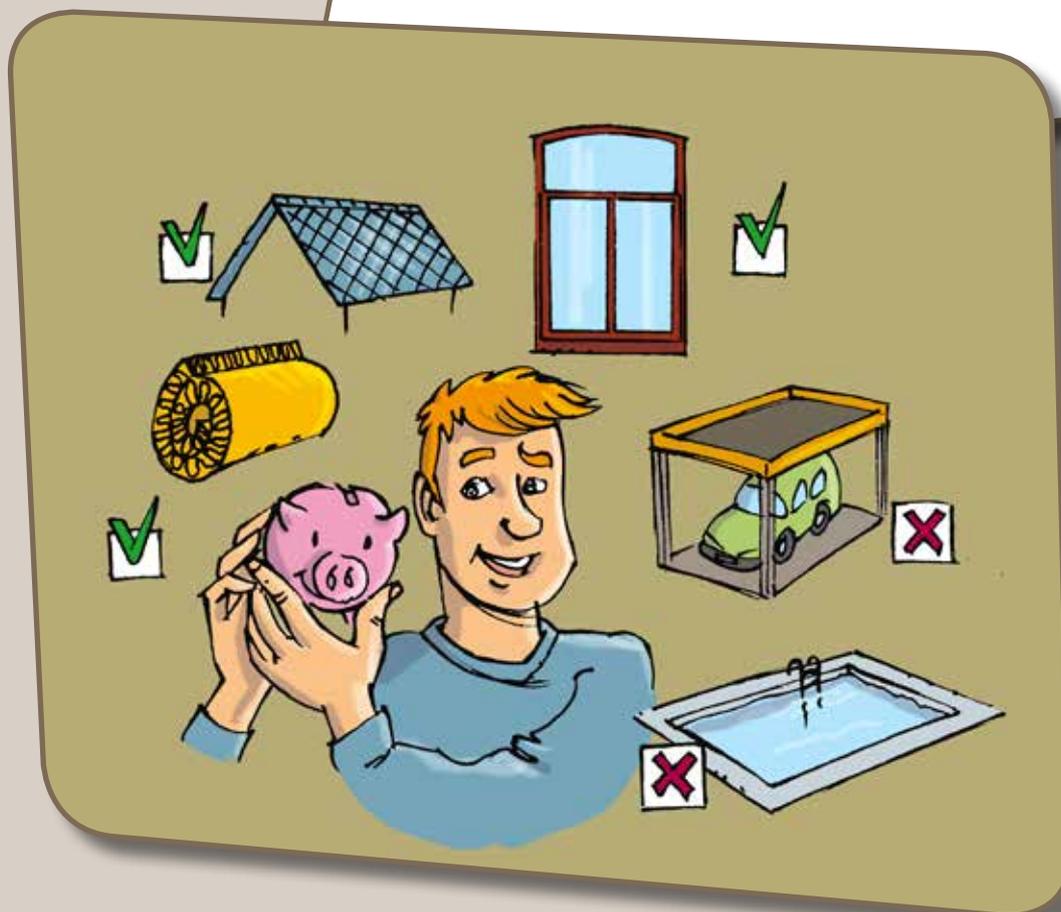


# Je hiérarchise mes besoins

Du rêve plein la tête mais les pieds sur terre ! Voici quelques pistes pour vous aider à mettre de l'ordre dans vos idées avant d'écrire votre projet de rénovation.



VOUS AVEZ DÉFINI VOS BESOINS, CEUX DE VOTRE FAMILLE ET DE VOTRE LOGEMENT AINSI QUE LES ÉLÉMENTS À RÉPARER. PRÉPAREZ LA LISTE COMPLÈTE DES TRAVAUX QUE VOUS SOUHAITEZ RÉALISER AFIN DE LES ORDONNER EN



ICI AUSSI, IL EST IMPORTANT DE PRENDRE LE TEMPS DE LA RÉFLEXION CAR DE NOMBREUX PARAMÈTRES ENTRENT EN COMPTE !

