

LA BIBLE DE LA RÉNOVATION²



LANNOO



PRÉFACE

Habiter un endroit esthétique et confortable constitue l'un des objectifs de vie les plus importants et les plus évidents pour la plupart des Belges. De plus en plus souvent, ce souhait devient réalité par la rénovation complète d'une habitation existante. Réaménager sa propre habitation, remettre une habitation issue d'un héritage aux normes d'habitat actuelles, ou encore - si l'on préfère rénover de fond en comble une habitation plutôt que de chercher désespérément un terrain à bâtir qui nous plaît à prix abordable.

Pour beaucoup d'entre nous, se lancer dans la rénovation de notre habitation actuelle est souvent une nécessité. Etant donné les normes de plus en plus strictes, construire du neuf est devenu bien plus cher, et la rareté des terrains à bâtir maintient les prix à un niveau élevé. D'autres préféreront acheter une habitation à proximité de leur lieu de travail, car nos routes bouchonnées nous coûtent énormément en qualité de vie. Habiter en ville peut même vous rendre tout à fait indépendant de la voiture. Une nouvelle famille recomposée aura également d'autres exigences en matière d'habitat. Une nouvelle relation entraîne bien souvent quelques « aménagements » au propre comme au figuré.

Les pouvoirs publics nous poussent également dans le sens du patrimoine existant. Un tarif TVA avantageux, des primes à la rénovation et en Flandres, même un plan « Stop au béton » d'ici 2040. Notre espace libre doit être préservé et nous devons obtenir des objectifs sur le plan climatique. Si vous rénovez une ancienne habitation et la rendez plus économe en énergie, vous y contribuez et en serez récompensé.

Et nous nous lassons généralement bien plus vite qu'avant de ce que nous avons. Là où autrefois, une cuisine tenait, disons, toute une vie, hors remplacement de l'électroménager, nous en installons aujourd'hui une nouvelle tous les dix ou quinze ans. Que l'ancienne soit usée ou non. Nous avons tout simplement envie de neuf.

La Bible de la Rénovation s'adresse à quiconque possède une maison ou est sur le point d'en acheter une et souhaite l'adapter aux normes contemporaines sur le plan du confort d'habitat, du luxe, de l'énergie, des finitions et de l'équipement technique. Cet ouvrage est une compilation unique de tous les aspects de la construction. Après la situation générale, nous aborderons d'abord l'espace (toiture et façade, extension, distribution des pièces), suivis de la manière dont il est possible de faire rentrer la lumière du jour dans la pièce et comment rendre votre habitation plus économe en énergie. Le confort (santé et équipement), la finition des sols et des murs, une nouvelle cuisine et une nouvelle salle de bains viendront parfaire le projet.

Ce qui rend ce livre d'autant plus unique, ce sont les nombreuses illustrations et les exemples concrets de réalisations, qui revêtent le plus souvent la signature d'architectes (d'intérieur) réputés. Il est possible de rêver et d'avoir des idées ailleurs que devant le lac de Garde, les Dolomites ou la mer Egée. *La Bible de la Rénovation* vous motivera, en mots et en images, à réaliser votre projet personnel. Il a pour ambition de devenir LE guide vers une meilleure qualité de vie et d'habitat, pour vous et pour les membres de votre famille, un itinéraire qui s'aventurera de préférence et le plus souvent en dehors des sentiers battus.

Les éditeurs

Grégory Mees - Frank Berckmans

tables des matières

 8	SITUATION	58	La rénovation durable
10	Construction neuve ou rénovation ?	62	Mieux rénover
14	La rénovation en chiffres	66	Chronologie des travaux
18	Rénover pour votre confort de vie	70	Analyse de votre habitation : l'énergie
22	L'avantage financier d'une rénovation	74	Analyse de votre habitation : l'eau
26	Prêt hypothécaire ou crédit en cours	78	Les problèmes d'humidité
30	Les primes à la rénovation et à l'énergie	 82	ESPACE
34	Autres primes et avantages	84	La rénovation de la toiture
38	Le permis d'urbanisme	88	L'aménagement du grenier
42	Rénover avec un architecte	92	Fini les cabanes et les bicoques
46	Engager un architecte d'intérieur	96	Une extension : les normes en vigueur
50	La rénovation clef-sur-porte	100	La toiture et la façade en céramique
54	La zone grise	104	Le zinc pour la toiture et la façade

