

3

CALCULER LE COÛT DE VOTRE PROJET

Avec des coûts de plus en plus fluctuants dans le secteur de la construction, il est devenu très difficile d'établir précisément le budget d'un projet immobilier. Cela dit, une estimation reste possible en passant rigoureusement en revue les nombreux postes potentiellement concernés.



LES ÉLÉMENTS PRINCIPAUX PESANT SUR UN BUDGET

La construction ou la rénovation d'un bien immobilier est souvent un investissement important, mais le coût final peut varier considérablement en fonction de divers facteurs. Voici les principaux éléments qu'il est important de considérer en fonction de votre situation. Selon l'option que vous choisirez – achat d'une habitation et rénovation ou achat d'un terrain et construction – et bien sûr leur état d'origine, certains postes seront plus importants que d'autres.

- Le prix d'achat de l'habitation.
- Le prix d'achat du terrain.
- Le coût de la construction ou de la rénovation proprement dite.
- Les honoraires d'architecte.
- Les droits d'enregistrement et autres "frais de notaire" sur le terrain ou sur l'habitation.
- Les frais éventuels de sondage du terrain.
- Les frais éventuels d'étude de stabilité du terrain.
- Les frais éventuels de mesurage et de bornage du terrain.
- Les frais d'autorisations administratives (permis d'urbanisme, certificat de performance énergétique, certificat amiante, attestation de sol...).
- La TVA sur le coût de la construction.
- Les frais liés au chantier.
- Les frais divers (frais de déménagement, de fermeture et d'ouverture des compteurs, frais de tapisserie et de peinture...).
- Les frais de dossier et, le cas échéant, d'expertise bancaire pour votre prêt hypothécaire.
- L'assurance solde restant dû liée à la souscription d'un emprunt hypothécaire
- Les frais d'acte hypothécaire.

Enfin, tenez également compte des dépenses qu'implique votre nouveau statut de propriétaire :

- Le précompte immobilier.
- Les assurances liées à l'habitation.
- Les frais d'entretien et de réparation.

Dès lors, au-delà de votre budget initial, constituez-vous régulièrement une réserve destinée à faire face non seulement aux impondérables, mais aussi aux travaux d'entretien et/ou d'embellissement déjà prévisibles.

Attention aux obligations de rénovation en fonction du PEB

Les trois Régions ont établi des objectifs de rénovation obligatoires après l'achat d'un logement dans l'objectif d'amélioration du PEB lié aux exigences de l'Union européenne. Vous devrez donc prévoir un budget en fonction du PEB de base du bien que vous achetez.

À Bruxelles

La Région de Bruxelles-Capitale a adopté un Plan Air Climat qui oblige toute rénovation lourde à répondre à de nouveaux critères énergétiques. La Région a choisi l'incitant fiscal pour atteindre ses objectifs. Depuis 2023, les acquéreurs d'un logement peuvent obtenir un abattement fiscal supplémentaire s'ils gagnent au moins 2 classes de PEB dans les 5 années après l'achat. L'objectif est d'atteindre l'équivalent du PEB C dans les habitations privées d'ici 2050.

En Wallonie

Le gouvernement wallon a adopté un Plan Air Climat Energie (PACE) 2030 présentant un calendrier d'évolution des PEB.

- Tout bien acheté (ou hérité) à partir du 1/7/2026 devra atteindre le PEB D dans les 5 ans de l'achat.
- À partir du 1/7/2031, l'obligation passe à un PEB C dans les 5 ans.
- À partir du 1/7/2036, l'obligation passe à un PEB B dans les 5 ans.
- À partir du 1/7/2041 l'obligation passe à un PEB A dans les 5 ans.

