



Rapport de rénovation

Adresse

Créé le

26-06-2026

Données du logement

Données générales

Rue	Vlasselaar
Numéro	14
Code postal	3221
Commune	Holsbeek
Année de construction	1965
Type de logement	Maison
Type de construction	Isolé
Surface habitable	292 m ²
Label EPC	494 kWh/(m ² year) (E)

Informations sur ce rapport

Pourquoi ce rapport de rénovation est-il important pour toi ?

Acheter ou rénover un bien est une grande étape financière. Le niveau d'efficacité énergétique d'un bien détermine ce qu'il te coûtera réellement dans les années à venir. Ce rapport te donne cette vue d'ensemble.

Tu achètes un bien en Flandre avec un label PEB E ou F ? Tu es alors légalement obligé de le rénover jusqu'au label D minimum dans les 6 ans. Si tu ne rénoves pas à temps, tu risques une amende allant jusqu'à 5.000 euros. Même après cette amende, l'obligation reste en vigueur. Ce rapport te montre précisément quels travaux sont nécessaires, combien ils coûtent et dans quel ordre les réaliser. Tu intègres ainsi le coût de la rénovation dans ton plan financier et tu n'achètes pas à l'aveugle.

Ce rapport t'aide aussi à investir intelligemment. Chaque intervention n'a pas le même impact : l'isolation du toit offre généralement la plus grande économie, suivie des façades et des fenêtres. Le bon ordre t'évite des travaux en double et des coûts imprévus. De plus, le rapport recense les primes flamandes disponibles via Mijn VerbouwPremie. En résumé : ce rapport est ta feuille de route, d'un achat incertain vers un investissement réfléchi.

Comment ce rapport a-t-il été réalisé ?

Setle a rédigé ce rapport de rénovation. Setle est une plateforme qui calcule le coût des rénovations résidentielles. La plateforme combine les règles techniques autour du PEB et de l'EPC avec les prix actuels du marché pour les matériaux, la main-d'œuvre et les techniques. Elle établit ainsi un plan de rénovation réaliste par bien, avec un budget correspondant.

Les calculs ne reposent pas sur des règles empiriques ou des estimations approximatives. Setle a simulé plus de 80.000 rénovations à ce jour, pour une valeur totale de plus de 6 milliards d'euros. Chaque simulation tient compte des caractéristiques spécifiques du bien : surfaces, valeurs d'isolation actuelles, type de chauffage et vitrage. Sur cette base, Setle traduit ces données en un plan d'action concret avec des estimations de prix réalistes.

Les prix dans ce rapport sont des montants indicatifs basés sur ces données de marché. Tous les prix incluent la TVA. Le devis final dépend de ta région, de ton choix de matériaux et de ton entrepreneur. Demande donc toujours plusieurs devis. En rénovant, tu rencontres parfois des surprises : un défaut caché ou un travail en plus. Prévois donc une marge dans ton budget pour des coûts imprévus. Comme point de départ pour ton plan financier et tes échanges avec des entrepreneurs ou des banques, ce document offre une base solide et fiable.

Attention : ce rapport ne tient pas compte de la réglementation patrimoniale. Si tu as un bien classé, contacte l'Agence du Patrimoine pour un accompagnement.

Reconnu comme document justificatif auprès des banques

Tu demandes un prêt rénovation ? Les banques demandent généralement un devis d'un entrepreneur pour justifier le montant demandé. En pratique, cela signifie des semaines d'attente pour des visites, des métrés et des devis — un temps précieux dans un processus d'achat où les délais sont serrés.

Ce rapport de rénovation offre une solution. Plusieurs grandes banques l'acceptent comme document justificatif pour l'estimation de ton budget de rénovation. Tu mets ainsi ton financement en ordre directement après l'achat, sans attendre des semaines pour des devis. Concrètement, tu gagnes plusieurs semaines dans ton trajet de prêt. Cela peut faire la différence entre un achat fluide et une opportunité manquée.

Contrôle de rénovation EPC

12 945 € - 15 536 €

EPC C

Avec cet investissement, tu atteins le label D ou mieux. Tu respectes ainsi l'**obligation EPC** à atteindre **dans les 6 ans** après l'achat de ta maison.

Parcours de rénovation

Amélioration EPC progressive par travaux de rénovation



Ce rapport présente le calcul de 26-06-2026, réalisé le 26-06-2026.
Tous les prix sont indicatifs et varient selon les conditions du marché. Tous les prix incluent la TVA.

Cahier des charges des rénovations énergétiques

Toutes tes rénovations énergétiques détaillées.

