

Transformer l'existant

Désormais incontournable, l'amélioration du cadre bâti offre des solutions concrètes à certains maux de la planète. Investir dans ces espaces en devenir relève autant de l'urgence que de l'affectif. Aussi avons-nous choisi de montrer aussi bien des petites surfaces que des grands appartements, des aménagements de combles que des reconversions. Néanmoins, toute personne projetant de réhabiliter son chez-soi s'expose à découvrir un territoire inconnu. Dans cette jungle, il convient de connaître quelques règles, ou d'être du moins un minimum informé. C'est pourquoi des articles plus pratiques compléteront le propos.

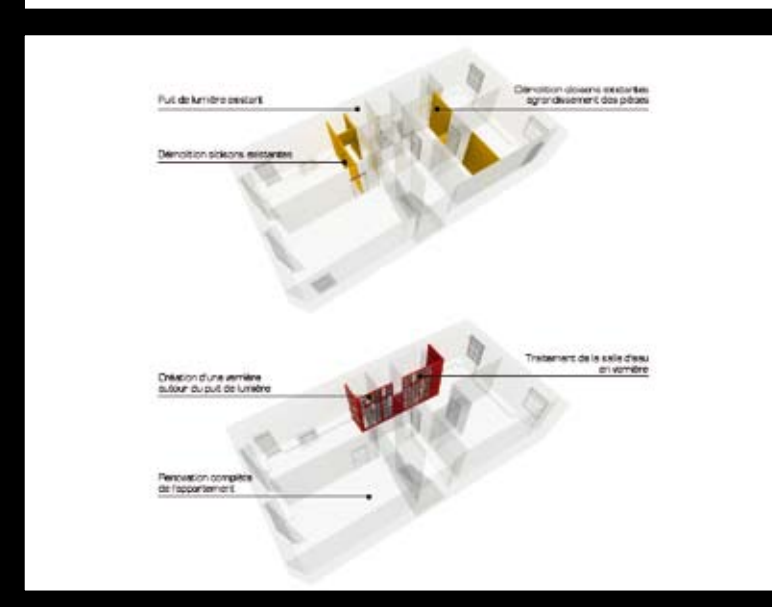
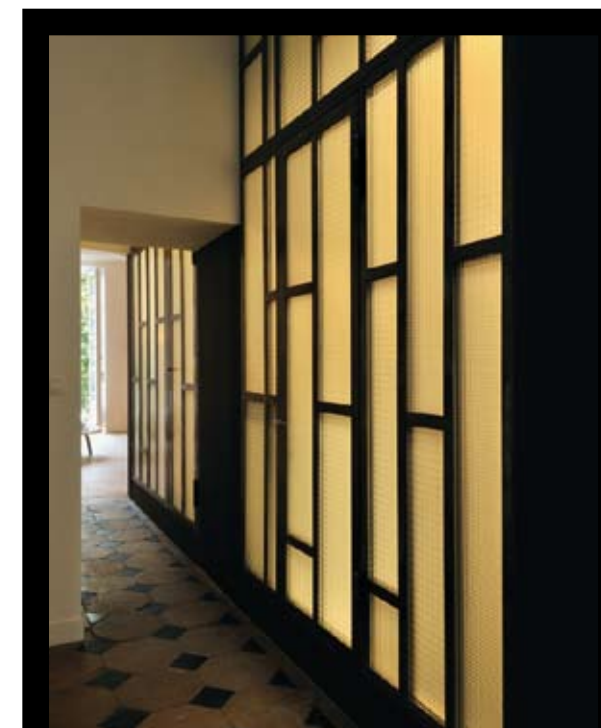
La chronologie d'une opération, de la première visite du lieu à sa refonte, offre son lot de surprises. La visite avant achat mérite le regard avisé d'un architecte. Son opinion sur l'état du bâti, les données financières et programmatiques de l'opération sera d'une grande utilité. Il permettra d'éviter des dépenses superflues ou excédant le budget, ou pourra confirmer le potentiel d'un lieu. Les paramètres à prendre en compte sont larges : de l'environnement à l'état du bâti, de la nature des matériaux, au mode de chauffage, à l'isolation... En complément des diagnostics livrés lors d'une vente¹, cette phase d'expertise se révélera soit déterminante soit salvatrice quant à l'entretien du bâtiment, et sera souvent garante d'une durée de vie plus longue.

