

8 ERREURS À ÉVITER QUAND ON RÉNOVE SA MAISON

ARTICLES

[mise à jour : 02/2019]



Rénover en respectant son budget et son timing, ça s'apprend. Voici les 8 erreurs à ne pas faire lors de la rénovation de son bien.

Des travaux de rénovation, c'est parfois trop long, trop éprouvant, trop coûteux... Du coup, on commet des erreurs et le résultat final n'est pas toujours à la hauteur du projet de départ.

Pour éviter d'être déçu et apprendre des expériences des autres, voici les 8 erreurs à ne pas faire quand on rénove sa maison ou son appartement.

> **Lire aussi : [6 conseils pour bien choisir sa maison ou son appartement](#)**

Sommaire :

1. [Sous-estimer les éléments irréversibles](#)
2. [Négliger son rêve de départ](#)
3. [Vouloir tout faire tout seul](#)
4. [Commencer son chantier sans planning](#)
5. [Oublier de faire un budget](#)
6. [Faire des économies sur l'isolation](#)
7. [Faire un grand tas de tous ses déchets de chantier](#)
8. [Choisir des matériaux trop bon marché](#)

1. Sous-estimer les éléments irréversibles

Lorsqu'on achète une maison à rénover, le coup de cœur ou le discours optimiste d'une agence peuvent faire oublier certains éléments irréversibles. Impossible, par exemple, de déplacer ou de faire pivoter sa maison, ce qui a des conséquences importantes au quotidien.

L'emplacement

La mobilité représente un coût et un temps importants. On en tient le plus possible compte lors du choix de son habitation et on vérifie :

- **la présence d'une gare**, de lignes de bus, de réseaux cyclables, d'une station de voitures partagées...
- **la proximité de commerces**, d'écoles ou de crèches.

L'orientation de la maison

Elle définit la quantité de lumière et de soleil dont on va pouvoir profiter.

- Des baies vitrées bien placées (existantes ou non) permettent de **bénéficier de la chaleur du soleil et de lumière naturelle**.
- **L'orientation et l'inclinaison du toit** déterminent l'intérêt d'installer des **panneaux solaires**. Une toiture principale orientée au sud avec une inclinaison de 35 % est l'idéal.

> **Plus d'info : sur la localisation et l'orientation dans l'article : [6 conseils pour bien choisir sa maison ou son appartement](#)**

2. Négliger son rêve de départ

Quand on visite une maison à rénover, on imagine à quoi elle pourrait ressembler après travaux. Et c'est une bonne chose ! Créer des ouvertures au sud à tel endroit, refaire toute l'isolation pour pouvoir se passer de chauffage central, déplacer la cuisine dans une grande pièce de vie, s'équiper d'un poêle à bois, isoler la toiture et aménager les combles, abattre une annexe de mauvaise qualité, rénover un vieux plancher, planter des arbres...

On prend soin de **noter toutes ses bonnes idées**. Elles constituent **la base de son projet et du programme de rénovation** à soumettre à des professionnels, et à un architecte au besoin. On n'hésite pas à esquisser des croquis pour présenter ses idées et à lister les matériaux qu'on aimerait utiliser.

Par la suite, on sera confronté aux contraintes techniques ou urbanistiques et à son budget travaux. Il y aura certainement des compromis à trouver. Il arrive fréquemment de recevoir des avis contradictoires des professionnels, dont certains peuvent être guidés par la facilité. Mais on s'accroche à ses rêves de départ, on n'hésite pas à **se renseigner et poser des questions** car on joue avec une partie de sa qualité de vie.

> **Perdu·e parmi les options ?** écoconso ne suit pas de chantier mais notre service-conseil

répond gratuitement à vos questions en rénovation durable. Nos conseils sont toujours indépendants de tout intérêt commercial.



Du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30

3. Vouloir tout faire tout seul

Pour limiter le coût de la rénovation, on peut réaliser certains travaux soi-même : électricité, plomberie, isolation, plafonnage, pose de parquet... Cela permet de faire de belles économies mais demande d'investir beaucoup de temps et d'avoir les compétences nécessaires. Mieux vaut être un auto-constructeur averti ou se faire bien conseiller. C'est donc plutôt adapté aux petites rénovations ou aux travaux de finition.

