TRAIN DE RENOVATION DU PROJET RENO+
DE LA COMMUNE DE ……..
CHARTE DES REGLES ET PRINCIPES APPLICABLES

CONTEXTE

1. Les partenaires RENO+[1] ont initié conjointement le Projet RENO+ sous l'égide de la Région wallonne.

Ce projet vise à accélérer la rénovation énergétique du bâti en Wallonie avec un focus sur les logements privés. Pour ce faire, le Projet RENO+ se centre sur les besoins des rénovateurs et développe une méthodologie spécifique et des méthodes standardisées qui permettent des gains en efficacité et des réductions de coût. Le Projet RENO+ vise à permettre au plus grand nombre l'accès à une rénovation facile, de qualité, en profondeur et au coût juste, pour une transition bas carbone (voir https://www.renoplus.org).

2. Soucieuse du climat et de l'énergie, la Commune de …….……... a manifesté son intérêt pour s'inscrire dans la démarche du Projet RENO+ et pour participer et collaborer à un projet portant sur du bâti situé sur la Commune.

3. Intéressé par cette démarche, le candidat-rénovateur, habitant de la Commune ……., s'est préinscrit pour que son dossier soit examiné afin de voir si, sur la base des données récoltées, l'immeuble identifié ci-après est susceptible de prendre part au train de rénovation énergétique de logements privés de la Commune de …… (ci-après, le train de rénovation), sur base des critères d'éligibilité mentionnés sur le site ……..……..……... Le train de rénovation énergétique est vu comme un regroupement géographique, typologique ou temporel de travaux entre eux afin d'en réduire les délais, les coûts et la gestion des dossiers.

4. Les partenaires RENO+ ont désigné *** pour assurer l'accompagnement du candidat-rénovateur lors du train de rénovation.

5. La présente Charte des règles et principes applicables qui précise le processus mis en place, le rôle et les obligations du candidat-rénovateur et le rôle de *** dans ce cadre a en conséquence été présentée au candidat-rénovateur. L'adhésion et l'accord du candidat-rénovateur sur la teneur de la présente Charte conditionnent l'examen de son bien afin de s'assurer que l'immeuble est susceptible de faire partie du train de rénovation[2] et en cas d'avis positif, son embarquement dans le train de rénovation.

---

[1] Ces partenaires sont :
1) XXX
2) YYY
3) ZZZ

[2] Si après examen du bien, il n'est pas confirmé que l'immeuble est susceptible de faire partie du train de rénovation, la présente Charte est non avenue et sans effet à l'égard du candidat-rénovateur concerné sous réserve des dispositions ci-après sur les données à caractère personnel.

6. Les démarches initiées dans le cadre du Projet RENO+ font partie d'un projet de recherche et d'études plus larges relatives à l'accélération de la rénovation énergétique du bâti en Wallonie ; dès lors, le candidat-rénovateur sera sollicité par les chercheurs et sa participation au train de rénovation entraine donc sa contribution active et sa collaboration à cette recherche et ces études. Cela implique notamment la prise de mesures et de photos dans/hors de l'immeuble, leur utilisation dans le cadre de l'étude et des demandes de retour et de feedback durant le processus.

PROCESSUS DU TRAIN DE RENOVATION

1. PHASES DE MISE EN ŒUVRE

Après confirmation que l'immeuble est susceptible de faire partie du train de rénovation de sorte que la présente Charte est pleinement applicable, le processus suivant sera suivi afin de définir puis de réaliser les travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique arrêtés sachant que ce processus pourrait devoir être adapté selon l'évolution de la situation.

A. PHASE PRÉPARATOIRE

Durant cette première phase, il va être procédé à une étude plus approfondie de l'immeuble ; des renseignements et données complémentaires vont être collectés afin de pouvoir déterminer et définir les travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique qu'il peut être envisagé de réaliser sur le bien tenant compte des contraintes techniques de l'immeuble.

A cette fin, les actions suivantes sont prévues :

Réalisation d'une visite technique sur place effectuée par *** (diagnostic) comprenant un relevé et métré de l'immeuble, des prises de photos intérieures et extérieures et la collecte d'éventuels documents techniques.

