



GUIDE GRATUIT · ÉDITION 2026

Rénover à Bruxelles sans exploser le budget

Les 9 erreurs qui coûtent cher, le devis en 7 points
et la checklist à exiger avant de signer.

Visite technique et devis détaillés gratuits

immo-factory.be/offre-visite-technique-devis-gratuit · 02 376 13 44 · BCE 0479.038.557

AVANT DE COMMENCER

Pourquoi nous publions ce guide

Une question légitime : pourquoi une entreprise donne-t-elle ça gratuitement ?

Parce qu'un client informé est un meilleur client. Nous préférons un projet bien préparé, avec un budget réaliste, à un chantier qui commence mal. Ce guide ne contient pas de publicité déguisée : tout ce qui suit est utile avec n'importe quel entrepreneur, y compris un concurrent. Si, après l'avoir lu, vous voulez qu'on regarde votre projet, nous serons là. Sinon, vous aurez évité les erreurs les plus coûteuses.

Immo-Factory est une entreprise générale de construction et de rénovation basée à Forest, avec un bureau à Rhode-Saint-Genèse. Nous intervenons dans les 19 communes bruxelloises, en périphérie flamande et dans le nord du Brabant wallon. Ce guide reprend les questions que nos clients nous posent le plus souvent avant de se lancer.

Ce que vous allez trouver

- **Partie 1** : entrepreneur général ou plusieurs corps de métier ?
- **Partie 2** : les 9 erreurs qui font exploser un budget
- **Partie 3** : le devis en 7 points et les signaux d'alerte
- **Partie 4** : construire un budget réaliste, poste par poste
- **Partie 5** : investisseur, comment calculer la rentabilité
- **Partie 6** : électricité, PEB, amiante, permis : ce qu'il faut vérifier
- **Partie 7** : l'ordre logique d'une rénovation complète
- **Partie 8** : la checklist de 20 questions avant de signer
- **Partie 9** : aides et TVA en 2026

Un point d'honnêteté

Ce guide ne donne volontairement pas de prix au mètre carré. Ils varient trop selon l'état du bien, les matériaux et le niveau de finition pour être fiables dans un document général. Pour un chiffre sur votre projet, utilisez notre simulateur en ligne ou demandez une visite technique : c'est la seule méthode sérieuse.

PARTIE 1

Entrepreneur général ou plusieurs corps de métier ?

C'est la première décision, et elle conditionne tout le reste : le prix, le délai, et surtout qui est responsable quand quelque chose ne va pas.

	Entrepreneur général	Plusieurs corps de métier en direct
Interlocuteur	Un seul pour tout le chantier	Un par métier, vous coordonnez
Coordination	Assurée par l'entrepreneur	À votre charge (ou celle d'un architecte)
Responsabilité	Centralisée : un seul contrat	Répartie : chacun répond de son lot
Prix de départ	Souvent plus élevé en apparence : il inclut la coordination	Souvent plus bas en apparence, mais le coût de coordination existe quand même
Délai	Planning global maîtrisé	Risque d'attente entre les métiers
Votre temps	Faible	Élevé : relances, arbitrages, rendez-vous multiples
Idéal pour	Rénovation complète, plusieurs métiers, projets avec délai	Petit chantier d'un seul métier, ou si vous avez la compétence et le temps

Quand un entrepreneur général est le bon choix

- Le chantier implique au moins trois métiers (par exemple démolition, électricité, plomberie, plâtrerie, carrelage).
- Vous n'habitez pas sur place ou vous n'avez pas le temps de suivre le chantier.
- Il y a une date butoir : emménagement, mise en location, fin de bail.
- Le bien est ancien et réserve des surprises derrière les murs.

Les questions à poser à tout entrepreneur général

- Quels corps de métier réalisez-vous vous-même et lesquels sous-traitez-vous ?
- Qui est présent sur le chantier au quotidien et qui est mon interlocuteur ?
- Que se passe-t-il si un sous-traitant se désiste ?
- Quelles assurances couvrent le chantier (responsabilité civile, assurance des travaux) ?
- Puis-je voir un chantier terminé ou parler à un ancien client ?

PARTIE 2

Les 9 erreurs qui font exploser un budget

Erreur n°1 : Se contenter d'un prix global

Un devis d'une seule ligne ne se compare pas et ne se contrôle pas. Exigez un devis détaillé par poste (démolition, gros oeuvre, électricité, plomberie, plâtrerie, finitions) avec quantités, matériaux et marques.

