



CONSTRUIRE OU RÉNOVER.

- Opter pour une construction neuve, une rénovation ou une extension. ALG03 -

1. INTRODUCTION

Quels sont les points d'attention à relever lors de l'achat ou de la transformation d'une habitation? Comment y ajouter une dimension écologique et durable? Et dans ce cas quelles primes sont d'application?

Voici, parmi d'autres, quelques-unes des questions auxquelles cette fiche tentera de répondre afin d'orienter le (futur) propriétaire dans ses premières démarches vers l'acquisition ou la rénovation d'un logement.

Les termes indiqués d'un ⓘ se trouvent dans l'info-fiche éco-construction "Glossaire".

2. QUELS ARGUMENTS POUR FAIRE SON CHOIX ?

2.1. CONSTRUIRE OU RÉNOVER

Opter pour une construction neuve ou une rénovation relève bien souvent de la subjectivité: "dans une construction neuve, je peux tout faire à ma guise", "une vieille maison a plus de caractère", "je voudrais une maison de style moderne et contemporain", "aménager une vieille maison de façon moderne amène plus de créativité"...

Chaque brique utilisée représente une même quantité d'argile extraite. Ce qui porte atteinte à la nature. Cette argile doit être ensuite cuite et transportée, ce qui coûte de l'énergie. La démolition, le concassage, ou le stockage de gravats ont quant à eux aussi un impact sur l'environnement. Et chaque matériau de construction est sujet à la même logique. D'autre part les nouvelles constructions consomment sans conteste une quantité considérable de ressources naturelles et d'énergie ; elles monopolisent de nouvelles terres, et, le cas échéant, nécessitent l'installation de nouvelles infrastructures telles qu'égouttage et éclairage public.

Il est donc préférable pour l'environnement de rénover et de réutiliser un bâti existant plutôt que de construire neuf. Un choix qui s'avèrera également plus intéressant pour le portefeuille, étant donné que l'on peut étendre une rénovation dans le temps, et donc étaler budget et interventions sur plusieurs années ! Notons au passage que la Région Bruxelloise encourage les projets de rénovation par l'octroi de primes (voir plus loin).

2.2. OÙ HABITER ?

La situation de la future habitation doit faire l'objet d'un choix écologiquement responsable. La proximité des écoles, transports en commun, magasins et équipements de loisirs et détente, amènera non seulement des économies d'énergie, mais aussi de temps et d'argent. Grâce à une haute densité de logements, une surface au sol nécessaire minimale, et un besoin en transport réduit, habiter en ville permet de réduire considérablement son empreinte écologique ⓘ. En outre l'offre en logements de qualité, parfois avec jardin, y est de plus appréciable.

Si Bruxelles peut être qualifiée comme une des capitales "les plus vertes" d'Europe, ne négligeons pas ses espaces verts, salutaires à une bonne biodiversité !

2.3. MAISON MITOYENNE OU « A QUATRE FAÇADES » ?

Une maison perd son énergie par le toit, les planchers et les murs. Une « quatre façades » perdra donc beaucoup plus d'énergie, contrairement à un appartement situé au milieu d'un immeuble, vu que chaque appartement est un peu « chauffé » par celui du voisin. Un bon compromis peut être celui de la maison mitoyenne, également tenue au chaud par ses les habitations voisines. En bref: si une habitation isolée a 4 façades par lesquelles la chaleur peut s'échapper, une habitation mitoyenne n'en a que deux. L'acheteur ou constructeur soucieux de



l'environnement fera en sorte de bien isoler les façades extérieures de telle manière que même une maison 3 façades (ou encore 4 façades) soit économe en énergie.

➔ *A lire également : info-fiche éco-construction : "Isoler un mur existant." (MAT 03)*

Tableau 1 – Consommation d'énergie en fonction du nombre de façades d'une maison
(source: L'application de principes de la maison passive en Région de Bruxelles-capitale, Ceraa, juin 2008, p 146)

Configuration	Consommation d'énergie (kWh/m ² a)
Maison mitoyenne	150
Appartement	150
Maison 3 façades	168
Maison 4 façades	180

2.4. BÂTIMENTS POLYVALENTS:

Veillez à ce que votre logement soit, ou reste, polyvalent. Il a en effet tout intérêt à l'être. Le principe d'un logement polyvalent est d'avoir des pièces dont les fonctions sont facilement interchangeables, et ce pour un coût réduit. Il s'agit dans un projet de rester ouvert aux nouveaux besoins que peut réserver l'avenir proche: extension possible suite à l'agrandissement de la famille, présence de conduites en attente pour l'eau et l'électricité, de linteaux au droit de futures portes...L'on peut même construire des parois démontables et amovibles : avantage certain si l'on veut plus tard agrandir ou rétrécir des espaces, et, détail non négligeable, ces parois occasionnent moins de déchets de chantier!

