO est à convenir entre les parties, par exemple, selon les capacités du MO à assurer une partie du travail, ou les partenariats éventuels définis avec d’autres structures compétentes.

SÉCURITÉ, SALUBRITÉ ET ÉQUIPEMENT D’UN LOGEMENT

Le Code Bruxellois du Logement règlemente, en Région de Bruxelles-Capitale, la qualité des logements mis en location via, notamment, des exigences minimales de sécurité, de salubrité et d’équipement des logements.

Dans toute rénovation d’un logement et/ou d’un immeuble, SoHab considère toujours (qu’il soit en location ou habité par son propriétaire) comme prioritaire, les travaux de sécurité, de salubrité et d’équipement permettant de répondre aux conditions d’un habitat sain et en sécurité.

Les **travaux de sécurité, de salubrité et d’équipement mentionnés dans ce document** font référence aux descriptions de l’Article 4, §1er de l’Ordonnance portant sur le CBL² :

- « L’exigence de **sécurité** élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l’état constructif du bâtiment, l’électricité, le gaz, le chauffage et la production d’eau chaude ;
- L’exigence de **salubrité** élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l’humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l’éclairage, à la ventilation, aux châssis, aux égouts, ainsi qu’à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l’accès du logement ;
- L’exigence d’**équipement** élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l’eau froide, l’eau chaude, les installations sanitaires, l’installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l’installation d’équipements de cuisson des aliments. »

² Voir Sources | Documents de référence, page 20.

Introduction

SOHAB

Créée en 1988, l'ASBL SoHab³ est une association de solidarité qui a pour but de contribuer à l'habitat durable des villes par le développement du logement décent et abordable (digne) et par le développement social du territoire. Notre raison d'être réside dans la contribution au mieux habiter (entretenir, occuper, améliorer, anticiper, vivre...), individuellement et collectivement.

Pour répondre au premier objectif, le développement du logement décent et abordable, SoHab met en oeuvre des projets et services qui visent à la fois à augmenter l'offre de logements à caractère social et consolider sa gestion ; à contribuer à la salubrité, à l'efficacité énergétique et au confort des logements ; et à renforcer les capacités des personnes à l'accès et au maintien dans leur logement.

LE GUIDE DE RÉNOVATION GROUPEE : UN OUTIL À ADAPTER À SA PRATIQUE

Issu de l'expérience du projet pilote mené par SoHab à Bruxelles entre 2023 et 2025⁴, ce guide offre un cadre de référence et un fil conducteur pour accompagner la mise en place de projets de rénovation groupée.

Les projets de rénovation groupée peuvent être initiés et portés par une grande diversité d'actrices et acteurs, sous des formes et des gouvernances variées (collectifs citoyens, ASBL, Communes, structure commerciale tierce, etc.). Leur approche, leur rôle et leur mode de fonctionnement, et leurs interventions elles-mêmes, doivent être ajustés en fonction du public concerné, du périmètre du projet, des moyens de financement disponibles et du contexte local.

La Région pourrait par ailleurs centraliser et faciliter certaines démarches, générant déjà à ce niveau une certaine économie d'échelle au profit de multiples projets.

Ce guide n'a donc pas vocation à proposer un modèle unique. Il offre une base adaptable, destinée à être réinterprétée et appropriée par chaque groupe selon ses besoins, ses ressources et sa dynamique propre. Les parties prenantes aux projets peuvent aussi varier. Certains corps de métiers sont inévitables (entreprises de construction, certificateurs, etc.). L'accompagnement du projet, facultatif ou obligatoire selon les cas, peut se dérouler avec l'aide d'une structure d'appui-conseil gratuit, une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, ou un ou une architecte inscrite à l'Ordre. Diverses configurations de collaborations entre les parties sont donc possibles et peuvent être modulées en fonction des réalités de terrain.

Par ailleurs, la complexité inhérente à la rénovation d'immeubles, ainsi que les imprévus propres à tout chantier, exigent de manière générale une capacité d'adaptation. Aucun projet ne peut être entièrement anticipé : une certaine souplesse et agilité restent indispensables au bon déroulement d'un projet.

Les projets de rénovation groupée peuvent être initiés et portés par une grande diversité d'actrices et d'acteurs, sous des formes et des gouvernances variées.

³ L'ASBL, initialement appelée Habitat & Rénovation, a opéré un changement de nom pour devenir SoHab, association de Solidarité pour l'Habitat au début 2025.

⁴ Voir encadré Projet Rénovation Groupée Accompagnée (RéGA) de SoHab, page 10.

Contexte et enjeux

CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL

En Région bruxelloise en 2022, 83,5% des 194.885 immeubles (dont 597.915 logements) ont été construits avant 1981⁵.

La durée de vie des matériaux utilisés il y a plus de 45 ans, leur dégradation due à la pollution croissante de notre ville et leur manque d'entretien, l'évolution des normes de confort en termes de besoin de chaleur et d'espace, et la nécessité de réduire les émissions de gaz à effets de serre, sont autant de raisons et d'enjeux qui amènent les ménages à devoir rénover leur(s) logement(s).

Pour SoHab, la priorité dans le cadre d'une rénovation est la remise aux normes minimales régies par le Code Bruxellois du logement.

Viennent ensuite les travaux d'amélioration de la performance énergétique des immeubles, permettant à la fois d'améliorer le confort et de réduire potentiellement la consommation d'énergie des ménages.

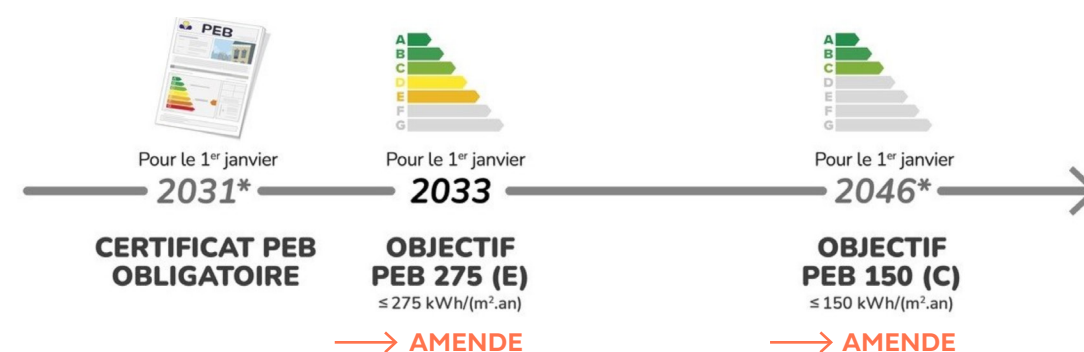
CONTEXTE EUROPÉEN ET RÉGIONAL

Le « Pacte Vert pour l'Europe » vise à engager l'Union européenne et ses Etats membres à atteindre la neutralité climatique à l'horizon 2050⁶. En Belgique, chacune des trois régions porte sa stratégie pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Pour répondre à ce contexte légal européen, la Région de Bruxelles-Capitale a adopté en 2013 le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie (CoBrACE), permettant la mise en œuvre de la stratégie de rénovation durable du bâti résidentiel de la région, et ne cesse d'évoluer depuis sa création. En 2024, une révision importante y a été faite afin de programmer, entre autres, la fin des habitations énergivores.