Erreur n°2 : Oublier les travaux invisibles

Électricité, plomberie, toiture, humidité, stabilité : ce qui est derrière les murs coûte souvent plus que la décoration. Faites inspecter le bien avant de fixer le budget et prévoyez une réserve pour les imprévus.

Erreur n°3 : Acheter avant de faire vérifier le bien

Pour une maison ancienne, une visite technique avant l'offre d'achat évite les mauvaises surprises : humidité, charpente, installations, présence possible d'amiante dans les bâtiments anciens. Les défauts découverts avant l'achat se négocient. Après, ils se paient.

Erreur n°4 : Négliger permis et obligations

Extension, modification de façade, changement d'affectation, intervention sur la structure : ces travaux demandent en général un permis d'urbanisme. Vérifiez avant de signer, pas pendant le chantier.

Erreur n°5 : Choisir uniquement le prix le plus bas

Deux devis ne sont comparables que si le périmètre, les matériaux et les finitions sont identiques. Un prix très bas cache souvent des postes oubliés, facturés ensuite en supplément.

Erreur n°6 : Multiplier les intervenants sans coordination

Cinq corps de métier qui ne se parlent pas, ce sont des retards et des responsabilités floues. Un interlocuteur unique qui coordonne vous fait gagner du temps et de la sérénité.

Erreur n°7 : Passer à côté des aides et de la TVA réduite

Les aides changent vite en 2026 selon la région. Le taux de TVA réduit de 6 % existe pour les logements de plus de 10 ans. Certaines conditions se jouent avant les travaux : renseignez-vous avant de signer.

Erreur n°8 : Modifier le projet en cours de route sans le chiffrer

Changer d'avis est normal, mais le changement doit être écrit et chiffré avant exécution. Sans avenant, le budget et le planning dérapent.

Erreur n°9 : Ne pas cadrer paiements et planning

Exigez un planning par phases et des paiements liés à l'avancement réel du chantier, pas un gros acompte au départ.

Ce qu'il faut retenir

Presque toutes ces erreurs ont la même origine : on signe avant d'avoir tout mis sur la table. Prenez le temps d'obtenir un devis détaillé, une visite sur place et un planning écrit avant de vous engager.

PARTIE 3

Le devis en 7 points

Un bon devis se reconnaît à ce qu'il contient. Voici les 7 éléments à exiger.

Point	Ce que vous devez trouver
1. Identité	Raison sociale, numéro d'entreprise (BCE), adresse, contact. Vérifiable en ligne.
2. Description par poste	Chaque travail décrit séparément, avec quantités et unités (m ² , mètres, pièces).
3. Matériaux	Marques, références ou niveau de gamme. Pas de "matériaux de qualité" sans précision.
4. Ce qui est exclu	Les travaux non compris, écrits noir sur blanc (évacuation des gravats, permis, taxes, etc.).
5. Planning	Date de début, durée estimée, phases principales.
6. Conditions de paiement	Échéancier lié à l'avancement. Acompte raisonnable.
7. TVA et validité	Taux de TVA appliqué, durée de validité du devis, traitement des modifications.

Les signaux d'alerte

- Prix très inférieur aux autres devis, sans explication.
- Devis sans détail ou sans quantités.
- Demande d'un gros acompte avant tout début de travaux.
- Pression pour signer vite ("l'offre expire demain").
- Refus de communiquer le numéro d'entreprise ou les assurances.
- Aucune référence vérifiable.

PARTIE 4

Construire un budget réaliste, poste par poste

Un budget fiable ne part pas d'un chiffre global mais d'une liste. Voici la méthode.

- **1. Listez tous les postes** : démolition, structure, toiture, menuiseries, électricité, plomberie, chauffage, isolation, plâtrerie, sols, cuisine, salle de bain, peinture.
- **2. Faites chiffrer chaque poste** par un professionnel après visite, pas par estimation à distance.
- **3. Ajoutez les frais annexes** : architecte ou bureau d'études si nécessaire, permis, certificats, contrôle électrique, déménagement et logement provisoire.
- **4. Prévoyez une réserve** pour imprévus. Plus le bien est ancien, plus elle doit être confortable.
- **5. Séparez l'indispensable de l'optionnel** pour pouvoir arbitrer sans tout remettre en cause.

