

Du PEPS en rénovation ! De l'utilité de l'architecte...

LE PROJET EN BREF

Rénovation-extension d'une maison 1950

Lieu : proche de Lille

Superficie : 75 m² / 147 m²

Architecte : Duc-Fava Architecture

Système constructif : brique existante + MOB

Coûts : 1 410 € TTC/m²

DPE : de G à B



On hésite parfois... L'intervention de l'architecte est perçue comme un coût supplémentaire dans la rénovation, alors on suit son instinct, on bidouille... et le résultat n'est pas cohérent, lorsqu'il ne se traduit pas par des désordres totalement imprévus. Pourtant, ses compétences peuvent être bien utiles, ne serait-ce que pour avoir une enveloppe cohérente. Exemple avec une famille qui n'a pas hésité et qui a ainsi pu tirer tout le potentiel de son acquisition.

Photos : Fabienne Vanderbecq

Fabienne Vanderbecq de Duc-Fava Architecture est reconnue pour ses compétences en conception passive, ce qui n'entrave pas ses capacités à s'adapter aux contraintes des projets. Ici, typiquement, le chiffrage d'une rénovation passive étant hors budget, elle a su conseiller les clients vers une rénovation-extension rationnelle avec une enveloppe homogène.

CONTEXTE

C'est le premier achat de ce couple avec 3 enfants. Urbains, engagés, ils ne circulent qu'à vélo et souhaitent donc rester en ville. Ils souhaitent profiter d'une grande maison et pour recevoir de la famille et sont exigeants sur le caractère biosourcé des matériaux. Dès le compromis de vente, ils consultent

un charpentier pour un agrandissement. Ce dernier les dirige vers Fabienne Vanderbecq avec qui il a l'habitude de travailler. Elle va confirmer l'intérêt du projet et sa faisabilité avant même que la vente ne soit signée, un élément plutôt rassurant pour la famille qui a un budget défini pour les travaux. « *Je leur ai confirmé que la situation du bien leur permettrait d'amortir les travaux en cas de revente, explique-t-elle, ce qui n'aurait pas été vrai partout. C'est très variable selon les quartiers et malheureusement aujourd'hui, l'étiquette énergie n'influe pas suffisamment sur les prix de vente.* »

L'EXISTANT

La maison, orientée nord/sud, est située à quelques pas d'un tram en périphérie de Lille. Construite dans les années 1950 en briques et agrandie de façon un peu anarchique sur le jardin par une véranda de mauvaise qualité, elle est restée « *dans son jus* », un atout lorsqu'il s'agit de réfléchir à une rénovation globale de qualité. Lors de l'achat, elle totalise 75 m² habitables, avec des petites pièces, trois petites chambres à l'étage, des combles non aménagés. « *Elle fait partie de tout un lot de maisons construites après-guerre, parfois un peu à la va-vite, qui arrivent sur le marché du fait du vieillissement de leurs propriétaires d'origine. Toute une génération qui part et tout une typologie de maisons qu'il faut rénover aujourd'hui !* »

La maison dispose d'un garage, qui paraît inutile aux citadins, mais qu'ils vont conserver sur les conseils de l'architecte. « *Même si leur optique est de s'y installer de façon durable, on ne sait jamais de quoi la vie est faite et le garage est un atout non négligeable en cas de revente. Ils profitent de l'espace pour ranger les vélos et grâce à une cloison légère, un cellier a pu y être créé* ». Le PLU permet d'agrandir au-dessus de ce garage et de construire sur l'emprise de

AVANT



Une nouvelle vie pour cette maison des années 1950, avec des volumes adaptés à la vie moderne.



L'extension en ossature bois réalisée au-dessus du garage prend appui sur des poteaux bois, plus solides. Toutes les menuiseries sont changées pour des performantes.

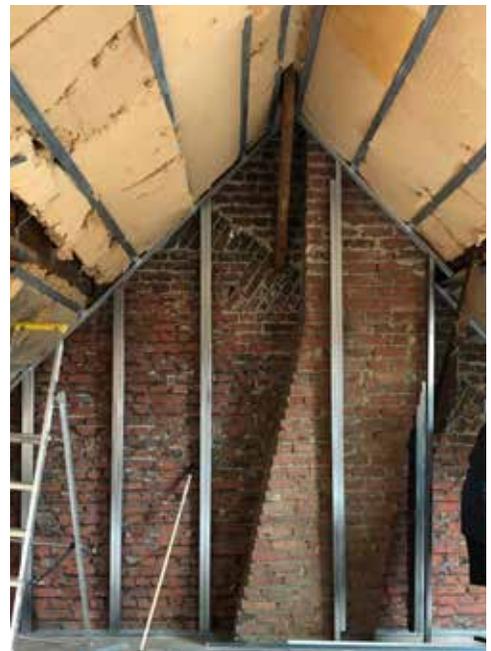
L'emprise de l'ancienne véranda est désormais intégrée dans l'espace chauffé, permettant de créer une terrasse à l'étage.

