

lieuxdits #27
Mai 2025

édito	
Un nouveau master pour apprendre à concevoir des éco-territoires	1
<i>Jean-Philippe De Visscher, Pierre Defourny, Yves Hanin, Cécile Poullain, Elisabetta Rosa, Guillaume Vanneste</i>	
Un jet privé au LAB-day, et après ?	2
<i>Marie Pirard</i>	
Cinq points de vue sur la recherche	4
<i>Hugo Caruso, Hugo Vanhamme</i>	
L'envie au cœur des archives	10
<i>Olivier Masson</i>	
Le projet INTERREG VI LUNÉfil	16
<i>Coraline Berger, Fiorella Quadu</i>	
L'envers du décor	22
<i>Nele De Raedt, Giulia Marino, Corentin Haubruge</i>	
A shift of paradigm in the way we build	30
<i>Christine Fontaine</i>	
A shift of paradigm in the way we include natural entities	34
<i>Christine Fontaine</i>	
Multiplication des intervenants dans la rénovation	37
<i>Dorothée Stiernon, Émilie Gobbo</i>	
Architectural intelligence and generativity	40
<i>Molly Wright Steenson, Émilie Gobbo, Damien Claeys</i>	
Rue Isabelle	44
<i>Martin Buysse</i>	

Référence bibliographique :
Dorothée Stiernon, Émilie Gobbo, "Multiplication des intervenants dans la rénovation", *lieuxdits#27*, mai 2025, pp. 37-39

SEMESTRIEL

ISSN 2294-9046
e-ISSN 2565-6996



Éditeur responsable : Le comité éditorial, place du Levant, 1 - 1348 Louvain-la-Neuve (lieuxdits@uclouvain.be)
Comité éditorial : Damien Claeys, Gauthier Coton, Brigitte de Terwangne, Nicolas Lorent, Pietro Manaresi, Catherine Massart, Giulia Scialpi, Dorothée Stiernon
Conception graphique : Nicolas Lorent
Imprimé en Belgique

lieuxdits #27



Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme de l'Université catholique de Louvain
Louvain research institute for Landscape, Architecture, Built environment



Faculté d'architecture
d'ingénierie architecturale
d'urbanisme



Louvain research institute for
Landscape, Architecture,
Built environment

www.uclouvain.be/loci
www.uclouvain.be/lab

Multiplication des intervenants dans la rénovation

Défis et bonnes pratiques pour une mise en œuvre de qualité

Auteurs

Dorothée Stiernon
Architecte, doctorante, assistante
d'enseignement, Architecture
& Climat, LOCI+LAB,
UCLouvain
ID 0000-0003-0535-3406

Émilie Gobbo
Architecte, professeure,
Architecture & Climat,
LOCI+LAB, UCLouvain
ID 0009-0004-4424-7117

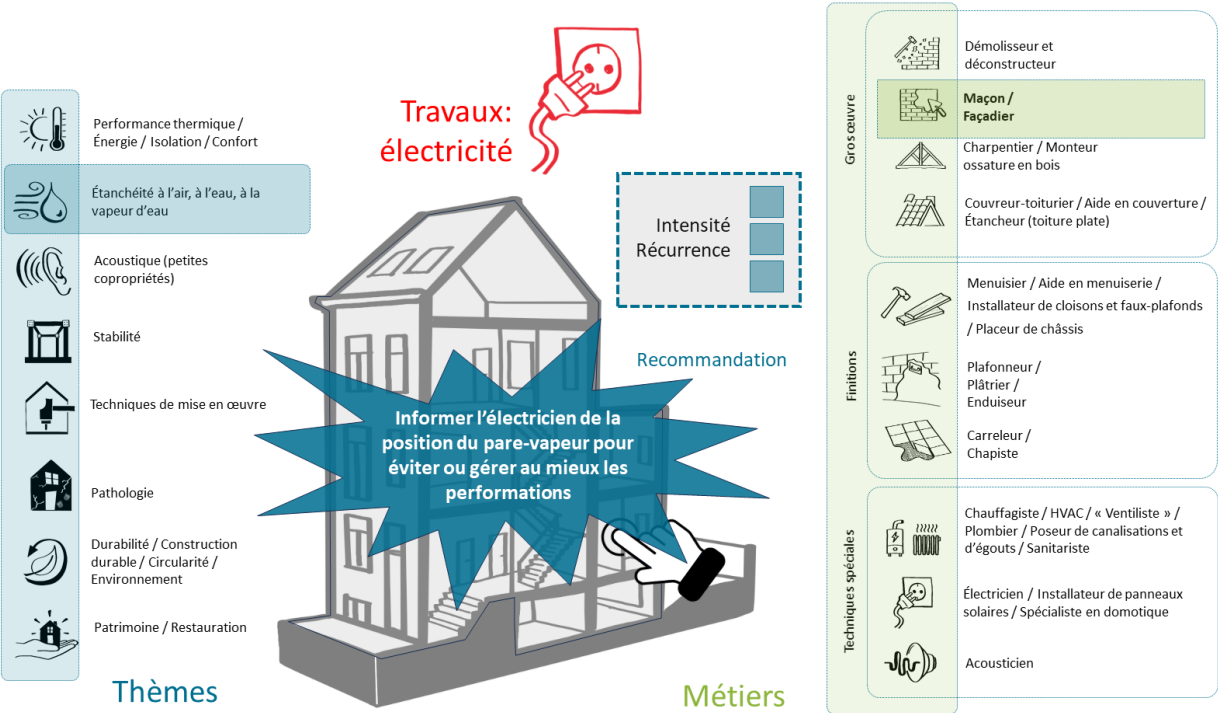
Résumé. La rénovation des bâtiments implique une grande diversité de thématiques et d'acteurs, chacun ayant des compétences et des responsabilités spécifiques. Cette multiplicité d'intervenants peut engendrer des problèmes de coordination, des incompatibilités techniques et des défaillances dans la qualité de mise en œuvre. Cet article examine les principaux défis liés à cette complexité organisationnelle et propose des bonnes pratiques visant à optimiser la qualité et l'efficacité des travaux de rénovation.

