

## | Une touche de rock-and-roll |

**Type de construction** transformation

- **Année d'acquisition** 2005
- **Budget de transformation** 172.636 euros
- **Système de construction** traditionnel
- **Type d'habitation** habitation semi-mitoyenne
- **Superficie du terrain** ??? m<sup>2</sup>
- **Surface bâtie** ??? m<sup>2</sup>
- **Surface habitable** ??? m<sup>2</sup>
- **Salle de bains** incluse
- **Cuisine** incluse
- **Garage/ Carport** aucun

### **Architecte**

Mario Palm  
Rue au Bois 311  
1150 St. Vith  
T 02 735 25 81  
info@mariopalm.com

### **1. Hoe gaat “bbb” te werk**

Dit boek belicht projecten gerealiseerd tot 185.000 euro. Om de bouwkosten correct met elkaar te kunnen vergelijken, werden de grondprijs, erelonen, registratierechten en BTW niet in deze totaalprijs verrekend. Bij renovatieprojecten vermelden we enkel de verbouwkost en de datum van aankoop van de woning.

### **3. Souhais et exigences**

Donner un nouveau souffle à la ferme de ses parents, voilà ce qui a mené le maître d'ouvrage de ce projet à la transformation en un agréable chez-soi de cette grange ancienne. Conserver l'âme des lieux est la formule qui définit le mieux cette aventure. « Je travaille dans le bâtiment et je vois beaucoup de choses rigides et structurées. J'avais envie de quelque chose de différent, quelque chose d'un peu plus « rock-and-roll », nous dit J.-L. Velz. Cette maison est chargée d'histoire et je tenais à ce qu'elle reste vivante. Très vite, je me suis trouvé sur la même longueur d'ondes que l'architecte. »  
Mario Palm : « Le client n'était pas opposé à un espace ouvert ; le lieu s'y prêtait, l'option était donc claire. Cela permettait également de donner un côté contemporain aux espaces. Aujourd'hui, je constate avec grande satisfaction que la maison répond à 100% aux attentes de son propriétaire. Quoique célibataire, il n'exclut pas d'aménager les caves pour les besoins d'une éventuelle famille. En attendant, il est fier de sa réalisation et, à en juger par la fréquentation assidue des lieux par les amis et la famille, ce sentiment est partagé. »

### **2. Deze woning werd officieel geschat**

Immochecker toetste de door de architect opgegeven prijzen aan een checklist met richtprijzen en de abex-index om te toetsen in hoeverre de prijzen marktconform zijn. Immochecker is een erkend schatter die in heel België actief is. Deze woning werd geschat op (hier komt een datum)

### **4. Concept de l'architecte**

Le bâtiment est situé à Bullange, dans l'est du pays. Mitoyen de l'habitation des parents du maître d'ouvrage, il servait autrefois de grange et d'étable. Construit de façon traditionnelle, il possédait de beaux murs de pierre et une très intéressante charpente de bois. L'idée de créer « une maison dans la maison », c'est-à-dire un espace contemporain dans une enveloppe extérieure classique, a servi de base à la démarche architecturale. Pour y arriver, on a procédé à une sorte d'évidement du bâtiment jusqu'à la toiture. Les baies ont été agrandies, la façade démolie. La nouvelle structure a été « glissée » dans l'ancienne. À l'intérieur, tout l'espace s'articule autour d'une passerelle métallique. Reliée à un escalier, elle assure la liaison avec l'étage en mezzanine qui accueille la chambre et sa terrasse, la salle de bains, un petit bureau et la chambre d'amis. Ce pont suspendu établit un contact entre toutes les pièces et donne de l'intimité au salon situé au rez-de-chaussée. Cette ouverture de l'espace correspond à la demande du maître d'ouvrage, aujourd'hui célibataire, mais qui ne rejette pas une option cloisonnée pour l'avenir. Au rez-de-chaussée, la cage d'escalier et son grand mur central rythment la disposition des pièces. La cuisine se trouve derrière, la salle à manger et le coin salon s'inscrivent dans l'axe. La communication est ainsi optimale. Petite fantaisie « glamour » : le projet était déjà engagé quand le propriétaire a fait l'acquisition sur Internet d'un jacuzzi. Trop lourd pour être placé à l'étage en accompagnement de la salle de bains, déjà terminée, celui-ci a été installé au rez-de-chaussée, en lieu et place d'un débarras. Le propriétaire semble apprécier ce supplément de confort.