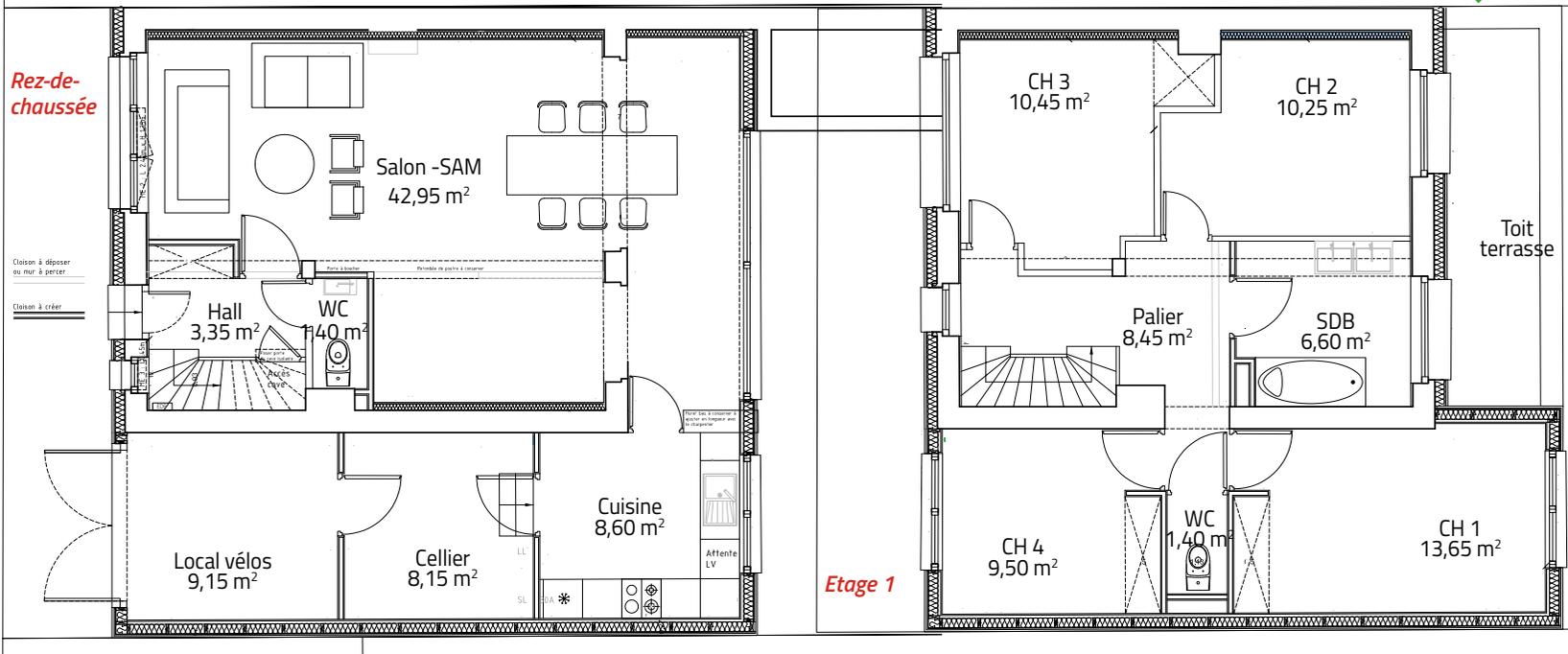


L'isolation par l'extérieur de la façade en brique vient s'aligner sur l'extension, permettant de créer une façade homogène et respirante, garante d'une bonne pérennité du bâti.

Les combles sont isolés en fibre de bois, ainsi que le pignon mitoyen. Grâce à l'ITE, le pont thermique généré par ce mur sera géré.

La pièce de vie est ouverte pour profiter de la lumière et de la vue sur le jardin.





la véranda côté jardin, la partie agrandie formant ainsi un L à l'étage. Les plans promettent ainsi un vaste salon-séjour avec une cuisine au rez-de-chaussée et un cellier pris sur le garage. A l'étage, 2 des 3 chambres sont conservées dans l'existant ainsi qu'une salle de bain, deux nouvelles chambres sont créées au-dessus du garage. Enfin, les combles sont aménagés en deux grandes chambres, capables d'accueillir plusieurs couchages. La surface habitable passe alors à 147 m².

ENVELOPPE

Les extensions sont réalisées en ossature bois. La maçonnerie du garage étant de qualité médiocre, des semelles de fondation permettent d'accueillir des poteau-poutres qui portent la structure de l'étage, également fixée au pignon en briques. Toutes les anciennes menuiseries sont remplacées par des fenêtres bois.