EN AGISSANT AVEC TROP DE PRÉCIPITATION, VOUS RISQUEZ DE NE PAS FAIRE LES BONS CHOIX, DE NE PAS RÉALISER LES CHOSSES DANS LE BON ORDRE, DE NE PAS RÉGLER TOUS LES PROBLÈMES ET DE DEVOIR REFAIRE DES TRAVAUX PAR LA SUITE.

PAR EXEMPLE :

- VOTRE CUISINE EST UN PEU DÉFRAICHIE MAIS IL EST PEUT-ÊTRE PLUS IMPORTANT DE RÉPARER LA CORNICHE OU D'ISOLER LA TOITURE...
- N'ACHETEZ PAS DANS LA PRÉCIPITATION ! UNE PROMOTION EXCEPTIONNELLE S'OFFRE À VOUS, PRENEZ LE TEMPS DE BIEN VÉRIFIER QUE LE PRODUIT EST BIEN ADAPTÉ À VOS PRIORITÉS ET BESOINS.

## POURQUOI HIERARCHISER ?

Plus votre budget est réduit, plus il est important de hiérarchiser.

Si vous ne pouvez pas entreprendre tous les travaux en une seule fois (temps, budget...), il est nécessaire de planifier les différentes interventions.

Il vaut parfois mieux travailler **par phase** plutôt que de vouloir tout

faire en une seule fois. Par exemple, il est préférable d'isoler d'abord plutôt que d'installer des panneaux solaires. De même, il est préférable d'investir dans des travaux et matériaux de qualité.

N'oubliez pas de penser le projet de façon globale pour atteindre le but initialement visé.



## COMMENT HIERARCHISER ?

### 1. DOCUMENTEZ-VOUS SUFFISAMMENT

Faites des recherches (techniques, réglementaires...).

Rassemblez toutes les informations intéressantes. Au plus vous en saurez, au mieux vous pourrez agir et réagir ! Mais attention, gardez et classez les informations pour ne pas vous sentir noyé.

Discutez avec quelques personnes ayant une expérience en rénovation.

Visitez des **salons spécialisés, allez aux conférences** : l'intérêt est autant la rencontre de conseillers et de spécialistes que d'autres personnes engagées dans les mêmes réflexions que vous.

Consultez des sites Internet (en vous assurant de la fiabilité de leurs sources et en croisant les informations) pour obtenir des informations générales, relatives aux entrepreneurs ou au choix de matériaux.

Certains problèmes spécifiques nécessitent l'avis de spécialistes avisés.

N'hésitez pas à leur poser des questions techniques, ils sont là pour ça.



*Pour trouver un spécialiste*



*Pour trouver quelques bonnes adresses*

### 2. DÉFINISSEZ VOTRE BUDGET POUR LES TRAVAUX



Listez tous les paramètres à prendre en compte pour établir votre budget. Tout au long du projet, n'hésitez pas à l'ajuster au fur et à mesure.

#### De quelle somme disposez-vous ?

Profitez-en pour faire le point sur toutes vos dépenses mensuelles et annuelles et le montant de votre épargne. Pourriez-vous envisager d'économiser en prévision des dépenses de travaux ?

#### Quelle est votre capacité d'emprunt ?

Quel est votre potentiel de remboursement ? Avez-vous droit à des prêts à taux réduits ? Consultez plusieurs organismes prêteurs afin de pouvoir comparer leurs offres, n'hésitez pas à faire marcher la concurrence ! Ne surestimez pas votre capacité d'emprunt, laissez-vous une marge de réserve en cas d'imprévu.



*Pour en savoir plus sur les organismes qui proposent des prêts avantageux.*



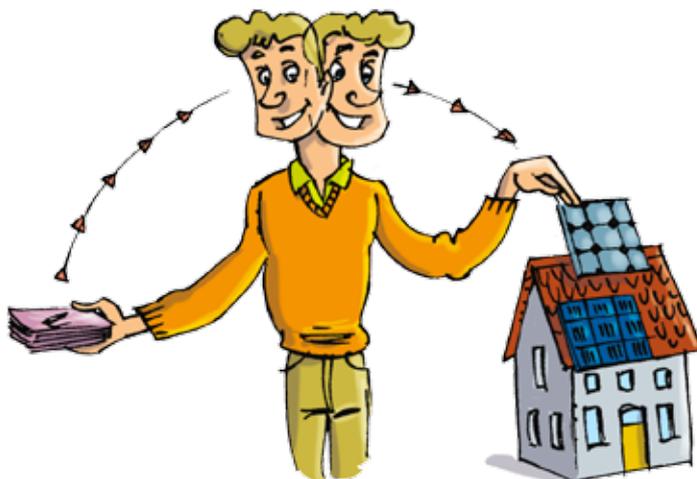
*Pour en savoir plus sur les différentes aides financières.*