3. ACHETER OU CONSTRUIRE UNE HABITATION

3.1. POINTS D'ATTENTION LORS DE L'ACHAT D'UN BIEN.

S'agit-il d'emménager immédiatement dans la nouvelle habitation, ou d'y exécuter de gros travaux? En fonction du type de projet, différents détails devront être pris en compte lors de l'achat. La nature et la quantité des travaux nécessaires dépendent bien sûr de l'âge du bâtiment et de l'état des installations techniques.

Il est préférable de visiter le logement en plein jour et de discuter avec les voisins. Eux connaissent bien les avantages et inconvénients du quartier.

Ci-dessous quelques questions à se poser lors de l'achat d'une habitation (la liste est, bien entendu, non exhaustive):

Quelle est l'implantation de l'habitation?

Y a-t-il des transports en commun dans les environs?

Quelle en est l'orientation? Est-elle assez lumineuse?

Y a-t-il des nuisances sonores?

Qu'en est-il de la pollution des sols et de l'air?

Quelles sont les affectations des parcelles voisines?

Quel est l'état de l'habitation?

Y a-t-il des fuites dans la toiture? La couverture de toiture doit-elle être remplacée?

Le toit, les murs et les planchers sont-ils suffisamment isolés?

Des ponts thermiques pourraient-ils poser problème? Il est à noter qu'investir dans l'isolation revient à économiser de l'énergie!

Bien examiner les traces d'humidité. Quelle est leur cause? Est-ce de l'humidité ascendante provenant du sol, une infiltration d'eau de pluie au travers du mur, ou de la condensation?

Y a-t-il des fissures?

Les portes et fenêtres sont-elles en bon état? Sont-elles bien isolées? Ferment-elles encore correctement?

Sont-elles attaquées par la pourriture ou des parasites?

Les équipements techniques sont-ils en bon état (chauffage, eau, électricité)?

Y a-t-il des conduites en plomb?



→ *A lire également:*

Info-fiche énergie : "L'URE lors de l'achat d'une maison" (CHK 01)

Info-fiche énergie : "L'URE lors de l'achat d'un appartement" (CHK 02)

En plus de toutes ces questions techniques viennent s'ajouter bon nombre de questions qui ont trait à la conclusion d'un contrat de vente.

(www.livios.be > acheter et louer > guide immo > guide de l'achat.)

3.2. RÉNOVATIONS: PAR OÙ COMMENCER?

Quels moyens pour satisfaire quels besoins ?

Quel propriétaire n'a pas fantasmé, à l'achat de son logement, sur les innombrables potentialités de restauration et/ou rénovation de celui-ci? L'enjeu est ici de rester attentif à ce que l'on veut vraiment faire de cette habitation, de discerner d'une part ses réels besoins et d'autre part les moyens que l'on peut y consacrer.

Une demande de permis d'urbanisme est-elle nécessaire?

Un permis d'urbanisme est exigé en principe pour toute construction, démolition, rénovation, ou encore tout changement d'affectation. Y déroger est la plupart du temps impossible. Un aperçu des différents actes et travaux soumis à permis est disponible sur le site internet de la Région de Bruxelles-Capitale (www.bruxelles.irisnet.be > Citoyens > Urbanisme).

Le recours à un architecte est-il nécessaire?

Dans beaucoup de cas, le concours d'un architecte sera exigé pour l'octroi d'un permis d'urbanisme. L'architecte constitue le dossier de demande de permis et fournit tous les documents nécessaires ainsi que les plans. Il traduit vos souhaits et attentes en un projet concret en tenant compte de votre budget. Il sait quels sont les investissements qui en valent la peine, les matériaux adéquats, et agit en tant que conseiller technique (raccordements électrique et sanitaire, chauffage, éclairage,...). Il suit les travaux et vérifie que tout soit exécuté correctement.

Si la collaboration d'un architecte n'est pas exigée, il peut malgré tout être utile de se faire assister par un architecte dans la réalisation d'une demande de permis et la conception d'une rénovation durable.

Renseignez vous afin de savoir si votre architecte a de l'expérience ou est ouvert à la rénovation durable.