Modèle à recopier

Poste	Devis A	Devis B	Remarques
Démolition et évacuation			
Gros oeuvre et structure			
Toiture et menuiseries			
Électricité			
Plomberie et chauffage			
Isolation et ventilation			
Plâtrerie, sols, peinture			
Cuisine et salle de bain			
Frais annexes (permis, études)			
Réserve imprévus			
TOTAL			

PARTIE 5

Investisseur : comment calculer la rentabilité d'une rénovation

Rénover pour louer ou revendre : le calcul est simple, encore faut-il y mettre les bons chiffres.

Le rendement brut

Rendement brut = loyer annuel ÷ coût total de l'investissement. Le coût total comprend le prix d'achat, les frais d'acquisition, le budget travaux et les frais annexes. Beaucoup d'investisseurs oublient les frais et la réserve : leur rendement réel est alors plus faible qu'annoncé.

Exemple illustratif (chiffres fictifs)

Achat 300 000 € + frais d'acquisition 30 000 € + travaux 120 000 € + frais annexes 10 000 € = 460 000 € investis. Loyer de 1 800 € par mois, soit 21 600 € par an. Rendement brut : $21\,600 \div 460\,000$ = environ 4,7 %. Ces chiffres sont donnés pour montrer la méthode, pas comme référence de marché.

Pour aller plus loin, calculez le rendement net

- Retirez du loyer : précompte immobilier, assurances, entretien, périodes de vacance locative, éventuels frais de gestion.
- Comparez avec un placement alternatif sans effort pour juger si le risque et le temps investis valent la peine.
- Faites varier le budget travaux de plus 15 % pour vérifier que le projet reste rentable dans un scénario défavorable.
- Vérifiez que le niveau de performance énergétique du bien est compatible avec la location et la revente dans la région concernée.

En cas de revente

Même logique : prix d'achat + frais + travaux + frais de vente doivent rester inférieurs au prix de revente réaliste. Demandez l'avis d'un agent immobilier local sur le prix après travaux avant de vous engager.

PARTIE 6

Électricité, PEB, amiante, permis : ce qu'il faut vérifier

L'installation électrique des bâtiments anciens

En Belgique, les installations électriques sont soumises au règlement général sur les installations électriques (RGIE). Un contrôle par un organisme agréé est notamment exigé lors de la vente d'un logement. Dans un bâtiment ancien, une installation non conforme est fréquente : tableau obsolète, absence de mise à la terre, câblage ancien. Prévoyez ce poste dès le départ et faites réaliser le contrôle avant l'achat si possible.

Le certificat PEB

Le certificat de performance énergétique (PEB) donne une classe énergétique au logement. Il est obligatoire pour vendre ou louer. Il sert aussi de base pour choisir les travaux d'isolation, de chauffage et de menuiseries qui feront gagner des classes. Demandez-le avant d'acheter : il oriente votre budget et vos aides.

L'amiante

Les bâtiments construits avant 2001 peuvent contenir de l'amiante (toitures, faux plafonds, certains revêtements). Si une démolition ou une perforation est prévue, un inventaire préalable est indispensable. Ne laissez jamais démolir sans avoir levé la question.

Permis d'urbanisme

En Région bruxelloise, de nombreux travaux nécessitent un permis : extension, modification de façade ou de toiture, changement d'affectation, travaux touchant à la structure ou aux logements. Certains travaux d'entretien en sont dispensés. Le plus simple est de demander à votre commune avant de commencer. Un architecte peut être obligatoire selon la nature des travaux.

À vérifier toujours

Les règles évoluent. Confirmez les obligations en vigueur auprès de votre commune, de la Région et des organismes agréés avant d'engager des travaux.

PARTIE 7

L'ordre logique d'une rénovation complète

Faire les travaux dans le mauvais ordre coûte du temps et de l'argent : on casse ce qu'on vient de refaire. Voici la séquence habituelle.

