



NOM DU DOSSIER : [REDACTED]

DATE : 30/06/2021



PERSONNE DE CONTACT : François HENS

MAIL : francois.hens@bonnevie40.be



CONSEILS EN RENOVATION

- A. Impacts et conseils
- B. Financement du projet
- C. Descriptif pour demande de prix

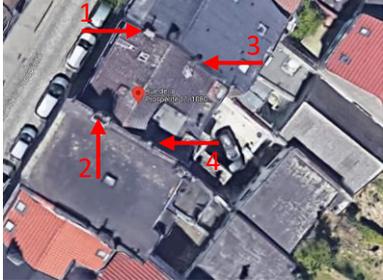


A. Impacts et conseils

LES IMPACTS POSITIFS :

			Urgence/ sécurité	Qualité VIE	Qualité LOGEMENT	Diminution GAZ EFFET SERRE
						
1. Travaux urgents / démarches urgentes						
	Niv. 0 - Entrée cochère – Plafond : Problème de stabilité	Rénover plafonnage plafond				
	Toiture à versant/Comble – Conduits/Souches cheminées : Problème de stabilité	Démonter les souches de cheminées plus utilisées et rénover celles encore utilisées				
	Niv.+1/+2/+3 : WC/SDD Problème d'humidité	Refaire la couverture de toiture plate Rénover SDD				
	Niv.+1/+2/+3 – WC : Chaudières atmosphériques non-conformes	A remplacer par nouvelles chaudières à condensation				
2. Mise en conformité - Urbanistiques						
	Façade à rue : Châssis en PVC non-conformes	A régulariser				
	Façade à rue : Bacs à volet non-conformes	A démonter – A prévoir de manière invisible depuis d'extérieur				
	Façade à rue : Evacuation corniche en façade avant non-conforme	A démonter et raccordement à raliser sur descente existante allant vers façade arrière				
	Façade arrière : Fermetures balcons réalisées sans permis	A régulariser				
	Toiture à versant : Accès grenier/toiture plate réalisé sans permis	A régulariser				
	Cour : Annexe rez construite sans permis	A régulariser				
3. Travaux à faire à court terme						
	Toiture à versant/plate : Isolation thermique	Isoler la toiture principale idéalement lors du remplacement de l'étanchéité de toiture				
4. Travaux à faire long terme						
	Façade à rue : Dégradation & Corniche	Rénover l'ensemble de la façade (niv. trottoir jusqu'au niv. supérieur de la corniche) Restaurer la corniche existante				
	Façade à rue : Porte d'entrée bois	Rénover la porte d'entrée				

LES CONSEILS ET LES ETAPES :

1 Travaux urgents	
Conseil	 Stabilité
<p>Niv. 0 - Entrée cochère – Plafond :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div>	
<p>Toiture à versant/plate – Souches de cheminée :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div>	
<p>Niv. Comble – Pigeonnier – Conduits de cheminée :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div>	
<p>CONSTATS :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Niv. 0 – Entrée cochère – Plafond : <ul style="list-style-type: none"> - l'ensemble plafond présente des éléments de patrimoine intéressants (moultres, assis poutre moulurés) ; - une partie du plafonnage du plafond est tombé ; <p>NB : le reste de la surface plafonnage du plafond est fortement fissurée et pourrait également tomber ultérieurement ce qui présente un risque pour les occupants</p> ○ Toiture – Conduits/Souches cheminées : <ul style="list-style-type: none"> - le cimentage des souches de cheminée 2 & 3 (et probablement 1 aussi) est en mauvais état ; - une partie du conduit et la souche de cheminée 4 est en partie démolie et a été recouverte d'étanchéité ; <p>NB : certaines souches pourraient tomber ultérieurement, ce qui peut présenter un risque non seulement pour les occupants mais également pour les passants.</p> 	

<p>CONSEILS :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Niv. 0 – Entrée cochère – Plafond : <ul style="list-style-type: none"> - faire tomber les surfaces de plafonnage qui n’adhèrent plus au support ; - rénover/restaurer en conservant les qualités esthétiques/patrimoniales de l’ensemble plafond ○ Toiture – Conduits/Souches cheminées : <ul style="list-style-type: none"> - procéder à une analyse des conduits (quel conduit pour quel appartement/encore utilisé ou pas...) ; - rénover les conduits/souches encore utilisés (maçonnerie/cimentage) et éventuellement démolir et évacuer ceux/celles qui ne le sont plus ; - le conduit 4 pourrait être reconstruit comme à l’origine – à voir suivant utilisation 			
Prix	<ul style="list-style-type: none"> ○ Analyse des conduits : 0 € HTVA (21%) – peut être réaliser par le conseiller en rénovation Bonnevie ; ○ Rénovation conduits/souches de cheminée : à définir suivant état/utilisation ; ○ Reconstruction souche de cheminée : à définir suivant état/utilisation ; ○ Démolition souche de cheminée et ragréage : à définir suivant état/utilisation ; 		
Primes	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; background-color: #ffff00; vertical-align: top;"> <p>AVANT TRAVAUX Prime à la rénovation (uniquement si contrat de gestion avec une AIS excepté pour Niv.+1 – Appartement MO) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Démolition souche cheminée : - Toiture - Couverture – Démolition des souches de cheminée extérieure et ragréages suite à la démolition de ces souches ○ Démolition/reconstruction souche cheminée : - Toiture – Accessoire – Démolition et reconstruction des souches de cheminée extérieure à l’exclusion de leur cimentage ○ Enduit souche cheminée : - Enveloppe du bâtiment – Enduit </td> <td style="width: 50%; background-color: #e67e22; vertical-align: top;"> <p>APRES TRAVAUX Néant (pas de prime pour ce poste)</p> </td> </tr> </table>	<p>AVANT TRAVAUX Prime à la rénovation (uniquement si contrat de gestion avec une AIS excepté pour Niv.+1 – Appartement MO) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Démolition souche cheminée : - Toiture - Couverture – Démolition des souches de cheminée extérieure et ragréages suite à la démolition de ces souches ○ Démolition/reconstruction souche cheminée : - Toiture – Accessoire – Démolition et reconstruction des souches de cheminée extérieure à l’exclusion de leur cimentage ○ Enduit souche cheminée : - Enveloppe du bâtiment – Enduit 	<p>APRES TRAVAUX Néant (pas de prime pour ce poste)</p>
<p>AVANT TRAVAUX Prime à la rénovation (uniquement si contrat de gestion avec une AIS excepté pour Niv.+1 – Appartement MO) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Démolition souche cheminée : - Toiture - Couverture – Démolition des souches de cheminée extérieure et ragréages suite à la démolition de ces souches ○ Démolition/reconstruction souche cheminée : - Toiture – Accessoire – Démolition et reconstruction des souches de cheminée extérieure à l’exclusion de leur cimentage ○ Enduit souche cheminée : - Enveloppe du bâtiment – Enduit 	<p>APRES TRAVAUX Néant (pas de prime pour ce poste)</p>		
Etapes	<ul style="list-style-type: none"> ○ Contacter des entrepreneurs ; ○ Demander 3 devis dont 1 à un entreprise d’insertion socio-professionnelle ; ○ Faire une comparaison des prix via le conseiller en rénovation de Bonnevie ○ Entreprendre les démarches pour la recherche de financement ; ○ Si travaux primables >1250€, faire la demande de prime à la rénovation et attendre l’accord de l’administration ; ○ Signer et commander les travaux ; ○ Entamer les travaux ; ○ Clôturer votre prime rénovation ; <p>NB : Ces travaux peuvent être intégrés à la même demande de prix et de prime à la rénovation que les travaux d’étanchéité et d’isolation de la toiture décrits ci-dessous de manière à ce que le montant des travaux acceptables de la prime à la rénovation soit >1250€ et donc primables.</p>		



