

100

habitations créatives
évaluées officiellement
d'un budget de 50.000 à 185.000 euros



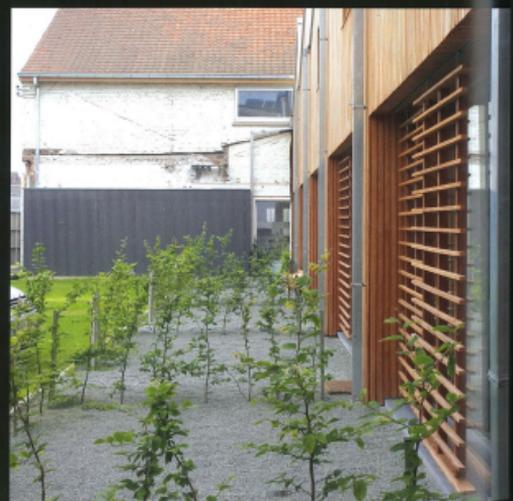
BÂTIR À BON BUDGET

informations | plans | photos | budget | rénovations | constructions neuves



Éditions | 2voor5





Une nouvelle vie pour la Coopérative

Construction transformation

- **Année d'acquisition** 2006
- **Budget de transformation** 45.383 euros
- **Système de construction** combinaison ossature métallique, ossature bois et traditionnelle
- **Type d'habitation** habitation en rangée
- **Superficie du terrain** 1050 m²
- **Surface bâtie** 25 m²
- **Surface habitable** 50 m²
- **Salle de bains** incluse
- **Cuisine** incluse
- **Garage/ Carport** aucun

Architectes

Atelier d'Architecture Meunier-Westrate
 Bd Eisenhower 107
 7500 Tournai
 T 069 23 63 33
 F 069 23 69 17
 info@ateliermw.be
 www.sterliermw.be
 www.la-cooperative.be

1. Comment BBB fonctionne-t-il?

L'équipe de BBB présente des projets réalisés pour 185.000 euros minimum. Pour pouvoir comparer correctement les frais de construction, des éléments comme le prix du terrain, les honoraires de l'architecte, les droits d'enregistrement et la TVA ne sont pas comptés dans le prix total. Dans les projets de rénovation, la valeur de la maison a été prise en compte.

3. Souhaits et exigences

« Construire avec l'énergie. » La formule-titre de l'opération initiée par la Région wallonne définit parfaitement la philosophie de ce projet de rénovation situé près de la gare de Tournai. Au départ, nous trouvons trois acteurs : deux architectes et un associé. Leur projet est simple et ambitieux à la fois : il s'agit de faire revivre les bâtiments abandonnés de la Coopérative, une ancienne boulangerie industrielle qu'ils ont acquise. Leurs motivations respectives diffèrent, mais elles reposent néanmoins sur trois principes communs : réaliser un investissement immobilier, construire des logements de qualité tant en ce qui concerne le confort que le développement durable et, enfin, réaliser un projet où la mixité prend tout son sens. Mixité des fonctions (bureaux, logements), des types d'habitations (lofts, petits duplex), mixité sociale (différents habitants et usagers des lieux). Dans le cadre de cet ouvrage, c'est sur les duplex réalisés sous les toitures en shed que nous nous penchons.

2. Cette habitation a été officiellement évaluée

Afin de vérifier leur conformité au marché, Immochecker a confronté les prix donnés par l'architecte à une check-list de prix de référence et à l'index abex. Immochecker est un expert en immobilier reconnu, actif dans tout le pays. Cette habitation a été évaluée le 14/10/2008