En Flandre

- Depuis le 1er janvier 2023, tout acheteur d'une habitation dont le PEB est E ou inférieur doit rénover son bien pour atteindre un PEB D dans les 5 ans à partir de l'achat.
- À partir du 1er janvier 2028, l'obligation passe à un PEB C dans les 5 ans.
- À partir du 1er janvier 2035, l'obligation passe à un PEB B (pour les maisons) et C (pour les appartements) dans les 5 ans.
- À partir du 1er janvier 2040, l'obligation passe à un PEB A (pour les maisons) et B (pour les appartements) dans les 5 ans.
- À partir du 1er janvier 2045, l'obligation passe à un PEB A pour tous dans les 5 ans.





À QUOI FAIRE ATTENTION QUAND ON ACHÈTE UNE HABITATION POUR LA RÉNOVER

Vous achetez un bien pour le moderniser ? Au-delà des coûts inhérents aux chantiers de rénovation que vous souhaitez entreprendre, de nombreux aspects et caractéristiques du bien existant peuvent impacter votre facture finale. Voici les principaux points d'attention qui nécessitent selon nous l'intervention éventuelle d'un architecte ou d'un autre professionnel dans la construction.

Les services de base

Le chauffage

Les chauffages à combustibles fossiles sont appelés à disparaître à moyen terme en Belgique. Évaluer la valeur d'un bien, c'est de plus en plus évaluer sa performance énergétique, son potentiel d'amélioration et la mesure dans laquelle il vous sera facile d'installer des systèmes de chauffage performants et durables.

Attention à la fin des combustibles fossiles

Les ambitions européennes visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre comme le CO₂ sonnent le glas des combustibles fossiles. Les premières limitations visent surtout les systèmes au mazout, mais les installations au gaz naturel sont désormais elles aussi dans le collimateur.

À Bruxelles. L'interdiction du mazout est prévue à partir du 1/6/2025. L'obtention d'un bonus "sortie du mazout ou du charbon" est encore possible en cas de remplacement de la chaudière par une pompe à chaleur.

À partir du 1/1/2025 : interdiction des chaudières à gaz dans les bâtiments neufs et les logements assimilés aux bâtiments neufs.

À partir du 1/1/2030 : interdiction des chaudières à gaz dans les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation lourde.

En Wallonie. Dans les bâtiments neufs, l'installation d'appareils de chauffage au mazout (et au charbon) sera interdite à partir du 1er mars 2025.

Pour les bâtiments existants, en cas de remplacement d'une ancienne installation, l'interdiction interviendra au plus tard au 1er janvier 2026.

Au moment où nous écrivons ce guide, rien n'a encore été prévu pour ce qui concerne les chaudières au gaz.

En Flandre. Les chaudières à mazout ne sont déjà plus autorisées dans les constructions neuves et les rénovations importantes depuis 2021. Il n'est plus prévu aucun branchement au gaz dans les nouveaux grands lotissements depuis le début de 2021 également. Dès 2023, les habitations raccordées au gaz naturel devront installer une pompe à chaleur hybride, fonctionnant à la fois au gaz et à l'électricité. Et à partir de 2025, plus aucune habitation neuve ne pourra être raccordée au gaz.

L'eau

Pour un raccordement au réseau d'eau potable, vous devez contacter la compagnie des eaux de votre commune. Une inspection doit toujours être demandée lors de la rénovation de l'installation et en cas de modifications importantes de l'installation intérieure comme le placement d'un adoucisseur d'eau, d'un système de surpression ou d'extinction d'incendie, d'une piscine avec chauffage, d'un système d'eau de pluie ou d'eau souterraine. Vérifiez par ailleurs la qualité du débit dans les chambres de visite en tirant la chasse ou en laissant couler un robinet.

Une citerne d'eau de pluie : obligatoire en Flandre et à Bruxelles

La récupération de l'eau de pluie est devenue une obligation à Bruxelles et en Flandre pour toute nouvelle construction, mais également pour les logements faisant l'objet de transformations profondes.

À Bruxelles, l'idée est de responsabiliser les habitants à la récolte et à la réutilisation de l'eau de pluie coulant des toitures, mais également au fait que les eaux s'écoulant sur leur parcelle doivent entrer dans le circuit d'eau (égouts...). L'estimation de base est de 33 l minimum récupérés par m² de surface de toiture. La Région met à disposition un calculateur permettant d'évaluer le volume de citerne nécessaire. Sur **environnement.brussels**, tapez *Calculateur Réutilisation* dans la barre de recherche.

