

# OSSATURE BOIS

## PRIX ET VALEUR





## UNE NOUVELLE VIE POUR UNE ANCIENNE STRUCTURE

Les immeubles de bureaux bruxellois des années 1970 ont besoin d'une rénovation en profondeur. Lorsque leur emplacement n'est plus adapté à la mobilité actuelle des navetteurs, le financement des travaux n'est pas évident. En même temps, la demande de logements adaptés pour une population vieillissante augmente.



Confronté à cette situation, le propriétaire de cet ancien immeuble de bureaux à la limite de la région bruxelloise a décidé de transformer les bureaux en maison de repos et résidence-service. Le bâtiment a été entièrement mis à nu à cet effet, de sorte que seule la structure en béton est restée debout. L'élaboration du projet a été confiée au bureau d'architectes Urban Platform. Le bureau N & Co s'est occupé de l'aménagement intérieur.

Comme les anciennes dalles de béton ne pouvaient pas être trop chargées et que le maître d'ouvrage souhaitait commencer l'exploitation le plus rapidement possible, l'équipe du projet a choisi de revêtir la structure en béton avec des éléments de façade préfabriqués à ossature bois. Le recours aux éléments préfabriqués a permis à l'entrepreneur de réaliser plus de 200 m<sup>2</sup> de façade par jour (isolation, menuiserie extérieure et balustrades comprises). Grâce à la conservation de la structure en béton et à l'efficacité du chantier, le développeur du projet économise sur les coûts de construction et le bâtiment génère des revenus plus rapidement.

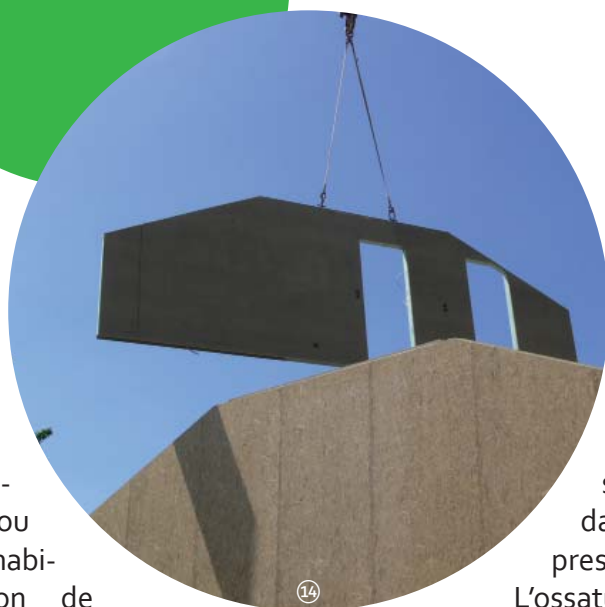


# PRIX ET VALEUR

Les ménages belges consacrent en moyenne un quart de leur budget à la location ou à l'achat de leur habitation. L'acquisition de sa propre maison ou de son propre appartement a clairement la préférence des consommateurs. A juste titre, car plus que jamais, une habitation constitue un placement sûr. En investissant dans une habitation à ossature bois, les constructeurs optent pour un projet personnalisé et économe en énergie, qui conserve sa qualité et sa valeur au fil des ans.

## CONSTRUIRE EN TOUS LIEUX

Les experts immobiliers le répètent continuellement : la valeur d'un bien immobilier est déterminée par l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement. C'est une bonne nouvelle pour la construction à ossature bois, qui grâce à sa légèreté est la technique idéale pour l'augmentation créative



de l'espace dans des endroits recherchés. Les surélévations, les extensions et la construction sur des parcelles moins évidentes dans les noyaux d'habitation sont presque toujours exécutées en bois.

L'ossature bois est aussi la solution appropriée pour la construction de bâtiments sur des terrains bien situés mais moins stables.

