



Mélanie Rabette
Architecte d'intérieur
Lille et alentours

Projet au 18/12/2024

Construisons ensemble un intérieur personnalisé, optimisé et durable !

SOMMAIRE

ETAT DES LIEUX	p. 2
CAHIER DES CHARGES	p. 7
ETUDE DE POTENTIEL	p. 8
Préconisations générales	p. 9
Avant Projet Sommaire # 1	p. 10
Avant Projet Sommaire # 2	p. 14
Avant Projet Sommaire # 3	p. 18
Comparaison des APS	p. 19
Première approche budgétaire	p.20

AVANT PROPOS

Nota Bene :

Ceci est un avant-projet. Les cotes sont données à titre indicatif. Toutes vérifications, relevés, et plans d'exécution, sont à la charge des entrepreneurs, agences, fournisseurs, et poseurs intervenant sur le chantier, qui devront apporter les assurances et garanties de mise-en-œuvre nécessaires, sous la responsabilité du client maître d'ouvrage. Ce document vaut pour conception graphique et décoration. Il est réalisé sous toute réserve et ne saurait en aucun cas tenir lieu de plan d'exécution. Faites appel à des professionnels qualifiés pour réaliser vos travaux. Respectez les normes en cours. Le relevé fait apparaître les éléments visibles dans la maison, dans son état d'encombrement le jour du relevé.

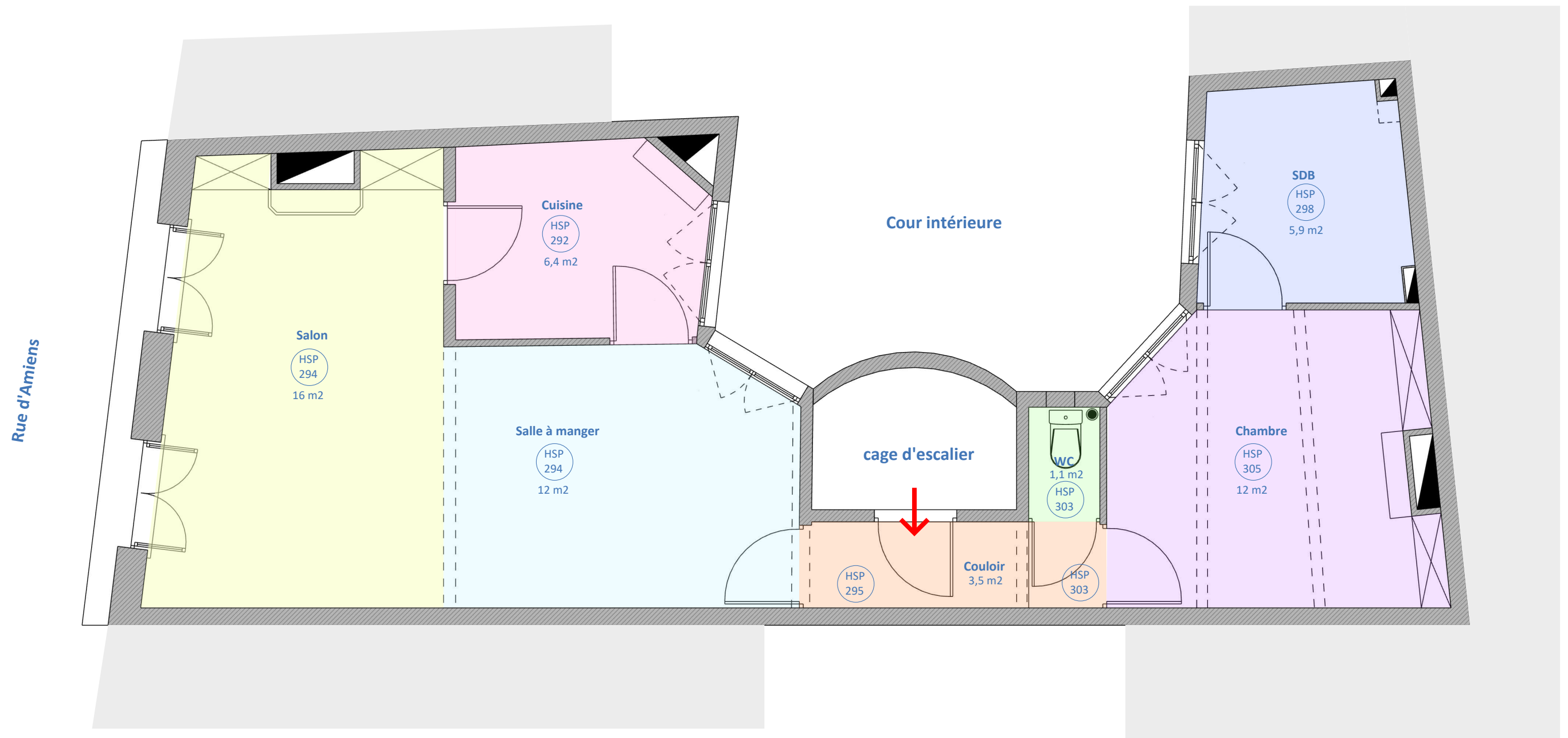




ETAT DES LIEUX

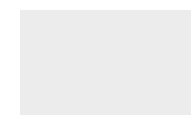
Le plan d'état des lieux est réalisé à partir
des mesures prises dans le logement
et sert de base à la conception du projet.



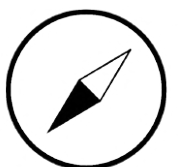


Informations état des lieux :

- Surface habitable totale = 56,9 m²
- Plafonds doublés partout sauf dans la chambre, les wc et le devant des wc (vérifier la salle de bain ?)
- Etat des portes :
 - couloir/sam : ok mais poignée bouge
 - sam / cuisine : ne se ferme pas
 - salon / cuisine : ok
 - placards salon : ok
 - WC : ok mais verrou ne ferme pas
 - chambre : ok
 - placards chambre : une porte ne reste pas fermée et une porte a le verrou bloqué
 - salle de bain : ne ferme pas et ne dispose pas de verrou
- Chauffage électrique radiateurs récents (à inertie ?)
- Ballon d'eau chaude ancien détérioré
- réseau électrique apparent en goulotte
- réseau d'eau apparent