108 Une nouvelle façade au look de brique

112 La force et l'élégance de la pierre bleue

116 La façade : nettoyer ou rénover ?

120 Le badigeon

124 Une nouvelle façade : crépi et plaques

128 Finition de la façade, façon bois

132 Monter des plaques de plâtre

136 L'escalier : remplacer ou rénover ?

140 La fonctionnalité des portes

144 Tendances dans les portes intérieures

| 148 LA LUMIÈRE DU JOUR

150 Séjour à double exposition

154 Ouvrir la façade arrière

158 Le vide : un espace agréable

162 Le patio : profiter de l'extérieur

166 Apport de lumière naturelle par le toit

170 Rénovation durable : RenovActive

174 Gare à la surchauffe

| 178 L'ÉNERGIE

180 Remplacer votre chaudière

184 Le gaz naturel

186 Gaz propane : temporaire ou définitif ?

190 La pompe à chaleur : le bon choix

194 Remplacer radiateurs et convecteurs ?

198 Un chauffage par le sol en rénovation

202 De l'eau chaude sans facture

tables des matières

206	Les feux ouverts et les poêles	256	Le rangement
210	Panneaux solaires photovoltaïques	260	Pourquoi ventiler ?
214	Pourquoi isoler ?	264	Comment ventiler ?
218	L'isolation de la toiture	268	Un habitat sans poussières
222	Toit sarking ou panneaux sandwich	272	Confort acoustique
226	L'isolation ultérieure de murs creux	276	Installation électrique
230	Isolation de la façade par l'intérieur	280	Le confort électrique
234	Isolation de la façade par l'extérieur	284	Rénover malin avec Niko
238	Anciennes fenêtres et vitrage	288	REVÊTEMENT DE SOL
242	Le verre	290	Les revêtements de sol souples
246	Châssis et portes en aluminium	294	Les sols coulés
250	Porte de garage et porte d'entrée	298	Le Stuc Déco
254	LE CONFORT	302	Les revêtements de sol en bois

306 Les carrelages en céramique

310 Pierre naturelle : l'embaras du choix

314 La pierre bleue du Hainaut

318 La peinture : le blanc ou les couleurs

322 Tapisser : motifs, couleurs, protection

326 Les techniques murales décoratives

330 La décoration de la fenêtre

| 334 LA CUISINE

336 L'agencement de la cuisine

340 La cuisine : l'agencement

344 La finition des armoires de cuisine

348 Le plan de travail

352 Eviers et robinets

| 356 LA SALLE DE BAINS

358 La salle de bains : tout baigne !

362 Se baigner : nouvelles dimensions

366 Se doucher, plus jamais comme avant

370 Le lavabo et la tablette

374 Le rangement dans la salle de bains

| 378 CRÉDITS PHOTOS



Vous n'êtes pas encore propriétaire ? Alors l'idée de faire construire ou d'acheter un bien déjà construit vous passe régulièrement par la tête.

Construction neuve ou rénovation ?

La propriété est toujours la meilleure assurance pour ses vieux jours et à long terme, c'est plus avantageux que la location. Les chiffres démontrent qu'investir dans un bien est vraiment une bonne idée. Depuis 1975 le prix de vente moyen d'une habitation a été multiplié par dix, alors que d'autres produits ont augmenté trois fois moins. En outre, le Belge a une brique dans le ventre : près de deux tiers des Belges possèdent une maison, un sur dix un appartement. Peu de pays européens font mieux.

Faire construire sa maison est le rêve de plus d'un mais peu le réalisent. Il ne faut pas chercher bien loin la raison de cette évolution : il est de plus en plus difficile de réunir les finances nécessaires, surtout pour les jeunes. Les terrains se font rares et coûtent les yeux de la tête; ils appartiennent souvent à des promoteurs immobiliers, il y a de plus en plus de normes et d'investissements obligatoires dans le cadre d'une réglementation PEB plus sévère et on a moins de temps à consacrer aux travaux,... Même le taux d'intérêt historiquement bas pour les emprunts hypothécaires n'a pu renverser la tendance à la baisse du secteur de la construction neuve.