Diagnostique

Avant tous travaux, un état visuel du bâti existant est nécessaire. L'appréciation globale de la structure des planchers, murs, charpente et couverture donne une première approche malgré les habillages multiples légués au cours du temps. D'autres points sont

aussi importants à vérifier. La construction se trouve-t-elle sur une nappe phréatique ou des carrières ? L'immeuble est-il raccordé à la terre ? L'installation électrique et gaz est-elle récente ? Les pièces sont-elles ventilées (avec bouches d'entrées d'air sur les châssis, ventilation mécanique contrôlée...) ? Y a-t-il des traces d'humidité ?

Mais les constats visuels ne sauraient suffire à déterminer les pathologies existantes et les dysfonctionnements d'usages éventuels. Il convient à ce sujet de garder en mémoire qu'en matière de réhabilitation nul n'est à l'abri de quelques surprises. Connaître les matériaux employés, les éléments d'architecture (porte-fenêtre, proportion, les détails de construction) apporte des indices précieux sur les différentes dates de réalisation du bâtiment. La mémoire du lieu quant à elle doit être glanée auprès des anciens propriétaires, voisins, et



confirmée par tout document (archives locales...).

La faisabilité du projet est à valider auprès des services de l'urbanisme détenteurs des renseignements relatifs aux règles de construction s'appliquant à une parcelle. Ils indiqueront si les travaux nécessitent une déclaration préalable ou un permis de construire et quelles taxes seront à payer. En revanche, un constat avant travaux par un huissier de justice est vivement conseillé afin d'éviter des litiges éventuels : fissures attribuées à tort aux nouveaux travaux alors qu'elles étaient déjà là, constat d'anciens dégâts des eaux, négligences ayant dégradé le bâtiment. Il s'agit de coucher sur le papier, photos à l'appui, l'état du bâti à une date donnée.

Copropriété et travaux

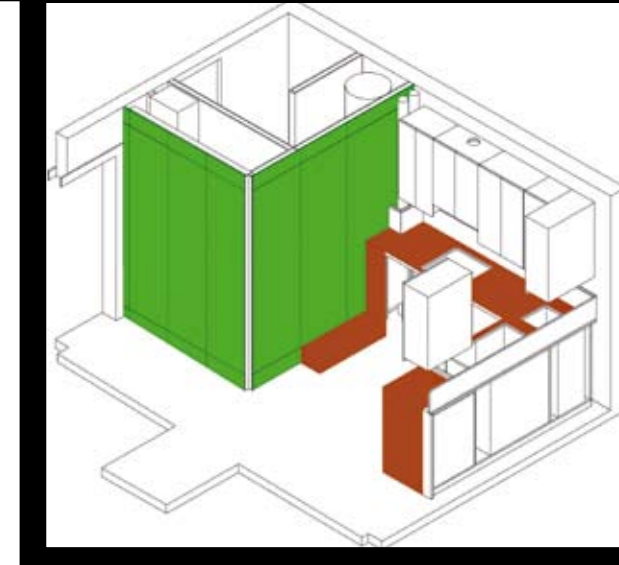
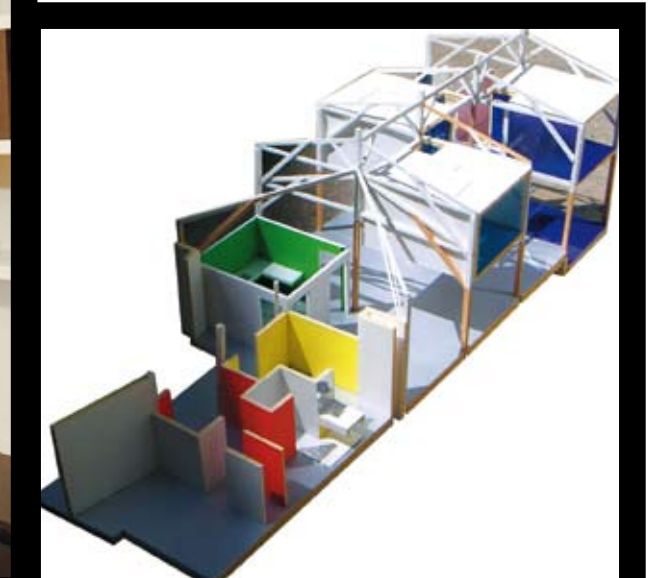
Pour aménager son *home sweet home*, ce qui ne va pas sans une certaine euphorie, il serait tentant d'abattre une cloison par-ci, d'ajouter une salle de bains par-là, voire de commencer les travaux dès le lendemain de la signature. Mais les choses ne sont pas si simples et nécessitent l'approbation du syndic. Aviez-vous pensé en effet que la salle de bains que vous escomptiez installer se retrouve au-dessus de la chambre de votre voisin ? Ou que le nouvel emplacement des W.-C. se trouve très loin de la chute des eaux vannes, ce qui engendre quelques désagréments.