Bâtiments mitoyens - emplacements approximatifs



Mélanie RABETTE
Architecte d'intérieur

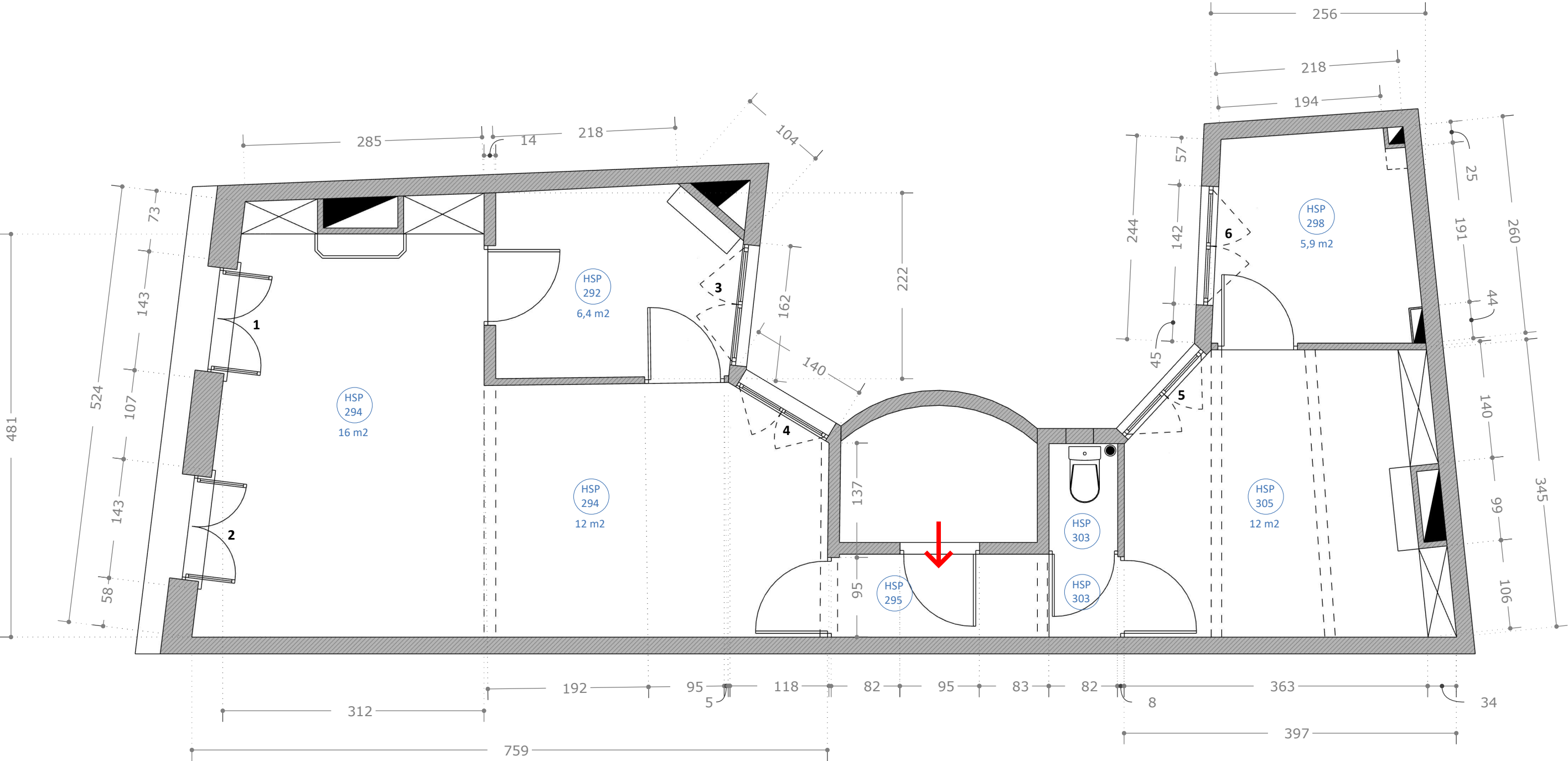
1 - ETAT DES LIEUX - [Plan d'implantation et surfaces]

Echelle : 1/50 impression A3

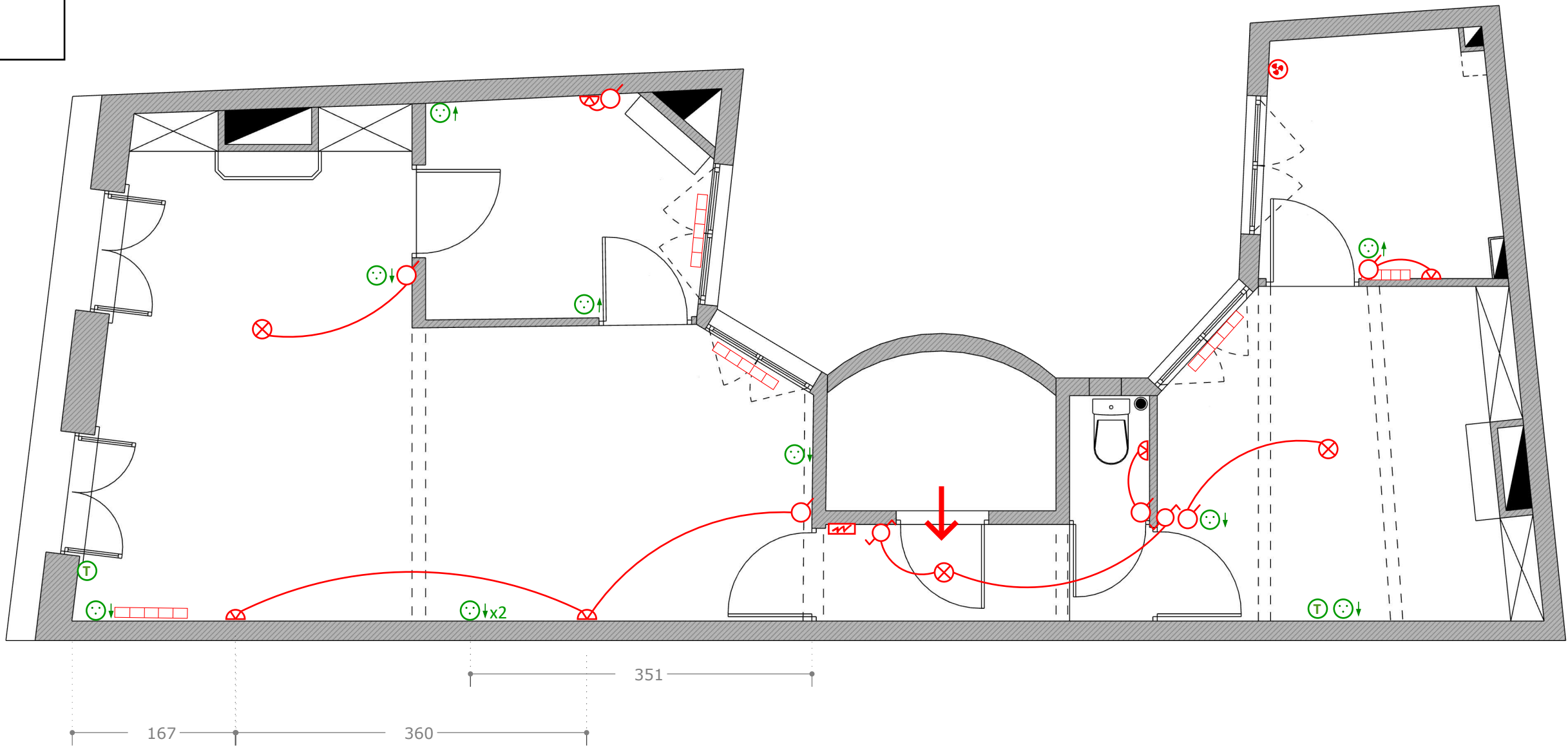
18/12/2024

3

- 1 - PF - L124xH270 (sans cadre bois)
- 2 - PF - L124xH270 (sans cadre bois)
- 3 - FB - L125xH xxx - HSF 86
- 4 - FB - L110xH195 (sans cadre bois) - HSF88
- 5 - FB - L117xH xxx - HSF86
- 6 - FB - L121xH xxx - HSF86



- interrupteur simple
- interrupteur double
- interrupteur va et vient
- interrupteur double va et vient
- interrupteur volet roulant
- point lumineux plafonnier
- spot
- applique
- prise basse
- prise haute
- prise téléphone haute
- tableau électrique
- radiateur électrique
- extracteur d'air