Organisation d'un Audit Logement aux frais du candidat-rénovateur dès lors que selon son revenu et son éligibilité aux primes de la Région wallonne, le recours à un auditeur Logement agréé selon la procédure de la Région Wallonne peut s'avérer nécessaire[3].

Remarque importante : *il est précisé que les auditeurs susceptibles de réaliser les audits logement du Projet RENO+ ont été sélectionnés par les partenaires RENO+ et que la désignation de celui chargé de l'Audit se fait selon des critères techniques et géographiques (notamment en fonction des autres chantiers de logement du train) de sorte que, dans le cadre de sa participation au train de rénovation,*

[3] L'Audit se fait par un auditeur Logement agréé selon la procédure de la Région Wallonne et sélectionné par les partenaires RENO+.
Le candidat-rénovateur ayant une somme de revenus de référence du ménage égale ou supérieure à 114 400 € devra obligatoirement faire appel à un auditeur Logement. Le candidat- rénovateur ayant une somme de revenus annuels imposables globaux du ménage inférieure 114 400 € aura le choix de prendre ou non un auditeur Logement. A noter que l'octroi de primes permet de couvrir une partie des honoraires de l'auditeur Logement.
Voir Primes Habitation 2023 (à partir du 1er juillet 2023) – Site énergie du Service public de Wallonie (https ://energie.wallonie.be/fr/primes-habitation-a-partir-du-1er-juillet-2023.html?IDC=10441) (cf chapitre "comment déterminer votre catégorie de revenus ?")
NB : une assistance pourra être donnée au candidat-rénovateur dans la détermination des primes qu'il peut obtenir.

le candidat-rénovateur doit nécessairement faire appel pour l'exécution de son éventuel audit logement à l'auditeur agréé qui lui sera désigné.

Définition des travaux à effectuer à l'immeuble et établissement du cahier des charges par ***.

Remarque importante : sont exclus du Projet RENO+ les travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique qui exigent l'intervention d'un architecte ou de tout autre maitre d'œuvre.

Envoi du/des devis établi/s par un/des entrepreneurs et du/des contrat/s d'entreprise relatif/s à l'exécution des travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique arrêtés ainsi que d'un planning prévisionnel des travaux.

Remarque importante : il est précisé que les entreprises susceptibles de réaliser les travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique du Projet RENO+ ont été sélectionnées par les partenaires RENO+ et que la désignation de celle/s chargée/s de travaux à réaliser sur l'immeuble du candidat-rénovateur se fait selon des critères techniques et géographiques (notamment en fonction des autres chantiers de logement du train) de sorte que, dans le cadre de sa participation au train de rénovation, le candidat-rénovateur doit nécessairement faire appel pour l'exécution de ses travaux à/aux entreprises qui lui sera/ont désignée/s.

Signature du/des contrat/s d'entreprise entre le candidat-rénovateur et le/les entrepreneur(s) et confirmation du planning des travaux.

Cette phase se termine donc avec la signature du/des contrat/s d'entreprise entre le candidat-rénovateur et le/les entrepreneur(s) qui exécutera/ront les travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique arrêtés, étant précisé que le candidat-rénovateur conserve jusqu'à ce moment-là (signature) le droit de ne pas faire exécuter les travaux et de quitter le train de rénovation.

Cependant, une fois que le/les contrat/s d'entreprise auront été signés par le candidat-rénovateur, celui-ci s'engage pleinement à faire exécuter les travaux et à respecter les obligations qui lui incombent.

B. PHASE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Durant cette seconde phase, il va être procédé à l'exécution des travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique arrêtés par le/les entreprises.

A cette fin, les actions suivantes sont prévues :

Accompagnement du candidat-rénovateur par *** dans le cadre de la réalisation des travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique de l'immeuble.

Plus précisément :

• Aide à la compréhension de la documentation technique.

• Accompagnement technique lors de l'exécution des travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique de l'immeuble par le/les entrepreneur/s.