Pour les gros chantiers de rénovation, il faudra faire appel à une série de professionnels pour concevoir et mettre en œuvre les travaux :

- **Un-e architecte.**

Il est indispensable en Belgique si un permis d'urbanisme est nécessaire. On le choisit en fonction de son expérience et ses orientations. Certains architectes sont plus tournés vers la rénovation durable, donnent la préférence aux matériaux naturels, acceptent d'accompagner un chantier en auto-construction partielle... Ce sont des points à discuter au préalable.

- **Un-e responsable PEB** (performance énergétique des bâtiments).

Il est obligatoire en cas de rénovation lourde assimilée à une nouvelle construction. Il existe des obligations au départ et en fin de chantier pour atteindre une performance énergétique du bâtiment minimum. C'est parfois l'architecte qui joue ce rôle.

- **Un-e ingénieur-e en stabilité.**

On y fait appel si des questions de stabilité particulière se posent. Par exemple pour l'ouverture d'une grande baie.

- **Une série d'entrepreneurs** : électricien, chauffagiste, plafonneur, maçon, charpentier, menuisier, etc. Ils sont nécessaires en fonction des étapes du chantier et complémentaires aux travaux qu'on peut réaliser soi-même.

Trouver des entrepreneurs n'est pas toujours facile. Le bouche à oreille et les recommandations des proches sont une première piste. Certains organismes peuvent aussi donner un coup de main utile :

- Si on cherche **un professionnel porté sur la rénovation durable**, le [Cluster éco-construction](#) (en Wallonie) et [Ecobuild](#) (à Bruxelles) disposent de carnet d'adresses. Les entrepreneurs listés sont spécialisés en éco-construction et attentifs aux performances énergétiques des bâtiments.
- Pour **être guidé dans les démarches administratives et techniques**, on peut faire appel à [Homegrade](#) à Bruxelles et aux [guichets énergie](#) en Wallonie.
- **Coordonner l'intervention des différents professionnels** et suivre les travaux demande du temps et peut s'avérer complexe quand on ne s'y connaît pas. Il faut demander des devis, choisir en comparant le contenu de chaque offre, organiser la succession des corps de métier

dans l'ordre pertinent et suivre la bonne exécution des travaux, en vérifiant que tous les aspects de l'offre sont bien mis en œuvre. On peut demander à l'architecte de prendre cette responsabilité.

4. Commencer son chantier sans planning

On sous-estime très souvent le temps nécessaire pour réaliser ses travaux. Davantage encore en rénovation qu'en construction. Or, on cherche en général à ne pas trop étaler les travaux : parce qu'on habite ailleurs entre-temps et qu'on veut réduire la durée des doubles loyers ou parce que l'on vit en mode « camping » dans une maison en chantier.

On crée donc utilement un planning des travaux, sur une base mensuelle par exemple. Il aide à :

- mettre les **phases de chantier dans le bon ordre** ;
- **prévoir le temps nécessaire** pour chaque phase ;
- communiquer avec les intervenants de chaque phase afin qu'**elles s'enchaînent correctement**.

PLANNING BUDGET RÉNOVATION		Entreprises	Budget	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet
Remplacement des châssis								
Démontage et pose	Toutchâssis	14 000						
Réajustage et plafonnage	?	1200						
Peintures finitions	Toutpeindre	500						
Aménagement des combles								
Toiture	Toutcouvrir	22 000						
Démontage couverture	Toutcouvrir							
Sous-toiture	Toutcouvrir							
Couverture	Toutcouvrir							
Zinguerie	Toutcouvrir							
Isolation								
Étanchéité à l'air	Toutisolier	9500						
Soufflage cellulose	Toutisolier							
Lattage	Toutisolier							
Plaque de finition	Toutisolier							
Finitions								
Plafonnage	Toutisolier							
Peinture	Toutpeindre	750						
TOTAL		11 950						

Exemple de planning et de budget pour une rénovation

5. Oublier de faire un budget

L'achat et la rénovation de sa maison ou de son appartement constituent probablement la plus grosse dépense qu'on réalisera dans sa vie. La majorité des Belges emprunte sur 10, 15, 20 et même parfois 30 ans. En nouvelle construction, le budget est souvent proposé par l'entrepreneur général. En rénovation, c'est plus compliqué si ce n'est pas un seul entrepreneur qui prend en charge tous les travaux.