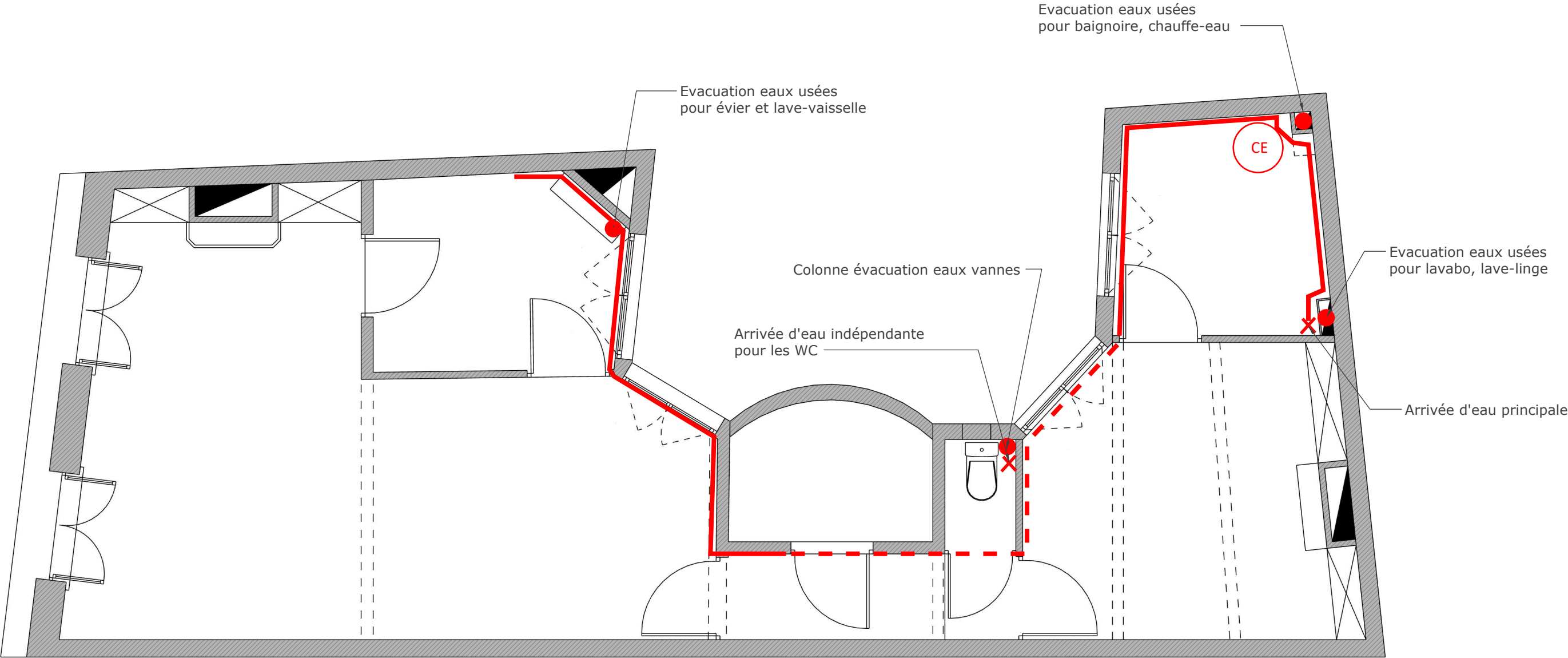
Mélanie RABETTE
Architecte d'intérieur

1 - ETAT DES LIEUX - [Plan électrique]

Echelle : 1/50 impression A3

18/12/2024

- chemin des tuyaux apparents au sol
- chemin des tuyaux apparents en haut des murs





CAHIER DES CHARGES

Cahier des charges validé par les clients le 28/11/2024

Le projet ?

Rénovation complète de l'appartement dans le but de le proposer à la location longue.

Pour qui ?

L'appartement doit pouvoir être confortable pour un couple sans enfant.

Travaux envisagés pour l'ensemble de l'appartement :

- Changement de tout ou partie des menuiseries : dans l'idéal, changer les menuiseries de la pièce de vie et garder/adapter celles des autres pièces pour améliorer isolation.
 - o A définir avec avis technique spécialiste et chiffrage budget
- Amélioration de l'isolation des murs
- Rénovation des murs et plafonds
- Rénovation du parquet
- Nouveau revêtement de sol pour la chambre et la salle de bain
- Rénovation complète de la salle de bain
- Rénovation complète de la cuisine
- Travaux électriques pour mise aux normes si nécessaire et adaptations au projet
- Réflexion à mener sur la vue sur la cour qui n'est pas très agréable

Ambiance et décoration

L'idée est de proposer un appartement avec une décoration soignée afin de créer le « coup de cœur » pour les futurs locataires.

Vous imaginez peut être une verrière type atelier entre la cuisine et la pièce principale avec pourquoi pas une ouverture possible pour une ambiance mini-bar.

Il est possible de réfléchir à différentes couleurs pour les murs, même pourquoi pas des couleurs foncées puisque l'appartement est assez lumineux.

Si cela apporte une plus-value et un confort pour l'appartement, des aménagements de mobilier sur mesure sont envisageables.

Vous n'avez pas vraiment d'autres envies particulières en termes de décoration et d'ambiance.

Calendrier

Vous souhaitez avancer au plus vite afin de mettre l'appartement en location dès que possible.

Pour la phase conception, nous pouvons imaginer terminer le dossier du projet détaillé pour fin janvier environ. A préciser ensemble en fonction de nos disponibilités respectives.

Le calendrier final dépendra des disponibilités des différents artisans.

Budget

Vous souhaitez un budget travaux, fournitures et main d'œuvre, de 50 000 euros TTC maximum.

A noter :

A ce stade du projet, Mélanie Rabette ne peut pas garantir le projet idéal souhaité avec cette enveloppe budgétaire. Cependant, elle prend bien note de cet objectif à atteindre et proposera des points réguliers sur l'avancée du projet, sur les estimations chiffrées, sur les adaptations à réaliser ou les éventuels arbitrages à faire si nécessaire.

Besoins pièce par pièce :

Entrée :

Peu d'espace mais trouver un minimum d'astuces pour ranger quelques manteaux et chaussures soit dans l'entrée, soit à proximité.

Pièce de vie :

- Un espace salle à manger pour 4 à 6 personnes minimum
- Un espace salon avec emplacement pour une télévision
- Des espaces de rangement
- Eventuellement un coin bureau

Cuisine équipée avec :

- Un évier 1 bac + égouttoir
- Un four encastré
- Une plaque de cuisson 2 ou 4 feux selon l'espace disponible
- Du plan de travail
- Des rangements

Vous ne fournirez pas les équipements suivants mais le projet doit prévoir leur emplacement :

- Un frigo
- Un lave vaisselle
- Un micro onde
- De l'espace pour les petits électroménagers (bouilloire, grille pain...)

Pour l'ensemble de ces équipements, il est possible d'étudier le projet avec des équipements standards ou des équipements gain de place, cela reste à préciser.

Chambre :

La chambre doit pouvoir accueillir :

- Un lit 2 places standard de 140 de large
- 2 tables de nuit ou 1 tête de lit
- Du rangement pour les vêtements de 2 personnes

Mobilier à fournir par les futurs locataires ou à réaliser sur mesure, cela reste à préciser.