Niv.+1 – Appartement MO – Cuisine/WC :



Niv.+2 – Appartement Locataire - WC :



Niv.+3 – Appartement Locataire – Chambre/Salle de douche/WC :





Niv. Comble :



Toiture à versant :



Toiture plate :



CONSTATS :

- **Niv.+1 – Appartement MO - Cuisine/WC :**
 - **Mur/Plafond :** traces d'humidité importantes notamment au droit des passages des conduits (évacuation gaz chaudière/descente d'eaux fécales)
- **Niv.+2 – Appartement Locataire - WC :**
 - **Plafond :** traces d'humidité importantes et fissuration/solidarisation du plafonnage p/r au support ;
- **Niv.+3 – Appartement Locataire – Chambre/Salle de douche/WC :**
 - **Mur/Plafond :** traces d'humidité importantes et habillage devant porte WC déformé ;
 - **Zone douche :** carrelage fortement fissuré et joints d'étanchéité tub douche plus étanche ;
 - **Caisson :** présence d'un caisson entre mur et plafond coté chambre – à sonder pour voir ce qu'il y a derrière
- **Niv. Comble – Grenier & Toiture à versant :**
 - **Habillage intérieur :** habillage partiel avec panneaux de récupération ;
 - **Structure :** semble être en bon état ;
 - **Sous-toiture :** pas de sous-toiture. La face inférieure des tuiles est visible depuis l'intérieur ;
 - **Couverture :** - toiture principale : tuile – une tuile endommagée en bas de versant arrière notamment ;
 - brisis façade à rue : ardoise artificielle (suspicion d'amiante)
 - multitude de réparations ponctuelles autour des baies ;
 - raccords d'étanchéité : multitude de réparations ponctuelles avec roofing susceptibles d'être des points d'infiltrations
 - **Corniche à rue :** très probablement en mauvais état mais pas d'infiltrations constatées du coté intérieur ;
 - **Tabatières :** réparation de fortune du vitrage ;
- **Toiture plate :**
 - **Couverture :** - roofing – multitude de réparations ponctuelles et percements à différents endroits susceptible d'être des points d'infiltrations ;
 - stagnation d'eau de pluie importante au droit de l'ancien bas de versant arrière ;
 - **Raccords d'étanchéité :** multitude de réparations ponctuelles avec roofing susceptibles d'être des points d'infiltrations ;
 - **Anciennes ouvertures terrasses :** fermeture de fortune avec panneaux lestés avec tuiles

CONSEILS :

- **Niv. Comble – Grenier & Toiture à versant :**
 - **Revêtement existant :** à démonter/évacuer ;
 - **Habillage intérieur :** à démonter/évacuer ;
 - **Menuiserie passage vers toiture plate/fermeture latérale :** à démonter/évacuer ;
 - **Structure :** - toiture principale : état à vérifier et remplacement de certaines pièces si nécessaire ;
 - zone passage vers toiture plate : nouvelle structure toiture à prévoir dans la continuité de la toiture principale conformément aux plans de permis de 1953 – voir annexe ;
 - **Sous-toiture :** à prévoir suivant type d'isolation qui sera placé en même temps ou ultérieurement ;
 - **Couverture :** - toiture principale : à remplacer par tuiles à l'identique ;
 - brisis façade à rue : - vérifier si matériau à base d'amiante et à démonter/évacuer en fonction ;
 - à remplacer par éléments similaires à l'existant mais sans amiante ;
 - **Pare-vapeur/Isolation :** voir ci-dessous dans travaux à court terme « Isolation thermique » ;
 - **Fenêtre de toiture :** - 3 existantes à remplacer par nouvelles fenêtres de toiture de mêmes dimensions ;
 - 1 supplémentaire à prévoir dans nouvelle partie de toiture en versant arrière ;
 - **Corniche à rue :** à vérifier et à rénover si nécessaire ;

NB : Voir Brochure Homegrade « Toiture inclinée – Rénovation et isolation » en annexe