Cette révision cadre la « stratégie RENOLUTION » du Gouvernement, dont l'objectif est de réduire la consommation énergétique des bâtiments. Au centre de cette stratégie, l'outil utilisé pour estimer le niveau de consommation théorique des logements est le certificat PEB, qui indique la classe énergétique du logement⁷.

L'agenda⁸ des mesures obligatoires reprises dans l'Ordonnance⁹ est la suivante :



⁵ C'est à cette période qu'on voit apparaître l'isolation des bâtiments de manière ponctuelle. Celle-ci devient plus systématique à partir des années 1990. Et la directive sur la PEB adoptée par l'Union européenne en 2002, puis réglementée au sein de la Région de Bruxelles-Capitale en 2008, dont la réglementation PEB est accessible sur le site de Bruxelles Environnement.

⁶ Plus d'information sur le site : www.renolition.brussels.

⁷ Pour bien comprendre le fonctionnement d'un certificat PEB résidentiel, vous trouverez en fin de documents les liens et sources nécessaires qui existent à ce jour.

⁸ Source : www.renolition.be. Les dates du 1/01/2031 et du 1/01/2046 ne sont pas encore fixées et correspondront à la date d'entrée en vigueur d'un Arrêté du Gouvernement qui est prévue en 2026 au plus tôt.

⁹ Si l'Ordonnance a bien été votée au Gouvernement bruxellois modifiant ainsi le CoBrACE (voir Documents de référence, page 20), les Arrêtés marquant le début des obligations, eux, n'ont pas encore été pris à ce jour.

Scénarios de la rénovation en Région de Bruxelles-Capitale

Dans le cadre de ses réflexions, de son travail et des projets rencontrés, SoHab dégage trois scénarios potentiels de rénovation énergétique en Région de Bruxelles-Capitale :

SCÉNARIO 1 - RÉNOVATION EN AUTONOMIE :

Procédure individuelle et « classique » de la rénovation sur base des outils régionaux existants (certificat PEB et appui-conseil de Homegrade et du Réseau Habitat¹⁰). Eventuellement avec l'appui d'une ou un architecte ou autre professionnel compétent.

SCÉNARIO 2 - RÉNOVATION GROUPÉE PAR POSTES CLÉS :

Des postes clés de travaux sont proposés, via une Commune ou structure (commerciale) tierce¹¹, aux propriétaires qui bénéficieront directement d'une indication sur des prix négociés en amont. Ce scénario s'applique pour des postes de travaux très spécifiques qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme, pour faciliter le groupement.

AVANTAGES :

- Facilité de réalisation de métré type (niveau collectif) et de remise de prix par les entreprises de travaux ;
- Peu chronophage et coûteux dans le travail en amont.

INCONVÉNIENTS :

- Imprécision dans les détails techniques propres à chaque immeuble et donc risque de surcoûts imprévus important ;

- Exclusion des ménages qui voudraient participer, mais dont les postes déterminés collectivement ne correspondent pas à leur(s) priorité(s) ;
- Risque de voir certains ménages investir des montants importants sans réaliser les travaux qui leur sont prioritaires et/ou sans atteindre l'obligation minimale de 2033.

SCÉNARIO 3 - RÉNOVATION GROUPÉE INTÉGRÉE

Les besoins en termes de rénovation pour chaque immeuble sont préalablement déterminés, tandis qu'un service d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), facilitateur de la mise en commun, travaille dans une logique de mutualisation des outils et des parties prenantes, et permet de répondre précisément aux besoins de rénovation de chaque immeuble ou logement.

AVANTAGES :

- Priorisation des **travaux adéquats** à chaque immeuble permettant un **phasing** des travaux **pour chaque propriétaire** selon la réglementation en vigueur ;
- Logique des travaux, économie d'intervention et donc **durabilité** ;
- Possibilité de réaliser en un seul chantier tous les postes prioritaires à chaque logement.

INCONVÉNIENTS :

- Chronophage et coûteux dans les études effectuées en amont et dans la gestion de projet ;
- Travail plus conséquent pour permettre la logique collective.

Grâce au retour d'expérience du projet *Rénovation Groupée Accompagnée*, SoHab recommande le troisième scénario - Rénovation groupée intégrée, au vu de ses nombreux avantages et rendant effectif la rénovation, et la plus durable possible.

Ce scénario peut s'appliquer à un groupe d'immeubles rassemblés géographiquement ou non, ayant des besoins relativement similaires en termes de rénovation,

bien que la multitude de postes ne soit pas un frein au regroupement.

L'objectif de ce scénario est de mutualiser un maximum d'outils et de ressources de la rénovation, tout en assurant pour chaque logement ou immeuble que les travaux réalisés soient bien adaptés selon leurs besoins respectifs.

SCÉNARIOS DE LA RÉNOVATION EN RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE

Scénario 1 RÉNOVATION EN AUTONOMIE

Utilisation des outils régionaux existants :

- Certificat PEB / audit énergétique
- Réseau Habitat et Homegrade :
 - Services de Conseils en Rénovation et Énergie
 - Outil caleulette - estimation du coût des travaux
 - Outil Ready to Renov - recherche d'un entrepreneur

Scénario 2 RÉNOVATION GROUPÉE PAR POSTES CLÉ

- Accompagnement par un professionnel facilitateur
- Définition de postes clés de travaux proposés aux candidats

Scénario 3 RÉNOVATION GROUPÉE INTÉGRÉE

- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage par un professionnel
- Analyse des besoins de travaux par logement ou immeuble
- Mutualisation des outils et des intervenants via l'AMO commun

¹⁰ Voir Sources | Documents de référence, page 20.

¹¹ Des projets révolus ou en cours expérimentent ce scénario : Reno+ à Braine-L'Alleud porté par Buildwise Wallonie, Renov'Ett à Etterbeek porté par la Commune d'Etterbeek, etc.

PROJET RÉNOVATION GROUPEE ACCOMPAGNÉE (RÉGA) DE SOHAB

De 2023 à 2025, SoHab a développé et expérimenté une méthodologie basée sur ce troisième scénario - **Rénovation groupée intégrée**. Via ce projet et partant du constat que de nombreux logements démontrent des besoins similaires en termes de rénovation (énergétique), SoHab a accompagné des propriétaires de logements loués au sein du parc dont la gestion locative est assurée par l'ASBL, et des professionnelles et professionnels de l'immobilier solidaire (ici notre Agence Immobilière Sociale) dans la mise en œuvre collective de travaux de salubrité et/ou d'amélioration de la performance énergétique.

Face aux questions techniques, administratives et de financement, la rénovation des logements est difficilement atteignable sans un appui conséquent, à la fois financier, technique et architectural. Il est également difficile

d'inciter les propriétaires bailleuses et bailleurs à l'amélioration énergétique de leurs biens loués puisqu'il n'est question ni de leur propre confort, ni de leurs dépenses énergétiques. C'est davantage le cas encore lorsque le loyer des logements est cadré (dans ce cas-ci via le mécanisme AIS).

Ainsi, avec le projet RéGA et grâce au soutien de Bruxelles Environnement (prix Renolab¹² 2022 by RENOLUTION), SoHab a pu démontrer la faisabilité et la répliquabilité d'un tel dispositif de rénovation collective, et des économies d'échelles rendues possibles par un service poussé d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage auprès des parties prenantes impliquées (propriétaires, locataires, partenaires et équipes internes à l'ASBL)¹³.