Ce taux fort bas intervient aussi pour l'acquisition d'une habitation, et constitue pour la plupart, une stimulation pour chercher une maison existante. Acheter et rénover, est-ce vraiment moins cher qu'une construction neuve ? Pas du tout, et si vous voulez un certain confort, un degré de finition, un niveau énergétique, une touche personnelle,... comme

dans une construction neuve, à terme, cela s'avère plus cher. Mais pour la majorité des ménages, l'achat constitue la seule option, parce que les investissements à court terme sont souvent moins onéreux que pour une construction neuve.





Ils peuvent déjà occuper la maison et ne doivent plus payer de loyer ailleurs, ils ont un toit, ils peuvent remettre à plus tard certains travaux et dans certains cas, ils acceptent que ce soit un peu moins luxueux,... Acheter une maison signifie que vous disposez d'un confort de base, et que vous pouvez investir par étapes. Le fait que vous puissiez étaler les travaux selon votre rythme d'investissements signifie souvent que le montant que vous devez emprunter en une seule fois est moins important. Tout bien considéré, l'histoire se répète : même jusque dans les années '80, les constructions neuves n'étaient jamais parachevées ni entièrement ; ni luxueusement après la première phase de construction.

Au plan des rénovations, on ressent aussi les effets de la conjoncture. Moins de prêts sont accordés, les villas les plus chères restent longtemps en vente, des rénovations profondes demandent de plus en plus d'investissements obligatoires. Et pourtant, nous disons : lancez-vous ! Dès que vous achetez un bien, c'est une grande et passionnante aventure qui commence. De plus en plus d'architectes, d'entrepreneurs, et même d'entreprises de construction se spécialisent dans

De plus en plus d'architectes et d'entrepreneurs se spécialisent dans la rénovation.

la rénovation, les fabricants développent des produits et des services axés sur les rénovations, et des projets tant spectaculaires que subtils sont repris par les médias. Mieux : les médias jouent un rôle actif dans la tendance à la rénovation, pour preuve, les nombreux programmes télé sur ce thème.

A court terme, les maisons ne sont pas tellement moins chères et les emprunts encore moins. En outre, le bonus logement fait l'objet de débats. Notre conseil : ne soyez pas déçus si vous ne pouvez pas vous permettre une construction neuve, attellez-vous à ce qui existe déjà !



Remplacer notre patrimoine d' habitations existantes par des nouvelles maisons nous prendra 110 ans (à la vitesse actuelle).



La relation avec le jardin n'était guère une priorité dans le concept des maisons d'autrefois.

Ouvrir la façade arrière

Aujourd'hui, c'est tout différent. Et ce n'est que logique, vu la tendance au cocooning et à l'outdoor living. Les plus anciennes demeures qui ne présentent qu'une fenêtre et une porte sur le jardin ne satisfont plus à notre mode de vie contemporain et il va de soi que l'ouverture de la façade arrière ou latérale constitue l'une des interventions les plus fréquentes en rénovation. Une façade ouverte améliore non seulement la relation avec l'extérieur mais optimise aussi l'apport de lumière et donc la qualité de l'habitat.

Une première option consiste à mettre en œuvre une fenêtre de la largeur de la pièce et de conserver une partie (étroite) du mur d'origine.

Sur le plan architectural, cette option donne le plus beau résultat et la luminosité la plus généreuse. Pour des raisons d'ordre pratique, on privilégie cependant une deuxième option. En effet, que faire de ce radiateur ! Si l'on veut profiter à fond de cette fenêtre sur toute la largeur de la pièce, il faut pouvoir libérer les murs latéraux sur plusieurs mètres. Il vaut donc mieux combiner une baie vitrée aussi vaste avec une transformation radicale de la pièce : prévoir un chauffage par le sol ou un convecteur de sol étroit, déplacer le débarras vers l'autre côté de la pièce et planifier la nouvelle cuisine pas uniquement en fonction des conduites existantes pour l'eau et l'électricité mais avant toutes choses, de son orientation vers l'extérieur.



Une façade ouverte améliore non seulement la relation avec l'extérieur mais optimise aussi l'apport de lumière et donc la qualité de l'habitat.

Une façade ouverte à l'arrière est souvent dotée d'une fenêtre coulissante, à quelques exceptions près. Cette baie vitrée de belles dimensions et le système coulissant demandent des profilés solides. Le bois et des profilés PVC renforcés en acier permettent de grandes travées et une exécution tout en finesse la plus élégante. L'acier se veut aussi une option, pour les largeurs et des hauteurs exceptionnelles. Il ne faut pas perdre de vue que les grandes surfaces vitrées exigent un vitrage plus épais pour des raisons de stabilité ; quant au triple vitrage, ce n'est quasi plus une option. Une fenêtre coulissante de grande largeur représente un poids énorme et doit donc pouvoir glisser facilement. Outre le système traditionnel du monorail, il existe aussi les duorails et même des systèmes à 3 rails pour supporter le poids toujours plus grand des fenêtres coulissantes.