Il est préférable de rénover la corniche à rue ainsi que le brisis (yc isolation thermique) et de remplacer les châssis lors des travaux d'embellissement/rénovation de façade à rue

- **Toiture plate :**
 - **Étanchéité existante :** - roofing : à démonter/évacuer ;
 - **Structure :** état à vérifier et remplacement de certaines pièces si nécessaire ;
 - **Panneautage :** panneaux OSB 16 ou 22 mm suivant entre-axe structure ;
 - **Pare-vapeur/Isolation :** voir ci-dessous dans travaux à court terme « Isolation thermique » ;
 - **Étanchéité :** étanchéité bitumineuse ou EPDM ;
 - **Raccords & ouvertures d'étanchéité :** à réaliser avec rehausse min. de 15 cm ;
 - **Anciennes ouvertures terrasses :** à démonter/évacuer et à refermer ;
 - **Corniche arrière :** à renover ou à remplacer

NB : Voir Brochure Homegrade « Toiture plate – Rénovation et isolation » en annexe

Prix	○ Toitures et accessoires/raccords d'étanchéité : entre 20.000 et 25.000 € HTVA (6%) ;	
Primes	AVANT TRAVAUX Prime à la rénovation (uniquement si contrat de gestion avec une AIS excepté pour Niv.+1 – Appartement MO) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Toiture : <ul style="list-style-type: none"> - Couverture ; - Structure du toit ; - Accessoires ; 	APRES TRAVAUX Néant (pas de prime pour ce poste)
Etapas	<ul style="list-style-type: none"> ○ Contacter des entrepreneurs ; ○ Demander 3 devis dont 1 à une entreprise d'insertion socio-professionnelle ; ○ Faire une comparaison des prix via le conseiller en rénovation de Bonnevie ; ○ Entreprendre les démarches pour la recherche de financement ; ○ Faire la demande de prime à la rénovation et attendre l'accord de l'administration ; ○ Signer et commander les travaux ; ○ Entamer les travaux ; ○ Clôturer votre prime rénovation <p>NB : Ces travaux peuvent être intégrés à la même demande de prix et de prime à la rénovation que les travaux de stabilité et d'isolation de la toiture décrits ci-dessus/dessous.</p>	

**Niv.+1 – Appartement MO – WC :****Niv.+2 – Appartement Locataire - WC :****Niv.+3 – Appartement Locataire - WC :****CONSTATS :**

- **Niv.+1 – Appartement MO – WC :**
 - chaudière atmosphérique dans salle de douche et pas de ventilation de l'espace (ventilation haute et basse) – risques importants d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) ;
 - conduit d'évacuation des fumées vers toiture plate ne semble pas conforme ;
- **Niv.+2 – Appartement Locataire – WC :**
 - chaudière atmosphérique dans salle de douche et pas de ventilation de l'espace (ventilation haute et basse) – risques importants d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) ;
 - conduit d'évacuation des fumées vers toiture plate ne semble pas conforme ;
- **Niv.+3 – Appartement Locataire – WC :**
 - chaudière atmosphérique dans salle de douche et pas de ventilation de l'espace (ventilation haute et basse) – risques importants d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) ;
 - conduit d'évacuation des fumées vers toiture plate ne semble pas conforme ;

CONSEILS :

- **Faire remplacer l'ensemble des installations de chauffage/eau chaude sanitaire :**
 - par un installateur, idéalement, agréé CERGA - www.gaznaturel.be/fr/particulier/trouvez-un-installateur-cerga et conseiller chauffage PEB – www.environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/obligations/la-performance-energetique-des-batiments-peb/liste-des
 - par une chaudière à condensation dite « à ventouse » de minimum classe A ;
 - avec un gainage du conduit maçonné montant jusqu'en toiture si possible ou conduit double parois ;
 - avec un thermostat d'ambiance
- **Faire réceptionner l'installation par un organisme de contrôle agréé (OA) :**
www.cerga.be/fr/argb-et-contacts/organismes-de-contrôle
- **Faire réceptionner l'installation par un conseiller chauffage PEB :**
www.environnement.brussels/thematiques/batiment/la-performance-energetique-des-batiments-peb/liste-des-professionnels-agrees-de
- **Faire un contrôle périodique PEB tout les 2 ans par un technicien chaudière PEB agréé**
www.environnement.brussels/thematiques/batiment/la-performance-energetique-des-batiments-peb/liste-des-professionnels-agrees-de

NB : Les chaudières actuelles se situent sur des balcons/terrasses qui ont été fermé(e)s sans demande de permis d'urbanisme (voir plans PU 1953 en annexe) ce qui constitue une infractions urbanistiques – voir Conformité « Façade arrière : Fermetures balcons réalisées sans permis ».

Prix	<ul style="list-style-type: none"> ○ Chaudière mixte : Entre 3.000 et 4.000 € HTVA ; ○ Réception par OA : Entre 100 et 200 € ; ○ Réception PEB : Entre 100 et 150 € 	
Primes	AVANT TRAVAUX Prime à la rénovation : (uniquement si contrat de gestion avec une AIS excepté pour Niv.+1 – Appartement MO) : - Installation de gaz (uniquement (rem)placement de conduites de gaz) - Installation de chauffage (uniquement avec le placement d'une nouvelle chaudière) Prêt Vert Bruxellois : - Chaudière à gaz performante	APRES TRAVAUX Prime fédérale Gaz.be (uniquement si catégorie de revenu C) Prime énergie : - C1 – Chaudière + Bonus tubage (uniquement avec placement d'une nouvelle chaudière); - C3 – Régulation thermique ; - C8 – Contrôle périodique (uniquement si catégorie de revenu C)
Etapes	<ul style="list-style-type: none"> ○ Contacter des chauffagistes ; ○ Demander 3 devis dont 1 à une entreprise d'insertion socio-professionnelle ; ○ Faire une comparaison des prix via le Conseiller en Rénovation de Bonnevie ; ○ Entreprendre les démarches pour la recherche de financement ; ○ Faire la demande de prime à la rénovation et attendre l'accord de l'administration ; ○ Faire la demande de prêt vert bruxellois (PVB) et attendre l'accord du Crédal ; ○ Signer et commander les travaux ; ○ Entamer les travaux ; ○ Faire réceptionner l'installation par un organisme de contrôle agréé ; ○ Clôturer votre demande de prime à la rénovation ; ○ Préparer le dossier de demande de prime énergie ; ○ Demander l'attestation de l'entrepreneur ; ○ Déposer le dossier de demande de prime énergie à Bruxelles environnement. 	