Le choix de bardeaux de bois est original pour la région, mais donne un coup de peps à la façade, désormais contemporaine.

ENVELOPPE ET ÉQUIPEMENTS

Isolation toiture : 280 mm de laine de bois Steico en rampants + 220 mm de ouate cellulosique insufflée au-dessus du garage + 220 mm de ouate de cellulose insufflée et 50 mm de PUR pour la terrasse (végétalisée plus tard)

Isolation murs : ITE sur brique 145 mm laine de bois / 145 mm entre montants + 40 mm de fibre de bois en ITE

Isolation soubassements : Roofmate cimenté de 100 mm de PUR

Menuiseries : bois double vitrage Bieber

Chauffage /ECS : gaz condensation 25 kW Frisquet

VMC : simple flux hygro B



Un espace ouvert, lumineux, sain, et économique à chauffer. L'objectif de la famille est pleinement atteint.



Bieber, double vitrage, posées avec soin en tunnel.

Les deux façades en briques reçoivent une ossature bois intégrant une isolation par l'extérieur en fibre de bois de 145 mm. Cette ITE vient s'aligner sur celle de 40 mm de fibre de bois rigide qui complète les 145 mm de laine de bois intégrées entre les montants de la partie ossature bois. Le pignon mitoyen est isolé par l'intérieur par 100 mm de laine de bois.

Côté jardin, une terrasse non accessible permet de donner du relief à la façade. Elle sera végétalisée dès que le budget le permet-

Fans de récup', les maîtres d'ouvrage ont chiné des carreaux de ciment pour le hall, clin d'oeil à l'époque de la maison. L'escalier, sablé, paraît neuf!



tra. La toiture est isolée en rampants avec 280 mm de laine de bois également. « *Ce sont les clients qui ont souhaité un parement en tuiles de châtaignier, précise Fabienne Vanderbecq, c'est original et pas forcément très local, mais ça donne du peps à la façade!* » La zone du garage est animée par un bardage en clins prépeint gris clair qui tranche sur le parement en bardeaux.

RÉEMPLOI

Fans du réemploi, les clients ont trouvé d'anciens carreaux de ciment pour le sol de l'entrée, petit clin d'œil aux années 1950 qui ont vu naître la maison. « *Les artisans ont encore du mal à entrer dans cette logique de réemploi, déplore l'architecte, il a fallu les convaincre que même si c'était un peu plus cher que du neuf, c'était intéressant!* » Les clients ont eux-mêmes rénové les radiateurs qui, une fois désemboués, ont pu être réutilisés, ils ont également fait sabler l'escalier d'origine lui donnant des airs de... neuf! Le mobilier de récup' a été glané çà et là, apportant une touche rétro, là dans une salle de bain, là dans le salon et demain, sans doute, dans la cuisine à ce jour non encore achevée! Les briques de l'ancien mur extérieur (pignon au-dessus du garage) sont restées apparentes et le résultat brut est plaisant.

BILAN

La chaudière gaz a été changée pour une condensation neuve, plus performante qui assure également l'eau chaude en instantané. « *Il n'y avait pas consensus sur le poêle à*

bois, nous avons donc prévu une évacuation si la décision devait venir plus tard ». Encore un bon conseil d'architecte avisée! Une VMC simple flux a été installée dans les règles de l'art. Le budget de départ est respecté même si une reprise de la toiture n'avait pas été anticipée (les rénovations ont toujours leur lot de surprises), avec un coût travaux de 208 000 € TTC, soit 1 410 €/m², avec une surface habitable doublée et le passage de l'étiquette G à B (rénovation 2018, soit avant Covid). Accompagnés par leur architecte, les clients ont obtenu un prêt à taux zéro sur 15 000 € (difficile à obtenir à l'époque!), ainsi qu'une petite subvention de la ville liée à l'utilisation de matériaux biosourcés. « *Nous n'avons pas réalisé de test d'étanchéité à l'air, car c'était sans objet, du reste, je connais suffisamment bien les compétences des Ecoconstructeurs pour savoir que le travail a été parfaitement soigné lors de la pose des frein-vapeur.* » Avec une consommation de 93 kWh/an (étiquette B), la maison est économique, lumineuse, fonctionnelle et suffisamment grande pour que tous soient à leur aise. Qui penserait que cette maison est âgée de plus de 75 ans? Représentative de la moitié du parc français, elle démontre qu'avec une bonne réflexion globale, il est possible de donner une nouvelle jeunesse au bâti ancien, à condition de respecter ses particularités et d'en tirer le meilleur parti. La réussite du chantier a tenu aussi à ce que les entreprises se connaissent bien et ont l'habitude de travailler ensemble. Encore une valeur ajoutée de l'architecte!