

Espaces atypiques (un art de vivre) dans l'air du temps

À l'origine ateliers artisanaux, vieilles usines ou anciens locaux commerciaux désaffectés, les logements atypiques sont avant tout des espaces détournés de leur vocation première pour se transformer, au gré des aménagements, en lieux de vie créatifs, dont l'architecture, l'agencement et les volumes échappent à l'archétype de l'habitat traditionnel. Véritable concept devenu tendance, ce segment peu routinier affiche nombre de particularités, avec sa part toujours vive d'idéal et d'irrationnel. **Par Laetitia Carmeni**

Lofts et ateliers d'artistes, mais aussi duplex, triplex, souplex, chambres de bonnes réunies, biens avec extérieur... Ces surfaces d'habitation peu communes, très diversifiées et souvent chargées d'histoire, sont partie intégrante de la typologie du parc immobilier parisien, gage d'un mode de vie à part, plus branché et créatif. « *La majorité des Français a toujours vécu dans des espaces cloisonnés. Aujourd'hui, ils sont de plus en plus à vouloir casser les murs* », pointe Monique Eleb, psychologue et docteur en sociologie. Si ces surfaces ont toutes (ou presque) en commun des volumes généreux, ouverts, dotés d'une belle luminosité et d'un agencement recherché, mêlant vellétés esthétiques et esprit pratique, Monique Eleb précise : « *le loft est assimilé à n'importe quel espace décloisonné, avec un peu de hauteur sous plafond. Or, sa signification est bien précise : il s'agit d'un lieu industriel réhabilité.* »

QUAND L'HISTOIRE FAIT TOMBER LES MURS

À l'origine, dans les années 1970-1980, les chambres de bonnes des immeubles bourgeois parisiens ont constitué les premiers logements atypiques de la capitale. Certains de leur propriétaires, conscients du potentiel de ces petites surfaces étriquées mais à l'emplacement et à la vue exceptionnels, ont jugé bon d'abattre les cloisons pour réunir nombre d'entre elles en un seul et même logement mansardé, doté, à présent, de tout le confort nécessaire et de volumes généreux. Donc bien plus attractif sur le marché.

À partir des années 1980, la fièvre du loft – anciens entrepôts réhabilités reconvertis en lieux d'habitation –, s'empare de la capitale et de sa proche couronne, après que le phénomène ait pris de l'ampleur dans le milieu artistique new-yorkais dès les années 1960 et rendu le célèbre loft aux murs parés de briques rouges une image d'Épinal de l'habitat populaire typé industriel, très prisé d'une clientèle à l'âme bohème.

Les chambres de bonne des immeubles bourgeois parisiens, une fois réunies en un seul et même logement mansardé avec vue, ont constitué les premiers biens atypiques de la capitale.

Le déroulé historique des logements atypiques voit apparaître ensuite la vogue des ateliers d'artistes, des duplex, triplex et, derniers-nés sur le marché, les souplex, sortes de duplex inversés proposant des lieux de vie au rez-de-chaussée et l'espace nuit dans d'anciennes caves ou sous-sols de locaux commerciaux réaménagés et mis en conformité : isolation, étanchéité, ventilation, électricité, éclairage... Tout comme d'autres surfaces brutes de type loft industriel, les souplex figurent parmi les biens atypiques les plus abordables de ce marché, car offrant une décote intéressante par rapport à l'achat d'un bien classique, même si l'ampleur des travaux à réaliser peut vite faire grimper la note. Il est alors conseillé d'effectuer une évaluation du budget global pour vérifier si le produit est toujours rentable. Depuis, d'autres types de biens, comme les appartements classiques mais dotés d'un extérieur – terrasse, jardin ou patio –, sont venus élargir l'éventail déjà très épanoui des surfaces atypiques, car eux aussi plutôt rares dans le paysage immobilier parisien, très prisés et offrant un mode vie hors des sentiers battus.

CARTOGRAPHIE DE L'ATYPIQUE

Aujourd'hui, la palette des logements dits atypiques étant plus étoffée, leur cartographie a quelque peu évolué et il est possible d'en dénicher un peu partout dans Paris et sa petite couronne. Mais contrairement aux biens avec extérieur, maisonnettes ou autres chambres de bonnes réunies, les lofts se concentrent dans des secteurs bien particuliers. « *On peut aujourd'hui dénicher des surfaces atypiques dans le centre de Paris, ainsi que dans les 9^e, 10^e et 11^e arrondissements. Mais le gros de l'offre se situe dans le quart nord-est de la capitale (18^e, 19^e et 20^e) et dans la frange de la petite couronne allant de Saint-Ouen jusqu'à Montreuil, sans oublier, plus au sud, Ivry-sur-Seine* », annonce Julien Haussy, fondateur d'Espaces Aty-

800 000

C'est, en euros, le prix moyen à l'achat d'un espace atypique de type loft intra-muros. Ce sera plutôt 500 000 euros en moyenne dans les communes de l'est parisien, comme Pantin.

