



Le guide de la rénovation

Tout ce que vous devez savoir sur la rénovation

Installer une nouvelle salle de bains, remplacer les fenêtres de votre maison, aménager votre grenier... Grâce à une petite rénovation ou à de gros travaux de transformation, vous pouvez faire de votre maison un véritable foyer qui convient à votre famille et à votre vie. Découvrez dans ce guide comment préparer au mieux votre projet de rénovation et ce à quoi il faut penser.



Réfléchir avant d'agir

La rénovation ne s'improvise pas. Cela demande beaucoup de travail et peut coûter très cher. Réfléchissez donc bien avant de vous lancer. Assurez-vous de savoir précisément ce que vous voulez rénover et comment vous voulez le faire.

Quel type de rénovation envisagez-vous ?

Type	Exemples
Travaux d'embellissement	✓ Installer une nouvelle salle de bains ✓ Installer une nouvelle cuisine ✓ Peindre ✓ ...
Rénovation totale	Vous vous attaquez à différentes pièces et peut-être aussi à l'extérieur de votre habitation.
Mesures d'économie d'énergie	✓ Installer un nouvel appareil de chauffage ✓ Installer des panneaux solaires ✓ Installer de nouvelles fenêtres avec vitrage à haut rendement ✓ ...
Travaux de transformation pour votre futur confort	✓ Installer un nouvel escalier suffisamment large pour pouvoir y placer un jour un monte-escalier ✓ Créer une salle d'eau au rez-de-chaussée avec une douche à l'italienne ✓ ...

La rénovation écologique offre de nombreux avantages :

- Vous économisez directement sur votre facture d'énergie.
- Votre logement conserve mieux sa valeur.
- Vous réduisez votre empreinte écologique.
- Vous avez souvent droit à des primes qui encouragent la rénovation écologique.
- Vous répondez aux normes qui seront imposées dans le futur.
- Un logement qui répond aux normes énergétiques actuelles est plus confortable.



Qu'est-ce qu'un CPE ?

Un CPE, ou certificat de performance énergétique, indique la consommation d'énergie estimée d'une maison ou d'un appartement. Le CPE comprend un label énergétique, un score énergétique et des recommandations :

- ✓ Le label énergétique indique dans quelle mesure votre logement est énergivore ou économe en énergie. En Flandre, ce label peut varier de A+ (très économe en énergie) à F (énergivore). En Wallonie, les labels vont de A+ à G et, à Bruxelles, de A++ à G.
- ✓ Le score énergétique est la consommation d'énergie calculée par an.
- ✓ Les recommandations sont des conseils pour améliorer le label énergétique. Par exemple, il peut être recommandé de mieux isoler son toit.

Le label énergétique et le score énergétique dépendent notamment du type de fenêtres et de portes, du système de chauffage, de l'isolation des murs, des sols et du toit, et de la présence de panneaux solaires. Un CPE reste valable 10 ans

Le saviez-vous ?

Vous souhaitez rénover durable ? Prenez rendez-vous avec votre agence Argenta pour un scan rénovation. Vous obtiendrez un rapport de rénovation gratuit et sans engagement qui vous donnera une meilleure idée de l'état et du potentiel de votre logement. Vous aurez ainsi une estimation :

- ✓ de l'efficacité énergétique de votre habitation
- ✓ des rénovations que vous pouvez effectuer
- ✓ du coût des rénovations
- ✓ des économies que vous pourrez réaliser grâce aux travaux
- ✓ de la valeur de votre habitation après les rénovations

Mesures d'économie d'énergie

Votre projet de rénovation consiste en diverses interventions que vous ne pouvez ou ne voulez pas faire en une seule fois ? Dans ce cas, il est préférable de commencer par celle qui permet de réaliser les plus grandes économies d'énergie.

Le saviez-vous ?

Les trois principales causes de perte de chaleur dans une habitation sont la toiture, les murs extérieurs et les fenêtres :

- ✓ Plus de 30 % de la chaleur est perdue à cause d'une toiture mal isolée.
- ✓ Plus de 30 % de la chaleur est perdue à cause d'une toiture mal isolée.
- ✓ Jusqu'à 15 % de la chaleur est perdue à cause de fenêtres mal isolées.

1. Rénover la toiture

Une nouvelle toiture est un investissement qui rendra votre habitation beaucoup moins énergivore. Cela signifie directement aussi une meilleure base plus stable si vous souhaitez installer des panneaux solaires. Occupez-vous donc d'abord de votre toiture.