Une autre tendance au niveau des fenêtres coulissantes consiste à enfoncer le profilé dans le sol. C'est nettement plus esthétique et on ne trébuche plus sur les rails. L'exécution est plus coûteuse, mais elle vaut la peine d'être prise en considération si vous planifiez un même revêtement de sol pour l'intérieur et l'extérieur. Quoi qu'il en soit, demandez à un homme de métier ce qu'il en est pour l'évacuation de l'eau et si en cas de bris de verre, la vitre est facile à remplacer : il faut pouvoir accéder facilement à toutes les lattes à vitrage afin de pouvoir remettre correctement une plaque de verre qui pèse quelques centaines de kilos.

Outre le système traditionnel du monorail, il existe aussi les duorails et même des systèmes à 3 rails pour supporter le poids toujours plus grand des fenêtres coulissantes.

Le choix entre un profilé qui glisse sur la partie fixe à l'extérieur ou à l'intérieur relève aussi de l'esthétique. Un châssis qui glisse à l'extérieur vous permet d'installer le revêtement de sol contre les profilés, mais il faut souvent nettoyer le rail parce qu'il se trouve entièrement sur la partie extérieure. N'oubliez pas non plus les intrus : demandez des profilés antieffraction, prévoyez des moustiquaires et reportez vous au chapitre qui traite des risques de surchauffe en été !





Une fenêtre pliable permet de créer une plus grande ouverture vers l'extérieur qu'une fenêtre coulissante.



La peinture est la tâche de bricolage par excellence et son résultat détermine en grande partie l'atmosphère et le rayonnement de la maison.

La peinture : le blanc ou les couleurs

C'est justement parce qu'on se lance tranquillement dans ce genre de travail qu'on commet l'erreur la plus courante. La plupart des gens commencent trop tôt et ne tiennent pas compte des temps de séchage, des travaux qui restent à faire, de la luminosité changeante, des meubles dont on n'a pas encore choisi la couleur,... Pour chaque résultat malheureux, il y a une raison. L'humidité, le plâtrage qui se détache ou un support mal préparé, ou la poussière, autant de raisons pour devoir tout recommencer. Il y a cependant une règle d'or à respecter : comme pour une construction neuve : remettez au plus tard possible les travaux de peinture et réfléchissez y deux fois plus plutôt qu'une avant de vous lancer, en tenant compte de votre nouvelle situation de vie. N'écoutez jamais la petite voix qui dit « Et si on s'y mettait déjà avant qu'ils ne s'attaquent au reste. » Le choix le plus important, c'est la couleur, mais il faut aussi se dire que les différentes sortes de peinture et les techniques peuvent influencer le résultat.

Les architectes contemporains jurent souvent par le blanc, tant pour les murs, les plafonds, la cuisine que les sols. Ce n'est pas si illogique : le blanc est apaisant, met en valeur un espace de manière optimale et vous permet d'imprégner les lieux de votre chaleur, de poser ça et là des accents de couleurs qui offrent de jolis contrastes. Ce n'est pas par hasard que les promoteurs conseillent aux personnes qui veulent vendre leur bien, de repeindre les murs en blanc. Même si vous n'aimez pas trop, le blanc comme base est un must absolu parce que vous pouvez couvrir le mur avec une



Le blanc est apaisant,
met en valeur
un espace de manière
optimale et vous
permet d'imprégner
les lieux de votre
chaleur.

