# TU BÂTIS JE RÉNOVE

**SEPTEMBRE 2012** − 3,50€ N° 1 en Belgique - 31e année - N° 282

Dossier rénovation

Passif ou basse énergie : réaliste et rentable ?

L'avis de nos experts

3 projets à la loupe

Visitez des maisons en bois JOURNÉE DE VISITE ARCHITECTURE BOIS DE SEALANIMOS DE MAIAIME DISTORDANCE DE CONTROLLA DE CONTROL

**MINIFLATS & MAXIVUE** 

**RAYON MENUISERIE** 

Panneaux bois MDF, agglo, OSB, contreplaqué...

NOS PRIX DE LA CONSTRUCTION

NOUVELLE FORMULE

TOITURES

PLATES ET VÉGÉTALES : ÇA DÉCOLLE!







rpentez dix fois la rue et jamais vous ne les apercevrez. Nichés au sommet d'un immeuble sans âme datant des années septante, en retrait des façades avant et arrière, les quatre flats se dérobent à la vue des passants. Pour les atteindre, il faut emprunter un petit escalier en colimaçon partant du dernier étage desservi par l'ascenseur. Mais une fois là-haut, la vue s'ouvre sur un autre monde. L'escalier débouche sur une porte extérieure donnant accès à une vaste terrasse de bois côté rue, chemin d'accès aux quatre entrées privatives, ornées chacune d'une porte à hublot. À l'arrière, une autre terrasse relie les quatre studios formant une sorte de jardin commun avec vue sur les toits de la ville.

### Quatre sinon rien

Il aura fallu toute la force de conviction du propriétaire d'un de ces flats pour obtenir des trois autres qu'ils lui vendent leur bien. Étroits, mal entretenus, vieillots, sous-équipés, humides et mal exploités, ces lieux un peu oubliés tenaient davantage de la chambre de bonne que d'un logement digne de ce nom. Après avoir étudié la possibilité de les réunir en une sorte de loft unique, le nouveau maître des lieux a estimé plus aisé d'un point de vue urbanistique et sans doute aussi plus rentable, de maintenir la subdivision en quatre petites entités distinctes.



#### LES POINTS FORTS

- > Aménagement ouvert et astucieux.
- > Rentabilisation des espaces disponibles.
- > Finesse du choix des matériaux.
- > Grande cornière métallique comme étagère.
- Terrasse commune et ouverte côté rue et côté cour.

#### LES POINTS AMÉLIORABLES

- > Isolation thermique des murs et toit.
- > Loyer assez élevé.
- > Accès étroit par escalier en colimaçon.
- > Relatif manque d'intimité (W.-C. ouvert).
- > Accès aux flats par l'extérieur.



Avec des espaces en couloir dont la surface au sol varie de 15 à 20 m², le principal défi consistait à atténuer l'impression d'étroitesse. Dans cet esprit, les cloisons pleines intérieures d'origine ont été abattues et remplacées par un sectionnement plus ouvert. Par ailleurs, chaque studio bénéficie d'une large ouverture sur la lumière du jour grâce à un vaste châssis ouvrant du sol au plafond, côté terrasse. Bien que plus modeste, l'apport de lumière par le hublot de la porte d'entrée contribue, de façon non négligeable, à ouvrir les volumes et à aérer visuellement l'habitation.

## Esthétisme de riqueur

Le choix des matières et matériaux a bénéficié d'un soin tout particulier. Bois noble pour le sol et les crédences pour l'un, marbre indien en lamelles pour l'autre, bois centenaire importé du Canada pour le bardage extérieur ou bois de cocotier pour le mobilier extérieur réalisé sur mesure, tôle métallique forgée pour les tablettes de travail et l'étagère en U. Autant de touches décoratives qui font l'originalité et le caractère de ces flats. Des aménagements qui ont aussi leur prix (environ 350 €/m² pour le marbre indien, 150 €/m² pour le bois de bardage canadien...) et justifient probablement les 500 à 600 € de location mensuelle, charges locatives non comprises.

Les flats sont proposés meublés, bibelots compris. Chaque flat possède ainsi son thème propre. Masques africains, motifs ethniques, statuettes votives ou objets dénichés au gré des marchés locaux, les bibelots et éléments de décoration, soigneusement sélectionnés, sont autant de souvenirs de voyages contribuant à créer l'atmosphère choisie.

Même pour les installations techniques, l'accent a été mis sur l'esthétique, au détriment parfois de l'efficacité. Ainsi, chaque studio possède jusqu'à trois circuits de spots sur variateur tandis que le chauffage est assuré par un petit radiateur canal intégré dans le sol. En revanche, les travaux de rénovation n'ont pas été mis à profit pour renforcer suffisamment l'isolation, notamment dans la toiture plate, élément pourtant crucial pour préserver la chaleur en hiver ou la fraîcheur en été, en particulier dans des volumes aussi exposés au soleil et au vent.

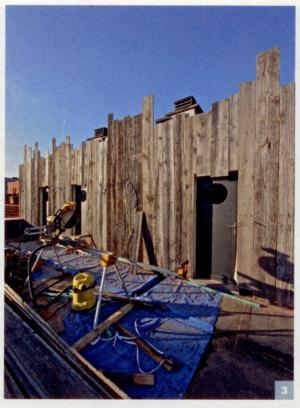
# Pour oiseaux migrateurs

Malgré ces petites réserves sur le plan technique et quelques inconvénients mineurs, ce projet de rénovation nous a séduits par son côté abouti dans la recherche esthétique, le traitement des matériaux et la gestion astucieuse des contraintes d'espace. Quatre flats, quatre nids, pied-à-terre idéals pour locataires voyageurs.

# En terrasse









- 1 (avant)-6 (après) L'ancienne terrasse, côté cour, segmentée par des cloisons de verre, a été remplacée par une terrasse en bois unique servant d'espace de rencontre ou de jardin pour tous les locataires.
- 2-3 Une belle solution technique et esthétique: après avoir été recouvert d'un isolant et d'un parepluie, le mur extérieur accueille un bardage vertical en bois centenaire, récupéré sur d'anciennes granges canadiennes.
- 4-5 Muret de pierre, couvre-mur en zinc, plantes exotiques et vue imprenable.