Remarque importante : *Le suivi assuré par *** concerne les travaux commandés par le candidat-rénovateur à une entreprise sélectionnée par les partenaires RENO+, travaux faisant partie du train de rénovation et qui sont exécutés durant la période d'un an prenant cours à compter de la date de lancement de la phase d'embarquement du train de rénovation de la Commune de …… (……..date……..). Ce suivi vise à faire bénéficier le candidat-rénovateur d'un*

accompagnement technique lors de la réalisation de ses travaux durant cette période mais ne constitue ni un contrôle, ni une surveillance, ni une agréation de ceux-ci.

• Fourniture des explications/réponses aux éventuelles interrogations d'ordre technique du candidat-rénovateur.

• Gestion des sujétions imprévues.

Remarque importante : *Les difficultés ou problèmes non connus lors de la phase préparatoire et constatés en phase d'exécution du Projet RENO+ seront gérés et traités selon la procédure qui sera précisée dans le/les contrat/s d'entreprise ; cette procédure visera à apporter au plus vite les adaptations nécessaires à la définition et au cahier des charges des travaux à effectuer à l'immeuble et à leur prix et délai afin d'atteindre au mieux - si possible - l'objectif du train de rénovation.*

• Support au candidat-rénovateur lors de la réception des travaux.

• Communication vers le candidat-rénovateur au sujet de la bonne utilisation de l'immeuble.

C. PHASE D'ÉVALUATION/DEBRIEFING

Durant et au terme des phases préparatoire et d'exécution des travaux, il est procédé à plusieurs debriefings des actions menées dans le cadre du train de rénovation ; le candidat-rénovateur participera à cette phase d'évaluation/debriefing en remplissant des questionnaires d'évaluation au fur et à mesure du déroulement du processus sur la manière dont les choses se déroulent et en faisant part de ses retours et feedback. Pour rappel, les informations et renseignements ainsi recueillis sont destinés à être utilisés dans le cadre de la recherche et des études du Projet RENO+.

ROLE ET ENGAGEMENTS DU CANDIDAT-RENOVATEUR

En vue de permettre la bonne réalisation du Projet RENO+ et la mise en œuvre de la méthodologie qui s'applique à son immeuble, le candidat-rénovateur s'engage à :

- collecter (ou laisser collecter) et transmettre, sans retard, l'ensemble des informations, renseignements et données nécessaires qui lui seront demandés par ***, l'auditeur Logement, le coordinateur, l'entrepreneur, …

- le cas échéant[4], faire réaliser à ses frais, un Audit Logement (anciennement appelé 'audit énergétique') visant à analyser les différents postes de l'immeuble. Cette procédure permet d'émettre un avis relatif à la qualité énergétique d'un logement existant et relatif à certains critères de salubrité et de conformité et contribue à la définition des travaux à entreprendre dans l'immeuble.

- demander les autorisations que la réalisation des travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique arrêtés exigerait le cas échéant (par exemple des accords de passage sur des propriétés voisines, des autorisations d'occupation de voirie, …), leur obtention préalable constituant alors une condition de la réalisation des travaux. A noter que des travaux soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme ne peuvent pas rentrer dans le train de rénovation.

[4] Voir note 2.

- une fois le/s contrat/s d'entreprise signé/s, faire exécuter et achever les travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique arrêtés, conformément à la description reprise dans le cahier des charges et aux indications de ***.

- ne pas modifier les modalités fixées avec l'entrepreneur (modification des travaux, changement au planning, …) sans l'accord préalable et exprès de *** et mettre *** simultanément en copie de toute communication écrite à l'entrepreneur et l'informer immédiatement de toute communication verbale.

- respecter les engagements qu'il souscrit à l'égard des tiers tels l'auditeur Logement, le coordinateur sécurité-santé, le géomètre expert s'il intervient, le/s entreprise/s en charge de l'exécution des travaux.