Salle de bain

- Une douche
- Un meuble 1 vasque
- Un sèche serviette
- Un cumulus
- Un espace pour le lave-linge (à fournir par les futurs locataires)
- Un minimum de rangements

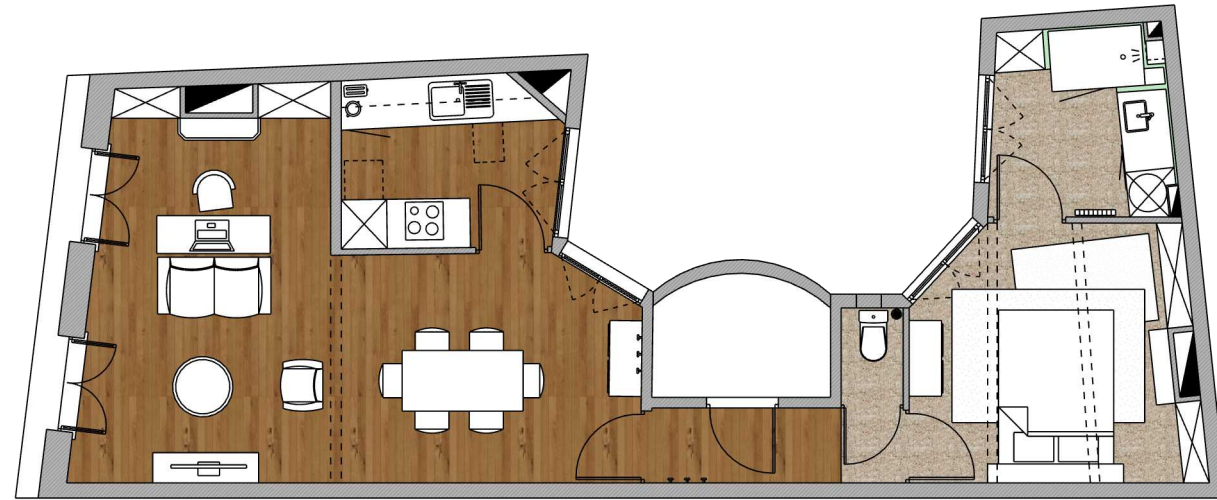




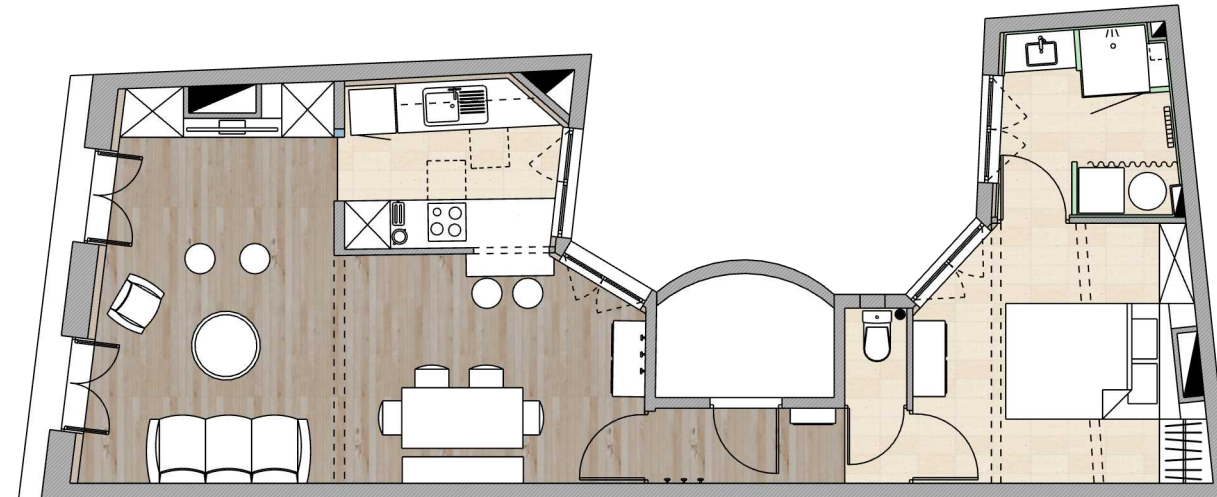
ETUDE DE POTENTIEL

L'Etude de Potentiel est la première phase
de réflexion sur votre projet :
je vous propose différentes possibilités
d'aménagement pour que puissiez mesurer le
potentiel de votre habitation et faire vos choix.

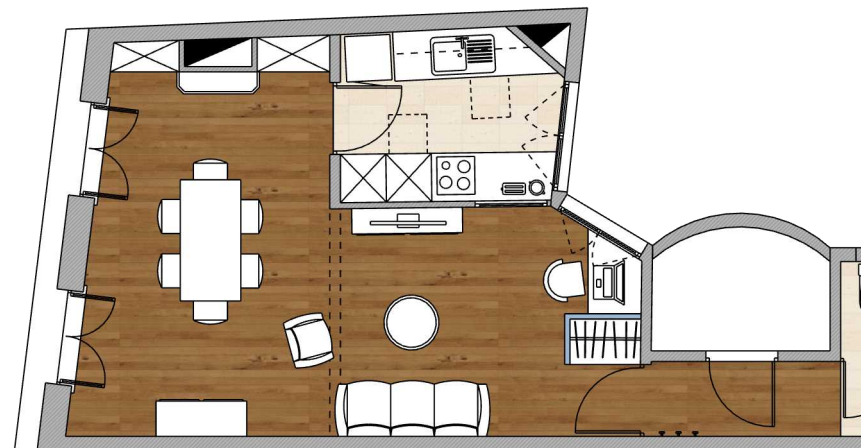
APS # 1



APS # 2



APS # 3



Menuiseries

Préconisations idéales : changement de l'ensemble des menuiseries afin de gagner en confort et en qualité d'isolation.

Proposition pour un bon rapport qualité/prix/esthétique :

- Menuiseries aluminium double vitrage pour les deux portes fenêtres, la fenêtre salle à manger et la fenêtre de la cuisine
- Menuiseries PVC double vitrage pour la chambre et la salle de bain (et éventuellement la cuisine si souhaité)
- Menuiserie aluminium ou bois pour la porte d'entrée

A noter :

- Les menuiseries aluminium sont plus stables et durables dans le temps que celles en PVC.
- Vous pouvez également opter pour une gamme de menuiseries aluminium à l'extérieur et bois à l'intérieur. Ces gammes sont plus couteuses.
- Une fois le choix des menuiseries fait, il est nécessaire de déposer une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie de Lille

Isolation

Préconisations idéales : isolation des murs non mitoyens donnant sur l'extérieur pour améliorer le confort thermique du logement.

Il faut compter entre 7 et 14 cm d'épaisseur pour une isolation + finition (selon choix de l'isolant)

Il faut compter le coût des travaux d'isolation mais aussi le cout des travaux induits :

- impossibilité de garder le placard du salon
- nécessité de revoir les jointures murs/plafonds
- dépose de plinthes et pose de plinthes neuves (sauf si dépose soignée possible pour réutilisation)
- ...

Ventilation

Il est important d'assurer un renouvellement de l'air intérieur.

Préconisations : prévoir au minimum :

- des entrées d'air dans les pièces sèches (salon, chambre)
- des sorties d'air dans les pièces humides pour extraire l'air vicié

la salle de bain dispose déjà d'un extracteur d'air (déclenchement automatique avec l'interrupteur de la lumière)

> Prévoir un interrupteur indépendant ou un système hygroréglable qui se déclenche si le taux d'humidité est trop élevé

> Prévoir un extracteur d'air dans la cuisine et une hotte à extraction au dessus de la zone de cuisson

Il est également possible d'envisager un système de VMC plus complexe mais plus efficace.

Etude à faire avec spécialiste

Revêtement de sol chambre et pièces humides

Préconisations si vous faites le choix de ne pas conserver le sol existant : revêtement de sol en liège

- > ressource naturelle et renouvelable
- > imputrescible donc idéal en pièce humide
- > permettrait d'avoir un sol unifié entre WC, chambre et salle de bain
- > aspect chaleureux proche du parquet
- > meilleur confort thermique que le sol existant

Exemple référence :

https://www.laparqueterienouvelle.fr/revetements-de-sol/sol-liege/sol-liege-chroma.html?_gl=1*11wut6x*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAiA34S7BhAtEiwACZzv4SqEjd6EWgP-slVI35hDPxBbtj6Mleont-hmEC8Ox62Bkb9nJH78-RoCFQcQAvD_BwE

Doublage plafond chambre

Le plafond de la chambre n'est pas doublé contrairement aux pièces de vie.

Préconisation : doublage du plafond de la chambre avec isolation phonique afin d'éviter les éventuelles nuisances sonores de l'appartement du dessus

Vue sur la cour intérieure

La vue sur la cour intérieure n'est pas des plus agréable.