2

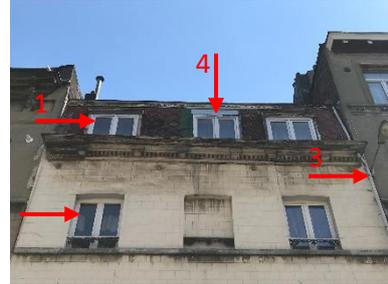
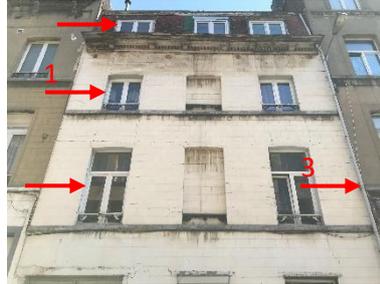
Conformité

Conseil

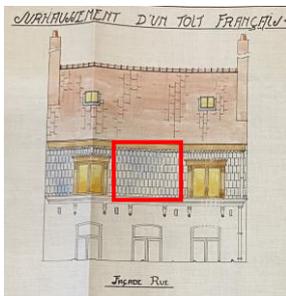


Urbanistique

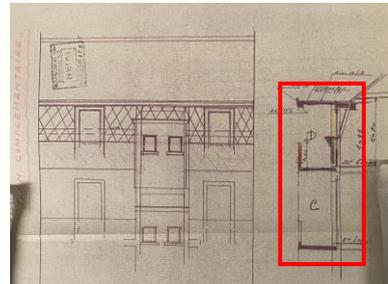
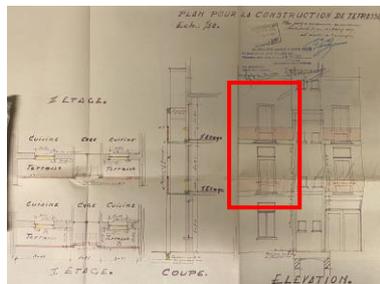
Façade à rue – Situation de fait - Châssis en PVC, Bac à volet, DEP & Baie centrale brisis :



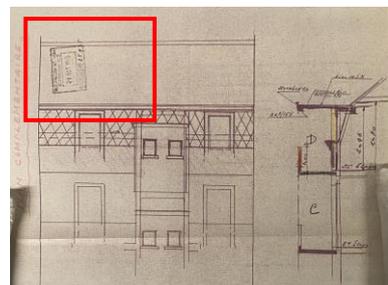
Façade à rue – Situation de droit (PU 1929) :



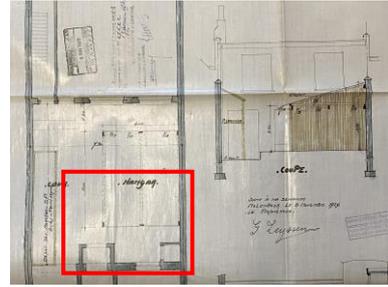
Façade arrière – Situation de fait & de droit (PU 1953) – Fermeture balcons :



Toiture à versant - Situation de fait & de droit (PU 1953) – Accès grenier/toiture plate :



Cour - Situation de fait & de droit (PU 1953) – Annexe toiture plate :



CONSTATS – INFRACTIONS URBANISTIQUES :

- **Façade à rue :**
 - châssis en PVC placés sans demande de permis d'urbanisme et non-conformes (1) ;
 - bacs à volets non-conformes (2) ;
 - descente d'eau pluviale (DEP) à rue apparente non-conforme (3) ;
 - fenêtre de toiture centrale du brisis en façade à rue réalisée sans demande de permis d'urbanisme (4) ;
- **Façade arrière :**
 - fermetures balcons réalisées sans demande de permis d'urbanisme (5) ;
- **Toiture à versant :**
 - accès grenier/toiture plate réalisé sans demande de permis d'urbanisme (6) ;
- **Cour :**
 - annexe cour (toiture plate) réalisée sans demande de permis d'urbanisme (7)

NB : Liste non exhaustive établie suite à notre visite. A vérifier/compléter en demandant une copie des plans de la situation de droit auprès du service d'urbanisme de la Commune

CONSEILS :