Quelles sont les différentes **aides financières** disponibles en fonction de votre projet ? Qui peut vous les accorder ? Les pouvoirs publics locaux, régionaux, nationaux ? Les fournisseurs d'énergie ?...

Attention :

- vérifiez que vous respectez bien les conditions d'octroi;
- vérifiez les modalités des aides (primes, subventions, avantages fiscaux : réductions fiscales ou crédit d'impôts). Quand sont-elles perçues (avant ou après réalisation des travaux) ?
- renseignez-vous sur les démarches nécessaires : quand introduire la demande ? Quels sont les documents demandés ? Quelles sont les exigences ?...
- certains travaux, comme l'augmentation de la surface habitable, font augmenter le revenu cadastral (Be), les impôts locaux (Fr).

**Même avec un petit budget, vous pouvez faire des travaux efficaces.**



### 3. FAITES VOS CHOIX

Pour bien choisir, gardez différents éléments à l'esprit.

#### 1. Le respect de l'existant

Il s'agit de prévoir des travaux qui ne risqueront pas de dénaturer le bâtiment ou d'occasionner des pathologies (stabilité, équilibre hydrique et thermique). Par exemple, il est vivement déconseillé de poser des matériaux étanches sur un mur en maçonnerie car ce dernier ne pourra plus sécher correctement et se détériorera.

 *Renseignez-vous auprès d'un artisan ou d'un organisme de conseil sensible aux valeurs patrimoniales.*



#### 2. L'isolation, l'étanchéité à l'air (fuites d'air) et la ventilation ne font qu'un !

Attention, lorsque vous effectuez des travaux d'isolation, veillez à avoir une mise en œuvre impeccable, à améliorer l'étanchéité à l'air et veillez à la bonne ventilation pour conserver une bonne qualité de l'air intérieur.

Il est important d'assurer un renouvellement optimal de l'air : vous pouvez **aérer** en ouvrant les fenêtres

**Un travail bien pensé et bien fait n'est jamais à refaire, ni par vous, ni par le propriétaire suivant !**

matin et soir, mais **ventiler** de façon contrôlée, en continu, permet d'évacuer les polluants et l'humidité de façon optimale. Sachez de plus qu'un air humide est plus difficile à chauffer.



*Renseignez-vous sur la qualité de l'air intérieur.*

#### 3. La cohérence des travaux



Un professionnel du bâtiment est à même de vous expliquer les détails techniques à prévoir pour faciliter des travaux ultérieurs.

Par exemple, si vous remplacez votre toiture (ardoises, tuiles...) et que vous envisagez d'isoler la façade arrière par l'extérieur plus tard : il faut prévoir un débord de toiture suffisant. Si vous envisagez de revoir l'installation électrique et d'isoler les murs par l'intérieur, il faudra éviter de faire des saignées dans l'isolant.



*Rappelez-vous des recommandations générales pour faire vos choix.*

### 4. ESTIMEZ LE COÛT GLOBAL DES TRAVAUX

Il s'agit ici d'arriver à chiffrer de façon globale une série de travaux afin d'obtenir une fourchette de prix grâce à laquelle vous pourrez établir votre budget et confronter votre projet à la réalité. Il ne s'agit donc pas encore de demander des devis.

Quel est le coût des **prestations de l'architecte**, des experts... ?

Quel est le montant des **travaux** (matériaux, main-d'œuvre, TVA) ? Avant de demander des devis, vous pouvez en estimer le montant par rapport à la surface au sol du bâtiment ou de parois à rénover.

Il existe des listes avec des ratios de prix dans des revues spécialisées qui peuvent éventuellement servir de base de calcul. Attention, prenez comme références des travaux similaires aux vôtres.