¹² L'appel à projet Renolab.ID lancé dans le cadre de la stratégie RENOLUTION soutient les idées, les projets, les outils et mécanismes (financiers, sociaux, économiques, techniques, etc.) qui permettent de lever les freins à la rénovation.

¹³ Cette démonstration est l'objet de la Capitalisation du projet « Rénovation Groupée accompagnée ». Un outil de réponse à grande échelle pour la rénovation en Région bruxelloise, disponible sur le site internet de SoHab.



Méthodologie

Tout en améliorant le confort et en réduisant potentiellement les consommations d'énergie des ménages dans leur logement, notre méthodologie prend le certificat PEB comme référence pour s'ancrer dans de la stratégie de rénovation durable du bâti résidentiel du Gouvernement de Bruxelles-Capitale, et ainsi atteindre les objectifs chiffrés qui y sont définis. Cela, dans un souci d'éviter des investissements qui ne répondraient pas aux obligations à venir.

La méthodologie proposée dans ce projet se développe en 3 axes d'intervention :

1. **Promotion du projet et incitation à la participation**
2. **Diagnostic**
3. **Implémentation**

Des outils réalisés par SoHab pour le projet RéGA sont annexés au guide, comme exemples pour appuyer les propos, et comme modèles et référentiels à adapter en fonction des projets.

1.

PROMOTION DU PROJET ET INCITATION À LA PARTICIPATION

Le premier axe d'intervention a pour objectif de promouvoir le projet le plus largement possible auprès des citoyennes et citoyens concernés, pour informer et, enfin inciter, un maximum d'entre eux à participer au projet et/ou à rénover.

S'il existe différents moyens de contact (toutes-boîtes, article dans le journal communal, permanences en rue, etc.), SoHab recommande vivement d'envoyer des courriers postaux aux propriétaires (occupant ou louant leur bien, et n'y habitant donc pas) afin de les inviter à une séance d'information.

MOYENS DE COMMUNICATION POSSIBLES

- **Toutes-boîtes** : distribution d'un courrier/flyer. Ce type de feuillet est parfois assimilé comme de la publicité qui risque de ne pas être prise en compte. Et celui-ci ne touchera pas les propriétaires bailleuses et bailleurs ;
- **Article dans le journal communal** : efficace pour les habitantes et habitants, mais non pour les propriétaires bailleurs n'habitant pas le territoire ;
- **Post sur Hoplr¹⁴**, le réseau social du quartier, et sur les réseaux sociaux de la Commune : communication aisée et rapide, mais uniquement à un public présent sur ces plateformes ;
- **Permanences en rue** : installation d'un « stand » en rue aux heures d'affluence (avec l'accord de la Commune) ;
- **Courriers aux propriétaires** : dans le cas où de nombreux immeubles du périmètre concerné appartiennent à des propriétaires n'y habitant pas, il peut être intéressant de les contacter par courrier (même si cette option est la plus onéreuse).

¹⁴ www.hoplr.com

A. ETAPES

- **Négociation et obtention du cadastre des propriétaires** si la communication ne se fait pas via la Commune directement : afin d'obtenir les adresses postales des propriétaires bailleurs, une convention de sous-traitance des données personnelles (RGPD) peut être établie entre la structure chargée de la communication et la Commune¹⁵.
- **Communication large du projet via une campagne de sensibilisation générale** auprès des habitantes, habitants et propriétaires du périmètre concerné, et éventuellement alentours, de préférence via un évènement du type **soirée d'information/séance de présentation** :

Envoi d'un courrier d'invitation avec éventuellement un flyer joint

Le courrier (simple et concis) doit contenir les informations suivantes (pour certaines, également reprises dans les sources en fin de document) :

- Ambitions liées aux rénovations énergétiques de la Région bruxelloise et obligations de rénovations à venir ;
- Informations générales et contexte du périmètre concerné (exemples : existence d'un Plan Climat communal, ou d'un périmètre de revitalisation urbaine, etc.) ;
- Objectifs de la soirée d'information et du projet de rénovation groupée ;
- Informations sur la date et le lieu de la soirée d'information.

Un **flyer** rendra plus visuel les informations clés du courrier.

Choix et réservation d'un lieu pour l'évènement public

Il est recommandé, si possible, de faire l'évènement dans ou à proximité du quartier concerné. Les administrations communales, maisons de quartiers ou autres associations permettent une accroche avec un lieu public.

Elaboration du contenu de la présentation pour la séance d'information

Une présentation visuelle (type PowerPoint) permettra d'accrocher les participantes et participants. Celle-ci doit contenir les informations suivantes :

- Présentation de la structure initiatrice de la démarche ;
- Présentation de la stratégie de rénovation durable régionale ;
- Présentation du contexte du périmètre, et le cas échéant d'un Plan Climat local ;
- Information sur les intérêts généraux de rénover énergétiquement ;
- Présentation du projet de rénovation groupée imaginé par la structure initiatrice, des organisations partenaires éventuelles, en énonçant les grandes questions auxquelles le projet ambitionne de répondre (voir points suivants) et le suivi proposé ;
- Planning général évolutif prévu ;
- Formulaire (court) en ligne ou sur papier afin d'évaluer l'intérêt des ménages et de récolter une base de données de contacts ;
- Les contacts utiles et la distribution éventuelle des documents de référence.

¹⁵ Des conventions de ce type ont déjà été établies entre SoHab et la Commune d'Ixelles dans la cadre de Contrats de Quartier Durables.

- **Au terme de cette campagne de communication, établissement d'un listing des coordonnées** (nom, adresses postale et mail, téléphone, adresse du bien concerné), sur base des contacts récoltés. Il permet l'envoi des traces de la séance, du déroulé du projet, et au fur et à mesure de celui-ci, l'envoi de ses avancées et d'éventuelles invitations ultérieures¹⁶, etc. Ce listing peut être évolutif en fonction du degré de perméabilité du groupe constitué.

B. POSTES BUDGÉTAIRES À PRÉVOIR

- Les étapes de communication ;
- Le budget à prévoir est fonction du périmètre visé, et donc, du nombre de propriétaires / de biens au sein de celui-ci, concerne :
 - Création et impression de flyers ;
 - Rédaction et envoi d'un courrier par voie postale (impressions et timbres) ;
 - Eventuelle location de salle.

¹⁶ A titre d'illustration, lors d'une deuxième salve de courriers, un courrier personnalisé aux propriétaires a été réalisé par SoHab dans le cadre du projet RéGA, et peut être une source d'inspiration (voir ANNEXE 01 – Courrier personnalisé type | RéGA).

Séance d'information du projet RéGA à l'attention des propriétaires AIS en mars 2023



2.

DIAGNOSTIC

Ce second axe d'intervention, après estimation du nombre de participantes et participants au groupe ainsi constitué, se développe grâce à des études précises (sécurité/salubrité et PEB) sur les immeubles ou logements concernés permettant de :

- Estimer l'état global des logements ;
- Evaluer les travaux nécessaires à une éventuelle mise aux normes de sécurité et de salubrité, et ceux liés à l'amélioration énergétique, pour parvenir :

- A l'amélioration du confort énergétique des occupantes et occupants ;
- Idéalement, à la diminution des consommations énergétiques, et donc les émissions de gaz à effet de serre des logements¹⁷ ;
- Au respect des obligations PEB RENOLUTION à venir.