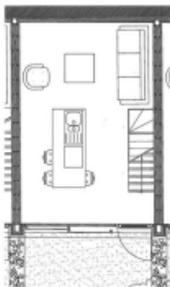
4. Concept de l'architecte

Le site de la Coopérative avait subi de multiples transformations et aménagements, si bien que le premier travail a consisté à débarrasser le lieu de toutes les constructions parasites, de manière à pouvoir intégrer à la place des éléments paysagers (plantations...). Ensuite, on a procédé au partage du site suivant les différentes activités prévues. Atelier des architectes en façade, loft dans le bâtiment arrière et duplex dans les bâtiments à toit d'usine, situés au centre. Très vite, on s'est aperçu que la structure de cette dernière partie était faite d'acier rempli de brique. On a alors décidé d'emballer cet ensemble existant par une structure bois isolée et de continuer dans le même sens, c'est-à-dire de construire en bois, afin de dissocier les systèmes et d'améliorer l'isolation acoustique de chaque duplex. Concrètement, chaque unité a reçu sa propre « boîte » indépendante, plancher compris. Le bois employé est bien entendu d'origine locale ou labellisé durable. La typologie des façades a été respectée et chaque duplex comprend un rez-de-chaussée très ouvert. Il abrite une cuisine centrale, un coin salle à manger, un salon TV à l'arrière ainsi qu'un meuble qui fait aussi escalier. Au premier, on trouve une chambre, des toilettes et une salle de douche, un petit bureau et un « placard technique » (chaudière, ballon d'eau chaude, etc.). L'absence de fenêtres à l'étage (mis à part la petite ouverture en façade) est compensée dans l'apport de lumière dû au vitrage du toit en shed. Non content de préserver à l'ensemble son côté industriel, celui-ci retrouve ainsi sa vocation première de distributeur de lumière. Vu la taille des lieux, l'usage des matériaux a été unifié et simplifié : façade en bardage, sols en béton poli, plannage simple, menuiserie et huisserie de base.

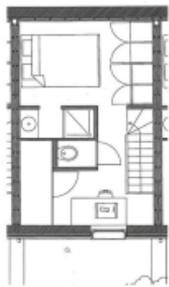


5. Maîtrise du budget

Destinée à la location, cette série de duplex ne pouvait pas comporter trop de structures communes. Cela a évidemment joué sur le budget. D'autres facteurs ont pesé dans la balance, mais de façon favorable cette fois. Tout d'abord, la volonté très claire de réaliser un investissement rentable a conduit à un strict contrôle des coûts. Tout supplément a été immédiatement recalculé en termes de hausse des loyers, indiquant par-là même son niveau de pertinence. Ensuite, paradoxalement, il est apparu que le partage en duplex séparés était favorisé par le système de prime mis en place par l'administration (dans le cadre de l'opération citée plus haut, « Construire avec l'énergie »). On peut le regretter d'une manière générale, mais il est un fait que cette aide est davantage conçue pour le particulier que pour le collectif. En résumé, on peut dire qu'un bon contrôle des chiffres associé à une grande mesure dans le dimensionnement des unités et le choix des solutions constructives ont permis la réussite financière d'un programme contemporain, fonctionnel, durable, agréable à vivre et abordable.



niv. 00



niv. 01

7. Points forts

- Bonne habitabilité des lieux.

8. Points faibles

- Regret de ne pas avoir été plus radical en optant, par exemple, pour la formule de la construction passive.

6. Choix énergétiques

Il s'agit sans doute du point fort de ce projet. Du chauffe-eau solaire individuel à la récupération des eaux de pluie dans trois citernes de 20 000 litres, tout ici a été conçu dans un esprit de durabilité et de maîtrise de la consommation. Une chaudière au gaz à condensation a été installée dans chaque duplex. L'isolation est faite de cellulose insufflée. Un système de ventilation double flux avec échangeur de chaleur équipe chaque unité. Le système constructif étant dissociable, un éventuel démontage est possible. Et pour favoriser la mobilité, un parking à vélos a été installé dès le départ.



coupe

9. Conseil

Les occupants pouvant acheter un bien immobilier sous le système de la tontine. Dans ce cas, un accord fixant le transfert du bien au dernier vivant est conclu lors de l'achat.



Pied-à-terre citadin |

Construction transformation

- Année d'acquisition 2005
- Budget de transformation 41.907 euros
- Système de construction construction traditionnelle
- Type d'habitation habitation en rangée
- Superficie du terrain 210 m²
- Surface bâtie 33 m²
- Surface habitable 33 m²
- Salle de bains incluse
- Cuisine incluse
- Garage/ Carport aucun

1. Comment BBB fonctionne-t-il?

L'équipe de BBB présente des projets réalisés pour 185.000 euros maximum. Pour pouvoir comparer correctement les frais de construction, des éléments comme le prix du terrain, les honoraires de l'architecte, les droits d'enregistrement et la TVA ne sont pas comptés dans le prix total. Dans les projets de rénovation, la valeur de la maison a été prise en compte.

3. Souhaits et exigences

Les commanditaires de cette transformation avaient acquis ce studio situé en rez-de-chaussée arrière pour en faire une résidence de passage, un pied-à-terre citadin. Construit à la fin des années cinquante, l'espace était malgré son exigüité (33 mètres carrés) divisé en plusieurs pièces suivant les fonctions (pièce à vivre, cuisine, hall d'entrée, etc.). Le premier souhait des maîtres d'ouvrage et quasiment le seul (car en fait, l'architecte a reçu carte blanche) était d'ouvrir au maximum l'espace, afin notamment de pouvoir profiter visuellement du jardin attenant. Néanmoins, comme il fallait éviter les risques de promiscuité dans les moments où le studio était habité par plusieurs personnes, un certain cloisonnement de l'espace restait nécessaire. Autre demande, plus particulière : les maîtres d'ouvrage, soucieux de ne pas créer de champs magnétiques, avaient aussi demandé que des télé-rupteurs équipent les circuits électriques entourant la zone de nuit.