Quel est le coût des **assurances travaux** ?

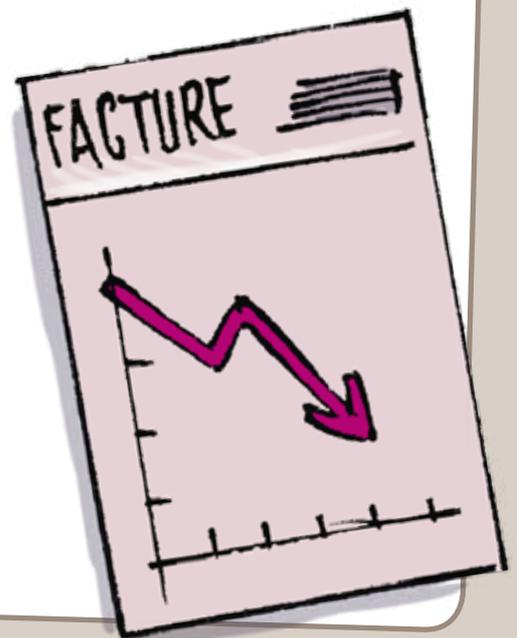
### 5. ESTIMEZ LES ECONOMIES

Le calcul de retour sur investissements (temps nécessaire pour que vos dépenses soient amorties) n'est qu'un indicateur de type financier. Il doit être effectué sur l'ensemble des différents travaux envisagés et en prenant en compte l'augmentation prévisible du coût de l'énergie.

Ce calcul est d'une pertinence limitée car il ne permet pas de cerner les priorités, il ne peut être pris en compte qu'à partir du moment où une réflexion globale a été faite.



*La plupart des thermiciens (Fr) / auditeurs énergétiques (Be) font les calculs de retour sur investissements sur base d'estimations de prix.*



# CHOIX DES PRIORITÉS

IL FAUT BIEN ENTENDU AVOIR LES IDÉES CLAIRES AFIN DE BIEN CHOISIR L'ORDRE DES PRIORITÉS.

QUAND ON PARLE DE TRAVAUX PRIORITAIRES, ON PEUT DRESSER UNE HIÉRARCHIE DES TRAVAUX PAR ORDRE D'IMPORTANCE.

CES DIFFÉRENTES PRIORITÉS NE S'EXCLUENT PAS FORCÉMENT. ELLES CONTRIBUENT TOUTES À L'AMÉLIORATION DE VOTRE CONFORT. ELLES PEUVENT ÉVIDEMMENT ÊTRE LIÉES À UNE SEULE INTERVENTION, MAIS SELON LE CONTEXTE ET LES PRIORITÉS QUI S'IMPOSENT, FAITES DES CHOIX.

CI-DESSOUS, VOUS TROUVEREZ QUELQUES PISTES POUR HIÉRARCHISER LES ÉLÉMENTS IMPORTANTS À PRENDRE EN COMPTE DANS VOTRE PROJET.

## 1. SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ

Trop souvent encore, il subsiste des problèmes de sécurité et de salubrité dans les logements. Ils sont le plus souvent liés à des risques pour la sécurité et la santé des occupants et du voisinage (risques d'incendie, d'effondrement d'éléments structurels, d'intoxications au monoxyde de carbone (CO), de problèmes respiratoires...). Rendre le logement conforme est une obligation légale. Certains dispositifs existent pour vous aider à rendre votre logement conforme aux normes.



*Renseignez-vous !*

Le manque de sécurité dans le logement engendre aussi beaucoup d'accidents facilement évitables : fixez solidement la rampe d'un escalier; placez des caches aux prises électriques; remplacez un appareil à combustion défectueux...

Quelques règles minimales pour garantir la salubrité du logement sont donc à respecter en matière d'hygiène, de sécurité et de confort.

Pour cela, veillez notamment à :

- mettre aux normes les installations électriques, de chauffage et de ventilation (pour éviter les risques d'incendie, d'intoxication au monoxyde de carbone (CO), pour garantir l'évacuation de la vapeur d'eau);
- régler les problèmes d'humidité (liés à une mauvaise étanchéité à l'eau, à des remontées capillaires...);
- profiter des sources d'éclairage naturel;
- disposer des équipements sanitaires et de chauffage adéquats;
- disposer d'une superficie en rapport avec le nombre d'occupants.