## FRAIS DE CONSTRUCTION

Les frais de construction pour une habitation à ossature bois sont du même ordre de grandeur que ceux d'une maison traditionnelle. Pour ce prix, une construction à ossature bois vous donne cependant une habitation économe en énergie dont les éléments (murs, sols, toit, ...) sont fabriqués au préalable, d'après le plan de l'architecte et dans les conditions sévèrement contrôlées d'un atelier moderne et automatisé. C'est pourquoi les coûts de défaillance sont quasiment inexistantes dans les bâtiments en ossature bois.



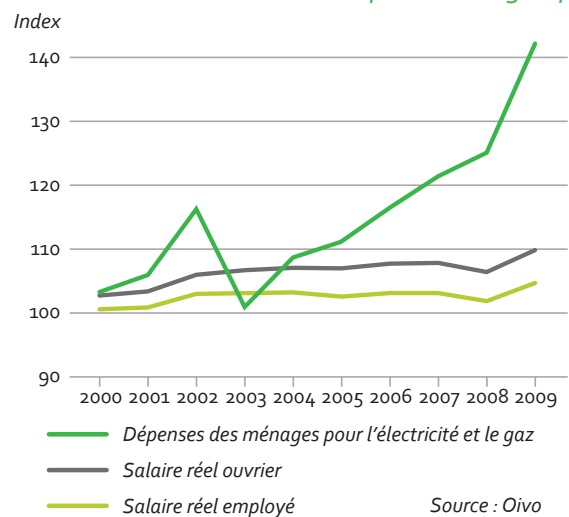
## DELAI DE CONSTRUCTION

Les travaux de longue durée constituent une perte financière tant pour les constructeurs privés que pour les investisseurs : en effet, l'argent du loyer est perdu justement au moment où il faut supporter les frais des travaux de construction. Grâce à l'absence de temps de séchage ainsi qu'à la combinaison de pré-fabrication et de travail sur mesure, les chantiers de construction à ossature bois durent moins longtemps que les chantiers traditionnels. C'est pourquoi le maître d'ouvrage peut disposer plus rapidement de sa propriété et réaliser ainsi de belles économies.

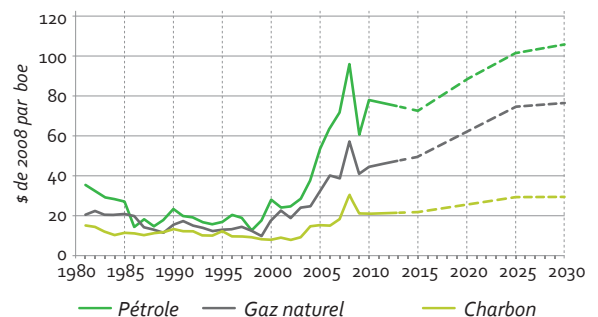
## ECONOMISER L'ENERGIE

La part de l'énergie dans le budget des ménages augmente d'année en année. En raison de l'épuisement des combustibles fossiles et de l'appétit en énergie des pays émergents, cette tendance va encore se renforcer à l'avenir. L'importance d'une faible consommation énergétique comme critère d'achat pour une nouvelle habitation ou une habitation existante, ne peut dès lors qu'augmenter. La valeur d'une habitation à ossature bois économe en énergie lors de la vente suivra cette tendance à la hausse.

## Evolution des salaires et des dépenses énergétiques

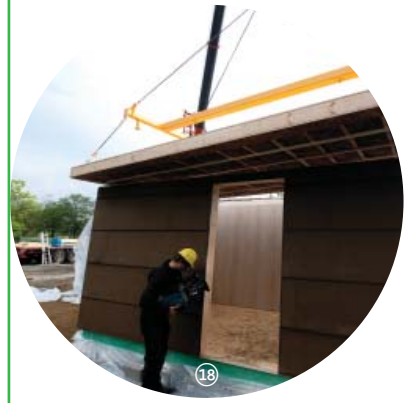


## Evolution des prix des combustibles fossiles



Note : un boe ("barrel of oil equivalent", baril d'équivalent pétrole) exprime de manière approximative la quantité d'énergie libérée lors de la combustion d'un baril de pétrole brut.