→ *A lire également: Info-fiche éco-construction : "Vous cherchez un architecte? Un entrepreneur? A quoi faut-il faire attention?" (ALG 04)*

3.3. RÉNOVER EN RESPECTANT L'ENVIRONNEMENT :

L'éco-construction fait référence à cinq thèmes essentiels : territoire et environnement (utilisation rationnelle de l'espace, façades vertes,...), énergie (isolation suffisante, utilisation de l'énergie solaire passive, eau (récupérer l'eau de pluie chez soi, épuration de l'eau,...) matériaux (matériaux à base de ressources renouvelables ou inépuisables ...) et santé et confort (lumière naturelle, qualité de l'air, confort thermique...). Construire durablement veut donc dire plus que construire « solidement », cela veut dire construire de telle manière qu'un environnement acceptable du point de vue de la santé de l'écologie et du social peut être créé et préservé pour les générations actuelles et futures.

Les matériaux et techniques durables sont à privilégier. Pour cela, il faut bien choisir ses priorités. Les finitions d'une maison sont bien sûr très importantes : l'aspect final en dépend. Il sera cependant plus conseillé d'investir d'abord dans une exécution correcte des postes de gros œuvre et de construction. Et de reporter les postes de peinture et de carrelage plutôt que celui de l'isolation. Faire d'abord ce qui ne pourra être changé durant les 40 à 80 ans à venir. Commencer par faire les finitions pour plus tard isoler coûte bien plus de temps et d'argent (et expose de nouveau à la poussière un espace déjà fini) que de bien isoler dans un premier temps et remettre les finitions à plus tard.

La Région de Bruxelles-Capitale soutient les rénovations durables par le biais de « primes énergie » et de « prime à la rénovation de l'habitat » (voir plus loin).



4. CHOISIR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

4.1. POINTS D'ATTENTION LORS DE L'ACHAT D'UN TERRAIN.

Ecologiquement parlant, il est plus judicieux de choisir son terrain à bâtir près de ses lieux de travail et de loisirs. Cela économise transports, consommation d'énergie, et pollution, et s'avère donc positif pour l'environnement et la santé. De même, l'on privilégiera un terrain accessible à vélo et en transport en commun. On contactera les voisins: ils connaissent bien les avantages et inconvénients du quartier. Et l'on se renseignera sur l'état du sol : est-il pollué par d'anciens occupants ?

Ne pas oublier le statut du terrain : mieux vaut être tout à fait certain qu'il soit en zone à bâtir !

4.2. CONSTRUCTIONS NEUVES : PAR OÙ COMMENCER ?

Quels moyens ? Pour satisfaire quels besoins ?

Il est important de consacrer du temps à l'élaboration d'un programme correspondant à ses besoins et aux moyens disponibles.

Choix d'un architecte

Parler avec différents architectes peut s'avérer d'une grande aide. Quelle est leur expérience en construction durable? Sont-ils à l'écoute et ouverts au dialogue ?

Si vous souhaitez exécuter des travaux vous-même, parlez-en d'abord avec votre architecte. Il arrive que certains architectes s'effraient des travaux exécutés en tout ou en partie en auto-construction. C'est en effet lui qui est responsable du contrôle de l'exécution des travaux.

➔ *A lire également: Info-fiche éco-construction : "Vous cherchez un architecte? Un entrepreneur? A quoi faut-il faire attention?" (ALG 04)*

4.3. CONCEVOIR DURABLEMENT

Ce n'est pas l'application de technologies durables ou de panneaux solaires à une habitation existante qui la rendra respectueuse de l'environnement. Un logement peu énergivore se conçoit déjà sur la table à dessin! Un projet sera plus ou moins économe en énergie en fonction de la compacité des volumes construits, d'une répartition appropriée en zones de température, d'un compartimentage et de l'aménagement de zones tampons, d'une bonne orientation, de l'usage de matériaux à forte inertie thermique et de l'exploitation maximale de l'énergie solaire. Qui parle d'économies d'énergie parle également de maisons basse énergie ou passives. Leur conception doit aussi passer par une approche écologique et saine des matériaux. Plus d'informations sur le site internet du Vibe (www.vibe.be > bio-ecologisch bouwen)

➔ *A lire également : info-fiche éco-construction : "Projets durables: par où commencer?" (ALG05)*

5. AIDES FINANCIÈRES

5.1. PRIMES DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE:

- La Région de Bruxelles-Capitale octroie une **prime à la rénovation de l'habitat** pour les travaux liés à l'enveloppe du bâtiment, sa structure, les équipements et aménagements intérieurs dans le but de remédier à un problème de vétusté, de salubrité ou de sécurité, d'absence de confort ou de manque d'espace.
- La Région de Bruxelles-Capitale octroie également une **prime à l'embellissement des façades** pour les travaux de remise en état de propreté et/ou de peinture du parement de la façade à rue, ainsi que l'entretien et la réparation (dans une certaine mesure) de ses éléments décoratifs.