- donner accès à l'immeuble à/aux entrepreneur/s et s'organiser pour que ce/s derniers/s puisse/nt respecter ses/leurs horaires de travail, prévoir un espace de stationnement devant l'immeuble pour le/les entrepreneur/s soit en libérant l'espace disponible devant celui-ci soit en réservant avec, si besoin est, l'aide administrative de ***, l'espace en voirie nécessaire auprès de la Commune, libérer les zones de travail ainsi que leurs accès, protéger ou déplacer les objets qui pourraient être endommagés par les travaux, mettre à disposition un point d'eau et des prises de courant et en supporter les consommations, permettre l'accès des ouvriers à des sanitaires, ...

- donner accès à l'immeuble à l'éventuel coordinateur ;

- autoriser le placement d'un panneau promotionnel du projet RENO+ et de/s entrepreneur/s sur l'immeuble le temps des travaux.

- ne pas effectuer ou faire réaliser par l'entrepreneur en charge des travaux du Projet RENO+ ou un autre entrepreneur, simultanément ou préalablement aux travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique de l'immeuble, d'autres travaux à l'immeuble avant que les travaux préconisés par le Projet RENO+ soient achevés et réceptionnés ou sans l'accord préalable et exprès de *** qui pourra s'y opposer dès lors que ces autres travaux ralentissent, entravent ou perturbent de quelque façon que ce soit les travaux envisagés ou arrêtés dans le cadre du Projet RENO+ étant précisé que l'accompagnement prévu aux phases préparatoires et d'exécution des travaux dont bénéficie le candidat-rénovateur ne s'appliquera, en tout état de cause, pas à ces autres travaux.

- Le candidat-rénovateur s'engage à s'abstenir de tous propos ou actions ayant pour objet ou pour effet de dénigrer le projet RENO+ et/ou les Partenaires du projet, dont ***, ou bien de les calomnier ou diffamer. Partant, le candidat-rénovateur s'engage à ne pas publier ou faire publier sur internet ou via tout autre média, directement ou par personne interposée, des contenus susceptibles de porter atteinte au projet RENO+ et/ou à l'un des Partenaires du projet, dont ***, et notamment dans le cadre de leur activité professionnelle.

- Plus globalement respecter les obligations qui lui incombent en vertu de cette Charte.

Tout manquement à l'un de ces engagements autorise *** à suspendre l'exécution de son accompagnement moyennant envoi préalable d'un écrit précisant le manquement reproché au candidat-rénovateur et lui laissant un délai raisonnable pour y remédier. A défaut de pareille remédiation, *** est autorisé à mettre un terme, sans autre formalité, à son accompagnement ce dont il informera le candidat-rénovateur par écrit ; de ce fait, *** ne sera plus tenu des démarches et actions à sa charge et le candidat-rénovateur ne pourra plus prétendre aux bénéfices et aides que lui offre sa participation au train de rénovation sans préjudice de son obligation de respecter les engagements qu'il aura souscrits à l'égard de tiers (auditeur Logement, entrepreneur/s, ...).

ROLE DE ***

Pour permettre que le Projet RENO+ se déroule au mieux, les partenaires RENO+ ont prévu de faire bénéficier le candidat-rénovateur d'un accompagnement : cette tâche va être assurée par ***.

L'accompagnement de *** vise, sur la base de la méthodologie RENO+, à déterminer les travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique de l'immeuble, à être aux côtés du candidat- rénovateur lors de l'accomplissement des démarches visant à la réalisation desdits travaux, telles que ces démarches sont ci-avant précisées ainsi que durant la phase d'exécution de travaux. Cet accompagnement n'a pas pour objet que *** se substitue au candidat-rénovateur dans des démarches à faire ou dans ses obligations à l'égard de tiers.

*** n'est tenu à ce titre qu'à une obligation de moyen.

Les analyses et avis de *** sont donnés à titre purement consultatif ; il n'appartient pas à ce dernier de se substituer aux autres parties intervenant dans le Projet RENO+ (autorités, auditeurs, coordinateurs, entrepreneurs, …) dans leur mission ou d'en garantir la bonne exécution. Notamment, *** n'assume, en aucune manière, une quelconque responsabilité envers le candidat-rénovateur des erreurs et fautes qui seraient commises par la/les entreprise/s en charge de l'exécution des travaux, ces/cette dernière/s étant exclusivement et seule/s responsable/s de la manière dont elle/s exécute/nt les travaux réalisés et de leur bonne exécution.