Propositions simples et réversibles pour masquer cette vue sans perdre trop en luminosité :

- > Simple voilages sur les vitres
- > film adhésif effet verre dépoli



> A noter : En fonction du budget alloué au projet et de vos souhaits d'aménagement après présentation de cette phase étude, des arbitrages devront sans doute être faits sur certains éléments



Mélanie RABETTE
Architecte d'intérieur

3 - ETUDE DE POTENTIEL - [Préconisations générales]

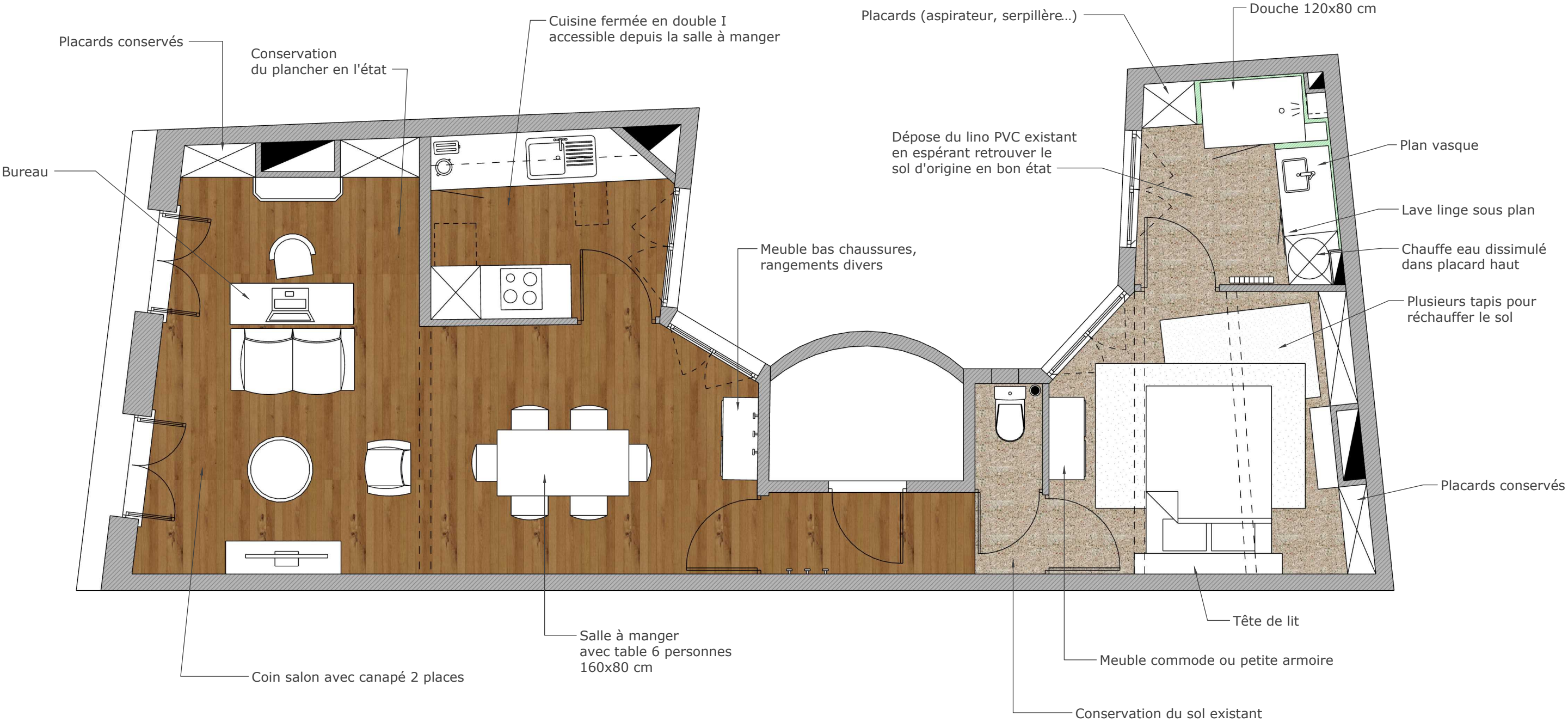
18/12/2024

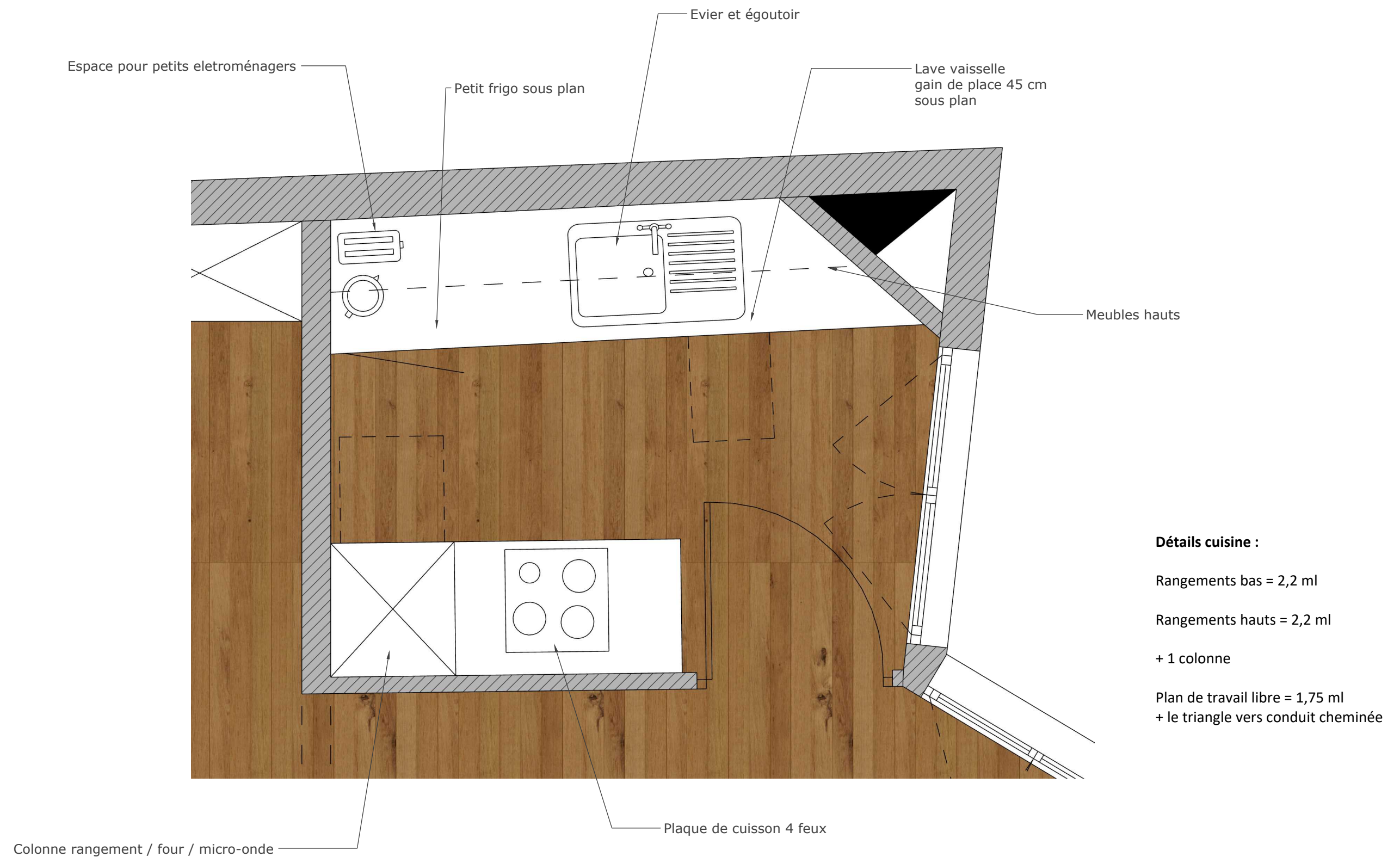
9

Avant-Projet Sommaire 1

Interventions légères

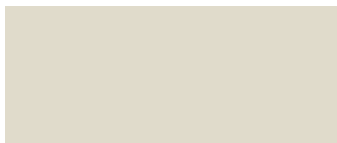
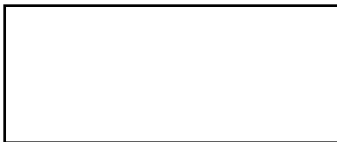
- > Changement des menuiseries
- > Pas d'isolation
- > conservation du cachet de l'ancien (placards, sols)