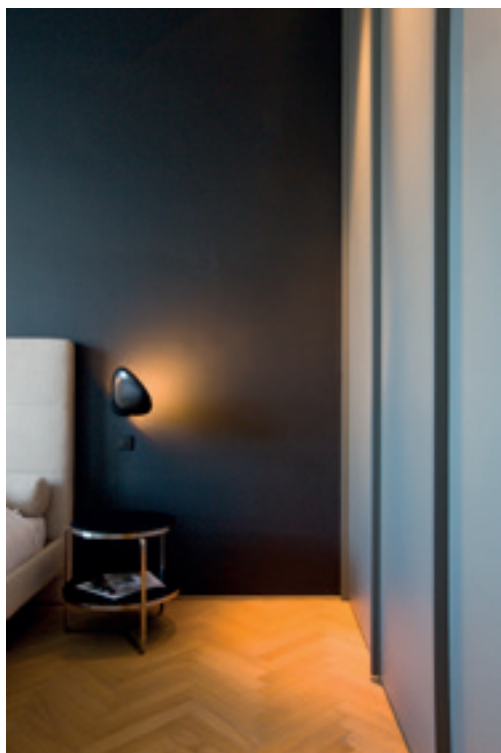
autre couleur, sinon, c'est nettement plus difficile. Il y a une exception à cette règle : la salle de bains qui est déjà toute blanche, gagnera en élégance si vous prévoyez un mur plus sombre.

Si vous optez pour des couleurs, ne tombez pas dans l'excès. Une à deux couleurs maximum par pièce. Il vaut mieux des pièces différentes dans des couleurs différentes qu'un tas de couleurs dans une seule pièce. Cela crée un effet énervant et inquiétant et les meubles ou la décoration ne seront pas du tout mis en valeur. La finition entre les différentes zones de couleur est parfois tout aussi lamentable. Les plus petites pièces seront toujours peintes en teintes claires pour les faire paraître plus grandes.

La plupart des sortes de peintures sont solubles à l'eau et ne contiennent quasi plus de particules nocives. Une peinture acrylique de qualité propose des couleurs inaltérables et ne sèche pas trop vite, ce qui rend les coups de pinceaux moins visibles. Elle résiste à l'humidité et on peut la laver. La peinture au latex est respirante et contient une substance qui combat les moisissures et les bactéries. On ne peut cependant pas la laver. Les peintures vinyles conviennent pour les pièces humides. Les peintures à base de chaux et les peintures naturelles conviennent certainement pour les maisons anciennes, parce qu'elles respirent et laissent donc intacte l'hygrométrie de la maison. Elles demandent cependant une bonne préparation du support et les couleurs vives sont impossibles, mais de toutes manières, on les déconseille. Ces peintures ont un cachet, un charme apaisant, que l'on rencontrerait plutôt dans un intérieur rustique.

Quelle que soit la couleur ou le type de peinture que vous choisissiez, vous ne pouvez peindre que sur des supports secs, propres et sans irrégularités. Pour la deuxième couche, respectez le temps de séchage de la première. Un temps de séchage court n'est pas nécessairement mieux, parce qu'il limite le temps de prise du produit. Il faut toujours une couche de base, elle évite que la couche de finition n'entre en contact direct avec l'aspiration du mur. La première couche couvre les petites particules de poussière et évite l'apparition de nuances dans les couleurs.

Les peintures à base de chaux et les peintures naturelles conviennent certainement pour les maisons anciennes, parce qu'elles respirent et laissent donc intacte l'hygrométrie de la maison.





Les restes de peinture peuvent être utilisés plus longtemps pour des retouches lorsque vous stockez le pot à l'envers. La peinture ferme le pot de manière hermétique et empêche que l'air ne pénètre.



www.athomepublishers.be - www.entrr.be

www.lannoo.com

En vous enregistrant sur notre site, vous recevrez régulièrement une lettre qui vous informera de nos nouvelles parutions et vous proposera des offres exclusives.

Concept et réalisation : At Home Publishers

Conception – Couverture : At Home Publishers

Composition: Grégory Mees en Frank Berckmans

Photographes : At Home Publishers, Yannick Milpas, Bieke Claessens

Lay-out : Michel Suykerbuyk

Traduction : Linda Vanden Bemden

Régie commerciale : At Home Publishers

Si vous avez des remarques ou des questions, n'hésitez pas à prendre contact avec notre rédaction

info@athomepublishers.be - redactielifestyle@lannoo.com

© 2017 At Home Publishers et Éditions Lannoo

D/2017/45/677 – NUR 454/677

ISBN 978 94 014 4694 5

Tous droits réservés. Aucune partie du présent ouvrage ne peut être copié, sauvegardé dans un fichier de données automatisé ou rendu public, sous quelque forme ou de quelque manière que ce soit, électronique, mécanique, par le biais de photocopies, d'enregistrements ou sous toute autre forme, sans l'autorisation écrite préalable des éditeurs.