2. Isoler les murs extérieurs

Vous pouvez isoler les murs extérieurs facilement et à moindre coût en isolant le mur creux. Une autre possibilité consiste à isoler l'extérieur ou l'intérieur du mur. Cette solution est plus radicale, mais elle permet généralement d'obtenir un meilleur rendement.

3. Remplacer les fenêtres

Lorsque vous remplacez les fenêtres, il est important de choisir les bons profilés de fenêtre et le bon vitrage isolant. Les profilés de fenêtre sont disponibles dans divers matériaux : bois, PVC, aluminium et acier. Ils ont tous leur propre valeur d'isolation, exprimée en valeur U. Plus la valeur U est faible, plus la perte de chaleur est réduite.

4. Isoler le sol

Lorsque vous remplacez les fenêtres, il est important de choisir les bons profilés de fenêtre et le bon vitrage isolant. Les profilés de fenêtre sont disponibles dans divers matériaux : bois, PVC, aluminium et acier. Ils ont tous leur propre valeur d'isolation, exprimée en valeur U. Plus la valeur U est faible, plus la perte de chaleur est réduite.

5. Remplacer les installations techniques

La dernière étape vers une habitation écologique consiste à placer les bonnes installations techniques pour la ventilation, le chauffage, l'électricité, l'eau chaude, etc. Avec des sources d'énergie peu énergivores ou renouvelables, vous économisez encore plus sur votre facture énergétique et vous faites un geste pour l'environnement.

Combien coûte votre projet ?

Une fois que vous savez ce que vous voulez rénover, vous pouvez calculer combien cela coûtera. Établissez un relevé de tous les travaux de rénovation que vous souhaitez effectuer et estimez le coût de chaque partie de votre projet. Voici les postes de coût les plus courants :

1. Coût de rénovation

Le coût de rénovation proprement dit dépend de ce que vous rénovez et de la manière dont vous le faites. Il n'est pas facile d'estimer correctement ce coût. Pour les petits travaux de rénovation, vous pouvez demander des devis aux fournisseurs et aux installateurs. Mais pour les travaux de rénovation plus importants, il est préférable de demander une estimation officielle du coût à un architecte ou à un entrepreneur. Dans le même ordre d'idées, si vous faites les travaux vous-même, vous pouvez en faire estimer le coût par un architecte. Cette estimation officielle du coût vous permet également de demander un prêt pour financer vos travaux de rénovation.

2. TVA

Vous payez 6 % de TVA pour faire réaliser des travaux de rénovation si la livraison et la pose des matériaux sont effectuées par le même entrepreneur et si votre habitation remplit ces conditions :

- Votre habitation a plus de 10 ans.
- Votre habitation sert exclusivement de résidence privée, ou seule une petite partie de celle-ci est utilisée pour l'exercice de votre profession.
- Les travaux sont facturés directement à l'utilisateur final (propriétaire ou locataire).

Vous trouverez de plus amples informations sur le taux de TVA réduit sur : <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/renovation>.



Le saviez-vous ?

Vous pouvez poser toutes vos questions concernant l'énergie à la Maison de l'énergie de votre commune.

La Maison de l'énergie est une initiative du gouvernement flamand qui vous guide à travers les différentes mesures (de soutien) pour les investissements énergétiques et les travaux de rénovation, comme les primes, les prêts et les réductions d'impôt. En outre, vous pouvez y obtenir des informations sur la manière d'investir dans les énergies renouvelables. Vous trouverez plus d'informations à ce sujet sur : mijnenergiehuis.be

3.3. Coût du prêt

Vous souscrivez un prêt pour vos travaux de rénovation ? Veuillez dès lors tenir compte des frais y étant liés. Ceux-ci dépendent du type de prêt que vous contractez.

- Un prêt rénovation (prêt à tempérament) est soumis aux seuls intérêts et à aucun autre coût supplémentaire.
- Si vous contractez un crédit logement ou un crédit hypothécaire, vous devrez payer des frais supplémentaires. Chaque établissement de crédit facture des frais de dossier. Et à cela s'ajoutent aussi des frais de notaire pour l'établissement de la garantie.
- Une reprise d'encours de votre crédit logement est également possible. Une reprise d'encours est aussi soumise à des frais de dossier. Mais vous ne devez plus payer de frais de notaire.