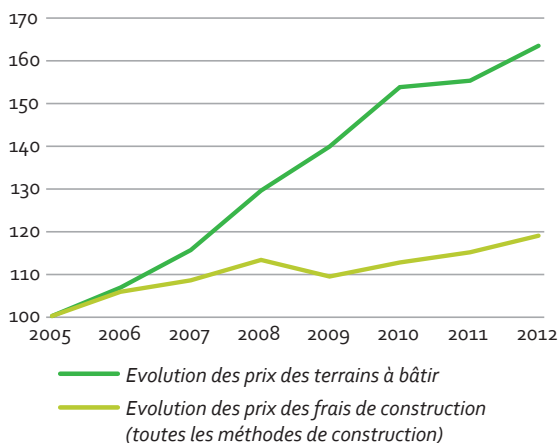




## TERRAIN A BATIR

Le prix des terrains à bâtir augmente plus rapidement que les frais de construction, et les parcelles à bâtir deviennent de plus en plus rares et chères. C'est pourquoi à terme moins de ménages construiront une nouvelle habitation et davantage de personnes achèteront une habitation existante pour l'adapter à leurs goûts et besoins. Pour ces raisons, investir dans des constructions à ossature bois est une bonne idée : la facilité d'adaptabilité de ces constructions sera en effet un solide argument lors de la revente ultérieure.

*Evolution des prix des terrains à bâtir et des frais de construction*



Source : SPF Economie et Fedustria



## VALORISATION DE STRUCTURES EXISTANTES

De nombreuses tours des années 1960 et 1970 ne répondent plus aux exigences actuelles sur le plan de l'esthétique, du confort et de la performance énergétique. Dans de nombreux cas, la structure en béton de ces bâtiments peut échapper à la démolition en l'emballant avec des éléments préfabriqués et isolants en ossature bois. Cette technique limite en grande partie la durée et le coût des travaux de rénovation, avec en prime un meilleur profil écologique du chantier.





## OSSATURE BOIS

La construction à ossature bois est une méthode de construction où les éléments portants sont constitués de montants et de poutres en bois, contre lesquels des deux côtés, des panneaux sont fixés. Les espaces entre les montants et les poutres sont comblés avec des matériaux d'isolation. Certains bâtiments à ossature bois ont une façade en bois et un intérieur en bois, mais l'ossature en bois peut également être revêtue par d'autres matériaux. En Belgique, la façade extérieure des bâtiments à ossature bois est souvent en briques et le revêtement intérieur est souvent composé de plaques de plâtre.

Les éléments des maisons à ossature bois sont fabriqués sur mesure dans des entreprises spécialisées. Les parois faites sur mesure sont ensuite montées sur chantier.

La construction à ossature bois est une méthode de construction rapide et propre, qui permet une grande liberté architecturale. L'utilisation du bois permet de plus une faible consommation d'énergie et contribue de manière importante à la réduction du CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère.



Vous trouverez davantage d'informations concernant les bâtiments à ossature bois sur :

[www.hsob.be](http://www.hsob.be)



Photos :

① Jumatt, ② Sibomat, ③ Machiels Building Solutions, ④ Jonckheere Wood, ⑤ Sibomat, ⑥ Dewaele, ⑦ Machiels Building Solutions, ⑧ Jonckheere Wood, ⑨ Urban Platform, ⑩ Jonckheere Wood, ⑪ Jonckheere Wood, ⑫ Dewaele, ⑬ Machiels Building Solutions, ⑭ Jumatt, ⑮ Machiels Building Solutions, ⑯ Dewaele, ⑰ Sibomat, ⑱ Machiels Building Solutions, ⑲ Kijk & Bouw

Editeur responsable :  
Fa Quix  
Allée Hof-ter-Vleest, 5/1  
1070 Bruxelles

© novembre 2013