EPC E

Situation actuelle : EPC E

Étape 1: Toiture

Assure-toi que ton toit est bien isolé pour qu'aucune chaleur ne s'échappe. Si tu as un grenier inutilisé ou non chauffé, il est plus efficace d'isoler le plafond.

12 945 € - 15 536 €

☆ Subvention possible

Rénovation	Prix
Isolation de toiture inclinée <i>Surface: 40,6 m²</i> Ceci comprend une isolation de toiture avec minimum 20 cm de laine minérale et un pare-vapeur. Ce calcul prévoit l'isolation sans démolition de la finition existante. Une nouvelle finition, comme du gyproc, n'est pas incluse ici. Attention : l'isolation n'est possible que s'il y a un sous-toiture.	2 496 € - 2 995 €
Isolation de toiture plate <i>Surface: 56 m²</i> Ceci comprend une structure en bois avec lattes de pente, une couche OSB, un pare-vapeur en roofing et minimum 20 cm de PUR. Finition avec couches de roofing et profilés de bordure en aluminium.	9 557 € - 11 516 €
Isolation du sol du grenier <i>Surface: 29 m²</i> Ceci comprend la livraison et la pose de 20 cm de laine minérale sur le plafond. Dans ce calcul, nous partons du principe que l'isolation peut être posée sans démolir la finition existante. Une nouvelle finition, comme des panneaux OSB, n'est pas incluse ici.	891 € - 1 025 €

EPC C

Objectif atteint!

Ton logement atteint le label C et respecte la norme EPC D minimale.

Étape 2: Murs extérieurs

Les murs extérieurs isolés limitent les échanges de chaleur entre l'intérieur et l'extérieur et contribuent à un climat intérieur plus stable.

62 369 € - 69 227 €

☆ Subvention possible

Rénovation	Prix
Isolation de façade extérieure <i>Surface: 250,2 m²</i> Ceci comprend des panneaux d'isolation EPS de 12 cm d'épaisseur. Avec une nouvelle isolation de façade extérieure, ton mur avance davantage. Cela a des conséquences pour le raccordement entre ta façade et ton toit, ta gouttière et tes appuis de fenêtre. Ces adaptations ne sont pas incluses dans ce calcul.	18 025 € - 19 827 €
Échafaudages <i>Surface: 250,2 m²</i> Ceci comprend la livraison, le montage et le démontage de l'échafaudage. La location pendant les travaux est incluse.	6 205 € - 7 092 €
Finition crépi <i>Surface: 250,2 m²</i> Ceci comprend un enduit crépi de façade avec profilés d'angle et treillis d'armature.	31 026 € - 34 129 €
Isolation intérieure des murs extérieurs <i>Surface: 61 m²</i> L'isolation des murs intérieurs peut être une bonne solution lorsque l'isolation extérieure n'est pas possible, par exemple pour une façade protégée ou un mur jouxtant un espace non chauffé. Cela comprend la pose de laine minérale avec pare-vapeur. Les murs sont ensuite finis avec des plaques de plâtre sur une structure métallique.	7 113 € - 8 179 €

EPC B

Étape 3: Menuiseries extérieures

34 990 € - 40 456 €

Le vitrage haute performance et les profilés isolés s'intègrent étroitement à l'enveloppe isolée du bâtiment. Tu évites ainsi les ponts thermiques, réduis ta consommation d'énergie, améliores ton confort de vie et limites les nuisances sonores.

Rénovation	Prix
Fenêtres en PVC (HR) <i>Surface: 37 m², nombre: 19</i> Ceci comprend des profilés de fenêtre en PVC économes en énergie avec vitrage HR et pose. Les finitions de raccord autour du châssis (telles que l'adaptation des tablettes de fenêtre et les raccords de plâtre) ne sont pas comprises dans ce calcul.	26 794 € - 31 508 €
Portes extérieures en PVC <i>Surface: 6 m², nombre: 4</i> Ceci comprend des portes extérieures en PVC économes en énergie avec profilés hautement isolants et pose.	8 196 € - 8 948 €

Étape 4: Ventilation

20 874 € - 24 986 €

Un bon système de ventilation assure un climat intérieur sain et évite les problèmes d'humidité et de moisissure. Si tu choisis un système économe en énergie qui récupère la chaleur, tu économises aussi de l'énergie.