Mots-clés. rénovation · qualité de mise en œuvre · multiplicité des intervenants · interactions · bonnes pratiques

Abstract. Building renovation involves a wide variety of issues and stakeholders, each with specific skills and responsibilities. This multiplicity of contributors can lead to coordination problems, technical incompatibilities and failures in implementation quality. This article examines the main challenges associated with this organisational complexity and suggests best practices for optimising the quality and efficiency of renovation work.

Keywords. building renovation · quality of implementation · multiple stakeholders · interactions · best practices

1 Constats des experts sur la thématique.



Travaux de rénovation et intervenants sur chantier : constats et enjeux

Dans le cadre de RENOLUTION, la région Bruxelles-Capitale a mis en évidence le rôle de la rénovation dans sa stratégie zéro carbone (Plan National Énergie Climat 2030 et stratégie Go4Brussel 2030). La rénovation présente de nombreux enjeux, notamment pour allier performances, confort et mises aux normes tout en respectant les caractéristiques et spécificités du bâti existant. Ces enjeux s'accompagnent également d'une multiplication des corps de métiers intervenant sur chantier, ainsi qu'un accroissement du nombre de sous-traitants. Intervenant encore souvent de manière segmentée, cette multiplicité d'acteurs, bien qu'indispensable pour la spécialisation et l'optimisation des compétences, entraîne une complexification de l'organisation et de la mise en œuvre des travaux, notamment dans la rénovation et l'atteinte de performances de durabilité (Häkkinen and Belloni, 2011). Une gestion efficace d'un chantier repose sur plusieurs facteurs clés, dont une communication fluide, une planification rigoureuse et une parfaite coordination des interventions (Gunduz, 2020). Lorsque ces aspects sont négligés, les risques augmentent : malfaçons, pathologies, vieillissement prématuré de l'ouvrage... Autant de défaillances qui entraînent une perte de performance et un surcoût parfois non négligeable à terme.

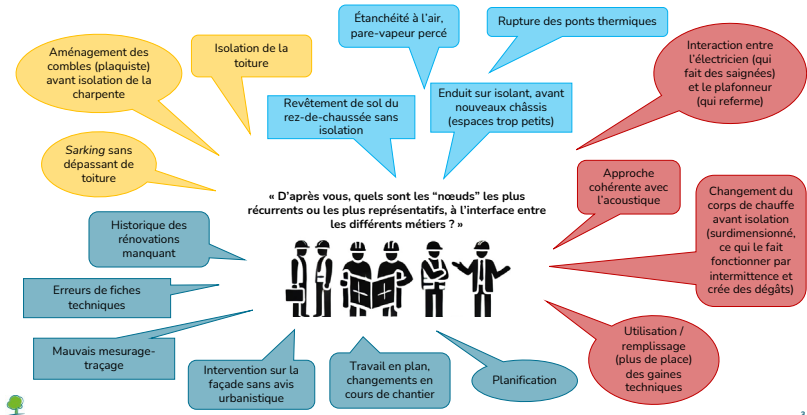
Face à ce constat, souvent pointé du doigt par les acteurs du secteur, tel que Construcity, une analyse approfondie des interactions entre les différents corps de métier intervenant dans la rénovation permettrait de mieux en comprendre les défis et d'apporter des solutions pertinentes, plus pérennes et durables. Certaines études, basées sur

des enquêtes de terrain et des entretiens, montrent en outre qu'une sensibilisation accrue des acteurs du secteur à la construction durable pourrait contribuer à améliorer les niveaux de mise en œuvre (Maqbool, 2023).

Le présent article propose un premier état des lieux au regard des enjeux précités, en s'appuyant sur une étude de terrain menée pour Construcity dont l'objet vise à identifier le lien et l'impact des interventions entre corps de métiers intervenant de manière consécutive ou concomitante sur un chantier de rénovation. Au regard des spécificités du parc bâti bruxellois, il a été décidé de se concentrer sur les rénovations de maison unifamiliale, de type maison de rangée. Sur base d'un *état de l'art* et de rencontres avec des spécialistes et acteurs de terrain, les impacts des différents métiers et rôles les uns sur les autres ont pu être identifiés, et une série de recommandations et points d'attention a ainsi pu être formulée.