- **Façade à rue – Châssis :**
 - soit, à remplacer par des châssis bois à l'identique de ceux qu'ils y avaient avant remplacement conformément aux plans de permis d'urbanisme de 1929 (voir plans en annexe) ;
 - soit, si pas à l'identique, introduire une demande de permis d'urbanisme sans architecte pour remplacement de l'ensemble en respectant le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et tenant compte du fait que le bien se trouve en Zone d'Intérêt Culturel, Historique et Esthétique (ZICHEE) – le PVC est très rarement accepté en ZICHEE ;
- **Façade à rue – Bacs à volets :**
 - à démonter et à remplacer par une solution de bacs non-visibles depuis la rue ou par une solution d'occultation type stores intérieurs
- **Façade à rue – Descente d'eau corniche :**
 - à démonter et raccordement à faire sur descente d'eau pluviale (DEP) intérieur allant vers façade arrière (à intégrer à la demande de prix toiture – voir ci-dessus) ;
- **Façade arrière – Balcons :**
 - soit, remettre les terrasses en prestin état conformément aux plans de permis de 1953 (voir plans en annexe) et aménager les salles de douche, les WC et les chaudières à un autre endroit des appartements ;
 - soit, essayer de régulariser la situation en l'état en introduire une demande de permis d'urbanisme avec architecte respectant le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- **Toiture à versant arrière :**
 - à remettre en prestin état conformément aux plans de permis d'urbanisme de 1953 (à intégrer à la demande de prix toiture – voir ci-dessus) ;
- **Cour – Annexe cour (toiture plate) :**
 - soit, remettre en prestin état conformément aux plans de permis d'urbanisme de 1929 (voir plans en annexe) ;
 - soit, essayer de régulariser la situation en l'état en introduire une demande de permis d'urbanisme avec architecte respectant le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Prix	<ul style="list-style-type: none"> ○ Châssis : à définir ultérieurement suivant option retenue ; ○ Système d'occultation : à définir ultérieurement suivant option retenue ; ○ Raccordement corniche sur DEP intérieure : entre 500 et 1000 € HTVA ; ○ Balcons : à définir ultérieurement suivant option retenue ; ○ Toiture à versant arrière : voir Travaux urgents « Problème d'humidité » ci-dessus ; ○ Annexe cour : à définir ultérieurement suivant option retenue 	
Primes	<p>AVANT TRAVAUX (uniquement si contrat de gestion avec une AIS excepté pour Niv.+1 – Appartement MO)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Châssis bois : - Prime à la rénovation - Enveloppe du bâtiment – Châssis bois ○ DEP intérieure : - Prime à la rénovation – Toiture - Accessoires 	<p>APRES TRAVAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Vitrage châssis bois : - Prime énergie - B4 – Vitrage superisolant
Etapas	<p>NB : Les châssis peuvent être maintenus jusqu'à leur remplacement ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Faire une demande de copie de plans de permis aux archives de la Commune pour connaître la situation de droit, c'est à dire la situation telle que la Commune en a connaissance ; ○ Comparer la situation de droit avec la situation de fait, c'est à dire la situation telle qu'elle existe réellement ; ○ Vu qu'il faut régulariser la situation urbanistique : <ul style="list-style-type: none"> - soit remettre en prestin état ; - soit prendre contact avec un ou plusieurs architectes inscrits à l'Ordre des Architectes pour demander, offre d'honoraires pour une étude de faisabilité et un permis d'urbanisme ; ○ Faire une comparaison des prix via le Conseiller en Rénovation de Bonnevie 	

3 Travaux à faire à court terme			
Conseil	 Isolation Thermique		
<p>Niv. Comble – Grenier – Toiture à versant :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div>			
<p>CONSTATS :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Niv. Comble – Grenier & Toiture à versant : <ul style="list-style-type: none"> - voir Travaux Urgents « Problème d’humidité » & Conformité « Urbanistique » ci-dessus ○ Toiture plate : <ul style="list-style-type: none"> - voir Travaux Urgents « Problème d’humidité » & Conformité « Urbanistique » ci-dessus 			
<p>CONSEILS :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Niv. Comble – Grenier – Toiture à versant : <ul style="list-style-type: none"> - Isolation : avec une valeur R de minimum 4 m² K/W <ul style="list-style-type: none"> - soit par l’extérieur (type sarking) en même temps que la rénovation de la toiture ; - soit par l’intérieur (voir fiche rénovation en annexe) ultérieurement ; - Pare-vapeur (ou un frein- vapeur) : doit être placé sur la face intérieure (chaude) de la couche d’isolation. Ce choix dépend de la nature de l’isolant choisi ; <p>NB : Il peut également être envisagé d’isoler le plancher du grenier dans la continuité de l’isolation de la toiture plate. Le volume du grenier n’est alors pas compris dans le volume chauffé.</p> <p>Voir Brochure Homegrade « Toiture inclinée – Rénovation et isolation » en annexe</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Toiture plate : <ul style="list-style-type: none"> - Pare-vapeur/Isolation : isolant avec un R de minimum 4 m²K/W à placer entre le panneautage et l’étanchéité. <p>NB : Nous vous conseillons fortement de prévoir le placement de cette isolation lors du remplacement de l’étanchéité de la toiture plate.</p> <p>Voir Brochure Homegrade « Toiture plate – Rénovation et isolation » en annexe</p>			
Prix	Isolation thermique toiture à versant/plate : Entre 50 et 100 €/m ² HTVA (6%) ;		
Primes	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #ffff00; width: 50%; padding: 5px;"> AVANT TRAVAUX Prime à la rénovation (uniquement si contrat de gestion avec une AIS excepté pour Niv.+1 – Appartement MO) : - Isolation thermique (uniquement si l’ensemble de la nouvelle isolation à un R minimum de 4 m²K/W) Prêt Vert Bruxellois </td> <td style="background-color: #ffa500; width: 50%; padding: 5px;"> APRES TRAVAUX Prime énergie : - B1 – Isolation du toit (uniquement si l’ensemble de la nouvelle isolation à un R minimum de 4 m²K/W) </td> </tr> </table>	AVANT TRAVAUX Prime à la rénovation (uniquement si contrat de gestion avec une AIS excepté pour Niv.+1 – Appartement MO) : - Isolation thermique (uniquement si l’ensemble de la nouvelle isolation à un R minimum de 4 m ² K/W) Prêt Vert Bruxellois	APRES TRAVAUX Prime énergie : - B1 – Isolation du toit (uniquement si l’ensemble de la nouvelle isolation à un R minimum de 4 m ² K/W)
AVANT TRAVAUX Prime à la rénovation (uniquement si contrat de gestion avec une AIS excepté pour Niv.+1 – Appartement MO) : - Isolation thermique (uniquement si l’ensemble de la nouvelle isolation à un R minimum de 4 m ² K/W) Prêt Vert Bruxellois	APRES TRAVAUX Prime énergie : - B1 – Isolation du toit (uniquement si l’ensemble de la nouvelle isolation à un R minimum de 4 m ² K/W)		