En Wallonie, aucune obligation n'existe au niveau régional, mais de nombreuses villes et communes en font une obligation pour obtenir un permis d'urbanisme.

En Flandre, l'obligation est bien définie. Depuis octobre 2023, toute nouvelle construction et rénovation importante doit être accompagnée du placement d'une citerne de minimum 5 000 l (pour une toiture de moins de 80 m²). Pour une toiture de plus de 80 m², l'obligation passe à une citerne de 7 500 l et à 10 000 l dès que la toiture dépasse les 120 m².

La Région oblige également la présence d'au moins un robinet (au jardin ou dans la maison) permettant d'utiliser cette eau de pluie. La province ou la commune peut en imposer davantage. À vous de vérifier. Les eaux de pluie excédentaires doivent, en outre, passer par un système (ex. : Wadi) permettant leur infiltration dans le sol avant d'atteindre le réseau d'égouttage.

L'électricité, le gaz et les connexions

Pour l'électricité, en principe le vendeur doit effectuer un contrôle avant de mettre l'habitation en vente et délivrer un certificat de conformité électrique qui certifie si une installation électrique est bien conforme aux normes. Sachez par ailleurs que tout déplacement ou prolongement de votre branchement nécessite de faire contrôler à nouveau votre installation électrique.

Pour le gaz, si vous envisagez le chauffage ou la cuisson au gaz, vérifiez si le bien est (ou peut être) raccordé au gaz et s'il faudra ou non modifier l'installation ou la supprimer. Quant aux connexions, assurez-vous que vous pourrez bien, sans grands travaux, bénéficier des connexions au téléphone, à internet et à la télévision dont vous avez besoin.

Les égouts

Informez-vous auprès de la commune de l'existence d'un égouttage distinct – eau de pluie et eaux usées séparées – et/ou d'une fosse septique enterrée. Utiliser votre propre eau peut, par ailleurs, se révéler très intéressant. Vérifiez donc la présence éventuelle d'une citerne d'eau de pluie, et sa capacité.

L'isolation et la ventilation

Quelle que soit la Région où vous souhaitez acquérir votre logement, mieux vaut bien examiner le niveau d'isolation actuel et le potentiel d'amélioration.

L'habitation est-elle déjà bien isolée ? Des travaux sont-ils à prévoir ?

Si le lieu n'est pas isolé, les travaux peuvent être plus ou moins importants selon l'accessibilité des éléments. Devrez-vous isoler toutes les toitures ? Le grenier est-il aménagé ? Auquel cas, vous devrez tout démonter pour l'isoler par l'intérieur. S'il n'est pas aménagé, pouvez-vous envisager de n'isoler que son plancher ou le plafond des pièces qui se situent en dessous ? Faut-il envisager une isolation du sol de la maison ? Pour ce qui concerne les façades, sera-t-il possible d'isoler les murs creux (au prix raisonnable) ou devrez-vous passer par une coûteuse isolation par l'extérieur. Et celle-ci sera-t-elle autorisée si vous devez empiéter sur le trottoir pour le faire ? Devrez-vous vous rabattre sur une isolation par l'intérieur (avec déplacements de conduites, radiateurs, réseau électrique...) et voir ainsi se réduire l'espace de vos pièces ? Etc.

Si vous envisagez d'isoler fortement l'habitation, sera-t-il possible d'y installer un système de ventilation sans travaux excessifs ?

Et enfin, est-il besoin de remplacer les châssis ?

Isoler avec Testachats

Pour tout savoir sur ce qui peut (ou doit) être isolé, sur les meilleurs matériaux, la façon de procéder et même comment trouver un professionnel avec Testachats, vous pouvez vous rendre sur la section de notre site internet dédiée à toutes ces questions. Allez sur www.testachats.be/conseilsisolation ou scannez ce code QR.



