



L'EXPRESS



Exclusif

Palmarès des communes

Où vit-on le mieux en Belgique ?

**LOGEMENTS • REVENUS
SERVICES • ESPACES VERTS**

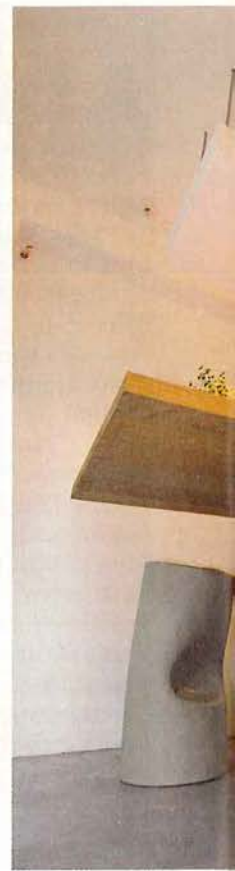
Votre commune est-elle bien classée ?



GUIDE DES IMPÔTS
Les conseils de nos experts
pour payer moins

SPÉCIAL CANNES
Steven Spielberg raconte
Indiana Jones > **FOCUS**^{VII^e}





Ixelles Mini-studio, m

Espace étriqué doit rimer avec rénovation de qualité. Ou comment transformer un vieux studio mal agencé en cocon moderne, en plein cœur de la ville.

En ville, l'espace n'est pas toujours au rendez-vous. Une bonne situation, la proximité des transports en commun, un quartier huppé... et les prix montent en flèche. Le quartier Louise, dans lequel est situé ce studio rénové par l'Atelier d'Architecture Meunier-Westrade, n'échappe pas à la règle. Seule échappatoire pour faire baisser le prix d'achat : dénicher un bien ancien à rénover. Et accepter de vivre dans un espace réduit.

Ce qui n'empêche pas de trouver des astuces pour rentabiliser au maximum les mètres carrés disponibles. Avec 32 mètres carrés au sol, hors terrasse et jardin, l'architecte se trouve face à un beau défi. D'autant qu'il découvre le studio, acquis en 2002 pour 67 500 euros, dans sa configuration d'origine. Construit en

1958, le bâtiment abrite 11 logements, tous agencés selon les standards de l'époque.

Malgré l'exiguïté des lieux, l'entrée débouchait sur un hall d'entrée, qui capturait déjà une partie de l'espace. Le salon/salle à manger/chambre à coucher était la pièce centrale du studio. Feu ouvert et vue sur le jardin compris. Une minuscule cuisine fermée et une salle de bains disproportionnée complétaient l'ensemble.

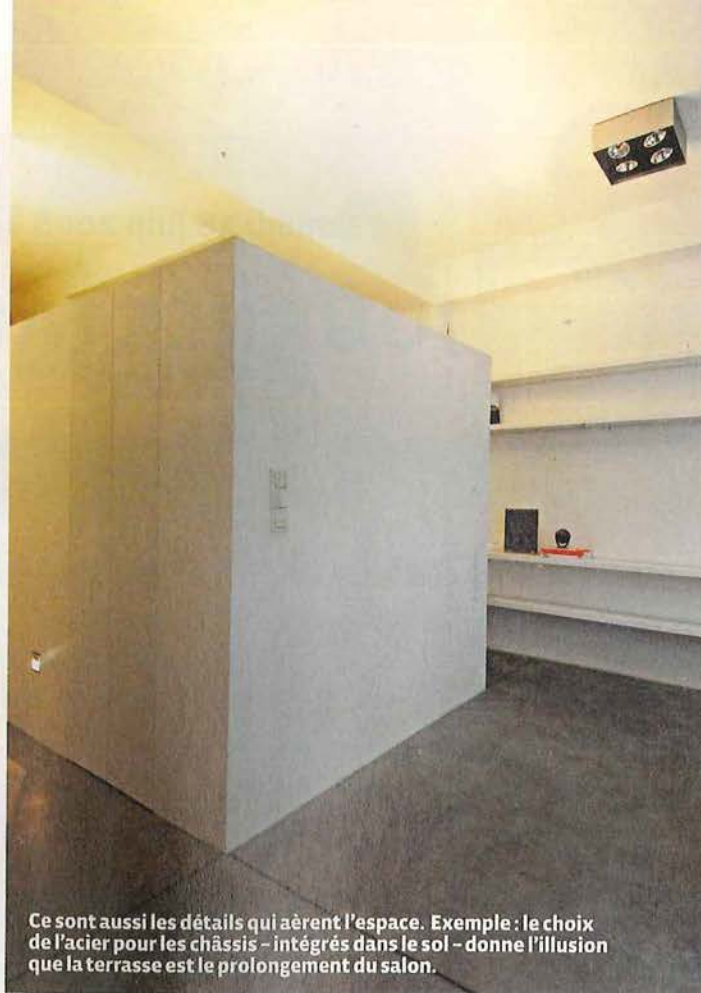
Les tendances actuelles n'étant plus, au cloisonnement, l'architecte décide de faire table rase du passé. « L'idée de base est de faire sauter les limites. Pour donner une impression d'espace », avance Matthieu Meunier. Cuisine moderne intégrée, salle de douche réduite à sa plus simple expression, cloisons incomplètes autour de la chambre à coucher. Autant de choix qui permettent à l'œil

de s'évader au-delà des frontières de la pièce. « Ce qui distribue l'espace du studio, c'est justement l'élément séparateur, qui sert de paravent, de rangement et de tête de lit. »

Mais ce sont aussi les détails de finition qui aèrent l'espace. Deux exemples. Le miroir de la salle de douche est encastré dans le mur, donnant l'illusion que le mur en mosaïque se dédouble. Les châssis en acier (un matériau choisi pour sa légèreté et sa finesse) sont intégrés dans le sol, donnant l'impression que la terrasse est la prolongation du salon.