Architecte

Atelier d'Architecture Meunier-Vestraide
Bd Eisenhower 107
7500 Tournai
T 069 23 63 33
F 069 23 69 17
info@ateliermw.be
www.ateliermw.be
www.la-cooperativa.be

2. Cette habitation a été officiellement évaluée

Afin de vérifier leur conformité au marché, Immochecker a confronté les prix donnés par l'architecte à une check-list de prix de référence et à l'index abex. Immochecker est un expert en immobilier reconnu, actif dans tout le pays. Cette habitation a été évaluée le 14/10/2008

4. Concept de l'architecte

Pour pouvoir répondre à ce désir d'ouverture dans un si petit espace, l'architecte Mathieu Meunier s'est fondé sur un plan clair, divisé en trois unités. Une croix a été dessinée au sol, sa plus longue branche traversant en longueur le studio (le joint de fragmentation de la dalle de béton en reprend aujourd'hui le tracé). Tous les espaces liés aux fonctions s'y « accrochent » d'une certaine façon. Deux portes seulement ont été placées, une au WC, l'autre à la salle de bains. Cette dernière répond également à cette volonté d'éliminer tout obstacle visuel. Elle renferme une douche à l'italienne – avec un sol en pente qui fait office de bassin de récupération – et est entièrement cloisée, mobilier et intérieur de la porte compris. Cette volonté de fluidité spatiale s'exprime aussi dans le grand châssis qui ouvre sur le jardin. Construit en acier plutôt qu'en aluminium afin d'obtenir un résultat plus fin, il dépasse à peine du sol et fait, grâce à son invisibilité, littéralement entrer le jardin dans la pièce. Trois marches en acier Corten créent un autre lien entre intérieur et jardin. À l'intérieur, les meubles et les rares cloisons n'atteignent jamais le plafond, cela pour éviter d'introduire des limites trop nettes. Certains cloisons contiennent dans leur champ un éclairage d'ambiance qui les rend plus libres encore par rapport à l'ensemble.



5. Maîtrise du budget

Étant donné la modeste taille des lieux, il est évident que les choix budgétaires ont été faits dans une optique différente de celle des autres projets de cet ouvrage. Sur de petites surfaces, les économies sont difficiles. Par exemple, placer ici du béton poli au sol n'a pas été une décision économique. Avec les frais fixes de mise en route, ce matériau est revenu au même prix qu'un très bon carrelage. Une fois encore, c'est la qualité du plan et de la réflexion sur le choix des matériaux qui a permis le meilleur résultat qualité/prix et surtout, une bonne ventilation du budget. Peu de matériaux différents ont été employés, mais le mobilier a été réalisé en chêne et sur mesure. Comme nous l'avons dit plus haut, le grand châssis a été choisi en acier, matériau une fois et demi plus cher que l'aluminium, parce que ce matériau permettait des profilés plus fins. Avec un prix de 1000 euros au mètre carré terrasse comprise, cette réalisation reste dans la moyenne pour un résultat de grande qualité.



niv. 00



coupe

7. Points forts

- Cohabitation sans problèmes d'activités différentes dans un espace très restreint.

8. Points faibles

- Les circuits électriques ont été pensés pour un plus grand espace (il y a trop d'interrupteurs).

6. Choix énergétiques

Avec ses murs mitoyens et son sol réchauffé par la présence de la chaufferie de l'immeuble, ce studio n'a pas nécessité de grandes réflexions concernant l'isolation ou le mode de chauffage. En fait, le système collectif n'y est quasiment jamais mis en service. Un boiler électrique individuel y distribue l'eau chaude. La baie donnant sur le jardin a été garnie d'un double vitrage d'indice 1/1. Le jour où la chaudière de l'immeuble sera remplacée pour un modèle plus efficace et que le studio cessera d'être chauffé de l'extérieur, les occupants apprécieront.

9. Conseil

Vous suspectez une fuite à une conduite d'eau, de gaz ou de chauffage central ? Un assureur professionnel veillera à ce qu'une entreprise spécialisée vienne localiser la fuite à ses propres frais, et cela, même s'il n'y a pas encore de dommages.