Un guide pour économiser l'énergie

Si vous souhaitez savoir ce qu'impliquent comme travaux (et donc coûts) et économies les différents types de travaux pour économiser l'énergie, vous pouvez consulter notre guide dédié à ce sujet. Gratuit pour nos membres. Pour le commander, allez sur www.testachats.be/guidespratiques ou scannez ce code QR.



L'humidité

Soyez particulièrement attentifs aux traces d'humidité dans l'habitation. Y compris si elle est très récente. Les vieilles bâtisses ne sont pas les seules à en souffrir. Les constructions récentes n'y échappent pas. Si vous en repérez, voyez s'il est possible d'en déterminer la cause : condensation (à régler par la ventilation), humidité ascensionnelle, infiltrations dues aux pluies battantes, fuite dans une canalisation (repérable si le compteur d'eau tourne alors qu'aucun robinet n'est ouvert), humidité dans la cave, etc. Toutes ces formes d'humidité demandent des interventions techniques différentes aux coûts sensiblement différents, eux aussi.

La stabilité

D'éventuelles faiblesses dans la stabilité d'un bâtiment sont difficiles à identifier pour un profane. Même si toutes ne sont pas nécessairement dangereuses, des fissures et crevasses peuvent trahir un bâtiment qui se tasse, par exemple sous l'effet d'une baisse du niveau de la nappe phréatique, de rénovations antérieures du bâtiment ou de travaux à proximité. Des fenêtres et portes qui se ferment mal sont un autre indice. Vous décelez des poutres de toit qui s'affaissent ? Il s'agit là encore d'un signe de vétusté ou de surcharge. Bien qu'il n'y ait généralement pas de menace d'effondrement, il vous sera impossible d'installer des panneaux photovoltaïques qui les solliciteront davantage. Mieux vaut alors envisager un renforcement ou un remplacement du toit. Par ailleurs, il vous faudra remplacer, renforcer ou remettre à niveau tout plancher qui s'affaisse. Tous ces aléas peuvent lourdement grever votre budget de rénovation.

Pour repérer les risques de gros travaux, n'hésitez pas à vous faire accompagner par un professionnel lors d'une visite

Les substances nocives

L'amiante et le plomb sont deux matériaux dont la construction a largement fait usage dans le passé et qui se sont révélés particulièrement nocifs.

L'amiante se trouve le plus souvent dans les sous-toitures et dans l'isolation des tuyaux du chauffage central ou dans les conduites d'évacuation de fumée en fibrociment. Mieux vaut l'enlever lors de vos travaux de rénovation. La Flandre impose d'ailleurs la remise d'une attestation de présence ou d'absence d'amiante dans le cas d'une vente de logement datant d'avant 2001.

Le plomb, lui, est encore présent dans de très anciennes couches de peinture. Si c'est le cas, vous devrez prendre des précautions et éviter de vous y exposer (ne pas les gratter ou les poncer). De même, si le bâtiment recèle encore de vieilles canalisations en plomb, mieux vaudra les remplacer.

À QUOI FAIRE ATTENTION QUAND ON VEUT ACHETER UN TERRAIN

Premier acte du processus de construction, le choix du terrain est crucial, car il conditionnera tout votre projet et donc son coût final. Le prix d'un terrain varie fort d'une région à l'autre, d'une province à l'autre et même d'une ville à l'autre. Les chiffres sont en constante fluctuation, mais il est clair que les terrains se font de plus en plus rares et donc... de plus en plus chers. D'autant qu'en Flandre, un décret sur le "shift" de la construction prévoit une diminution progressive des surfaces où la construction sera autorisée pour atteindre, en 2040, l'arrêt complet de toute nouvelle construction.

Le type de terrain

Sachez déjà que tout terrain n'est pas à bâtir. Vérifiez donc toutes les réglementations pouvant interdire, restreindre ou préciser le droit à la construction sur le terrain que vous convoitez.