Phase	Travaux	Pourquoi à ce moment
1. Diagnostic	Visite technique, PEB, contrôle électrique, inventaire amiante si besoin	Pour connaître l'état réel avant de décider
2. Études et permis	Plans, permis d'urbanisme, demandes d'aides	Les délais administratifs sont longs et incompressibles
3. Démolition	Dépose, évacuation, ouverture des murs	Pour voir ce qui est réellement caché
4. Structure	Gros oeuvre, renforts, ouvertures, toiture	Tout le reste en dépend
5. Enveloppe	Menuiseries extérieures, isolation, étanchéité	Pour travailler à l'abri
6. Techniques	Électricité, plomberie, chauffage, ventilation	À faire avant de refermer les murs
7. Plâtrerie et chapes	Cloisons, plafonds, enduits, chapes	Surfaces de préparation des finitions
8. Sols et revêtements	Carrelage, parquet, faïences	Après les travaux salissants
9. Finitions	Peinture, menuiseries intérieures, cuisine, salle de bain	Dernière étape pour éviter les dégâts
10. Réception	Contrôle, liste de réserves, nettoyage, remise des documents	Pour clôturer proprement

PARTIE 8

La checklist : 20 questions avant de signer

Imprimez cette page. Si vous ne pouvez pas répondre "oui" à la majorité, ne signez pas encore.

1.	Le numéro d'entreprise est-il vérifié ?	☐
2.	Les assurances de l'entrepreneur sont-elles confirmées par écrit ?	☐
3.	Le devis est-il détaillé poste par poste ?	☐
4.	Les quantités et les matériaux sont-ils précisés ?	☐
5.	Les exclusions sont-elles listées ?	☐
6.	Le devis est-il comparable aux autres (même périmètre) ?	☐
7.	Une visite technique a-t-elle eu lieu sur place ?	☐
8.	Les travaux cachés (électricité, plomberie, humidité) ont-ils été examinés ?	☐
9.	Un planning par phases est-il écrit ?	☐
10.	La date de début et la durée sont-elles annoncées ?	☐
11.	Les paiements sont-ils liés à l'avancement ?	☐
12.	L'acompte est-il raisonnable ?	☐
13.	Le permis nécessaire est-il identifié ?	☐
14.	Le traitement des modifications est-il prévu (avenant écrit) ?	☐
15.	Un seul interlocuteur est-il désigné ?	☐
16.	Le taux de TVA applicable est-il confirmé ?	☐
17.	Les aides disponibles ont-elles été vérifiées avant signature ?	☐
18.	Des références de chantiers terminés sont-elles disponibles ?	☐
19.	La réception des travaux est-elle prévue avec liste de réserves ?	☐
20.	Une réserve pour imprévus est-elle intégrée à votre budget ?	☐

PARTIE 9

Aides et TVA en 2026

Les aides changent. Voici la situation connue en octobre 2026. Vérifiez toujours auprès de l'administration avant d'introduire une demande.

Région	Situation
Bruxelles	Les primes RENOLUTION sont arrêtées. Restent le Crédit ECORENO (prêt à taux réduit), certaines primes communales et la TVA à 6 % pour les logements de plus de 10 ans.
Wallonie	Nouveau système dès le 1er octobre 2026 : Rénopack (prêt à 0 % avec une partie non remboursable selon les revenus) et Rénoprêt. Audit logement obligatoire.
Flandre	Mijn VerbouwPremie réservée aux catégories de revenus 3 et 4 depuis le 1er mars 2026. Mijn VerbouwLening reste accessible.

Détail à jour et quiz gratuit : immo-factory.be/primes-renovation-2026

ET MAINTENANT ?

Vous avez les clés. Voulez-vous un regard professionnel sur votre projet ?

Si vous avez un projet à Bruxelles, en périphérie ou dans le nord du Brabant wallon, nous venons sur place, nous chiffrons chaque poste et nous vous remettons un devis détaillé avec planning et aides applicables. C'est gratuit et sans engagement.

Visite technique et devis détaillé gratuits

Réservez en ligne : immo-factory.be/offre-visite-technique-devis-gratuit

Téléphone : 02 376 13 44

Réponse sous 24 h ouvrables.

Immo-Factory · Entreprise générale de construction et de rénovation · Forest et Rhode-Saint-Genèse · BCE 0479.038.557

Ce guide est fourni à titre informatif. Les règles, aides et montants évoluent : vérifiez-les auprès des administrations compétentes avant toute décision.

Propriété et droits d'auteur

© 2026 Immo-Factory (GCEA Renov), BCE 0479.038.557. Ce document est protégé par le droit d'auteur. Toute reproduction, diffusion, revente ou modification, totale ou partielle, sans autorisation écrite préalable d'Immo-Factory est interdite. Merci de ne pas partager ce fichier : chaque personne peut le demander gratuitement sur immo-factory.be.