



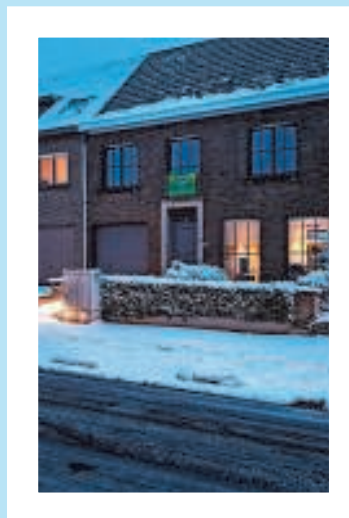
Témoignage

## «Nous avons uniquement conservé la façade»

**Sofie et Jorn Ostijn** ont été séduits par le «look classique» d'une maison des années soixante à Waregem. Après un an et demi de rénovations, seule la façade subsiste.

*Propos recueillis par Petra De Rouck/Photos: Siska Vandecasteele*

«On lit souvent dans les annonces: 'maison habitable immédiatement', mais une habitation où on n'a rien fait pendant trente ans ne répond plus aux normes actuelles.»



«Nous aimions le cachet classique de la façade. Nous avons simplement remplacé les châssis par une copie plus efficiente sur le plan énergétique.»

**E**n Flandre, on annonce le stop au béton. Pour Sofie et Jorn Ostijn, de Waregem, cette restriction légale n'a pas été nécessaire. «Nous avons délibérément choisi de ne pas construire. Nous estimions que rénover était plus judicieux pour l'environnement que d'acheter un terrain et d'y construire un bâtiment neuf. Mais cela n'a pas été évident de trouver une maison à rénover à un prix abordable. Beaucoup de propriétaires surestiment la valeur de leur habitation, par exemple en se basant sur les prix de la location, mais ils tiennent à peine compte des coûts de rénovation. Souvent, on lit dans les annonces: 'maison habitable immédiatement'. Or, une maison où on n'a rien fait pendant trente ans ne répond plus aux normes actuelles.»

#### Mise à nu

Finalement, le couple a déniché une maison de rangée des années 60 juste à l'extérieur du ring de Waregem. Hormis une nouvelle chaudière, il n'y avait de pas gros



Pour des motifs écologiques, Sofie et Jorn ont délibérément choisi de ne pas construire, mais de rénover.



## «Une rénovation offre l'avantage qu'on peut phaser les travaux.»

travaux qui avaient été réalisés. «Le vendeur a été conscient des frais élevés qui nous attendaient et cela s'est traduit dans un prix d'achat acceptable. Nous avons complètement mis la maison à nu: on a fait une cuisine semi-ouverte, on a déplacé la salle de bains, on a transformé une chambre en bureau, placé de nouvelles conduites, refait la chape et les plafonnages... La seule chose qui est restée telle quelle, c'est la façade, car nous aimions son cachet classique. Nous avons simplement remplacé les châssis par une copie plus efficace sur le plan énergétique.»

En tant qu'ingénieur et gérant de l'entreprise d'installations Ostijn, l'économie d'énergie était essentielle pour Jorn. Comme aucun permis d'urbanisme n'était nécessaire pour la rénovation, il n'y avait aucune norme énergétique légale à respecter. «Ce qui ne nous a pas empêchés d'isoler au maximum et d'opter le plus possible pour des techniques d'installation renouvelables. La ventilation n'était pas non plus exigée, mais quand on isole bien, elle est indispensable.

Il n'est pas possible d'isoler un bien ancien aussi bien qu'un bâtiment neuf. Néanmoins, dans le toit, nous avons placé du matériau isolant pour 2.000 euros (concrètement 16 cm de laine minérale) et la façade arrière a une isolation similaire à celle d'un bâtiment neuf: 4 cm de laine minérale + 8 cm de PUR. Pour l'isolation du sol, nous étions limités par l'épaisseur de la chape, seule la façade avant n'est pas isolée.»