4. Marge pour frais imprévus

Vous contractez un prêt pour vos travaux de rénovation ? Prévoyez une marge de 10 à 15 % dans votre budget. Les rénovations entraînent souvent des coûts supplémentaires imprévus.

Avez-vous besoin d'un permis d'environnement ?

Pour les petits travaux de rénovation, vous n'avez souvent pas besoin d'un permis. Mais dans certains cas, vous devez les déclarer :

Attention :

- Les règles peuvent varier d'une commune à l'autre.
- Certains travaux ne peuvent être effectués sans permis que si certaines conditions sont remplies.
- Il est possible que des travaux pour lesquels un permis n'est normalement pas requis nécessitent tout de même un permis s'ils sont effectués en façade, car ils peuvent affecter la vue depuis la rue.

Contactez toujours le service d'urbanisme de votre commune pour connaître les directives appliquées dans votre commune.



Vous trouverez plus d'informations sur les permis d'environnement sur https://www.belgium.be/fr/logement/construire_et_renover/permis_d_urbanisme.



Avez-vous besoin d'un architecte ?

La règle de base est simple : si aucun permis ou aucune déclaration n'est nécessaire, vous n'avez pas besoin d'un architecte. Vous voulez effectuer des travaux pour lesquels un permis ou une déclaration pour actes urbanistiques est nécessaire ? Dans ce cas, vous êtes en principe tenu de faire appel à un architecte, mais il existe des exceptions. Avant de commencer à rénover, renseignez-vous auprès du service d'urbanisme de votre ville ou commune pour connaître les règles applicables. Dans tous les cas, il est généralement judicieux de travailler avec un architecte. Il a une meilleure vue sur la structure et la stabilité de votre habitation et sur d'autres problèmes potentiels tels que l'humidité.

Que fait un architecte ?

- Il élabore les plans de votre projet.
- Il s'occupe des documents nécessaires pour obtenir les autorisations officielles telles qu'un permis d'environnement.
- Il contrôle l'exécution des travaux par les différents professionnels.
- Il fait une estimation du coût de la rénovation.
- En tant qu'expert, il donne des conseils et détecte les problèmes potentiels.
- Il sait à quelles primes et à quels avantages votre rénovation donne droit.

Combien coûte un architecte ?

Il n'existe pas de tarif fixe pour les honoraires d'un architecte. Ceux-ci peuvent être déterminés de différentes manières :

- Un pourcentage de la valeur des travaux effectués
- Un montant lié à la superficie du bâtiment
- Une somme forfaitaire
- Un tarif horaire

Vous pouvez négocier. Dans tous les cas, indiquez dans le contrat le montant convenu et la manière dont il doit être payé.

Veillez à prévoir dans votre budget environ 7 à 15 % de votre budget total pour les frais d'architecte.

À quelles primes avez-vous droit ?

Pour de nombreux travaux de rénovation, vous pouvez bénéficier d'une aide des pouvoirs publics sous la forme d'une prime :

- Il existe des primes pour les mesures d'économie d'énergie, mais aussi des primes et des avantages pour une rénovation générale.
- En Flandre il existe une prime d'adaptation pour les personnes âgées qui adaptent leur habitation à l'évolution de leurs besoins.
- Même en tant que propriétaire d'une habitation en location, vous pouvez bénéficier d'avantages spécifiques en cas de rénovation.
- Des primes ont été accordées par les régions, mais les autorités locales peuvent aussi offrir des avantages supplémentaires. Informez-vous à ce sujet auprès des autorités compétentes.

Il existe donc un large éventail de primes et celui-ci change régulièrement. La plupart des primes varient en outre selon les régions. Vous trouverez ci-dessous une liste de sites web où vous pouvez trouver à laquelle vous avez droit.



Où trouver un aperçu de toutes les primes énergie ?

Région	Site web	Quelles informations
Flandre	apps.energiesparen.be/subsidies/subsidiemodule	Robot de recherche de primes à l'énergie en Flandre
	fluvius.be/nl/thema/premies	Bonus de rénovation totale de Fluvius
	https://apps.energiesparen.be/simulator-mijnverbouwpremie	Liste de toutes les primes que vous pouvez demander lorsque vous construisez, rénovez, louez ou achetez une habitation en Flandre
Wallonie	energie.wallonie.be	Les primes en Wallonie et les montants exacts
	walloreno.be	Site du gouvernement wallon qui regroupe toutes les informations et mesures d'aide à la rénovation en Wallonie
Bruxelles	environnement.brussels	Les primes à Bruxelles et les montants exacts
	Logement.brussels	Conditions de la prime bruxelloise à la rénovation et de la prime bruxelloise pour rénovation de façade
	https://renolution.brussels/fr/aidesfinancieres	Des informations et des conseils sur la rénovation, ainsi que les mesures d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Comment financer vos travaux de rénovation ?