De manière générale, la participation au train de rénovation ne garantit pas l'atteinte d'une performance ou l'obtention d'un résultat. Ainsi, les partenaires RENO+ ne peuvent être tenus responsables en cas de non-obtention d'un label énergétique souhaité par le candidat-rénovateur.

*** ne peut voir sa responsabilité engagée dans l'hypothèse où l'instance compétente n'octroie pas, fût-ce partiellement, les financement, prime ou subsides espérés et ce, peu importe la raison pour laquelle les financement, prime ou subside ne sont pas octroyés.

Il en va de même pour la délivrance des autorisations et permis que la réalisation des travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique arrêtés exigerait, le cas échéant (leur obtention constituant alors une condition de leur réalisation).

DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Dans le cadre du Projet RENO+ et de son accompagnement, *** sera amenée à rassembler et traiter des données à caractère personnel dans le respect le Règlement Général sur la Protection des Données.

La finalité de l'application du traitement des données est la recherche (projet RENO+) et l'accompagnement de *** à l'égard du candidat-rénovateur comme exposé dans la Charte.

Les fondements sont l'exécution de cette dernière, le respect des obligations légales et réglementaires et/ou l'intérêt légitime.

En outre eu égard à l'aspect 'recherche' du Projet RENO+, le candidat-rénovateur consent expressément au travers de la signature de la Charte à ce que :

▪ les données et renseignements techniques et constructifs relatifs à son immeuble recueillis dans le cadre du Projet RENO+ soient utilisés à des fins de publication. Ces données seront traitées avec celles des autres participants au Projet RENO+ et il ne sera pas possible de l'identifier, et

▪ des photos soient prises et reportages effectués dans le cadre de la mise en œuvre du Projet RENO+ à l'immeuble et marque irrévocablement accord afin que ces photos et reportages soient utilisés et pour

illustrer les études, articles, rapports, communications, publications et autres recensions qui seront faites à propos du Projet RENO+ et de ses résultats.

Le responsable de traitement est *** et peut être contacté pour toute question à ce sujet à l'adresse ***.

Ces données à caractère personnel ne seront transmises à des personnes chargées du traitement, des destinataires et/ou des tiers que dans la mesure rendue indispensable aux finalités du traitement, telles que mentionnées ci-dessus.

*** a la possibilité de transmettre la présente Charte et les informations concernant les résultats du Projet-pilote à la Commune de …….. pour lui permettre de répondre à ses obligations de reporting et dans le cadre de ses actions de communication ce sur quoi le candidat-rénovateur marque accord exprès.

Le candidat-rénovateur est responsable de l'exactitude des données à caractère personnel qu'il transmet.

Le candidat-rénovateur confirme qu'il a été suffisamment informé quant au traitement de ses données à caractère personnel et à ses droits en matière de regard, de rectification, de suppression et d'opposition.

Toute demande d'information complémentaire ou l'exercice des droits de protection des données personnelles à savoir :

• le droit d'accès aux données personnelles concernant le propre dossier du candidat-rénovateur ;

• le droit de demander une copie des données personnelles ;

• le droit de demander de rectifier les données personnelles erronées ou manquantes ;

• le droit de s'opposer au traitement des données ;

peut être adressé à ***.

Pour le surplus, il est renvoyé à la déclaration relative à la protection de la vie privée qui s'applique à toutes les données à caractère personnel traitées par *** et consultable sur son site ***.

Le candidat-rénovateur a le droit à tout moment d'introduire une réclamation auprès de l'Autorité de Protection des Données (Rue de la Presse, 35, 1000 Bruxelles, Tél. +32 (0)2 274 48 00 ou +32 (0)2 274 48 35 - voir http://www.autoriteprotectiondonnees.be).