Un coin de nature en ville

Inspiration pièces de vie



Menuiseries gris charbon
(coordonnées aux couleurs
des étages supérieurs)



Parquet et agencements
en bois massif conservés en l'état



Espace bureau derrière le canapé

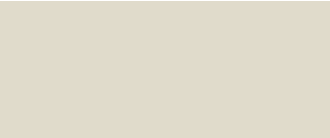


Une cuisine vert sapin

Tapisserie inspiration forêt



Un coin de nature en ville
Inspiration chambre et salle de bain



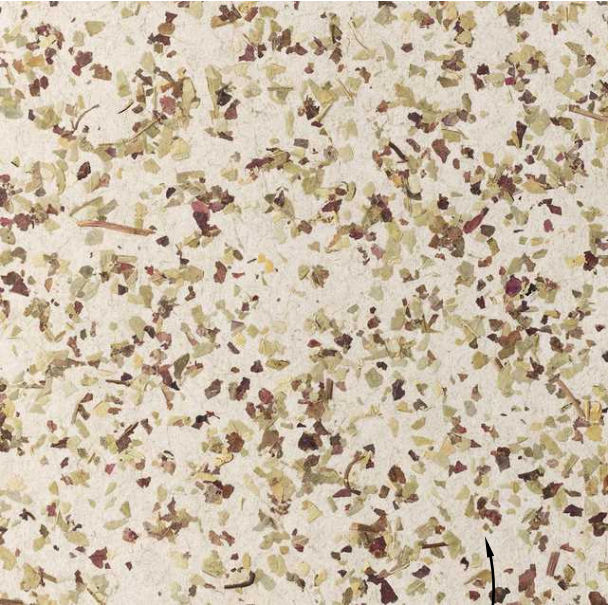
Salle de bain bois
Lave linge sous plan vasque



Différents tapis tons chauds
et matières naturelles



Tonalités terra cotta
Coordonnées au sol



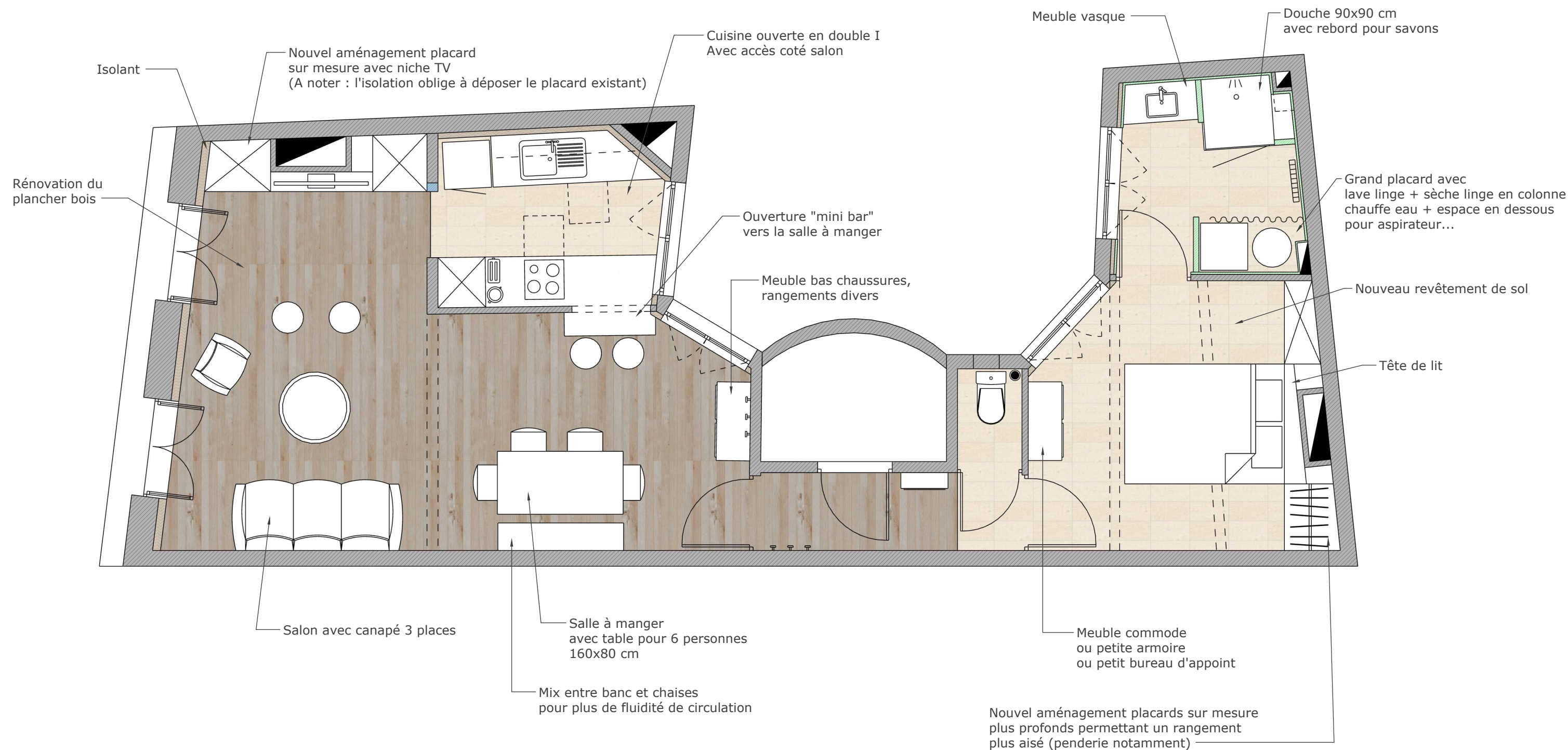
Revêtement mural SuperOrganic
de chez Oberflex 100% naturel
Modèle Cépage feuilles de vignes sur intissé de lin