A. ETAPES

- Obtention des données liées aux éventuels travaux nécessaires :
 - Mise aux normes de salubrité et sécurité : établissement et envoi aux contacts identifiés, d'un questionnaire¹⁸ à compléter par les propriétaires, éventuellement appuyés d'une ou un professionnel de ce domaine d'expertise, ou d'une structure d'appui-conseil.
 - Améliorations énergétiques : récolte des certificats PEB et / ou identification, appel d'offres et comparaison des prix pour la désignation d'un bureau d'étude (expertise PEB) pour un **diagnostic précis** sur les logements/ immeubles concernés et une optimisation / priorisation des travaux¹⁹ ;
- Collecte des résultats et analyse de l'état général des logements concernés : examen des réponses au questionnaire pour le volet sécurité/salubrité, et des CPEB ou expertises PEB réalisées ;
- Estimation des postes de travaux similaires réalisables dans les différents logements. Afin de mutualiser les travaux pour l'entrepreneur, l'idéal est d'avoir des postes types de travaux (isolation de toiture à versants par l'intérieur ou extérieur, de toitures plates par l'extérieur, de murs par l'intérieur ou extérieurs, de changement de chaudière, etc.).
- Eventuellement réaliser une cartographie de la situation géographique des immeubles nécessitant des travaux, (par exemple, via le logiciel libre et gratuit framacarte.org), en y intégrant des critères spécifiques (typologies des immeubles, postes de travaux, etc.).

¹⁷ Selon l'usage qui en est fait par les habitants. Il arrive que, parce qu'il est isolé, des ménages se permettent de davantage chauffer leur logement pour plus de confort, en craignant moins la facture d'énergie. Questions d'économie d'énergie : <https://www.stockeldurable.be/energie-et-eau>.

¹⁸ A titre d'illustration, une grille a été créée par SoHab, et peut être une source d'inspiration (voir ANNEXE 02 – Grille de catégorisation des logements | RéGA).

¹⁹ Un audit peut éventuellement être réalisé à la place de l'expertise. Cependant, s'il n'est pas réalisé par une ou un certificateur PEB (certains ont la double casquette), il ne sera pas possible de déterminer la classe énergétique visée en amont des travaux.

B. POSTES BUDGÉTAIRES À PRÉVOIR

- Elaboration d'un questionnaire (volets sécurité/salubrité) et traitement des résultats ;
- Coût pour les études énergétiques et le traitement des résultats.

A titre d'exemple, vous trouverez en annexe une expertise PEB réalisée dans le cadre du projet RéGA (voir ANNEXE 03 - Exemple d'expertise PEB pour une optimisation des travaux énergétiques potentiels). Ce document a été la base de la réflexion sur le phasage des travaux à entreprendre pour les immeubles rénovés énergétiquement dans le projet RéGA. Cette expertise PEB présente une optimisation des travaux selon l'amélioration PEB qu'apporterait chaque poste de travaux, vis-vis des délais RENOLUTION et du coût des travaux.

						Rez-de-chaussée		1er étage		2eme étage	
Postes	Normes à respecter / références execution	Quantité	Moyenne Prix Travaux	Primes Catégorie 3	Reste à charge propriétaires	357	G	210	D	573	G
						Impact PEB	Niveau atteint	Impact PEB	Niveau atteint	Impact PEB	Niveau atteint
Travaux chaufferie											
Installation des chaudières à condensation (+RDC uniquement isolation conduits)											
✓	Chaudière à condensation individuelle	3,00	24 000,00 €	0,00 €	24 000,00 €	45	F	25	D	79	G
		Installer une chaudière à condensation Vaillant ecoTEC plus VCW 346/5-5 (34KW) rendement à charge partielle 108%									
Modifier ici le sous-titre du poste											
✓	Un thermostat intelligent	3,00	1 500,00 €	300,00 €	1 200,00 €	10	F	7	D	18	G
		Pose d'un thermostat programmable via wifi (regulation temp ext)									
Travaux toiture plate											
Isolation de la toiture plate (2eme étage)											
✓	Isolation toiture plate avec une couverture classique et les échafaudages compris	81,10	21 086,00 €	15 814,50 €	5 271,50 €	NA	NA	NA	NA	299	D
		UNILIN UTherm ROOF PUR 9 cm R=4,15 m².K/W et étanchéité monocouche roofing + échafaudage									
	Isolation toiture plate avec un isolant durable, une couverture durable et les	81,10	25 952,00 €	18 247,50 €	7 704,50 €	NA	NA	NA	NA	301	D
		Isoler en 2 couches avec GUTEX Thermoflat 200mm R=4,7 m².K/W et couverture									

Exemple d'étude réalisée par EasyReno dans le cadre de RéGA

3.

IMPLÉMENTATION

Pour l'implémentation, on l'a vu au chapitre Scénarios de la rénovation en Région de Bruxelles-Capitale, 3 scénarios sont identifiés pour atteindre la réalisation effective de travaux énergétiques :

- Scénario 1 – Rénovation en autonomie ;
- Scénario 2 – Rénovation groupée par poste clés ;
- Scénario 3 – Rénovation groupée intégrée.

Le premier scénario se réalise, comme son nom l'indique, « en autonomie » et ne sera pas explicité dans ce guide, mais il propose une option adéquate pour les personnes informées (via la séance d'information) qui ne désireraient finalement pas s'impliquer dans un projet de rénovation groupée.

Seuls les étapes et postes budgétaires concernant les scénarios de rénovation groupée seront détaillés dans ce chapitre.

A. SELON UNE RÉNOVATION GROUPEE PAR POSTES CLÉS

Partir du collectif pour agir sur des postes ciblés, tel un dénominateur commun identifié.

Elle ne permet la participation que des propriétaires d'immeubles répondant à des critères définis, ceux des postes de travaux déterminés après études.

Dans ce scénario, une intervenante telle qu'une structure (commerciale) tierce définit des postes types de travaux spécifiques et négocient des prix avec des entreprises de construction. Pour limiter les parties prenantes et faciliter le regroupement, les postes de travaux concernés ne doivent pas nécessiter de permis d'urbanisme.

Afin d'éviter les travaux qui nécessitent une analyse préalable et spécifique par immeuble (en général, sur les questions de sécurité et salubrité), les postes envisagés sont uniquement d'ordre énergétique (type isolation).

Les propriétaires ciblés peuvent alors choisir de se lancer en demandant un devis aux entreprises sélectionnées en amont par la structure externe, si les postes de travaux définis concordent avec les besoins de rénovation de leur immeuble identifiés au diagnostic.

A. ETAPES

- Choix de l'intervenant externe qui procèdera à la mise en place concrète du projet :
 - Définition des postes de travaux clés (au niveau gains PEB) sur base des résultats du diagnostic²¹ ;
 - Réalisation d'un métré / cahier des charges pour les postes clés ;
 - Appel d'offres auprès d'entreprises de travaux, comparaison, négociation des prix et choix des entreprises participantes ;
- Signature de chaque propriétaire avec une de ces entreprises ;
- Réalisation des travaux ;
- Réception des travaux par le propriétaire, ou l'intervenante externe si cette action est comprise dans sa mission ;
- Réalisation du certificat PEB après travaux.

