



STRASBOURG



Aménagement d'un appartement de qualité dans des combles inutilisés

À Strasbourg, un propriétaire bailleur a été accompagné pour aménager les combles d'une grande maison afin de créer un logement de qualité et très performant.

À l'ouest de la ville, une maison traditionnelle des années 60 se distingue dans ce quartier résidentiel. Sa toiture a pris l'accent du sud avec la création d'une terrasse tropézienne de 12 m². Depuis cet extérieur tout en bois, une grande baie vitrée donne sur un appartement lumineux de 66 m² flambant neuf, avec poutres apparentes. « Cette maison, autrefois en monopropriété, a été divisée en deux lots. Les combles ont ensuite été vendus en 2020 à un investisseur qui avait un projet ambitieux, notamment avec cette terrasse », explique Zuzana Simon, architecte urbaniste chez Urbanis.

Menés en 2022, les travaux ont débuté par un désamiantage de la toiture. Elle a été isolée par une épaisse couche de matériaux biosourcés (32 cm de laine de bois), par l'extérieur avec un sarking mais aussi par l'intérieur afin de ne pas augmenter le volume de la toiture et pour que la charpente supporte le poids. Le futur logement a été équipé d'une VMC hygroréglable, d'un ballon d'eau chaude thermodynamique, et de radiateurs électriques qui permettent d'atteindre une étiquette C. Au sol, la dalle de béton a elle aussi été isolée. Le propriétaire a opté pour une grande baie vitrée en bois avec double vitrage. Et surtout pour un astucieux système de petits vélux automatiques en hauteur, qui permettent d'évacuer la chaleur en été grâce à un courant d'air avec les autres ouvertures. « Cette opération est exemplaire car il s'agit de la création d'un nouveau logement avec un loyer modéré dans un marché local très tendu. Le résultat est très qualitatif et la performance énergétique au rendez-vous. Il répond notamment très bien aux enjeux de confort d'été » conclut Zuzana Simon.

« La clé de cette opération exemplaire a été la très bonne entente entre tous les acteurs : l'investisseur, son architecte, les thermiciens, les entreprises et Urbanis. Nous avons appris à nous connaître et avons vraiment formé une équipe. Ce propriétaire souhaite faire de nouveau appel à cette équipe pour des projets de rénovation énergétique dans d'autres logements qu'il possède. »

Zuzana Simon

Architecte urbaniste chez Urbanis



Typologie d'habitat :	Appartement en copropriété
Année de construction :	1960
Profil du propriétaire :	Propriétaire bailleur
Durée des travaux :	12 mois
Montant total des travaux :	150 000 € TTC
Montant total des aides :	28 700 €
Financiers et détail des aides :	Anah : 22 000 € Eurométropole de Strasbourg : 6 700 €
Etiquette après travaux :	C



Photographies : Laurent Villaret

Typologie d'habitat :	Régions :	
Maison individuelle	Région Ile-de-France	Région Grand Est
Logements collectifs en monopropriété	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Corse
Copropriété	Région Nouvelle-Aquitaine	Région Bretagne
	Région Hauts-de-France	