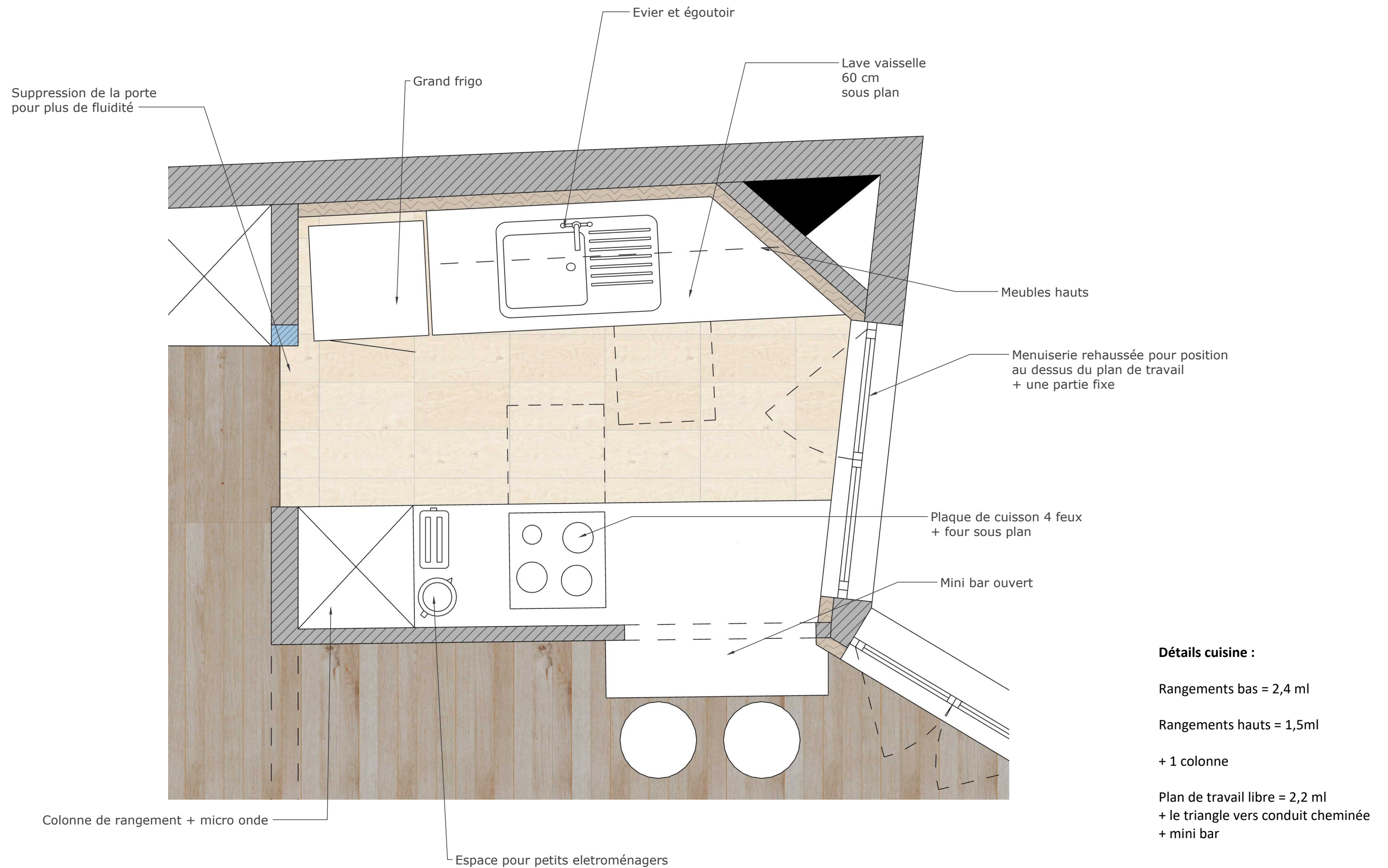


Avant-Projet Sommaire 2

Optimisation et confort

- > Changement des menuiseries
- > Isolation des murs donnant sur l'extérieur
- > Nouveaux aménagements de placards sur mesure
- > Rénovation du plancher et pose d'un nouveau sol dans chambre, cuisine et salle de bain





Blanc & bois clair

Pour un appartement lumineux

Inspiration pièces de vie

Menuiseries aluminium blanc



Cuisine sur mesure optimisée en contre plaqué bois clair



Mini bar entre cuisine et salle à manger



Agencements sur mesure bois et blanc



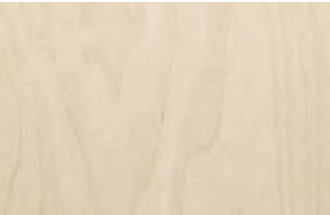
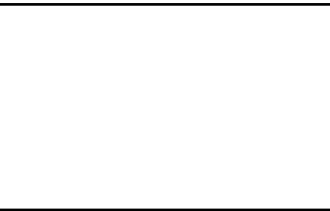
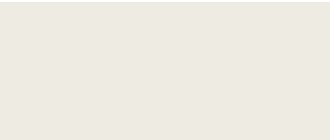
Une entrée sombre pour accentuer l'effet de clarté du reste de l'appartement



Blanc & bois clair

Pour un appartement lumineux

Inspiration pièces de vie



Revêtement de sol
en liège clair



Salle de bain bois clair
et carreaux blancs



Tête de lit et placards
intégrés sur mesure

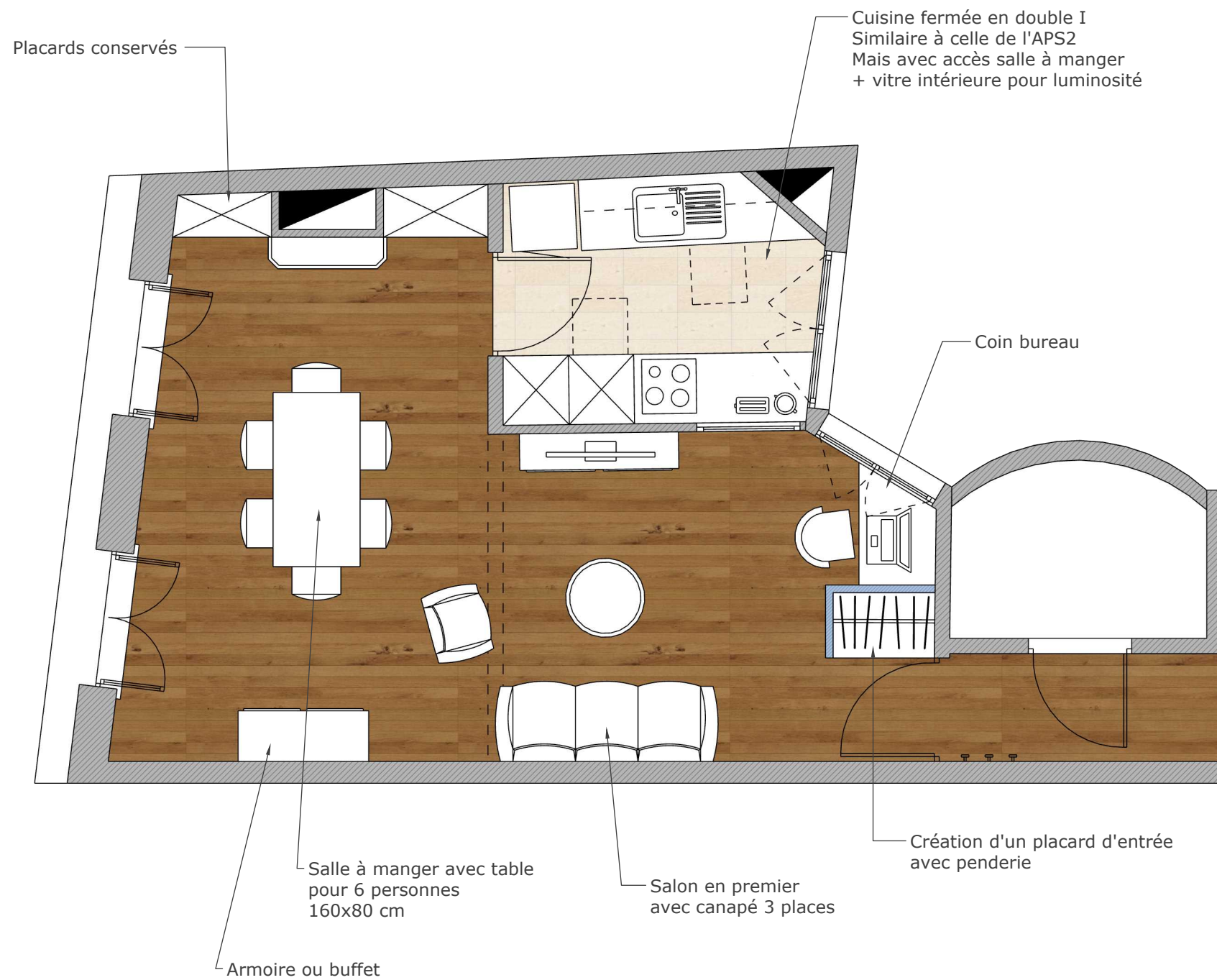
Agencements en
contreplaqué bois clair



Avant-Projet Sommaire 3

Plan Bonus

- > création d'un penderie d'entrée
- > cuisine fermée
- > inversion salle à manger / salon