Vous pouvez financer vos travaux de rénovation de différentes manières. Vous pouvez utiliser votre épargne, opter pour un prêt ou combiner les deux options.

Quel prêt correspond à vos projets ?

Si vous optez pour un prêt pour financer vos travaux de rénovation, trois possibilités s'offrent à vous :

- Un prêt rénovation
- Un crédit hypothécaire
- Une reprise d'encours d'un crédit hypothécaire existant

Le crédit que vous choisissiez dépend de vos projets. Chaque banque a également ses propres conditions et taux. Nous énumérons les avantages et les inconvénients de ces trois options.

Prêt rénovation

La plupart des travaux de rénovation sont financés par un prêt rénovation. Il s'agit d'un prêt à tempérament où vous payez un taux d'intérêt fixe sur le montant emprunté.

Avantages	Inconvénients
• Vous ne devez pas donner de garantie à la banque. • Vous n'avez pas besoin de notaire pour souscrire un prêt rénovation. Vous ne payez donc pas non plus de frais de notaire. • Vous pouvez obtenir auprès de certaines banques dans certaines conditions un prêt rénovation écologique avantageux pour les travaux de rénovation destinés à rendre votre maison moins énergivore. • Vous ne payez pas de frais de dossier (cela vaut pour toutes les banques).	• La durée d'un prêt à tempérament est limitée par la loi. La période maximale de remboursement dépend du montant que vous empruntez.

Découvrez le prêt rénovations écologiques d'Argenta

Au moins 50 % de votre budget rénovation est consacré à des mesures visant à rendre votre habitation moins énergivore ou plus sûre ? Dans ce cas, chez Argenta, vous pouvez opter pour un prêt pour rénovations écologiques et sécurité :

- ✓ Vous payez un taux d'intérêt fixe et pas de frais de dossier.
- ✓ Vous empruntez minimum 1250 euros et maximum 125 000 euros. Le montant emprunté est limité au montant de la facture de vos travaux de rénovation.
- ✓ Vous empruntez pour une durée de 12 mois minimum et de 180 mois maximum. La durée maximale effective de votre crédit dépend du montant que vous empruntez.
- ✓ Vous recevez l'argent de votre prêt après avoir signé le contrat de crédit et fourni une facture valable à Argenta.

Les rénovations suivantes sont éligibles à un prêt pour rénovations écologiques et sécurité :

- Nouvelle installation de chauffage
- Pompe à chaleur
- Isolation et ventilation
- Vitrage à haut rendement
- Toiture végétale
- Récupération des eaux de pluie
- Audit énergétique
- Chauffe-eau solaire
- Chauffage géothermique
- Robinets thermostatiques
- Éolienne
- Panneaux solaires
- Thermostat d'ambiance avec minuterie
- Domotique
- Batterie domestique

Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent.



* Forme de crédit : prêt à tempérament sur la base du Livre VII du Code de droit économique. Prêteur : Argenta Banque d'Épargne SA, Belgiëlei 49-53, 2018 Anvers, RPM Anvers, division Anvers, TVA BE 0404 453 574.

Crédit hypothécaire

Vous n'avez pas encore de crédit hypothécaire et vous avez besoin d'un budget important pour votre projet de rénovation ? Il peut alors être intéressant de financer votre projet par un crédit hypothécaire.

Avantages	Inconvénients
• Vous pouvez emprunter des montants plus importants. • Vous bénéficiez d'une réduction sur votre taux si votre habitation devient moins énergivore grâce aux travaux de rénovation.	• Vous payez des frais de dossier. • Vous payez des frais de notaire. • Vous devez donner un bien immobilier en garantie. • En raison de l'intervention du notaire, il faut plus de temps avant de pouvoir disposer de l'argent.