B. POSTES BUDGÉTAIRES À PRÉVOIR

- Coût de l'intervenant externe qui procèdera à la mise en place du projet définie dans les étapes.
- Certification PEB.

Notons que, au-delà de cet accompagnement, chaque propriétaire financera ses propres travaux.

²⁰ Des projets révolus ou en cours expérimentent ce scénario : Reno+ à Braine-L'Alleud porté par Buildwise Wallonie, Renov'Ett à Etterbeek porté par la Commune d'Etterbeek, etc.

²¹ Si l'étape diagnostic est by-passée, ce que SoHab ne conseille pas, les postes clés peuvent alors être définis grâce aux recommandations générales établies par Bruxelles Environnement ou en se basant sur une thermographie aérienne si elle existe.

B. SELON UNE RÉNOVATION GROUPEE INTÉGRÉE

Partir des besoins identifiés pour chaque immeuble et aller vers le collectif.

Comme déjà mentionné au chapitre *Scénarios de la rénovation en Région de Bruxelles-Capitale*, **SoHab recommande**

vivement cette option qui, même si plus complexe et chronophage, permet d'aller plus en détail dans la réflexion et dans les rénovations, et **s'avère donc plus durable**.

A. ETAPES

- Sur base de l'analyse des résultats du diagnostic, réalisation d'études techniques approfondies et d'un métré / cahier des charges collectif, si possible, ou pour chaque immeuble ;
- Appel d'offres groupé pour l'ensemble des immeubles auprès d'entreprises de travaux ;
- Analyse et comparaison des devis ;
- Evaluation du coût des travaux pour chaque propriétaire sur base de devis ;
- Introduction des permis d'urbanisme, si nécessaire ;
- Signature de chaque propriétaire avec une ou plusieurs entreprises ;
- Une fois les permis éventuels accordés, réalisation des travaux ;
- Suivi, et réception provisoire des chantiers ;
- Réalisation du certificat PEB après travaux.

B. POSTES BUDGÉTAIRES À PRÉVOIR

- Travail ou accompagnement d'une, d'un ou de plusieurs professionnels, prestataires, s'apparentant à de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, pour la réalisation des actions et la rédaction des documents nécessaires aux étapes citées précédemment.
- Certification PEB.

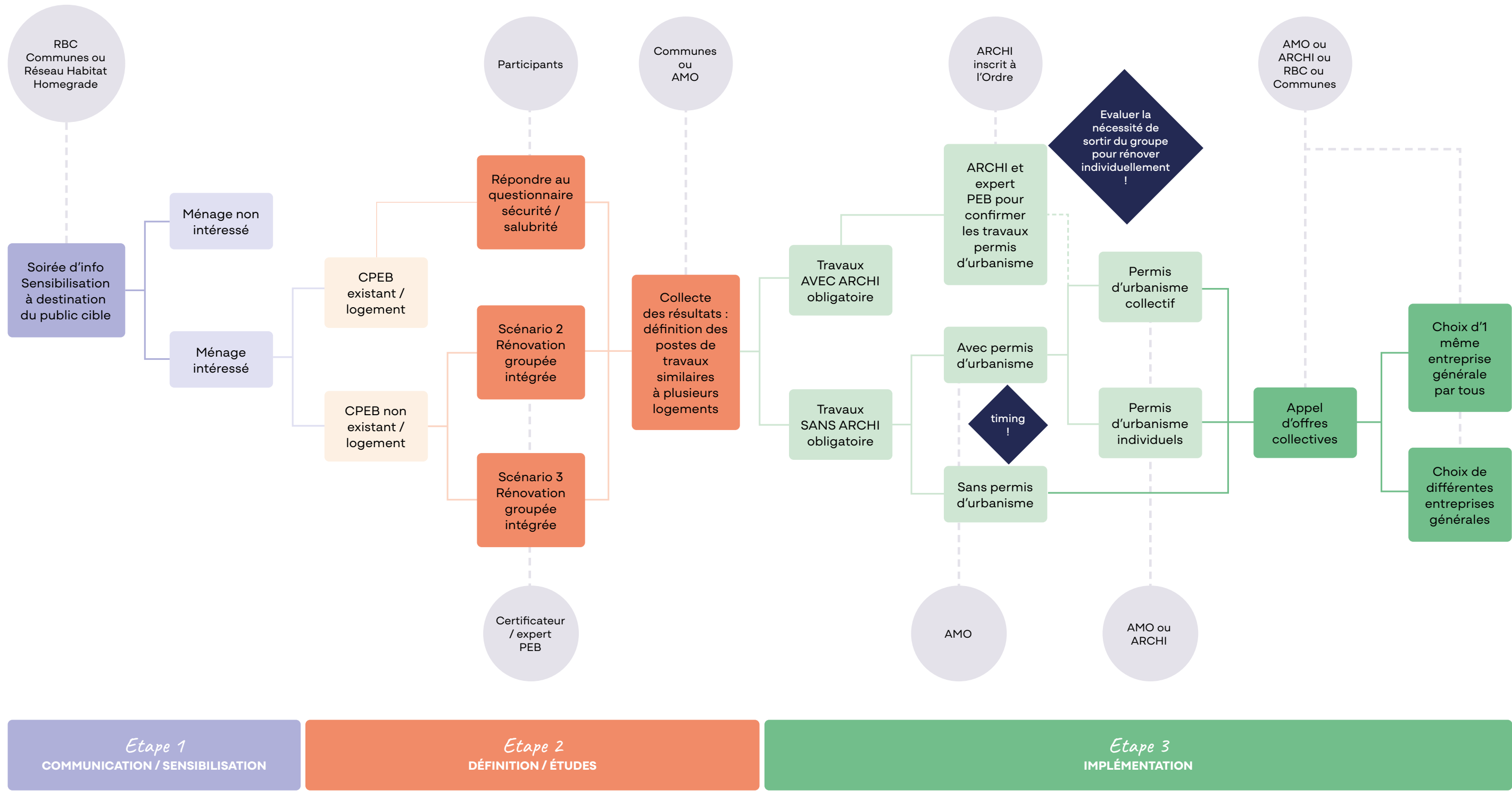
Notons que, au-delà de cet accompagnement poussé, chaque propriétaire financera ses propres travaux.

Dans certains cas, au vu du montant des travaux annoncés par les entreprises, des propriétaires pourraient se rétracter avant permis éventuels et travaux. Les coûts des études techniques approfondies et des métrés / cahiers des charges seraient dès lors « perdus » pour ces propriétaires, ou apparaîtraient d'emblée comme un obstacle à s'engager tout bonnement dans le projet de rénovation groupée.

Afin d'illustrer le déroulement possible de rénovation de chaque propriétaire, idéalement accompagné d'une structure d'appui-conseil, une AMO ou un architecte

inscrit à l'Ordre et dans le cadre de projets groupés, le logigramme sur la page suivante indique les directions à prendre selon les cas.