L'intervention sur le gros œuvre est souvent de mise dans la transformation du bâti ancien. Renforcements, reprises de structures, traitements de charpente ou solivage sont utiles au bon maintien des murs et ossatures. Si la lecture du règlement de copropriété paraît longue et fastidieuse, elle constitue pourtant une

aide précieuse. L'entretien des menuiseries extérieures est, la plupart du temps, à la charge du propriétaire. En revanche, les structures porteuses (murs, planchers, charpente), les garde-corps, couverture, descentes pluviales et d'eaux usées incombent généralement à la charge de la copropriété. Si donc les travaux relèvent de la copropriété, il faut que celle-ci donne son autorisation au nouveau copropriétaire d'effectuer des travaux d'amélioration affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble². Le financement de ceux-ci sera le plus souvent à la charge du propriétaire pour des raisons de planning d'une part, et pour ne pas alourdir les charges communes d'autre part. Mais dans ce cas, le détenteur prend aussi à sa charge la responsabilité et la garantie décennale des ouvrages effectués, ce qui mérite bien des réflexions et une mise en œuvre irréprochable. Aussi le choix de l'entreprise n'est-il pas négligeable.

Avant le démarrage des travaux, et le plus tôt possible, il est donc conseillé, voire obligatoire, de prévenir le syndic de copropriété des travaux à effectuer (si intervention sur les structures porteuses, modifications de façade – changement de fenêtres ou création d'une grille de ventilation –, date prévue et durée du chantier...). Les dits travaux doivent être approuvés en assemblée générale et ce d'autant plus si une déclaration de travaux – voire un permis de construire – doit être déposée puisqu'une attestation doit être jointe au dossier. Leurs dates représentent un facteur important dans le planning des travaux.

Pour y voir clair dans cette épreuve, il est certainement



1. Bibliothèque asymétrique pour vieux appartement parisien par Agnès et Agnès architecture. siliarchi@gmail.com, Edouard Caupéil photographe 2. coulouarn_yann@yahoo.fr 3. Positionnées par Philippe Bona et Elizabeth Lemerrier des boîtes se lovent dans ce loft de 175 m², composant l'espace. lernerrier.bona@orange.fr 4. Pour ce loft de 125 m², les architectes Loiret et Joly ont privilégié un meuble filant servant à la cuisine, chambre, salle de bains). Un meuble très coloré fait la liaison entre l'espace des adultes et celui des enfants. Architecture-system.com

préférable de faire appel à un architecte. Qui mieux que lui sait répondre à un programme donné, à des attentes, à un budget en fonction du lieu, prendre en compte cet espace vivant ? La comparaison de ce dernier avec le corps humain n'est pas fortuite. Comme lui, il est constitué d'une structure, d'une enveloppe, de réseaux. Comme lui, il a besoin de se protéger du froid, de la chaleur, de respirer, de s'exprimer (pourquoi toujours vouloir faire taire certains matériaux vivants ?), de soins, d'un entretien de chaque jour.