- **Les plans particuliers d'aménagement** précisent les affectations qui sont autorisées sur chaque territoire, sur chaque secteur. Ils sont nombreux et contiennent des spécifications particulières pour chaque zone.
- **Les règlements d'urbanisme communaux ou régionaux** fixent, eux, toute une série de règles concernant les modalités de construction. La hauteur de l'immeuble, par exemple. Ou encore son gabarit, son caractère ouvert, semi-ouvert ou fermé. Mais cela peut aller encore plus loin, comme le choix des matériaux, l'inclinaison du toit ou une superficie au sol maximum ou minimum.
- **Des prescriptions propres à un lotissement** peuvent encore s'ajouter aux contraintes ci-dessus (dimension des constructions, utilisation de certains types de matériaux...).

Toutes ces contraintes pourront rendre un projet plus complexe que prévu au départ. Avec, à la clé, d'inévitables surcoûts d'aménagement de celui-ci, qu'il s'agisse des frais d'architectes, de chantiers ou de matériaux.

Vérifiez, même les informations du notaire

En pratique, le notaire doit procéder à toutes les vérifications nécessaires concernant le bien que vous achetez : possibilité ou non de bâtir, expropriation éventuelle, servitude, etc. Et bien sûr vous mettre au courant.

Mais ce n'est pas une garantie absolue. Il

peut avoir négligé certaines recherches. Au final, vous pourriez tout au plus vous retourner contre le notaire s'il s'avère qu'il a négligé de rechercher certaines informations et que cette négligence vous a induit en erreur.

Les caractéristiques du terrain

La qualité d'un terrain s'apprécie selon sa localisation, mais aussi selon un nombre de caractéristiques intrinsèques que vous ne pourrez ignorer.

L'état général

Un terrain à vendre ne se résume pas toujours à une surface uniforme. Vérifiez si celui-ci est bien dégagé, sans débris, arbres ou végétations que vous ne souhaitez pas conserver une fois propriétaire et que vous auriez donc à (faire) enlever.

- **La qualité du sol.** En fonction de la stabilité et de la portance de votre sol à différents niveaux de profondeur, vous pourrez être amené à opter pour des caves, un vide ventilé ou une dalle coulée sur le sol. Attention aux mots marais, ruisseau, source ou étang dans le nom de la rue de même qu'à la présence de plantes aimant les sols humides, comme les roseaux, les peupliers ou les saules. En cas de doute, faites effectuer une analyse de sol par une entreprise spécialisée (entre 600 et 1 000 €). Vous pouvez insérer dans le compromis de vente une clause suspensive en attendant ces résultats.

Un document du notaire pour se protéger

Marie, 35 ans

"Quand nous avons commencé à chercher une maison avec mon mari, nous avons fait appel à un notaire pour nous rédiger un document pour faire une offre en cas de coup de cœur. En me renseignant sur les démarches, j'avais appris que les acheteurs n'étaient que très peu voire pas du tout protégés dans les documents types fournis par les agences immobilières. Notre notaire a donc pris le soin d'indiquer une liste de conditions suspensives de façon à nous permettre de nous retirer de l'achat en cas de problème, et ce, sans perdre d'argent. Heureusement, parce que nous avons eu une expérience très significative. Le ton des vendeurs a vite changé lorsqu'ils ont parcouru cette liste, surtout la condition sur la pollution des sols. Ils ont essayé de nous convaincre que ce n'était pas obligatoire tout en nous incitant à la retirer. Comme nous rêvions d'avoir un potager dans le jardin, nous avons préféré garder la condition. Quelques heures plus tard, notre offre a été refusée sans plus d'explication et nous avons découvert par hasard qu'un ancien site de gare était situé à quelques mètres du jardin...Il en restait encore les rails en très mauvais état. Une fois que nous nous sommes rendu compte que le jardin était probablement très pollué, nous avons été soulagés."