LOGIGRAMME D'UN PROJET DE RÉNOVATION GROUPÉE A BRUXELLES



Sources et documents de références

QUESTIONS DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'ÉQUIPEMENT

- Page « [Nouvelles normes minimales de qualité à partir de 2026](#) » de Bruxelles Logement
- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements](#)

QUESTIONS D'ÉNERGIE

- [Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie \(CoBrACE\)](#) dans lequel s'inscrit l'[Ordonnance du 7 mars 2024](#) visant à mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti du Gouvernement (y compris les amendes au TITRE 6 du livre 2 dans la version coordonnée)
- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminants les critères et la procédure de dérogations](#) aux exigences PEB et aux exigences relatives aux mesures de décarbonation
- Certificat PEB :
 - Pages « [Certificat PEB, certifié utile](#) » (et vidéo explicative) et « [Les certificats PEB](#) » de Bruxelles Environnement
 - [Registre des certificats PEB des logements bruxellois](#) établi par Bruxelles Environnement

AIDES FINANCIÈRES À LA RÉNOVATION

- Aides régionales :
 - Préfinancement : [crédit ECORENO](#) du Fonds du Logement
 - Après travaux : [primes et soutiens financiers RENOLUTION](#)
- Aides communales : consulter le site de la Commune concernée

PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION (STRUCTURES D'ACCOMPAGNEMENT, CERTIFICATEUR-TRICES PEB, ARCHITECTES ET ENTREPRISES)

- Structures d'accompagnement :
 - [Homegrade](#)
 - [Associations membres du Réseau Habitat](#)
- [Liste des certificateurs PEB résidentiels](#) établie par Bruxelles Environnement
- Architectes inscrits à l'[Ordre des Architectes](#)
- Sites de recherche d'entreprises :
 - Ready To Renov, uniquement en passant par le service d'accompagnement d'Homegrade

- « [Le répertoire des métiers du patrimoine](#) » d'Homegrade
- Réseau bruxellois des acteur-trices de la construction durable : [Ecobuild](#)
- Autres entreprises spécialisées en matériaux durables, via [Natura Mater](#)
- Site web « [Build your home](#) » d'Embuild
- Liste des chauffagistes agréés via la page « [Demandez conseil sur mesure à un installateur Cerga](#) »

SITUATION D'UNE ENTREPRISE

- [Banque-Carrefour des Entreprises](#)
- Service en ligne « [Check obligation de retenue](#) » du Service Public Fédéral FINANCES

CAHIERS DES CHARGES / ÉLABORATION D'UN DEVIS / RAPPORT QUALITÉ TRAVAUX / CONCEPTION DU BÂTIMENT

- [Guide du bâtiment durable](#) de Bruxelles Environnement
- [Cahier des Charge Type Bâtiments \(CCTB\)](#) du Gouvernement Wallon
- Buildwise : [Ressources du projet Reno +](#)

ORGANISMES DE CONTRÔLE AGRÉÉS

- [Organismes de contrôle agréés par Cerga pour les installations gaz](#)
- [Organisme de contrôle agréés pour les installations électriques](#)

CAPITALISATION DU PROJET DE RÉNOVATION GROUPÉE DE SOHAB

- La Capitalisation du projet est disponible en ligne sur le site internet de SoHab.

Annexe 1 : Courrier personnalisé type | RéGA



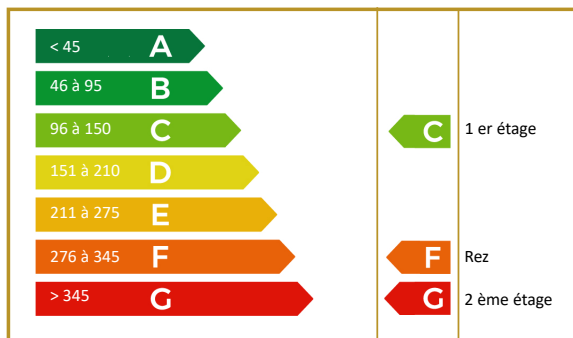
Votre logement peut être amélioré grâce à notre projet de Rénovation Groupée Accompagnée !

Chère Mme [Nom] à la suite d'une étude de l'ensemble de notre parc de logements en gestion AIS, nous pensons que notre projet peut vous intéresser.

Adresse : [Adresse]
Logement / Immeuble : 1 appartement 1 Ch et 2 appartements 2 chambres

Notre projet **Rénovation Groupée Accompagnée (RéGA)** subsidié par la Région a démarré début 2023. Il a pour objectif de mener une action de **rénovation énergétique groupée et accompagnée** des biens en gestion dans notre Agence Immobilière Sociale. Cela permet de lever les freins économiques, techniques et administratifs que peuvent engendrer de tels travaux.

Votre bien est compatible avec notre projet ! Voici la classe énergétique (PEB) de vos logements :



Vos logements sont peu performants énergétiquement et donc énergivores pour leurs occupants

La classe énergétique (PEB) de certains de vos logements ne permet actuellement pas d'indexer le loyer

Un immeuble nécessite des travaux d'entretien

Profitez de ces travaux pour rendre votre bien **énergétiquement performant** et ainsi augmenter sa valeur

Profitez d'un **accompagnement technique personnalisé** et d'une **économie d'échelle** grâce au projet RéGA

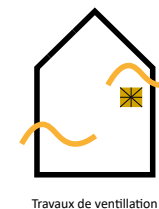
Profitez des **primes majorées** de la Région

Rénovez aujourd'hui pour **répondre aux exigences de demain** et ainsi prendre de l'avance sur les obligations futures

Voici les **travaux de rénovation énergétique** que nous avons **identifiés** pour votre bien :



Isolation façade avant par l'intérieur



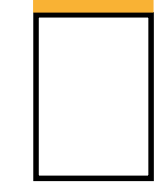
Travaux de ventilation



Isolation plancher de sol



Isolation façade arrière par l'extérieur



Isolation toiture plate

L'ensemble de ces travaux permettront d'améliorer le score PEB de vos logements, tout en revalorisant à la hausse votre bien. Si vous marquez votre intérêt au projet, **des estimatifs du coût des travaux identifiés et de l'évolution de la classe PEB des logements** selon les travaux effectués pourront être établis. Sachez que pour intégrer le projet RéGA, les conformités gaz et électrique sont nécessaires. Les travaux visant la sécurité de l'immeuble et de ses occupants sont toujours prioritaires.

Et pour la suite ?

Venez nous rencontrer en septembre pour avancer ensemble !

Quand ? Le mardi **12 septembre 2023**, soit à **15h**, soit à **19h**

Où ? Le lieu vous sera communiqué ultérieurement selon le nombre de participants

Merci de nous confirmer votre intérêt et l'heure qui vous conviendra.

Contact : Habitat & Rénovation - Maïra Bauherz

0475 67 07 89 | m.bauherz@habitatetrenovation.be

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire

D'ores et déjà MERCI de nous faire confiance pour la gestion de votre bien et de permettre l'accès au logement pour les plus précaires !