Reprise d'encours d'un crédit hypothécaire

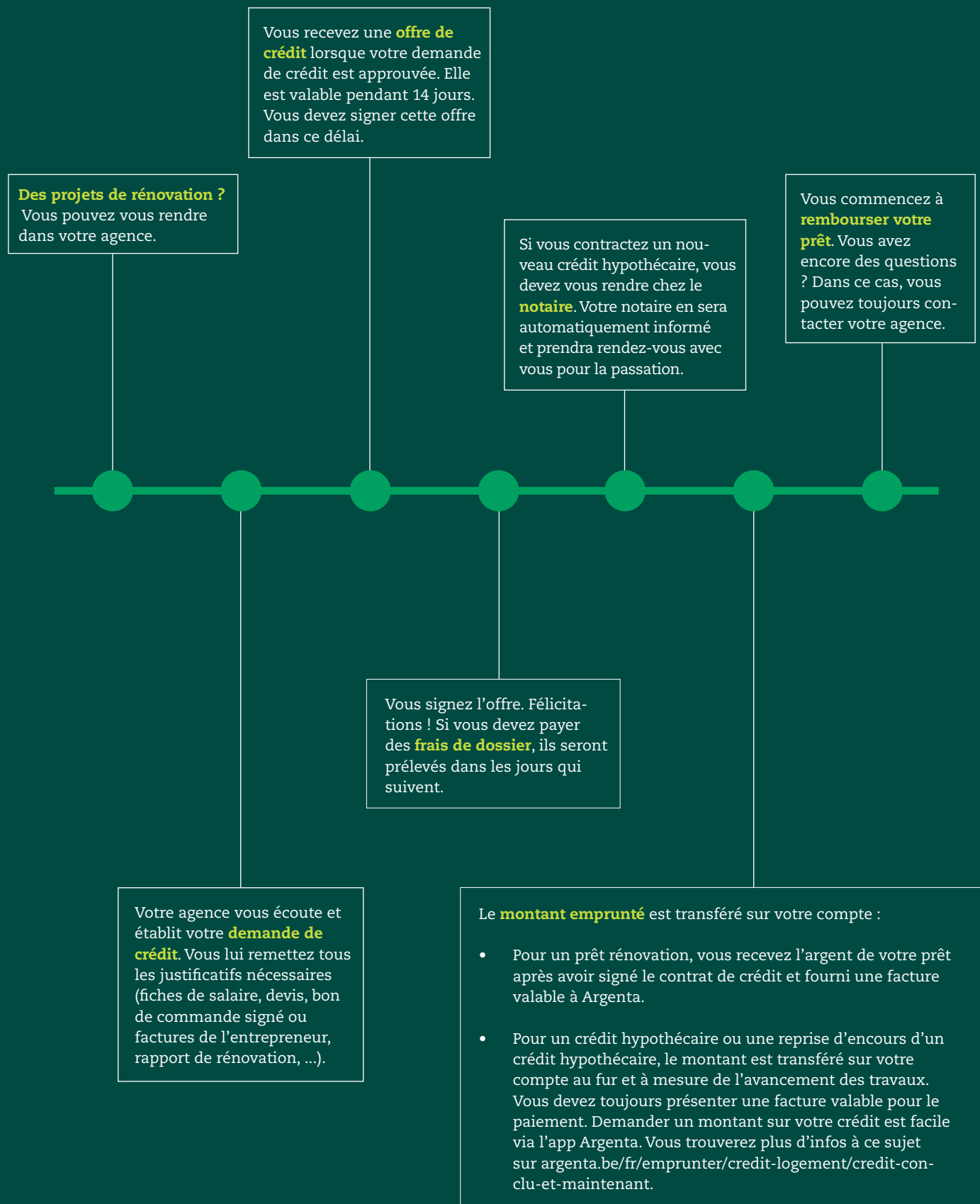
Vous avez souscrit, il y a quelques années, un crédit hypothécaire pour votre habitation ? Dans ce cas, il est possible, moyennant certaines conditions, d'emprunter à nouveau une partie du montant déjà remboursé. Vous empruntez au taux d'intérêt actuel et pas au taux d'intérêt du crédit hypothécaire initial. Vous ne devez plus donner de garantie. La garantie existante pour votre crédit hypothécaire doit être conservée.

Avantages	Inconvénients
• Vous n'avez pas besoin de notaire et vous économisez donc beaucoup d'argent. • Vous choisissez vous-même la durée de la reprise d'encours. Elle ne doit pas nécessairement être identique à la durée de votre crédit hypothécaire.	• Vous payez des frais de dossier.