En tout, le couple a dépensé quelque 5.000 euros en isolation. En même temps, toutes les fenêtres ont été remplacées par des châssis bien isolés. Le vitrage répond aussi aux exigences d'un bâtiment neuf.

## Les imprévus

Toute transformation engendre des frais imprévus. Chez Sofie et Jorn aussi... «La maison avait deux cheminées. Seulement, avec la technique que nous voulions utiliser, nous n'avions plus besoin de cheminées. Notre idée était de les supprimer, mais il est apparu que le toit reposait sur elles. Nous avons donc dû rénover le toit et remplacer toutes les ardoises en amiante par des tuiles plates.»

Aujourd'hui, rien ne sort plus des cheminées, mais un petit plumeau de fumée au-dessus de la haie dans le jar-



din témoigne qu'on se chauffe d'une autre manière. «Nous avons opté pour une pompe à chaleur gaz à absorption et pas pour une pompe à chaleur électrique classique. L'électricité est chère, un kilo de gaz coûte cinq fois moins cher qu'un kilowatt d'électricité. En outre, une pompe à chaleur électrique ne produit un bon rendement que si on choisit un chauffage par le sol, ce qui n'était pas possible vu l'épaisseur insuffisante de la chape. Une pompe à chaleur gaz à absorption, c'est un investissement lourd. Le coût total d'installation, y compris le boiler d'eau chaude et les accessoires grimpe à 14.000 euros, dont nous avons pu récupérer 1.650 euros via des subsides. Nous n'avons pas de panneaux photovoltaïques. D'abord parce que nous avons déjà beaucoup investi en énergie renouvelable et que notre facture d'énergie est assez faible, entre autres grâce à l'éclairage LED. En outre, nous préférons ne pas installer de panneaux photovoltaïques à l'avant de notre habitation pour des raisons esthétiques. Quant à un chauffe-eau solaire, il donne son rendement maximum en été. Juste au moment où notre pompe à chaleur gaz à absorption produit notre eau chaude à bon marché. Cela aurait augmenté le temps nécessaire pour récupérer le coût de l'installation.»

### **Viruses et bactéries**

Comme Sofie et Jorn Ostijn attachent de l'importance au confort, ils ont choisi un système de domotique qui gère la température, mais aussi l'éclairage, les volets, la porte du garage et le système de ventilation. «Je peux tout gérer avec mon smartphone. Même si je ne suis pas à la maison, je peux ouvrir la porte du garage, voir qui sonne à la porte ou avoir un aperçu des températures dans toutes les pièces. Le capteur de lumière à l'extérieur baisse les volets dès qu'il fait noir. Nous avons toujours du mal à nous lever le matin. Au départ, nous avions programmé les volets pour qu'ils remontent automatiquement à 6h45 dans la chambre. Mais cela ne suffisait pas. Aujourd'hui, le capteur allume aussi la lumière automatiquement.»

Les travaux de transformation ont duré en tout un an et demi. Tout n'a pas été sans anicroches, mais globale-



«Nous avons tout isolé au maximum en choisissant le plus possible des techniques d'installation renouvelables.»



**«Nous avons payé quasi autant pour la rénovation que pour l'achat de notre maison.»**

ment, le couple est satisfait des entrepreneurs. «Une rénovation offre l'avantage qu'on peut phaser les travaux. A terme, nous voulons aussi aménager le grenier, avec deux chambres et une salle de bains. Les fenêtres de toit sont déjà placées et les conduites d'eau, d'électricité et de chauffage sont prêtes. De toute façon, une partie de l'espace du grenier est bloquée par les éléments techniques. Hormis l'accumulateur de chaleur et le boiler d'eau chaude qui font partie de l'installation de la pompe à chaleur, nous avons aussi une installation d'eau de pluie avec filtre UV. Celui-ci tue quasi tous les virus et bactéries, ce qui permet d'utiliser l'eau de pluie de façon optimale.»

«Nous avons délibérément choisi de rénover une habitation existante. Mais transformer ne veut pas dire moins cher: le budget total équivaut à la construction d'une nouvelle habitation. Nous avons payé quasi autant pour la rénovation que pour l'achat de notre maison.»