Annexe 2 :
Grille de catégorisation de logements | RéGA

Adresse: Code Logement: Date visite: Nom rapporteur:		1		Adresse: Code Logement: Date visite: Nom rapporteur:		Top 1. : Logement top qualité - Toujours dans un état quasi neuf sans usages locatifs - Visite à prévoir dans un an. (>48/50) Top 2. : Logement de qualité - Ne nécessite pas d'interventions. Visite à prévoir dans un an. (44 < 47/9) Top 3. : Logement conforme - Néanmoins, nécessité des interventions dans l'année -> définir la responsabilité et envoyer un courrier au concerné. Une visite à refaire dans 6 mois (37 < 43/9) Top 4. : Logement non conforme - Nécessite intervention immédiate et inconditionnelle pour que le logement reste dans le PARC (≤36/9)	
Catégorie		1		Catégorie		1	
Type de logement : (Société, appart, maison...) APP 2 CH	Description	Type de logement : (Société, appart, maison...) APP 2 CH		Type de logement : (Société, appart, maison...) APP 2 CH		Type de logement : (Société, appart, maison...) APP 2 CH	
CONFIGURATION DU LOGEMENT		CONFIGURATION DU LOGEMENT		CONFIGURATION DU LOGEMENT		CONFIGURATION DU LOGEMENT	
Séjour / studio Chambre 1 Chambre 2 Chambre 3 Chambre 4 Cuisine (si séparée du séjour) Sdb sdd 2 / WC Buanderie Autre 1 Autre 2 Dimensions portes Sonnette et parlophonie Boîte aux lettres Ascenseur Local vélo/poussette	normes minimales superficie logement (CBL 2026): • 1 personne - 18m² • 2 personnes - 28 m² • 3 personnes - 38m² • 4 personnes - 48m² • 5 personnes - 58m² • > 5 personnes - + 10m²/pers) prise en compte surface si h sous plafond ≥ 2,10 m, mansardes ≥ 1,50 m logements habitables ≥ 70 % de la surface totale logement Conforme à la norme ? (entrée = 90cm ; pièces = 80cm sauf wc/sdb = 70cm) Présence? Fonctionne? Présente ? individuelle et fermant à clé? Présence d'un ascenseur / Présence	0 = pas conforme normes AIS; 5 = juste conforme; 10 = mieux que les normes Pour rappel: Surface habitable du logement Séjour + cuisine • 1 ou 2 personnes : 20 m² • par personne supplémentaire : 2 m² en + pour les 5 pers. suivantes • à partir de la 7ème personne : + 1 m² / personne Chambres à coucher • 1 enfant ou 1 adulte : 6 m² • 2 enfants de - de 12 ans (peu importe le sexe) : 9 m² • 3 enfants de - de 12 ans (peu importe le sexe) : 12 m² • 2 personnes (2 enfants ou 2 adultes) de même sexe : 9 m² • couple marié ou vivant maritalement : 9 m² famille monoparentale : l'adulte peut dormir dans l'espace réservé au coucher dans la salle de séjour Studio Séjour + cuisine + SDB • 1 personne : 26 m² • 2 personnes (couple) : 29 m²		10	Séjour/studio Ch 1 Ch 2 Ch 3 Ch 4 Cuisine Sdb 1 WC Buand Hall Autre 2 Dim portes sonnette Boîte aux Lettres ascens Local vélo	10	10,0
SECURITE		SECURITE		SECURITE		SECURITE	
conformité électricité	Le certificat valide a-t-il été fourni ? (valide 25 ans). La non-conformité entraîne la note globale du logement en catégorie 4	oui = 5, non = 0		date du certificat:		8,0	8,0
conformité gaz / mazout	Le certificat de conformité valide a-t-il été fourni depuis les derniers travaux? La non-conformité entraîne la note globale du logement en catégorie 4	oui = 5, non = 0		date du certificat:		10	10
problèmes structurels apparent	Fissures profondes, structures en bois rongées par l'humidité / parasites ou affaissées, affaissement du plafond ou du plancher, ... La non-conformité entraîne la note globale du logement en catégorie 4	Absence de problème structurel = 5, présence d'un problème = 0		date du certificat:		10	10
Chaudière / chauffe-eau	Le certificat de contrôle périodique PEB est-il valide? (à faire tous les 2 ans pour le gaz, tous les ans pour mazout) / à charge du propriétaire. (interdiction des convecteurs et appareils type B (prenant air dans les pièces) dans les chambres, OK dans autres pièces si conformes. Chauffe-eaux sans évacuation des gaz brûlés interdits)	oui = 5, non = 0		date du certificat:		3	3
détecteurs incendie	présence de détecteurs dans les pièces à traverser pour atteindre la sortie du logement	Oui : 5, non = 0		date du dernier placement:		2	2
Sécurité des garde-corps	présence de garde-corps stable et solide pour toute ouverture sur dénivelé de + d'1m	Hauteur (100cm) - montants verticaux - bien fixé = 5. Sinon = 0				2	2
Sécurité des allèges	Protection contre risque de chute dvt fenêtre ou baie ouvrant sur dénivelé de + d'1m	Danger = 0; pas de danger = 5				7	7
SALUBRITE		SALUBRITE		SALUBRITE		SALUBRITE	
Présence d'humidité	condensation, infiltration, humidité ascensionnelle, fuite. Une note de 0 (infiltrations) entraîne la note globale du logement en catégorie 1 (rats, souris, cafards)	Absence = 5; légère condensation (coins de murs)=3, condensation importante=1, infiltrations=0				10	8,7
Présence parasite		Absence=5; présence =3				10	6
Ventilation SDB/WC/cuisine	Présence d'une fenêtre ou d'une bouche mécanique=5 Présence d'une bouche (grille, non mécanique) =3 Absence = 0	Présence d'une fenêtre ou d'une bouche mécanique=5 Présence d'une bouche (grille, non mécanique) =3 Absence = 0				8	4,8
Radiateurs	Présents dans les espaces de vie, la sdb et sont tous fonctionnels	Oui = 5, non = 0				8	8
Etat châssis et vitrages	Tous les espaces habitables (séjour, sàm, chambres) doivent avoir de la lumière naturelle correcte (environ 1/12 de la pièce - 1/10e pour pièces en enfilade ou espace semi-enterré)	Fermeture correcte et étanche = 5; châssis correctes mais usés = 3, non étanche = 0, vitrage cassé=3 Oui = 5, non = 0				10	10
lumière naturelle						10	10
ETAT GENERAL LOGEMENT		ETAT GENERAL LOGEMENT		ETAT GENERAL LOGEMENT		ETAT GENERAL LOGEMENT	
cuisine	Equipement de base: taques, hotte, évier, frigo. Equ. Supp: four, frigo, lave-vaisselle, etc.	Super équipée=10, équipement de base et non vêtu=5, aucun équipement ou pas fonctionnel ou très vétuste = 0				6	6,0
Sanitaires	Etat: vétusté	Neuf ou rénové = 5; Moyen = 3 ; très vétuste ou pas fonctionnel=1				6	6
Sols	Etat: vétusté	Neuf ou rénové = 5; Moyen = 3 ; très vétuste =1				6	6
Plafonds/Murs	Logement insonorisé vis-à-vis des voisins et de la rue	Neuf ou rénové = 5; Moyen = 3 ; très vétuste =1				6	6
Insonorisation		aucun bruits audibles = 5, légèrement audibles = 3 , très audible = 1				6	6
ENERGIES		ENERGIES		ENERGIES		ENERGIES	
Vitrage	Double ou Simple ?	double pour tout le logement =5 , simple (même si partiellement) = 0				9	9,0
Type chauffage	attention : à partir du 1/1/2026 : interdiction des convecteurs gaz et mazout dans les chambres	Chauffage central = 5; Electrique = 3; convecteurs = 1				10	10
Compteurs (eau, élec, gaz)	Accessibles ?	Accessibles = 5, non accessibles = 0				10	10
COMMUNS		COMMUNS		COMMUNS		COMMUNS	
Etat espaces communs intérieurs	Ex: cage d'escalier commune, cave commune, etc...	Neuf ou rénové = 5; Moyen = 3 ; très vétuste=1				2	2,0
Etat espaces communs extérieurs	Ex: murs pignons, façades, toiture, etc.	Neuf ou rénové = 5; Moyen = 3 ; très vétuste=1				6	6