Logique de chantier

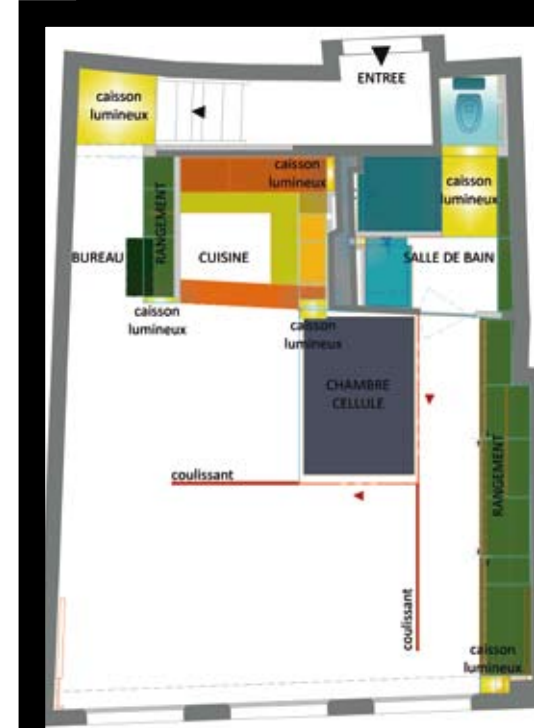
Passé la phase de conception – qui sera développée plus loin dans ce numéro –, la phase de gestation commence enfin. L'appropriation de l'espace s'est effectuée progressivement, il vous paraît temps d'entrer dans le vif du sujet. Tel un aventurier, vous vous jetez à l'eau en toute confiance, sans préparation aucune. Votre architecte vous avait pourtant prévenu : « Vous savez, il vaudrait mieux habiter ailleurs pendant les travaux, ça fait beaucoup de poussière et c'est peu commode. » Mieux vaut en tenir compte et confier cette lourde tâche que représente la gestion du chantier et du grouillement d'entreprises à un professionnel. D'autant que les premières réunions de chantier sèment le doute dans votre esprit, même si vous faites confiance à votre maître d'œuvre. « N'ai-je pas fait là la plus grosse folie de ma vie ? » vous demandez-vous. La démolition de plusieurs cloisons et d'une partie du plancher était, mais le

résultat final est soudain bien flou. Passé la porte, votre appartement est sens dessus dessous. Des espaces qui vous étaient devenus déjà si familiers, il ne reste pratiquement rien. Au final, c'est comme si les démolitions violaient votre intimité. Un sentiment étrange vous assaille.

Mais dites-vous que c'est un mal pour un bien : grâce à ces aménagements, vous allez enfin profiter de votre espace, de rangements sur mesure, d'un espace optimisé, d'un peu de tranquillité. Aussi, tenez bon car les démolitions ne sont qu'un début. Lorsque l'on intervient dans l'ancien, nul n'est à l'abri d'un petit renfort de structure par-ci, d'une surprise par-là – comme par exemple que l'immeuble n'est pas raccordé à la terre et qu'en cas d'électrocution c'est vous qui servirez de terre ! Mieux vaut s'être aussi renseigné d'ailleurs sur les travaux pratiqués chez le voisin. Tels que l'ouverture d'un mur porteur par un copropriétaire peu scrupuleux, effectuée sans reprise des charges du plancher supérieur. Tout ceci fait, hélas, partie du quotidien d'un chantier.

En conséquence il faut savoir prendre du recul, ne pas se précipiter, rester détaché. Un chantier est bel et bien une aventure dans laquelle on s'embarque à plusieurs en se serrant les coudes. ✂

1. Diagnostics obligatoires lors d'une vente : loi Carrez, amiante/plomb/saturnisme/termites, performances énergétiques/risques naturels et technologiques, installation du gaz naturel.
2. Article 30 de la loi du 10 juillet 1965. Pour en savoir plus sur les travaux relatifs à copropriété : http://www2.logement.gouv.fr/infos/copropri%C3%A9t%C3%A9/Usa_f9_03.PDF



Cuisine détail + cuisine + salle de bains + vue chambre et salle + chambre fermée cuisine + plan
Le noyau formé par la cuisine, la chambre et la salle de bains libère la façade sur rue. Des panneaux coulissants décomposent les différents usages de ce petit appartement strasbourgeois de 45 m². L'architecte Anne Wolff a particulièrement soigné l'éclairage artificiel mêlé à la transparence des matériaux employés leur apportent des profondeurs particulières, tout en guidant la lumière naturelle.