<p>Etapes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Faire une demande de copie de plans de permis aux archives de la Commune pour connaître l'aperçu des châssis d'origine – voir pièce jointe ; ○ Contacter des toituriers ou des entreprises générales ; ○ Demander 3 devis dont 1 à une entreprise d'insertion socio-professionnelle ; ○ Faire une comparaison des prix via le conseiller en rénovation de Bonnevie ; ○ Entreprendre les démarches pour la recherche de financement ; ○ Faire la demande de prime à la rénovation et attendre l'accord de l'administration ; ○ Faire la demande de prêt vert bruxellois (PVB) et attendre l'accord de l'administration ; ○ Signer et commander les travaux ; ○ Entamer les travaux ; ○ Clôturer votre prime rénovation ; ○ Préparer le dossier de demande de prime énergie ; ○ Demander l'attestation de l'entrepreneur ; ○ Déposer le dossier de demande de prime énergie à Bruxelles environnement <p>NB : Ces travaux peuvent être intégrés à la même demande de prix et de prime à la rénovation que les travaux de stabilité et d'étanchéité de la toiture décrits ci-dessus.</p>
----------------------	---



Les estimations sont calculées sur base des prix moyens actuels des entreprises et sont données à titre indicatif pour une meilleure compréhension des budgets à prévoir.

B. Financement du projet

De nombreuses aides financières existent sur la Région Bruxelles-Capitale. Ces aides permettent d'aider les propriétaires à **améliorer la salubrité, le confort élémentaire et la sécurité de leur logement**, mais également d'entreprendre des travaux de **rénovations énergétiques**.

Préparez votre dossier de recherche d'aide financière :

- L'ensemble de vos devis
- Une photocopie recto-verso de votre carte d'identité.
- Une composition du ménage à demander à votre administration communale (datant de maximum 3 mois).
- Le dernier avertissement extrait de rôle disponible pour TOUTES les personnes majeures faisant partie du ménage

 AIDES FINANCIERES /		PROPRIETAIRE OCCUPANT	PROPRIETAIRE BAILLEUR	LOCATAIRE
1- ACCOMPAGNEMENTS GRATUITS A LA RENOVATION				
<p>➤ Maison de quartier BONNEVIE asbl</p>  <p>Membre du Réseau Habitat</p>	<p>Rue Bonnevie 40 1080 Molenbeek 02 410 76 31</p> <p>Contact : François HENS</p>	V	V	V
2- AIDES FINANCIERES REGIONALES A LA RENOVATION				
<p>➤ Prime à la Rénovation – immeuble > 30 ans</p> <p><i>La prime à la rénovation de l'habitat concerne les travaux liés au bâtiment, à la structure et aux aménagements intérieurs afin de remédier à des problèmes de vétusté, de salubrité, de sécurité, de confort ou d'espace.</i></p>	<p>Mont des Arts 10-13 1000 Bruxelles</p> <p>02 432 84 00 lundi et jeudi de 9:00 à 12:00 primesrenovation@sprb.brussels</p>	V		
<p>➤ Prime embellissement de façade avant – immeuble > 25 ans</p> <p><i>Cette prime doit aider les propriétaires à remettre en état de propreté la totalité de la façade à front de rue de leur immeuble et à la protéger contre l'humidité et les graffiti.</i></p>	<p>Mont des Arts 10-13 1000 Bruxelles</p> <p>02 432 84 00 lundi et jeudi de 9:00 à 12:00 primesrenovation@sprb.brussels</p>	V	V	
<p>➤ Prime Petit Patrimoine</p> <p><i>Cette prime doit aider les propriétaires à restaurer le petit patrimoine non classé visible de l'espace public dans le but de le conserver et de le valoriser.</i></p>	<p>Mont des Arts 10-13 1000 Bruxelles</p> <p>02 432 84 48 petit.patrimoine@urban.brussel</p>	V	V	
<p>➤ Prime énergie</p> <p><i>Tous les travaux de rénovation énergétique effectués sur le territoire de la Région peuvent bénéficier des Primes Energie offertes par Bruxelles Environnement. En moyenne, 20% des coûts éligibles de votre facture seront remboursés.</i></p>	<p>Primes Energie BE Site Tour & Taxis Avenue du Port, 86C/3000 1000 BXL</p> <p>02 775 75 75 info@environnement.brussels</p>	V	V	V
3- ACCESSIBILITE A UN PRE-FINANCEMENT				
<p>➤ Crédal</p> <p><i>Le Prêt vert bruxellois vous permet d'accéder à un financement de 0% à 2% pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans votre habitation.</i></p>	<p>Rue d'Alost 7 1000 Bruxelles</p> <p>http://www.credal.be/</p>	V		
<p>➤ Fonds du Logement</p> <p><i>accorde des crédits hypothécaires à taux d'intérêt réduit destinés principalement à la réalisation d'opérations immobilières visant à fournir une habitation adéquate au demandeur : achat, construction, reconstruction, réhabilitation, transformation, assainissement, amélioration ou adaptation.</i></p>	<p>Rue de l'Eté 73 1050 Ixelles</p> <p>Tel : 02 504 32 11 info@wffl.be</p>	V		
<p>➤ Prêts des sociétés de crédit social</p> <p><i>Il s'agit de sociétés privées (avec un actionariat constitué le plus souvent par des banques et des assureurs classiques) mais dont la raison d'être s'apparente à une mission de service public. En effet, leur finalité est sociale : il s'agit d'offrir l'accès du plus grand nombre à un logement décent.</i></p>	<p>Voir liste</p>	V		

4- SOLUTIONS FINANCIERES INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES

<p>➤ Auto-rénovation</p> <p>Réaliser une construction sans l'aide ou presque de professionnels. Cette pratique s'accompagne parfois d'éditions de manuels, d'organisation d'échanges de pratiques et de formations. Cette pratique permet de réduire les coûts de la main d'oeuvre.</p>		V	V	V
<p>➤ Achat groupé</p> <p>Possibilité de réaliser des économies significatives sur une offre grâce à la force du nombre. Plus vous êtes nombreux plus les prix seront avantageux</p>		V	V	V
<p>➤ Préfinancement du fournisseur sur les installations énergétiques</p> <p>Permet de remplacer certains appareils ou installations énergivores et de rembourser le fournisseur avec l'économie réalisée sur l'acompte d'origine</p>	<p>Exemple :</p> <p>Energy Performance Contracting (EPC) / Energy Service Company's (ESCO)</p>	V		
<p>➤ Leasing</p> <p>Formule conçue pour les investissements en panneaux photovoltaïques, en cogénération et en éoliennes. Vous pouvez couvrir les remboursements mensuels en partie avec les aides publiques (primes, subsides et certificats verts).</p>	<p>https://environnement.brussels/thematiques/energie/lenergie-verte/produire-votre-propre-energie-verte/panneaux-solaires</p>	V		V

5- MONTAGES FINANCIERS

<p>➤ AIS – Agences Immobilières Sociales</p> <p>Les AIS sont des asbl reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale. Elles ont pour mission de socialiser une partie du marché locatif bruxellois. Elles gèrent la location de logements qui appartiennent principalement à des propriétaires privés et les mettent en location à un prix abordable, à destination de ménages à revenus modestes.</p> <p>(travaux P/80%Primes - contrat gestion 9 ans)</p>	<p>FEDAIS asbl – Fédération des Agences Immobilières Sociales de la région bruxelloise Avenue Louise 200 - 1050 Bruxelles 02 412 72 44</p> <p>https://www.fedais.be/info@fedais.be</p>		V	
<p>➤ Renovassistance asbl</p> <p>Propose aux propriétaires qui n'ont pas les moyens, les compétences, l'énergie ou le temps de réhabiliter leur bien, mais qui sont animés d'un sens social évident, de le confier à l'asbl pour qu'elle y crée, après une rénovation en profondeur et de qualité, des logements à loyer modéré pour des familles particulièrement défavorisées. Les logements rénovés sont mis en gestion par l'AIS Logement pour Tous pendant toute la durée du bail emphytéotique (27-30ans).</p> <p>(travaux RA/80%primes - contrat gestion 27 ans avec AIS logement pour tous)</p>	<p>Rue du Chimiste 34-36 bte10 1070 Bruxelles 0475 51 92 65</p> <p>http://renovassistance.be/renovassistance@gmail.com</p>		V	



RÉSEAU HABITAT
NETWORK WONEN

RÉCAPITULATIF DES AIDES FINANCIÈRES EN 2021

		AVANT TRAVAUX				APRÈS TRAVAUX	
		1	2	3	4	5	6
		PRIME À LA RÉNOVATION	SUBVENTION AU PETIT PATRIMOINE	PRIME À L'EMBELLISSEMENT DES FAÇADES	PRÊT VERT BRUXELLOIS	PRIME FÉDÉRALE	PRIMES ÉNERGIE
STABILITÉ							
✓	Fondations / poutres / colonnes / maçonneries / gîtes / dalles	✓					
TOITURE							
✓	Structure / couverture / accessoires	✓					
✓✓	Corniches	✓		✓ (uniquement peinture)			
✓✓	Fenêtres de toit	✓					✓
ENVELOPPE DU BÂTIMENT							
✓✓✓✓	Châssis double vitrage bois	✓		✓ (uniquement peinture)	✓		✓
✓✓	Châssis double vitrage pvc / alu				✓		✓
✓✓	Réparation de portes anciennes en façade avant	✓		✓ (uniquement peinture)			
✓✓	Enduit / bardage	✓		✓			
✓	Nettoyage / hydrofuge / anti-graffiti en façade avant			✓			
✓	Remise en peinture en façade avant			✓			
✓✓	Restauration des éléments décoratifs / balcon / loggia		✓ (non cumulable)	✓			
TECHNIQUES SPÉCIALES							
✓	Installation chauffage	✓					
✓	Installation électrique	✓					
✓	Installation gaz	✓					
✓✓✓✓	Chaudière à condensation (classe A)	✓			✓	✓	✓
✓✓	Tubage collectif et individuel					✓	✓
✓	Convecteur gaz					✓	
✓✓	Chauffe-eau instantané au gaz	✓				✓	
✓✓	Régulation thermique (thermostat / vanne thermostatique)				✓		✓
✓	Chauffe-eau solaire						✓
✓✓	Pompe à chaleur : chauffage et eau chaude sanitaire					✓	✓
✓✓✓	Ventilation mécanique	✓			✓		✓ (VMC)
✓	Appareils sanitaires	✓					
✓	Egouttage	✓					
✓	Contrôle périodique PEB						✓
✓	Panneaux photovoltaïques				✓		
ISOLATION							
✓✓✓	Isolation thermique des toitures	✓			✓		✓
✓✓✓	Isolation thermique murs / sol	✓			✓		✓
✓	Isolation acoustique	✓					
AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS							
✓	Escaliers	✓					
✓	Accessibilité pour personnes handicapées	✓					
✓	Traitement contre l'humidité / mûre	✓					
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS							
✓	Citerne d'eau de pluie	✓					
✓	Amélioration des intérieurs d'îlots	✓					
✓✓	Restauration d'éléments décoratifs des jardinets à rue		✓ (non cumulable)	✓			
ÉTUDES ET SUIVIS TECHNIQUES							
✓	Audit énergétique / Etude de faisabilité						✓
✓	Suivi technique (architecte)	✓					
✓	Conception totem						✓

C. Descriptif pour demande de prix

Dans un premier temps, nous vous conseillons de demander prix pour les travaux urgents.