Annexe 3 : Exemple d'expertise PEB pour une optimisation des travaux énergétiques potentiels | RéGA

Exemple d'étude réalisée par EasyReno dans le cadre de RéGA pour la rénovation énergétique d'un immeuble de 3 logements. Les prix donnés sont indicatifs (et datent de 2023), ne comprennent pas la mise en œuvre et ne tiennent pas compte de l'évolution du coût des matériaux actuels. Dans le cadre de RéGA, une étude financière du coût des travaux a été réalisée en parallèle à ce document.

POSTES DE TRAVAUX POTENTIELS DANS LE CADRE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UN IMMEUBLE

OPTIMISATION SELON LE PLANNING RÉNOVATION

						Rez-de-chaussée		1er étage		2eme étage	
						357	G	210	D-	573	G
Postes	Normes à respecter / références execution	Quantité	Moyenne Prix Travaux	Primes Catégorie 3	Reste à charge propriétaires	Impact PEB	Niveau atteint	Impact PEB	Niveau atteint	Impact PEB	Niveau atteint
Travaux chaufferie											
Installation des chaudières à condensation (+RDC uniquement isolation conduits)											
Chaudière à condensation individuelle	Installer une chaudière à condensation Vaillant ecoTEC plus VCW 346/5-5 (34KW) rendement à charge partielle 108%	3,00	24 000,00 €	0,00 €	24 000,00 €	45	F	25	D	79	G
Modifier ici le sous-titre du poste											
Un thermostat intelligent	Pose d'un thermostat programmable via wifi (regulation temp ext)	3,00	1 500,00 €	300,00 €	1 200,00 €	10	F	7	D	18	G
Travaux toiture plate											
Isolation de la toiture plate (2eme étage)											
Isolation toiture plate avec une couverture classique et les échafaudages compris	UNILIN UTERM ROOF PUR 9 cm R=4,15 m².K/W et étanchéité monocouche roofing + échafaudage	81,10	21 086,00 €	15 814,50 €	5 271,50 €	NA	NA	NA	NA	299	D
Isolation toiture plate avec un isolant durable, une couverture durable et les échafaudages compris	Isoler en 2 couches avec GUTEX Thermoflat 200mm R=4,7 m².K/W et couverture EPDM	81,10	25 952,00 €	18 247,50 €	7 704,50 €	NA	NA	NA	NA	301	D
Placement d'une coupole double vitrage PVC (Uw : 1,4W/m².K)											
Fenetre de toit	Nouveaux Velux performant DV HR Uw=1,4 W/m².K	1,36	1 632,00 €	0,00 €	1 632,00 €	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Travaux planchers											
Isolation plafond cave et plafond garage											
Isolation plafond de cave et plafond EANC	PUR Eurothane® G - 8cm R=3,65 m².K/W	68,10	6 810,00 €	3 064,50 €	3 745,50 €	95	D-	30	C-	NA	NA
Sous-total 2033			55 028,00 €	19 179,00 €	35 849,00 €						
						207	D-	148	C-	177	D
						42%		30%		69%	
Travaux façade arrière (privatif)											
Isolation de la façade arrière et parois vers EANC (par extérieur)											
Isolation thermique des façades - par extérieur avec les échafaudages compris et un enduit sur isolant	Isolation façade par l'extérieur avec isolant EPS KNAUF 032 12cm (R=3,75)	44,38	9 985,50 €	7 988,40 €	1 997,10 €	37	D+	19	C	21	D+
Isolation thermique des façades - par extérieur avec un isolant durable, les échafaudages compris et un enduit sur isolant	Isolation façade par l'extérieur avec GUTEX Thermowall 140mm avec crépis ou panneaux en liège le Kurk Panel avec finition enduit à la chaux R=3,5 m². K/W	44,38	11 760,70 €	8 432,20 €	3 328,50 €	37	D+	19	C	21	D+
Remplacement des châssis de fenêtres en façade arrière											
Portes et fenêtres PVC	Remplacement des châssis par des châssis PVC performants DV HR Ug vitrage ≤ 1.1 et Uw ≤ 1.5 W/m².K	18,27	11 875,50 €	1 004,85 €	10 870,65 €	9	D+	8	C	9	C-
Travaux façade avant											
Isolation façade avant et retours											
Isolation thermique des façades - par intérieur	Plaque de PUR Eurothane® G 5,5 cm R=2,25 m².K/W	35,35	7 070,00 €	1 590,75 €	5 479,25 €	21	C-	17	C+	18	C
Isolation thermique des façades - par intérieur avec un isolant durable	Isoler avec GUTEX Thermorom 10cm R=2,4 m². K/W	35,35	8 484,00 €	1 944,25 €	6 539,75 €	21	C-	17	C+	18	C
Modifier ici le sous-titre du poste											
Portes et fenêtres PVC	Remplacement des châssis par des châssis PVC performants DV HR Ug vitrage ≤ 1.1 et Uw ≤ 1.5 W/m².K	16,96	11 024,00 €	932,80 €	10 091,20 €	3	C-	7	C+	10	C
Sous-total 2045			39 955,00 €	11 516,80 €	28 438,20 €						
						137	C-	97	C+	119	C
						20%		24%		10%	
Travaux HVAC											
Installation d'un système de ventilation simple flux											
VMC simple flux centralisée avec régulation des débits	VMC simple flux centralisée avec régulation des débits (avec groupe comme Renson Healthbox 3.0 ou équivalent)	3,00	21 000,00 €	6 690,00 €	14 310,00 €	7	C	7	B-	8	C+
Travaux d'énergie renouvelable											
Installation de 8 panneaux photovoltaïques (3,1kWc)											
Photovoltaïque toit plat	Installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate	8,00	7 200,00 €	0,00 €	7 200,00 €	35	B-	23	B	23	B-
Sous-total 2050			28 200,00 €	6 690,00 €	21 510,00 €						
						95	B-	67	B	88	B-
						12%		14%		5%	
Résultat total											
			123 183,00 €	37 385,80 €	85 797,20 €						
						95	B-	67	B	88	B-
						73%		68%		85%	

QUANTITÉ DE KWh/m².an « GAGNÉ » POUR CHAQUE POSTE DE TRAVAUX

AMÉLIORATION DE LA VALEUR PEB POUR CHAQUE POSTE DE TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRE RÉALISÉ



Pour des villes
solidaires et durables

Chaussée d'Ixelles 29/9
1050 Ixelles
www.sohab.be