Rénovation	Prix
Système de ventilation D+ <i>Surface: 292 m²</i> Cela comprend un système de ventilation D-cascade à la demande avec réseau de conduits, unité et grilles de finition au plafond et au mur extérieur. Toute finition supplémentaire, comme un faux plafond, n'est pas incluse ici.	20 428 € - 24 452 €
Mesure du débit de ventilation Cela comprend la mesure des débits de ventilation.	445 € - 534 €

Étape 5: Chauffage

41 360 € - 45 546 €

☆ Subvention possible

Passes à un système de chauffage durable pour réduire tes émissions de CO₂ et rendre ta maison plus économe en énergie. Une installation moderne fonctionne plus efficacement, demande moins d'entretien, t'offre plus de confort et réduit ta facture d'énergie.

Rénovation	Prix
Pompe à chaleur Cela comprend une pompe à chaleur air-eau avec un ballon de 180L et une unité extérieure. Le raccordement à l'eau chaude sanitaire n'est pas inclus dans ce calcul.	13 913 € - 15 304 €
Chauffage par le sol Surface: 111,6 m ² Ce calcul comprend uniquement le chauffage par le sol au rez-de-chaussée. Cela concerne les sols au-dessus d'un espace non chauffé.	6 270 € - 7 210 €
Isolation du sol Surface: 104 m ² Ceci comprend 10 cm d'isolation PUR projetée au sol.	5 402 € - 6 211 €
Isolation du plafond de cave Surface: 7,6 m ² Ceci comprend 10 cm d'isolation PIR au plafond de la cave. Astuce : ceci n'est possible que dans les caves de plus de 120 cm de hauteur.	419 € - 482 €
Chape de sol Surface: 111,6 m ² Ceci comprend une nouvelle chape pour le sol. Dans ce calcul, la hauteur de la chape reste identique. Les adaptations aux portes ou aux ouvertures de porte ne sont pas incluses ici.	6 490 € - 6 845 €
Stratifié standard Surface: 111,6 m ² Ceci comprend un stratifié standard avec pose.	8 867 € - 9 494 €

EPC A

Félicitations!

Ton logement atteint le label le plus élevé A - performance énergétique optimale atteinte!

Étape 6: Panneaux solaires

4 219 € - 4 852 €

Avec des panneaux solaires, tu produis toi-même de l'électricité durable. Tu réduis ainsi durablement ta facture d'énergie et tu améliores ton label énergétique.

Rénovation	Prix
Panneaux solaires Nombre: 10 Ceci comprend des panneaux solaires de 400 Wp par panneau, avec onduleur et contrôle inclus.	4 219 € - 4 852 €

Aperçu des coûts

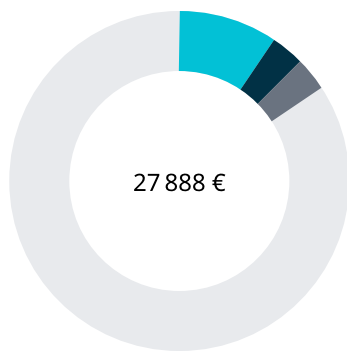
Le coût total estimé pour la rénovation complète de ton logement, y compris les matériaux, la main-d'œuvre et tous les frais supplémentaires.

Résultat final: EPC A

176 755 € - 200 603 €

Coûts secondaires

Aperçu des coûts supplémentaires en plus des matériaux et de la main-d'œuvre.



■	Démolition	9,4%	16 658 €
■	Frais d'architecte	3,2%	5 661 €
■	Échafaudages	3,2%	5 569 €

Primes

Le montant de la prime dépend de vos revenus et de la composition de votre ménage. Le montant total de la facture doit être d'au moins 1 000 euros (hors TVA). Les travaux ne sont éligibles que s'ils sont réalisés par un entrepreneur, sauf pour les travaux préparatoires de sanitaire et d'électricité. Vous pouvez introduire des factures dont la date remonte jusqu'à 2 ans.

mijnverbouwpremie.be

Le tableau ci-dessous indique les montants maximaux que vous pouvez récupérer via les primes flamandes. Si vous n'appartenez pas à la catégorie de revenu la plus basse, les montants sont inférieurs. Plus d'informations sur les catégories de revenus et les primes sont disponibles sur www.mijnverbouwpremie.be.



Primes pour la catégorie de revenus la plus basse	Total: 18 250 €
Toiture: isolation et rénovation 50% de la facture (plafonné à 11 500 €, subvention max. 5 750 €).	5 750 €
Murs extérieurs: isolation et rénovation 50% de la facture (max. 10 000 €, prime max. 5 000 €).	5 000 €
Sol: isolation et rénovation 50% de la facture (max. 3 000 €, prime max. 1 500 €).	1 500 €
Pompe à chaleur Pompe à chaleur air-eau: 6 000 € (max. 50% de la facture).	6 000 €