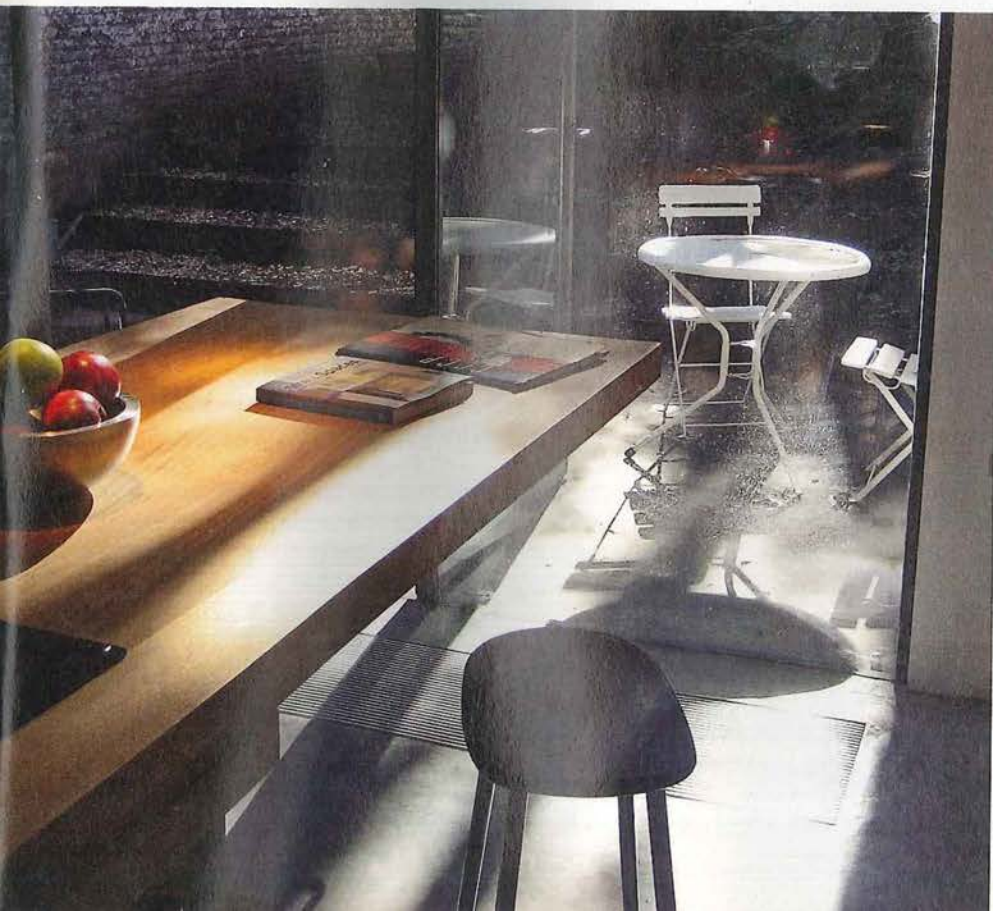
« Le choix de matériaux s'est plutôt dirigé vers le haut de gamme, avec l'acier, le chêne massif, des isolants de bonne qualité... », précise l'architecte. Ce qui justifie un coût de rénovation tournant autour des 1000 euros le mètre carré, terrasse incluse. Autre avantage de la surface limitée, le budget peut difficilement exploser. Le coût total des travaux intérieurs et extérieurs s'élève à 40 000 euros, toutes taxes comprises. ●

Gilles Quoistiaux



Ce sont aussi les détails qui aèrent l'espace. Exemple : le choix de l'acier pour les châssis - intégrés dans le sol - donne l'illusion que la terrasse est le prolongement du salon.

axi-espace



EN BREF

Rénovation Taux réduits : les restrictions

Rénover son logement, c'est bien. Bénéficiaire de la TVA à 6 %, c'est mieux. Pour être sûr d'avoir droit à ce taux réduit - pour rappel, la construction neuve est soumise à une TVA à 21 % -, quelques conditions doivent être respectées. Tout d'abord, les travaux doivent porter sur un immeuble destiné à l'habitation. Un immeuble qui doit dater de cinq ans au minimum. Quant aux travaux couverts par ce taux préférentiel, « ils sont prévus de manière très large par la réglementation », commente Ilde Pelgroms, conseillère juridique à la Fédération du notariat.

Travaux de structure, remplacement de châssis, plomberie, électricité en font partie. Tout comme la peinture et le placement de revêtements de sol. Le coût de la main-d'œuvre mise à disposition pour réaliser la rénovation est aussi soumis à la TVA à 6 %. Restent malgré tout quelques exceptions, comme les travaux de clôture, de jardinage ou encore la construction d'un sauna, d'une piscine et d'un... mini-golf, pour lesquels le taux classique de 21 % reste d'application. Bien entendu, tous ces travaux doivent être réalisés par un entrepreneur agréé. Ce qui signifie que le bricoleur du dimanche est soumis au taux de TVA à 21 % pour l'achat de tous ses matériaux de construction. Dernière précision : qu'il soit propriétaire ou locataire, le maître d'ouvrage peut bénéficier de la même manière du taux à 6 %. Autant le savoir... ● G. Q.