Nos recherches nous ont également permis d'identifier que de nombreuses ressources préexistaient au regard de certains thèmes, mais qu'elles n'étaient pas forcément mises en lien. Dans une démarche globale de rénovation alliant connaissances techniques et pratiques des intervenants sur chantier, cette mise en relation est essentielle, de même que la mobilisation et la valorisation de connaissances déjà produites. Ainsi, l'objectif de cette étude est également de valoriser les ressources principales existantes en les rendant plus accessibles et en mettant en exergue leurs interconnexions.

2 Exemple de résultats.



Identification des défis liés à la multiplication des intervenants

Coordination et planification

L'absence d'une planification rigoureuse des interventions peut provoquer des retards, des erreurs d'exécution et une augmentation des coûts. Une mauvaise gestion du phasage des travaux peut conduire à des conflits entre métiers et à des ajustements de dernière minute, nuisant à la qualité d'exécution. Une approche intégrée de gestion de projet de la part de l'architecte ou du gestionnaire de chantier peut grandement améliorer la synchronisation des interventions. Un des plus grands principes d'anticipation est évidemment le fait de prévoir les changements futurs d'aménagement d'espace en optant pour des éléments réemployables et des connexions réversibles (réversibilité technique).

Interactions entre corps de métier et risques d'incompatibilité

Chaque métier possède ses propres exigences techniques, qui peuvent être en contradiction avec celles d'autres intervenants. Par exemple, l'installation des réseaux techniques (chauffage, ventilation, électricité) peut compromettre l'intégrité des parois d'un point de vue de leurs performances en termes d'étanchéité, d'isolation thermique ou acoustique. Une meilleure anticipation des interactions entre ces spécialités, une communication claire entre intervenants et, de ce fait, une compréhension plus approfondie des impératifs de chacun permettrait d'améliorer les interactions et anticiper des problèmes. Si le façadier informe l'électricien de la position du pare-vapeur, les perforations pourront être évitées ou gérées au mieux (fig. 1).

Qualité d'exécution et conformité réglementaire

Bien qu'il ait été supposé dans ce travail que chacun réalise son travail dans les règles de l'art, un chantier avec de nombreux intervenants, sous-traitants et corps de métier séparés présente un risque accru de non-conformité. Les erreurs de mise en œuvre et les malfaçons sont des conséquences directes d'une communication et coordination inefficaces entre les acteurs, mais aussi d'un manque de formation adéquate. C'est pourquoi offrir un outil qui fournit des informations sur les interactions permet de prendre conscience des éventuels problèmes qui pourraient se poser.

Bonnes pratiques pour une mise en œuvre de qualité

Pour identifier les interactions et influences potentielles entre corps de métier, l'étude propose le développement d'un tableau à trois entrées : type de métiers, types de travaux et enfin thèmes considérés (en lien avec les performances attendues). Cette approche permet d'appréhender différentes situations d'interconnexions de manière flexible et, de repérer les éventuels points de tension entre intervenants/types de travaux et thèmes.

Ainsi, l'outil proposé dans ce travail permet, suivant différentes entrées (métiers, travaux ou thématiques), d'identifier des points d'attention lors de l'intervention de différents corps de métier à la mise en œuvre et pour anticiper les problèmes potentiels qui pourraient mettre à mal les performances globales de l'ouvrage. De manière complémentaire, les ressources existantes sont référencées et renvoient vers la documentation *ad hoc*. Il s'agit d'un premier travail exploratoire qui mériterait d'être approfondi et confronté avec d'autres réalités du terrain. En outre, une adaptation du tableau produit pour en rendre la lecture et l'utilisation plus ergonomiques serait appréciable. Enfin, ce tableau constitue un outil opérationnel utile dans le cadre de formations ou pour l'optimisation des chantiers.

Conclusion

La multiplication des intervenants dans la rénovation des bâtiments représente un défi majeur en termes de coordination et de qualité d'exécution. L'adoption d'outils collaboratifs, une meilleure communication, la sensibilisation et la formation continue des acteurs sont des solutions essentielles pour améliorer la performance et la durabilité des bâtiments sur lesquels nous intervenons. ■

Références sélectives

- Gunduz, M., & Almuajeb, M. (2020). Critical Success Factors for Sustainable Construction Project Management. *Sustainability*, 12(5), Article 5. <https://doi.org/10.3390/su12051990>
- Häkkinen, T., & Belloni, K. (2011). Barriers and drivers for sustainable building. *Building Research & Information*. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/09613218.2011.561948>
- Maqbool, R., Arul, T., & Ashfaq, S. (2023). A mixed-methods study of sustainable construction practices in the UK. *Journal of Cleaner Production*, 430, 139087. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2023.139087>