Pour pouvoir avancer dans votre démarche de rénovation, vous devez à présent faire des **demandes de devis** auprès des différents entrepreneurs pour avoir des offres de prix. Pour avoir une bonne idée du prix des travaux, et rencontrer l'entreprise qui sera la plus qualifiée pour répondre à votre demande, nous vous conseillons de demander prix à **au moins 3 entrepreneurs** dont une entreprise d'Insertion Socio-Professionnelle ¹:

Demandez prix à un entrepreneur :

1. Via la plateforme de la **Confédération de la Construction**
<https://www.buildyourhome.be/fr/recherche-entrepreneur>
2. Via vos connaissances, amis, voisins qui ont eu une **bonne expérience avec un entrepreneur**
3. Avec une **entreprise d'insertion socio-professionnelle**

Vous trouverez sur la page suivante un descriptif des travaux à remettre à l'entrepreneur lors de sa visite qui lui servira de base pour sa remise de prix.

Pour faciliter le montage du dossier de demande de prime, les entrepreneurs doivent impérativement détailler et mentionner les quantités et les matériaux utilisés ainsi que leur coefficient thermique (R) dans leur devis.

Une fois réception des devis venez chez Bonnevie pour :

1. Vous aider à comparer les différents prix reçus ;
2. Vous donner une estimation des primes et aides possibles ;
3. Vous aider à avoir une idée du coût réel que vous allez payer pour vos travaux ;
4. Vous accompagner à monter votre dossier de demande de prime ;
5. Vous aider à clôturer vos primes ;
6. Vous aider à commencer une nouvelle étape dans votre processus de rénovation.

En espérant que ce conseil aura pu vous aider dans les choix de rénovation de votre bien,
Bien cordialement,



François Hens / werkt op Ma-Di-Vr * travaille le Lu-Ma-Ve
Conseiller en rénovation / Renovatieadvies

vwz Buurthuis Bonnevie Maison de Quartier asbl
Rue Bonnevie 40 straat, 1080 Molenbeek
T: 02 410 76 31 – F: 02 411 80 33

¹ **Une entreprise socio-professionnelle** – ISP - est une entreprise qui tire son revenu de son activité économique et de sa mission d'insertion pour publics qui rencontrent des difficultés pour accéder à l'emploi (par exemple des bénéficiaires du CPAS ou des chômeurs de longue durée).

Madame [REDACTED]

[REDACTED]
1080 Molenbeek St Jean

Tel : [REDACTED]

Email : /

Le 2021.

Madame, Monsieur,

Concerne : Demande de prix pour **rénovation/isolation de la toiture à versant/plate principale**

Annexes : Situation de droit : - Permis d'urbanisme de 1929 (plans/coupes/façades) ;
- Permis d'urbanisme de 1953 (coupe/façade) ;

Pourriez-vous nous remettre votre meilleure offre de prix pour les travaux suivants :

1. Installation :

- Installation de chantier (monte-charge, container, taxes voiries, échafaudages...) - FF ;

2. Démolition :

- Démontage et évacuation souche(s) cheminée(s) maçonnerie(s) yc ragréage – PCE ;
- Evacuation matériaux/cages...entrepôts dans grenier – PM ;
- Démontage et évacuation habillage intérieur grenier – PM ;
- Démontage et évacuation revêtement tuile – PM ;
yc accessoires (fenêtre de toiture, DEP, corniches, remontées...)
- Démontage et évacuation revêtement bitumineux – PM ;
- Démontage et évacuation fermeture ouverture terrasses – PM ;
- Démontage et évacuation menuiserie passage vers toiture plate/fermeture latérale - PM

OPTION :

- Démontage et évacuation revêtement ardoise artificielle du brisis à rue – PM
yc 3 châssis PVC ;

3. Gros-œuvre :

- Vérification structure existante toiture et remplacement éléments endommagés – PM
- Rénovation/cimentage souches cheminées conservées – PCE ;
- Prolongement souche cheminée arrière droite - PCE
- Fourniture et pose d'une structure de toiture versant arrière droit – M2 ;
- Fourniture et pose d'une structure de toiture plate fermeture ouverture terrasse – M2 ;
- Fourniture et pose de panneaux OSB sur structure toiture plate – M2 ;
- Fourniture et pose d'une sous-toiture toiture inclinée – PM ;
- Fourniture et pose d'une sous-toiture toiture plate – PM ;
- Fourniture et pose d'une isolation polyuréthane – M2
avec R de min. 4 m2K/W
- Fourniture et pose d'une sous-toiture suivant isolant proposé – PM ;



- Fourniture et pose d'une couverture en tuile à l'identique – M2
- Fourniture et pose d'une étanchéité toiture plate type derbigum – M2
yc remontés de min. 15 cm ;
- Fourniture et pose d'une nouvelle corniche en bois à l'identique au-dessus brisis – MCT ;
- Fourniture et pose d'une nouvelle corniche en bois à l'identique en façade arrière – MCT ;
- Fourniture et pose d'une nouvelle DEP en façade arrière – MCT
yc raccordement au réseau d'égouttage ;

OPTION :

- Fourniture et pose d'une couverture de brisis en ardoise similaire type Eternit – M2 ;
- Fourniture et pose d'une isolation type sarking – M2
avec R de min. 4 m²K/W
yc surface brisis à rue ;
- Fourniture et pose d'une nouvelle étanchéité en zinc corniche à rue – MCT ;
- Fourniture et pose d'une nouvelle DEP corniche à rue vers façade arrière via l'intérieur – MCT ;

4. Menuiserie :

- Fourniture et pose de 4 fenêtres de toiture – PCE
avec U_{max} vitrage ≤ 1.1 W/m²K
avec U_{max} de ≤ 1,5 W/m²K ;

OPTION :

- Fourniture et pose de 2 châssis bois suivant plan de permis 1929 – PCE
avec U_{max} vitrage ≤ 1.1 W/m²K
avec U_{max} de ≤ 1,5 W/m²K ;
yc compris encadrement bois conformément au PU

Dans l'attente de votre devis, veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations sincères.

Bien cordialement,

Dans l'attente de vos devis,
Bien cordialement,

Madame XXXXXXXXXX