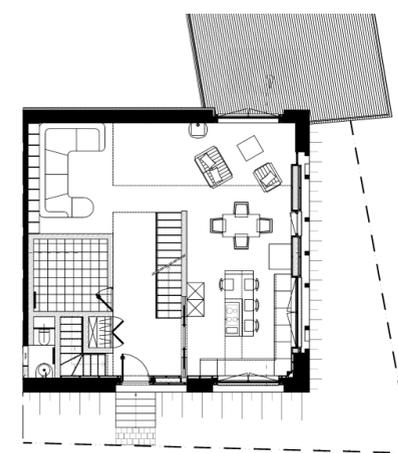


### 5. Maîtrise du budget

La volonté exprimée par le maître d'ouvrage de conserver le caractère du bâtiment d'origine a de toute évidence pesé sur le budget de cette rénovation. Les faibles qualités techniques des murs existants et de la charpente ont entraîné d'importants frais de gros œuvre et de remise en état – justifiés selon l'architecte. Et si la profession de plombier du maître d'œuvre a permis certaines économies, notamment sur la mise en œuvre du système de distribution d'eau et du chauffage, des problèmes avec l'entreprise de gros œuvre ont entraîné de légers mais irrattrapables surcoûts. Par ailleurs, on a choisi des matériaux simples ne nécessitant pas de finition supplémentaire – l'OSB pour le bardage intérieur et le crépi extérieur utilisé à l'intérieur. De même, alors que le projet initial prévoyait du béton brut pour le mur central, nous l'avons finalement réalisé en maçonnerie traditionnelle, bien moins coûteuse. Au final, un dépassement de 15% du budget initial a hélas été constaté, mais vu la conception « en volumes » de cette habitation, son prix au mètre cube transformé reste raisonnable

### 6. Questions énergétiques

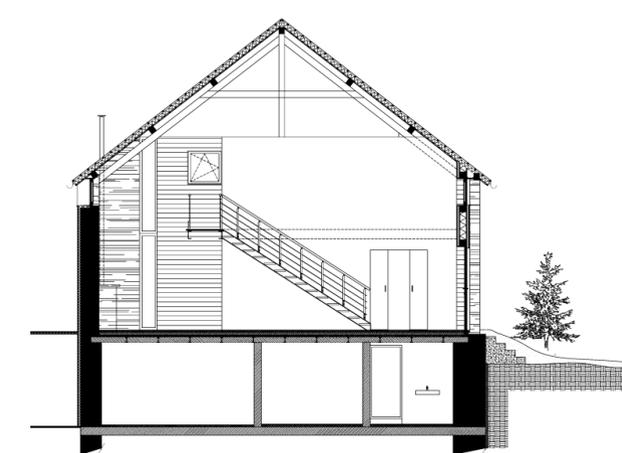
L'approche énergétique d'une rénovation de ce type reste toujours un problème. Les réponses apportées ne pouvaient s'inscrire que dans un cadre de solutions classiques. Le résultat n'est ni une construction passive, ni une construction à basse consommation énergétique mais simplement ce que l'architecte décrit comme une construction « plus efficace que la moyenne ». Une bonne isolation extérieure sur les murs anciens, intérieure sur le neuf (ossature bois) a été placée. Un chauffage par le sol alimenté par une chaudière mazout de la dernière génération a été installée. Le poêle à bois du salon – ajouté par le propriétaire après coup – apporte certes des calories appréciables, mais est plutôt à considérer comme un objet de confort. Par contre, aucune ventilation automatique n'a été prévue, le maître d'œuvre estimant qu'une gestion manuelle du problème était suffisante. Pour la première année d'occupation, alors que les murs n'étaient pas encore secs, et que, rappelons-le, l'habitation est située dans une des régions les plus froides du pays, une consommation de 2500 litres de mazout a été enregistrée. Ce chiffre déjà intéressant devrait logiquement être un maximum.



niv. 00



niv. 01



coupe

### 7. Points forts

- Le fait que les attentes du client aient été rencontrées.

### 8. Points faibles

- Les problèmes de chantier et les mauvaises relations avec l'entreprise de gros œuvre.

### 9. Conseil

conseil cbc et kbc