Un aperçu général de ces primes ainsi que de leurs conditions d'octroi est disponible sur le site internet www.prime-renovation.irisnet.be

- Prime énergie pour habitation passive ou basse énergie : habitations passives (construction neuve) et basse énergie (rénovation) : 100 € par m² de surface de plancher jusqu'à 150 m².
- Prime énergie pour l'isolation, l'achat d'une chaudière et le placement d'un chauffe-eau solaire et/ou d'un système photovoltaïque.

Pour plus d'information sur les prix et conditions d'octroi de ces primes, consulter le site www.bruxellesenvironnement.be > particuliers > mes primes.



- Certaines communes bruxelloises offrent des primes pour différentes installations à caractère environnemental (www.bruxellesenvironnement.be > particuliers > mes primes > les primes communales).

5.2. RÉDUCTION FISCALE:

- Réduction d'impôt pour investissements économiseurs d'énergie: 40% du montant des travaux avec un maximum de 1280€ (www.minfin.fgov.be > publications > Réduction d'impôt pour investissements économiseurs d'énergie)
- Le gouvernement fédéral encourage la construction de maisons passives par le biais d'une réduction d'impôt de 790 euros par habitation et par an. Cet avantage fiscal est accordé jusqu'à 10 ans après l'obtention du certificat attestant que l'habitation satisfait aux critères du standard passif. Les factures des différents travaux doivent être annexés à la déclaration d'impôt. (www.energie.mineco.fgov.be > habitations > La réduction d'impôts pour maison passive)
- Réduction d'impôt pour les travaux de rénovation d'immeubles situés en « zone d'action positive » (www.curbain.be > Renovation > info-conseil > Les aides financières au logement en RBC: liste 2008 et synthèse)

5.3. REDUCTION DU TARIF TVA:

Un tarif TVA réduit de 6% est d'application pour les rénovations d'habitations privées (d'au moins 5 ans), au lieu de 21% pour les constructions neuves.

Exemple:	Amélioration de l'isolation d'un toit d'une habitation construite en 2000	
	Travaux de toiture	: € 5000
	6% TVA	: € 300
	Total	: € 5300 (au lieu de 6050€ dans le cas d'une TVA de 21%)

(www.minfin.fgov.be > publications > TVA de 6% pour la rénovation de logements)

6. INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

6.1. FICHES BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Particuliers

- ALG 01 – “Quelques définitions: que signifie durable, écologique, économe en énergie?”
- ALG 04 – “Vous cherchez un architecte? Un entrepreneur? A quoi faut-il faire attention?”
- ALG 05 – “Projets durables: par où commencer?”
- ALG 06 – “Maisons économes en énergie: de la maison basse énergie à la maison passive.”
- ALG 08 – “Méthodes de construction : Bâtiments nouveaux ou existants : différentes structures possibles?”

Energie

- ISO 01 – “Les investissements économiseurs d'énergie.”
- ISO 02 – “Une isolation efficace”

Professionnels

- ENE 00 – “Problématique et enjeux de l'énergie”
- MAT 00 – “Problématique et enjeux des matériaux”
- CSS 00 – “Fiche générique sur le confort et la santé des occupants”
- ENE 12 – “Envisager une construction "passive””
- MAT 13 – “Prendre en compte la durée de vie des bâtiments existants et à construire et de leurs composants, leur possible réaffectation.”

6.2. SOURCES

- “Stappenplan Jeugdwerkinfrastructuur”, www.vibe.be > downloads > jeugdinfrastructuur
- www.livios.be

6.3. REFERENCES

- Bruxelles Environnement : www.bruxellesenvironnement.be – Tel. 02 775 75 75
- Le Centre Urbain ASBL: www.curbain.be – Tel. 02 512 86 19



Pour un aperçu des travaux possibles en éco-construction et des aides financières à la construction et à la rénovation.

- Ecobuild : www.ecobuildinbrussels.be – Tel. 02 422 51 28
- Cluster éco-construction : clusters.wallonie.be/ecoconstruction – Tel. 081 71 41 00
- Nature et progrès : www.natpro.be - Tel. 081 30 3690
- Habiter Bruxelles (nl): www.woneninbrussel.be – Tel. 0800/20 400
Louer, acheter, primes et tegemoetkomingen en Région bruxelloise. 'Habiter Bruxelles' vous aide dans vos choix d'endroit ou de quartier à Bruxelles.
- Région de Bruxelles-Capitale : www.bruxelles.irisnet.be
Logement (acheter/vendre; construire/rénover ...) et urbanisme (réglementation, permis ...)
- Institut Flamand pour la construction bio-écologique VIBE vzw – natureplus: www.vibe.be – Tel. 03 218 10 60
- Plate-forme Maison Passive ASBL : www.maisonpassive.be – Tel. 065 37 44 63