## 2. SANTÉ

Trop souvent, on ignore l'influence des composants du bâtiment sur la santé des occupants.

Il existe une multitude de sources de pollution qui s'accumulent dans la maison. De nombreux polluants sont peu perceptibles et nocifs à long terme. Ils sont émis par les matériaux (construction, isolation, mobilier), les peintures, les produits de nettoyage... Leurs effets sont accentués par le manque de ventilation dans l'ensemble du logement et plus particulièrement dans les locaux humides, les séjours et les chambres à coucher (où l'on reste longtemps). Mais il existe aussi d'autres sources de pollutions intérieures comme le radon provenant du sous-sol et les champs électromagnétiques...

N'oubliez pas que les travaux eux-mêmes peuvent avoir un impact sur la santé. À vous de choisir les matériaux et produits qui ne seront pas nocifs pour la santé des occupants et de ceux qui effectuent les travaux. Même avec des matériaux sains, protégez-vous correctement lors de la mise en œuvre (poussières...).



*Pour choisir des matériaux sains et respectueux de l'environnement.*



### 3. ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Rénovation et économies d'énergie sont souvent associées. En effet, si vous prenez la peine d'améliorer le logement, autant en profiter pour diminuer votre facture énergétique tout en améliorant votre confort !

Lorsque vous prévoyez des travaux d'économies d'énergie, il est important de **respecter la logique suivante** :

1. Je consomme moins en réalisant une isolation, **une étanchéité à l'air et une ventilation optimale** de mon logement, sans oublier d'**adapter mes habitudes**.
2. **Je consomme mieux** en installant des **systèmes performants** (chauffage, ventilation, électroménager...), en choisissant un fournisseur d'énergie verte...
3. Cerise sur le gâteau, **je produis des énergies renouvelables**.

Par exemple :

1. J'isole, j'étanchéifie, je ventile.
2. Je change mon système de chauffage.
3. Je place des panneaux solaires photovoltaïques.

### 4. ADAPTATION, AMÉNAGEMENT ET DÉCORATION DES ESPACES

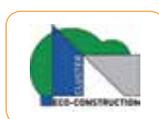
Souvent, le point de départ de la réflexion, l'adaptation de son cadre de vie ne doit pas être une fin en soi. Elle doit prendre en compte les trois priorités énoncées ci-dessus afin de réaliser une rénovation efficiente.

Par exemple, si vous envisagez de changer la décoration de votre logement (tapisserie, peinture...), ce peut être l'occasion de vérifier s'il ne faut pas intervenir sur les parois, isoler et/ou remplacer l'isolation, modifier le positionnement des radiateurs, des prises de courant... Ceci vous évitera un double travail et vous fera économiser de l'argent.



CETTE FICHE A ÉTÉ RÉDIGÉE DANS LE CADRE DU PROJET EUROPÉEN RE-EMPLOI.

LA SÉRIE DE FICHES « PAS À PAS, JE RÉUSSIS MA RÉNOVATION » A ÉTÉ RÉALISÉE DANS LE CADRE D'UN PARTENARIAT ENTRE LES PROJETS EUROPÉENS INTERREG IVA RE-EMPLOI ET INTERREG IVB LIVINGGREEN PAR L'AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE LA SAMBRE ET ESPACE ENVIRONNEMENT ASBL EN ÉTROITE COLLABORATION AVEC LE CLUSTER ÉCO-CONSTRUCTION, LES COMPAGNONS DU TOUR DE FRANCE DE L'ÉCOLE DE JEUMONT ET LE FOREM.



AVEC LE SOUTIEN DE



UNION EUROPÉENNE : FONDS EUROPÉEN DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

LES AUTEURS NE PEUVENT PAS ÊTRE TENUS RESPONSABLES DES DOMMAGES DIRECTS OU INDIRECTS QUI DÉCOULERAIENT DE L'UTILISATION DES FICHES. REPRODUCTION AUTORISÉE MOYENNANT MENTION DE LA SOURCE.