**Le cas**

**Château de Tharoul**

**Rénovation dans l’optique d’une mise en location**

**Un magnifique projet de vie. C’est en ces termes qu’un couple épris de demeures anciennes qualifie la restauration de son bien, le château de Tharoul, situé dans l’entité de Marchin en province de Liège. Un projet ambitieux qu’ils nous livrent de l’intérieur.**

Comme souvent, l’aventure a démarré sur un coup de cœur. Pascale van de Put et son époux ont repris le château en 2010. Convaincus du potentiel du bien, ils l’ont habité tous les week-ends pendant un peu plus d’un an afin de découvrir les lieux de l’intérieur aux différentes saisons. « L’absence de toute isolation rendait le confort pour le moins rudimentaire. L’hiver, il commençait souvent à faire chaud au moment de repartir le dimanche », se souvient Pascale van de Put, propriétaire du château. « Bien que les enfants n’étaient pas les plus enthousiastes au cœur de l’hiver, cette approche nous a permis de prendre le temps de faire mûrir notre projet de rénovation ».

**950 m2 de surface habitable**

Sans compter les caves, la surface habitable est de 950 m², sur trois niveaux. Initialement, seuls le rez-de-chaussée et le premier étage étaient pourvus d’un chauffage, il n’y avait pas d’isolation et tous les châssis étaient en simple vitrage. Imaginez l’ampleur des travaux pour transformer le château en un lieu confortable et… chaleureux.

« Nous avons tout rénové : réparation de la toiture, isolation des planchers, pose de châssis double vitrage sur toute la façade arrière (une soixantaine de fenêtres !), sablage des charpentes, plafonnage de toutes les pièces, installation du chauffage à tous les étages. Un chantier impressionnant qui a duré un an et demi », poursuit la propriétaire, qui a eu l’excellente idée de compiler les photos du chantier en un magnifique album mis à la disposition des locataires du château.

**Du plan financier à la configuration de l’installation de chauffage**

Le château est actuellement loué pour des séminaires et des week-ends familiaux. Le choix de l’affectation du bien a naturellement conditionné l’ensemble de la réflexion sur la rénovation de l’installation de chauffage. Bien qu’étant un poste parmi tant d’autres, celui du chauffage n’en était pas moins crucial en termes de confort et, par conséquent, de réussite du projet sur le long terme. Pour s’assurer de poser les bons choix, les propriétaires ont fait appel à un expert énergétique qui les a guidés en concertation avec l’architecte. « Les défis étaient de taille », commente Luc della Faille. « Mon rôle a été de débroussailler le terrain et de dégager les alternatives les plus intéressantes pour le client. » La première option était de coupler la chaudière basse température xistante à une nouvelle chaudière à pellets qui officierait comme mode de chauffage principal. Bien que séduisante, l’idée s’est avérée fort onéreuse et peu pratique au vu des contraintes de stockage, d’accès et éventuellement de dépannage en l’absence des propriétaires. Sans oublier la difficulté de répercuter les charges réelles sur les locataires. Cette option a été abandonnée au profit d’investissements dans l’isolation.

La deuxième piste était de remplacer la chaudière existante de 100 kW, relativement récente (qui chauffe le rez et le premier étage), par un modèle de 160 kW afin de couvrir les besoins de chauffage accrus pour le deuxième étage et l’annexe, d’une part, et l’important débit d’eau chaude sanitaire impérieux pour 15 salles de bains, d’autre part. Le château de Tharoul compte en effet 13 chambres et un dortoir pour une capacité totale de 38 lits et chaque chambre est désormais équipée d’une salle de bains. « D’un point de vue énergétique, l’option de placer une seule chaudière très puissante n’était pas la plus rentable à la belle saison », poursuit le conseiller énergétique. « En fin de compte, nous avons préféré maintenir la chaudière au mazout existante et la combiner à un second modèle un peu moins puissant pour la prise en charge des besoins supplémentaires et la production d’eau chaude sanitaire, assurée jusque-là par un petit boiler électrique. Dans cette nouvelle installation, la ‘grosse’ chaudière reste à l’arrêt l’été et seule la ‘petite’ chaudière est nécessaire pour assurer la production d’eau chaude sanitaire. » D’un point de vue technique, l’expert affirme que le projet n’a présenté aucune difficulté majeure. « Le plus grand défi fut de réussir à faire entrer le nouveau ballon sanitaire de 750 litres dans la cave. Nous avons dû casser un mur pour y parvenir », ajoute-t-il avec le sourire.

**Garantir un confort maximal**

Un des impératifs était que l’installation subvienne aux besoins lors des pics de consommation, tant en chauffage qu’en eau chaude sanitaire. « Le confort des locataires est primordial. Le lieu est accueillant mais tous vos efforts de promotion peuvent être réduits à néant si un groupe d’une trentaine de personnes se plaint d’avoir eu froid lors d’un week-end de team-building. Nous ne pouvions nous permettre pareille mésaventure », enchaîne Pascale van de Put.

Grâce aux compteurs de consommation, les propriétaires sont en mesure de répercuter les coûts de consommation aux clients. « Les écarts de consommation peuvent être énormes d’une location à une autre. Nous n’avons bien entendu aucune emprise sur ce facteur. Etant donné que les locations sont prévues selon deux formules – pour des groupes de 24 ou de 36 personnes – nous aurions pu envisager une régulation en fermant l’accès à un étage pour les plus petits groupes, mais nous y avons renoncé pour que les locataires puissent profiter au mieux du site. Il faut probablement être un peu fou pour se lancer dans un tel projet, mais quelle aventure magnifique que de redonner une seconde vie à une telle construction ! »

**Fiche technique**

**Chaudières**

Viessmann Vitorond 100 de 80 kW – modèle basse température + Viessmann Vitorond 200 de 100 kW – modèle basse température

**Boiler eau chaude sanitaire**

Viessmann Vitocell 100-V de 750 litres

**Stockage du mazout**

Aérien, 8000 litres

**Conseiller énergétique**

Luc della Faille

**Lieu**

Tharoul

**Découvrez davantage de photos du château sur** [**www.chateaudetharoul.be**](http://www.chateaudetharoul.be)

<citations>

« Le tout a été de trouver le juste équilibre entre confort maximal et retour sur investissement en tenant compte de la spécificité des lieux et de ses affectations spécifiques »

**Luc della Faille**, Conseiller énergétique

« Après plusieurs mois d’activité, les échos des clients sur le niveau de confort sont très positifs car beaucoup d’entre eux ont déjà réservé pour l’an prochain. C’est plutôt bon signe », déclare la propriétaire du château.

**Pascale van de Put**, propriétaire du château

***<Légende>***

***Situé dans un parc de 4.5 hectares, le château de Tharoul a été entièrement rénové pour être transformé en un lieu chaleureux et accueillant pour des séminaires et des week-ends en famille.***