On élabore donc un budget global des travaux à réaliser. Pour cela, on se base sur :

- les prix moyens que l'on trouve sur internet ;
- les devis et conseils des professionnels.

L'intérêt d'établir et suivre un budget est multiple :

- On **estime ses dépenses de façon réaliste**, ainsi que leur répartition dans le temps.
- On **évalue** les **quantités** nécessaires pour chaque matériau, ainsi que le **temps de travail** pour les mettre en œuvre.
- On est mieux outillé pour ficeler son dossier de **crédit** hypothécaire.
- On a les infos nécessaires pour demander d'éventuelles **primes** [en Wallonie](#) ou [à Bruxelles](#) ou un emprunt à taux zéro avant le démarrage des travaux.
- On dispose d'un outil pour **suivre l'évolution de ses dépenses** en regard de son budget et pour **aider à faire certains choix**.

6. Faire des économies sur l'isolation

Côté travaux, l'isolation du bien à rénover mérite une attention particulière : plus l'isolation est performante, plus on aura une **facture d'énergie basse** et un **confort de vie élevé** pendant toute la vie du bâtiment. Si on refait la toiture, les revêtements des sols ou des murs, c'est une occasion à ne pas rater d'isoler au préalable !

Dans les projets de rénovation, on pense souvent à l'isolation trop tard et on rabote son épaisseur. Pour éviter cela et d'autres erreurs courantes :

- On **pense dès le départ** à l'isolation. C'est l'investissement prioritaire et le plus rentable dans une rénovation d'ampleur. On approfondit cet aspect bien avant de parler panneaux solaires ou système de chauffage !
- On envisage **l'isolation de l'entièreté de l'enveloppe**, même si la rénovation se centre sur une partie du bâtiment. Sans quoi, l'isolation ne sera pas continue et comportera des ponts thermiques, sources de froid, voire de moisissures.
- On regarde en parallèle comment **renforcer l'étanchéité à l'air de la maison**. Cela permet d'éviter les fuites et les mouvements d'air entre l'intérieur et l'extérieur.
- On prévoit une **épaisseur suffisante** d'isolant. C'est ce qui permettra une bonne performance énergétique du bâtiment. L'épaisseur dépend de l'isolant.
- On choisit des **matériaux d'isolation naturels**. Ils sont écologiques et ne polluent pas l'air intérieur que l'on va respirer au quotidien.

> Lire aussi :

- [Pourquoi envisager une rénovation basse énergie ?](#)
- [Quels matériaux d'isolation choisir ?](#)

7. Faire un grand tas de tous ses déchets de chantier

Les chantiers de rénovation commencent souvent par une phase de démolition. Au lieu de tout jeter dans un grand conteneur, on procède plutôt à une **déconstruction sélective**.

Les déchets de chantier représentent une partie importante des déchets produits par les ménages. On collecte par exemple plus de 300 000 tonnes d'inertes en Wallonie chaque année (briques, carrelages, mortier, béton, tuiles...). Fort heureusement, les **recyparcs** (parcs à conteneurs) récoltent aujourd'hui la majorité des déchets de chantier des particuliers... en quantités raisonnables et à condition qu'ils soient bien triés. C'est donc plutôt adapté aux chantiers de taille raisonnable, où l'on porte soi-même les déchets au parc à conteneurs. À l'inverse, le placement d'un conteneur d'inertes coûte quelques 300 euros.

Dès le début du chantier, on veille à **consacrer une zone du chantier au tri sélectif**. On y installe des bacs ou des sacs adéquats pour faciliter le tri et l'évacuation des déchets.

> **Plus d'infos :** [Comment trier les déchets de chantier lors des travaux ?](#)



Photo : [Bruxelles Environnement](#)

On prévoit aussi **un bac pour les matériaux en bon état**, qui pourraient être réemployés sur le chantier, donnés ou revendus. Dans la mesure du possible, on enlève proprement tout ce qui pourrait resservir. Par exemple, on « démonte » les beaux vieux carrelages ou lieu de les éclater.