Détails cuisine :

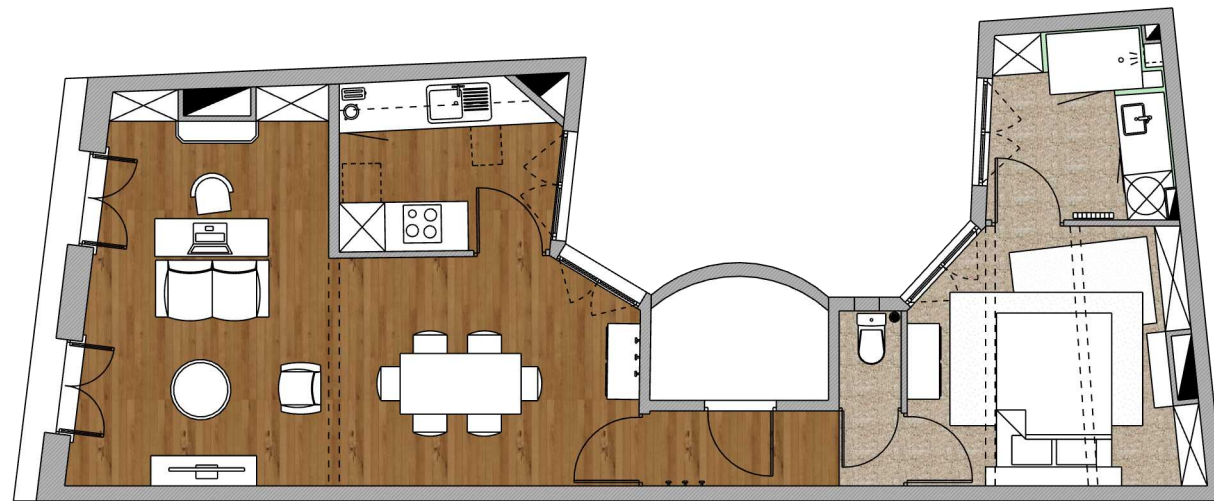
Rangements bas = 1,8 ml

Rangements hauts = 1,5ml

+ 2 colonnes

Plan de travail libre = 1,6 ml
+ le triangle vers conduit cheminée



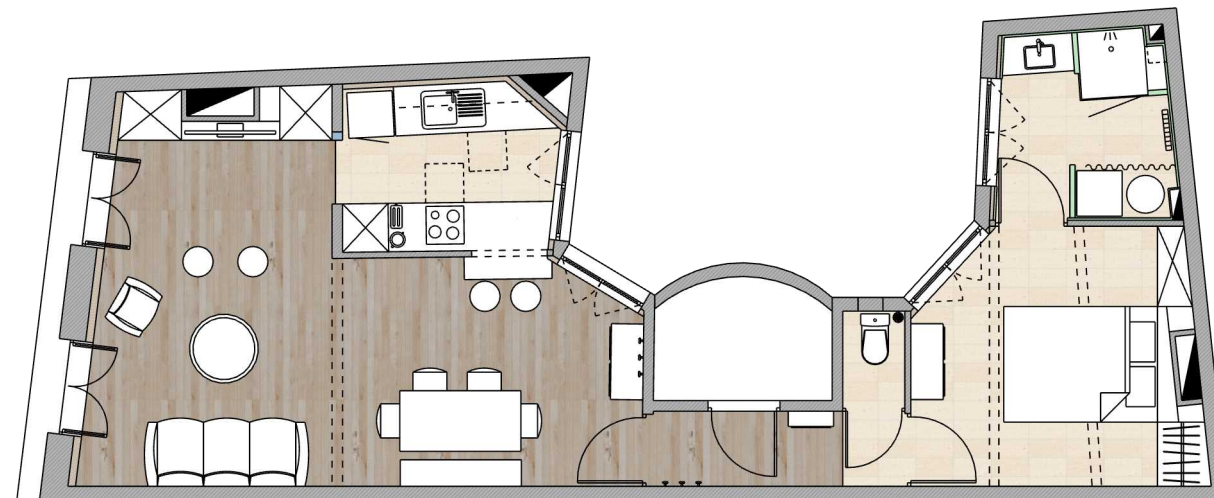


Les points + marquants :

- Interventions légères donc moins couteuses
- Accès cuisine direct depuis la salle à manger
- Un coin bureau
- Conservation du charme de l'appartement, notamment boiseries du salon
- une grande douche

Les points - marquants :

- Pas d'isolation des murs
- Placards de la chambre peu profonds
- un sol froid pour une chambre

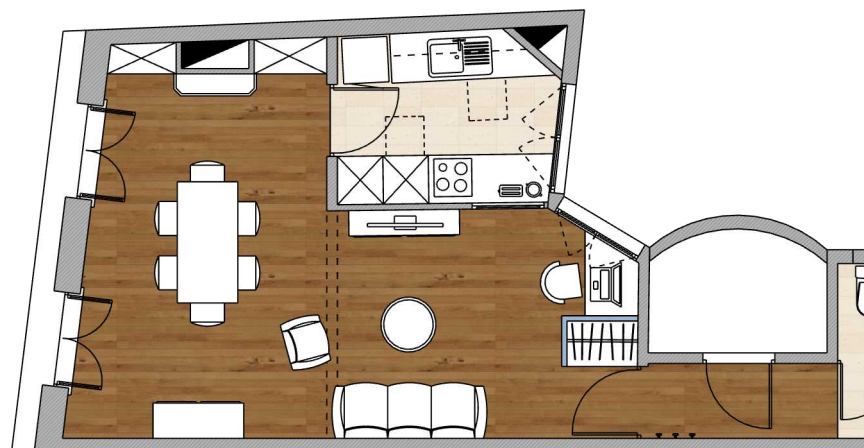


Les points + marquants :

- Une meilleure isolation
- Mini bar sympathique
- Cuisine optimisée
- Grand salon
- Possibilité de dissimuler la TV dans meuble
- Des placards plus pratiques pour la chambre
- un grand placards technique dans la salle de bain

Les points - marquants :

- Cout travaux plus élevé
- on supprime le cachet de l'ancien avec enlevant les boiseries/cheminées
- une douche plus petite
- pas réellement d'espace bureau



Les points + marquants :

- Du rangement pour l'entrée
- Un espace bureau
- Une cuisine avec beaucoup de rangements
- Accès cuisine direct depuis la salle à manger

Les points - marquants :

- le placard d'entrée qui empiète sur l'espace de la pièce de vie
- l'entrée dans la pièce de vie par le salon







MELANIE RABETTE
Architecte d'intérieur



06 87 41 04 31



contact@melanierabette.fr



www.melanierabette.fr



Instagram : melanierabette_interieur

Pinterest : melanierabette

Facebook : melanierabettearchiinterieur

Linkedin : melanierabette

Membre d'une Coopérative de 100 entrepreneurs
du bâtiment engagés pour l'écoconstruction et
l'écorénovation en Hauts-de-France.

Coopérative Toerana Habitat 



Maison de l'Economie Sociale et Solidaire
235 boulevard Paul Painlevé
59000 Lille

