

LES SECRETS D'UN PROJET RÉUSSI

LUCIE LAVIGNE

Établir un budget réaliste, tout planifier et... ne pas changer d'idée sur le chantier. Voilà quelques-uns des secrets d'une transformation réussie, répète-t-on dans le milieu. Bien sûr, direz-vous, on peut réduire les prix avec des plans griffonnés sur un bout de papier et en misant sur le travail bénévole du beau-frère... Mais qu'en est-il d'une remise à neuf réalisée dans les règles de l'art? À combien estime-t-on le coût d'un réaménagement de qualité? Comment limiter les dépenses superflues? Quelles sont les erreurs d'aménagement à éviter? Renover vert coûte-t-il plus cher? Nous avons posé ces questions (et bien d'autres) à trois experts. Voici leurs conseils.

15%

du coût des travaux devrait être réservé aux imprévus

Robert Deschamps, entrepreneur général et président de Constructions Sodéro, se spécialise dans la réalisation de projets écologiques. Nous avons croisé ce charpentier-menuisier de profession dans le Plateau Mont-Royal, alors qu'il y dirige les travaux de rénovation et l'agrandissement d'une maison à étage.
PHOTO HUGO-SÉBASTIEN AUBERT, LA PRESSE

Le garde-corps de l'escalier extérieur de l'édifice MileEnd, dessiné par Les ateliers L. McComber.
PHOTO FOURNIE PAR STEVE MONTPETIT

À COMBIEN ESTIMEZ-VOUS LE COÛT DES TRAVAUX POUR LA REMISE À NEUF D'UNE HABITATION DE TAILLE MOYENNE?

À partir de 175 \$-200 \$ le pied carré de superficie habitable. Cette évaluation inclut le tarif de la main-d'œuvre, le prix des matériaux, des appareils sanitaires et du mobilier intégré conçu sur mesure, mais exclut les taxes, les honoraires du concepteur, de l'ingénieur en structure et le prix des appareils électroménagers.

« Dès qu'on touche au revêtement extérieur et qu'on choisit des fenêtres aux dimensions inhabituelles et ouvrantes avec des cadres haut de gamme [aluminium, bois...], la facture gonfle rapidement », préviennent Anik Pélouquin, architecte, et Laurent McComber, architecte et entrepreneur général. Dès le départ, il importe donc de rendre ses envies compatibles avec ses moyens.

« La première chose que je regarde lorsque j'entreprends un chantier en ville est l'emplacement des poteaux et des fils électriques, ajoute Robert Deschamps, entrepreneur général. Si un camion comportant un mât ou "girafe" ne peut atteindre le chantier, il faut alors compter environ 10 000 \$ en frais de manutention des matériaux. Les clients oublient également les coûts des permis [de construction, d'occupation du trottoir et de la rue], ainsi que les frais de location et de mise en place de l'échafaudage dans le cas d'un immeuble à plus d'un étage. »

En somme, les trois experts rappellent l'importance (capitale!) d'inclure au budget un pourcentage du coût des travaux réservé aux imprévus: 15 %, par exemple.

COMBIEN POUR LA MÉTAMORPHOSE D'UNE CUISINE?

Attention au portefeuille! C'est dans cette pièce – le cœur de l'habitation – que les sommes investies sont souvent les plus élevées dans le cadre d'une transformation majeure. Quelque 30 000 \$, 40 000 \$, 50 000 \$? « Facile à dire, mais une chose est sûre, il n'y a pas de limites... Il faut donc prévoir plusieurs dizaines de milliers de dollars, s'entendent les spécialistes. Le nombre de détails à figurer dans une cuisine est énorme comparativement à une autre pièce, comme une chambre. Sans oublier le prix des matériaux. D'où la facture salée d'un tel remodelage. »

« Et réaménager une cuisine en ignorant les pièces adjacentes n'est pas l'idéal, enchaîne Laurent McComber. Cela va à l'encontre d'une conception architecturale cohérente », nuance-t-il.

Les architectes du Studio MMA atelier d'architecture ont conçu le réaménagement complet de l'intérieur de cette demeure, un nouvel étage sur le toit, ainsi qu'un ajout latéral sur deux étages et un autre, à l'arrière.
IMAGE FOURNIE PAR STUDIO MMA



Le réaménagement de cette cuisine a été conçu et réalisé par Laurent McComber. Remarque: un comptoir en bois usiné forme le plan de travail de l'îlot.
PHOTO FOURNIE PAR STEVE MONTPETIT



Laurent McComber, architecte et entrepreneur général, fondateur des Ateliers L. McComber, conçoit des maisons et des immeubles à logements multiples. Parfois, il agit aussi à titre de promoteur, comme c'est le cas pour l'édifice en copropriété La passe à Drolet, où nous l'avons photographié.
PHOTO HUGO-SÉBASTIEN AUBERT, LA PRESSE

COMBIEN POUR LA MODERNISATION D'UNE SALLE DE BAINS?

À partir de 15 000 \$ environ, selon la taille de la pièce. Cette estimation englobe le coût du mobilier intégré fait sur mesure, la plomberie, l'électricité, la finition des murs et du plancher et le tarif de la main-d'œuvre, mais exclut les taxes et les honoraires du concepteur.

QUELLE EST L'INTERVENTION DONT LE PRIX FAIT SOUVENT SURSALTER LES CLIENTS?

« Contrairement à ce qu'on voit dans certaines émissions de télévision vouées à la rénovation, on ne dégarne pas l'intérieur d'une habitation à coups de masse seulement, note Robert Deschamps. D'abord, il faut posséder un bon équipement de sécurité, comme un masque respiratoire avec filtre performant, préserver les éléments porteurs de la charpente et, surtout, éviter de l'affaiblir pendant la déconstruction grâce à un système temporaire d'étaie. Un tri sélectif des matériaux résiduels est fait sur le chantier. On loue alors des conteneurs [un pour le bois, un autre pour le plâtre...]. Tout compte fait, le dégarbage d'une demeure de près de 2000 pi² s'éleve à plus de 10 000 \$. Quant à une démolition complète, il faut prévoir aisément le double. »

Pour sa part, Anik Pélouquin considère que la création d'un sous-sol n'est pas nécessairement la meilleure solution pour obtenir davantage de surface habitable. « Creuser un sous-sol est coûteux et n'offre malheureusement pas un environnement supplémentaire de qualité, estime-t-elle. Investir une somme comparable dans un ajout sur le toit constitue, à mon sens, un gain d'espace plus intéressant, car il est plus lumineux et agréable. On doit toutefois s'assurer qu'il est possible d'en réaliser un auprès de sa municipalité. »

» Suite du dossier en pages 12 et 13

À partir de 175 \$/pi²

Estimation du coût des travaux



L'architecte Anik Pélouquin conçoit principalement des projets résidentiels: de la construction neuve à l'agrandissement en passant par la transformation d'un immeuble en maison unifamiliale. Nous l'avons rencontrée sur l'un de ses chantiers, une annexe construite à l'arrière d'une propriété, à Longueuil.
PHOTO HUGO-SÉBASTIEN AUBERT, LA PRESSE



L'intérieur ainsi que le revêtement de cette ancienne maison à étage (qui apparaît à la une de ce cahier) ont été renouvelés selon les plans de l'architecte Anik Pélouquin. Un agrandissement à l'arrière a également été réalisé.
PHOTO FOURNIE PAR MARC CRAMER



La remise à neuf de cette cuisine, qui loge dans une petite habitation, à Montréal, a été conçue par Anik Pélouquin.
PHOTO FOURNIE PAR DANIEL KUDISH