> **En savoir plus :** [Comment utiliser la récup quand on construit ou rénove ?](#)

Pour les gros chantiers de rénovation, le tri des déchets est un coût à prendre en compte quand on demande un devis aux professionnels. Ils devront effectuer une déconstruction sélective importante et gérer les déchets sans recourir aux recyparcs.

8. Choisir des matériaux trop bon marché

À trop vouloir économiser, on risque de simplement reporter les dépenses à plus tard ! Ce serait dommage de devoir rapidement remplacer ou rénover des matériaux parce qu'on en aura négligé la qualité. Au final, on perd du temps et de l'argent. Des matériaux aux composants dangereux peuvent aussi créer ou accentuer des soucis de santé.

Pour éviter les problèmes, on préfère des matériaux **de qualité, solides** et qui dureront longtemps. On les choisit aussi **écologiques et sains**. On opte éventuellement pour une pose démontable afin de pouvoir réparer en cas de souci.

Par exemple :

- un plancher en bois massif cloué plutôt qu'un faux plancher en stratifié ;
- des peintures sans solvants synthétiques disposant d'un label environnemental ;
- du bois labellisés PEFC ou FSC ;
- un isolant à base de fibres végétales, fabriqué en Belgique ;
- ...

> **Pour bien choisir, voir aussi :**

- La brochure [On refait le mur ! Guide des petites rénovations écologiques, saines et accessibles](#)
- [Quels matériaux d'isolation choisir ?](#)
- [Quel revêtement de sol choisir ?](#)
- [Quel revêtement choisir pour ses murs ?](#)

On peut aussi opter pour des **matériaux recyclés ou de seconde main**, qui ont prouvé qu'ils résistent dans la durée. Par exemple des portes intérieures de seconde main en bois massif, un isolant en ouate de cellulose ou en bouchons de liège recyclés...

> **En savoir plus : [Comment utiliser la récup quand on construit ou rénove ?](#)**

Plus d'info

- [10 conseils pour préparer la rénovation de sa maison](#), histoire de lire ce qu'il faut faire en rénovation plutôt que les erreurs à éviter.
- [Quel système de chauffage choisir ?](#)



Des réponses personnalisées à vos questions : 081 730 730 | info@ecoconso.be | www.ecoconso.be

Liens

- [1] <https://www.ecoconso.be/fr/content/conditions-dutilisation-de-nos-contenus>
- [2] <https://www.ecoconso.be/fr/content/6-conseils-pour-bien-choisir-sa-maison-ou-son-appartement>
- [3] <http://clusters.wallonie.be/ecoconstruction-fr/>
- [4] <https://www.ecobuild.brussels/>
- [5] <https://homegrade.brussels/>
- [6] <https://energie.wallonie.be/fr/guichets-energie-wallonie.html?IDC=6946>
- [7] <https://energie.wallonie.be/fr/prime.html?IDC=7015>
- [8] <https://environnement.brussels/thematiques/energie/prime-et-incidentants/les-prime-energie-en-2019>
- [9] <http://www.ecoconso.be/fr/content/pourquoi-envisager-une-renovation-basse-energie>
- [10] <http://www.ecoconso.be/fr/content/quels-matériaux-disolation-choisir>
- [11] <https://www.ecoconso.be/fr/content/comment-trier-les-dechets-de-chantier-lors-des-travaux>
- [12] https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/images/pages/rotor_asbl_dechets_chantier.png
- [13] <https://www.ecoconso.be/fr/content/comment-utiliser-la-recup-quand-construit-ou-renove>
- [14] <http://www.ecoconso.be/fr/On-refait-le-mur-Guide-des-petites>
- [15] <http://www.ecoconso.be/fr/Choisir-un-revetement-de-sol>
- [16] <http://www.ecoconso.be/fr/Choisir-un-revetement-de-mur>
- [17] <http://www.ecoconso.be/fr/content/batibouw-10-conseils-pour-preparer-la-renovation-de-sa-maison>
- [18] <http://www.ecoconso.be/fr/content/un-systeme-de-chauffage-confortable-et-economique>