Dans le cas d'un crédit hypothécaire ou d'une reprise d'encours, vous pouvez faire payer votre prêt par tranches au fur et à mesure de l'avancement des travaux de rénovation. Discutez de vos projets avec votre agent. Il examinera avec vous le crédit le plus adapté à votre situation et à vos projets. Vous serez ainsi assuré de faire les bons choix.

À partir du 1er juillet 2022, le gouvernement flamand accorde un prêt Mijn VerbouwLening (« Mon PrêtRénovation ») sans intérêt jusqu'à 60 000 euros. Vous pouvez le demander auprès de la Maison de l'énergie de votre commune. Avec ce prêt, vous financez des rénovations qui mettent l'accent à la fois sur la qualité du logement et sur l'amélioration de la performance énergétique. Plus d'informations et conditions sur <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/mijn-verbouwlening> (page en néerlandais).

Comment se déroule la souscription d'un prêt ?



Pensez à vos assurances

Une rénovation change votre maison et votre situation financière. Par conséquent, assurez-vous de revoir vos polices d'assurance lorsque vous rénovez.

Assurance incendie

Vous avez ajouté des pièces, par exemple, une salle de bains supplémentaire ? Dans ce cas, la valeur de votre maison a probablement augmenté et vous êtes peut-être sous-assuré par votre assurance actuelle. Faites révérier votre assurance incendie après la fin des travaux. Vous éviterez ainsi les mauvaises surprises en cas de dommages.

Assurance solde restant dû

Si vous et votre partenaire travaillez tous les deux, vous êtes dans une position financière solide pour rembourser votre prêt. Mais que se passe-t-il si l'un de vous décède ? Il est alors possible que le partenaire survivant ne soit plus en mesure de rembourser le prêt et que la maison doive être vendue.

L'assurance solde restant dû permet d'éviter un tel scénario. Si l'un de vous décède, la compagnie d'assurances rembourse la totalité ou une partie du prêt. Le montant dépend du montant assuré :

- Chaque partenaire peut s'assurer pour une certaine partie du montant emprunté.
- Vous voulez être complètement à l'aise ? Dans ce cas, choisissez de vous assurer tous les deux pour le montant total. La compagnie d'assurances remboursera la totalité du montant du prêt.

Conseil

Discutez immédiatement de vos assurances avec votre agent lorsque vous demandez votre prêt.

Le saviez-vous ?

Le gouvernement flamand regroupe toutes les informations pertinentes concernant votre maison dans le « woningpas » (passeport habitation) : isolation, énergie, attestations, installations, historique et environnement. Sur <https://woningpas.vlaanderen.be/>, vous pouvez consulter le passeport habitation de votre maison.

Outils et sites web pratiques

- ✓ Carte solaire de la Flandre : <https://apps.energiesparen.be/zonnekaart>
- ✓ [Carte solaire de la Wallonie](#)
- ✓ Guide de la rénovation : ecobouwers.be/renovatiewijzer
- ✓ Calculateur du gain énergétique : energiesparen.be/energiewinst
- ✓ [Energiesparen.be](https://energiesparen.be)
- ✓ [Environnement.brussels](https://environnement.brussels)
- ✓ [Energie.wallonie.be](https://energie.wallonie.be)
- ✓ [Vlaanderen.be](https://vlaanderen.be)
- ✓ [Wallonie.be](https://wallonie.be)
- ✓ [Logement.brussels](https://logement.brussels)
- ✓ <https://apps.energiesparen.be/simulator-mijnverbouwpremie>

É.R. : Argenta Banque d'Épargne SA, établissement de crédit de droit belge | Belgiëlei 49-53 – 2018 Anvers | tél. : 03 285 51 11 | e-mail : info@argenta.be | site internet : www.argenta.be | RPM Anvers, division Anvers, 0404.453.574 | FSMA 27316 cA
Argenta Assurances SA, entreprise d'assurance de droit belge, dont le siège social est situé à 2018 Anvers, Belgiëlei 49-53, numéro BCE 0404.456.148, RPM Anvers, division Anvers et agréée par la Banque Nationale de Belgique (BNB) sous le numéro 858 pour les branches 02, 08, 10a, 13, 14, 17, 21, 22, 23 et 26, Tél. 03 285 51 11, e-mail: info@argenta.be

ALG/DB-FL-Guide de la rénovation-FR-122024

argenta.be