Calculer le coût de votre projet

- **La pollution.** À **Bruxelles**, le vendeur du terrain a l'obligation de remettre une attestation de sol, qui sera reprise dans l'acte de vente (renseignements sur **brussels.environnement**). En **Wallonie**, le vendeur doit fournir un extrait conforme des informations reprises de la BDES (Banque de Données de l'État des Sols) (renseignements sur **sol.environnement.wallonie.be**). En **Flandre**, cette attestation de sol doit être demandée à l'OVAM (**ovam.be**).
- **L'inclinaison.** En règle générale, un terrain plat simplifiera les travaux de terrassement et le projet dans son ensemble, et donc son coût (caves, remblai pour combler un dénivelé...). Bien sûr, un terrain en pente peut aussi offrir des possibilités architecturales ou des perspectives qui plairont à certains. À vous d'arbitrer...

Attention aux différences de niveaux

Hervé, 48 ans

Nous avons construit dans une rue en pente et mon architecte a mal évalué le niveau de la maison par rapport à la rue et aux parcelles voisines. En conséquence, des L de béton ont été inutilement placés d'un côté de la maison, et l'autre côté est exposé à une pente importante avec des risques d'écoulement d'eau en cas de fortes pluies. Il a également été impossible de se raccorder aux égouts sans recours à une pompe de relevage (avec surcoût pour une fosse, une pompe et les coûts énergétiques de la pompe sur la durée de vie de la maison).



- **Les dimensions et le bornage.** Renseignez-vous sur l'existence éventuelle d'un mesurage effectué par un géomètre-expert immobilier. Vous pouvez par ailleurs obtenir une copie du croquis de l'Administration du Cadastre pour votre terrain sous forme d'extrait cadastral, auprès des directions provinciales de l'Administration du Cadastre. Si les limites ne sont pas claires, il faudra prévoir ce mesurage et ce bornage et votre voisin devra participer à l'opération. Budget jusqu'à 1000 € en fonction de l'accessibilité et de la forme du terrain.

- **Les raccordements.** Vérifiez si le terrain se situe à proximité des réseaux publics de raccordement d'eau, de gaz, d'électricité et de télécommunication. Plus vous êtes éloigné de ces infrastructures, plus la facture de ces rac-

cordements sera élevée. Sachez de quelle puissance votre construction aura besoin et anticipez bien cette démarche, car elle nécessitera parfois une étude technique préalable par l'installateur. En outre, les autorités peuvent vous refuser un permis d'urbanisme ou imposer des conditions drastiques si vous n'avez pas un accès aisé à ces commodités. Par ailleurs, vérifiez s'il existe un réseau d'égouts et/ou si vous devez prévoir une fosse septique ou un dispositif d'épuration. Les raccordements aux réseaux publics comme l'eau, l'électricité, les égouts et le gaz coûtent entre 2 500 et 5 000 €. Et c'est vous qui devrez faire creuser la tranchée qui courra de la limite de la construction à la courbe de raccordement.

- **Les servitudes.** L'exemple le plus connu est le droit de passage, que l'on retrouve surtout à la campagne, où certaines prairies sont enclavées et uniquement accessibles par d'autres. Une servitude peut découler de la localisation naturelle du fonds (comme une servitude de cours d'eau, d'un terrain situé en amont vers un terrain situé en aval), d'obligations imposées par la loi (comme une obligation d'accorder un passage au profit d'un fonds enclavé), ou encore d'une convention particulière entre différentes parties. Vérifiez donc bien les actes notariés afin de voir s'il existe des servitudes, des reprises de mitoyenneté, des jours et vues et autres restrictions affectant le bien.

- **Une obligation de construire.** Certains terrains sont soumis à une obligation de construire dans un délai précis. Et certains promoteurs-vendeurs des terrains vous imposent de construire avec eux ou un constructeur désigné par eux, sous peine d'indemnités. Dans ce cas, attention : s'il est normal de verser un acompte de 10 % à la signature du compromis de vente du terrain, il est indispensable de veiller à ce que cet acompte ne soit à valoir que sur le prix du terrain et non sur celui de la construction, puisque le permis d'urbanisme n'a pas encore été obtenu.