DECLARATION DE PARTICIPATION
DU CANDIDAT-RENOVATEUR AU TRAIN DE RENOVATION

M./Mme.
………
…………………………………

………
…………………………………………………

Domicilié(e)(s) à:

………
…………………………

Adresse :
………
……………………………………

E-mail :
……………………………………………………………………………………@……………………
…………………

Téléphone : ……………………………………………………………/ GSM :
………………………………………………………………

Ci-avant et ci-après dénommé(e)(s) le **candidat-rénovateur**,

après avoir, préalablement à sa signature, pris connaissance de la présente Charte et avoir reçu toutes les informations et obtenu les renseignements et explications qu'il a estimé nécessaire de recevoir, le candidat-rénovateur déclare être conscient des engagements qu'il prend en participant au train de rénovation de la Commune de ………………………………….

Le candidat-rénovateur déclare vouloir que son immeuble mentionné ci-après soit repris dans le train de rénovation du Projet RENO+ de la Commune de …………………………………… et s'engage à effectuer les diverses actions à accomplir dans ce cadre, à apporter sa pleine et entière collaboration à la bonne fin des opérations qui doivent être menées pour mettre en œuvre la méthodologie RENO+, à accomplir les démarches et formalités nécessaires, à faire réaliser les travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique envisagés et ce, selon les modalités et dispositions qui précèdent et les indications qui lui seront données en cours de mise en œuvre du train de rénovation.

Ceci engage ses ayants-cause et ayants-droits.

Les frais et coûts relatifs à l'accompagnement du candidat-rénovateur par *** lors de la phase préparatoire ainsi que lors de la phase d'exécution des travaux de même que les honoraires du coordinateur sécurité-santé s'il en est un, ne sont pas à charge du candidat-rénovateur.

En revanche, le paiement des honoraires de l'auditeur Logement éventuel ainsi que du prix des travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique envisagés à l'/aux entrepreneur/s au(x)quel/s la réalisation de ces travaux sera confiée, selon les modalités du/des contrat/s d'entreprise qui sera/ont signé/s, les frais annexes (tels que intervention d'un géomètre, taxe d'occupation de voirie, …), lui incombe seul et intégralement.

Le candidat-rénovateur déclare disposer ou s'engager à disposer des moyens financiers nécessaires pour payer ces frais et le prix des travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique définis dans chaque devis qu'il acceptera sachant que la nature des travaux peut lui donner accès à des financements, primes ou subsides au niveau régional ou au niveau communal sans garantie cependant d'une décision favorable d'octroi de financement, prime ou subside par les instances compétentes.

IDENTIFICATION ET LOCALISATION DE L'IMMEUBLE QUI PREND PART AU TRAIN DE RÉNOVATION

Commune de ……,
……

Immeuble construit en ……

Cadastré ou l'ayant été :
……

Le candidat-rénovateur certifie détenir un droit réel sur l'immeuble et disposer des droits nécessaires pour y faire effectuer les travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique qui seront envisagés.

En cas de plusieurs titulaires de droits réels sur l'immeuble, le candidat-rénovateur déclare avoir obtenu, préalablement à la signature de la Charte, l'accord de l'ensemble desdits titulaires sur la réalisation des travaux de rénovation et/ou d'amélioration énergétique envisagés.

Le candidat-rénovateur déclare sur l'honneur et garantit que la construction de l'immeuble et les travaux effectués jusqu'à ce jour sur celui-ci ont été autorisés et qu'ils sont conformes aux permis obtenus et règles urbanistiques. Il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique.

Il ne mettra pas son immeuble en vente avant que les travaux du train de rénovation ne soient achevés et réceptionnés.

Fait à ……, le ……20……, en deux exemplaires signés par le candidat-rénovateur, l'un pour lui-même et l'autre pour ***

Nom …… Nom ……..

La signature doit être précédée des mots « Pour accord et adhésion à la Charte »

Les publications et documents de RENO+ ont été établis sur base des informations disponibles au moment de l'élaboration des documents et synthétisent les analyses et réflexions entre mai 2022 et octobre 2024. Il est important de comprendre et d'adapter le cas échéant les informations suivant l'évolution du cadre légal et des paramètres technico-économiques. Les partenaires de RENO+ déclinent toute responsabilité dans l'usage ou les conséquences de l'usage qui pourrait en être fait.