(Agences immobilières spécialisées dans les surfaces atypiques, avril 2014)



Sociologie du lofteur, le cas du Bas-Montreuil

Dans ses articles⁽¹⁾ dédiés à l'analyse du phénomène de gentrification dans le faubourg ouvrier du Bas Montreuil au cours des années 1980 à 2000, Anais Collet, agrégée de sciences économiques et sociales et docteure en sociologie, fait état des transformations progressives du bâti existant, et des incidences sur l'immobilier local liés à cette forme spécifique d'embourgeoisement qui touche les communes ouvrières proches de Paris. Dès les années 1980-1990, le Bas Montreuil fait face à l'afflux de ménages des classes moyennes et supérieures, souvent peu fortunés mais très diplômés : parmi les nouveaux venus, plus d'un tiers est constitué de cadres ou professions intellectuelles supérieures, dont nombre de professionnels de l'information, des arts et des spectacles, aux revenus variables et irréguliers. Une enquête ethnographique menée auprès de certains de ces ménages, très investis dans ces conversions immobilières, a permis de mieux comprendre leur trajectoires socio-résidentielle. Ces nouveaux venus achètent, rénovent et agrandissent maisons et appartements anciens, tandis que d'autres se lancent dans l'achat de vieilles usines découpées en lots pour les reconverter en loft. Ce qui contribue ainsi à redynamiser le marché immobilier local⁽²⁾. Ces ménages font alors un pari sur un quartier populaire et sur un bien atypique dont la valeur future n'est pas encore certaine. « Ils se fabriquent un lieu unique, qui leur ressemble, et se rapprochent ainsi de la figure du créateur, de l'artiste. Par leurs choix d'aménagement et de décoration, ils s'inscrivent dans l'esthétique distinctive du loft. » Tous éléments qui leur permettent « de valoriser leurs ressources autres que financières et leur position sociale. »

⁽¹⁾ Anais Collet in « Trajectoires résidentielles de classes moyennes et gentrification des anciens quartiers populaires, le cas du Bas Montreuil ».

⁽²⁾ Selon les Notaires d'Île-de-France, entre 1998 et 2007, les transactions enregistrées ont une hausse de 51 % dans la ville et de 57 % dans le seul Bas Montreuil, tandis que les prix de l'immobilier se sont envolés à partir des années 2000.

Larges espaces et volumes, belle hauteur sous plafond et lumière à profusion invitent à investir dans ces endroits aujourd'hui très prisés des métiers des médias et du spectacle.

piques. Pour la plupart, il s'agit d'anciennes communes ouvrières comptant bon nombre d'usines ou d'entrepôts désaffectés déjà reconvertis en habitations ou proposés à l'état brut. Côté maisons de villes avec jardin et ateliers d'artistes, on en trouvera surtout dans le 14^e, autour de Montpamasse, et dans le 16^e, côté Auteuil et Passy. » Plus récemment, Pantin, Aubervilliers ou Romainville sont également devenues des terrains de chasse à l'atypique, où les opportunités sont d'ailleurs aujourd'hui plus nombreuses et meilleur marché que celles des communes voisines. Pour Sébastien Bouvier, directeur de l'agence Sacha Loft Immobilier, dans le 20^e, « on peut y trouver d'anciennes usines ou fabriques divisibles en lots, des produits "bruts" que l'on trouvera plus difficilement à Montreuil ou à Bagnolet. Même si ces communes pâtiennent encore d'une certaine réputation, elles sont en plein devenir et c'est ici qu'il est aujourd'hui possible de prendre de vrais paris sur l'avenir, comme ont pu le faire, il y a une dizaine d'années, ceux qui ont choisi d'acheter dans le 10^e ou le 20^e arrondissement ou à Montreuil, Bagnolet, Les Lilas et au Pré-Saint-Gervais. »

PARTENAIRES PARTICULIERS

Malgré la hausse exponentielle des prix depuis les années 2000, touchant toutes les catégories de biens, le marché des logements atypiques a poursuivi sur sa lancée pour s'inscrire dans un créneau très porteur et distinctif, avec sa constellation d'agences spécialisées ayant aujourd'hui pignon sur rue, continuellement en quête de produits uniques pour satisfaire une demande très ciblée d'amateurs



Retrouvez toute l'information immobilière dans la rubrique « ACTUALITÉ » de Logic-Immo.com

Souvent, anciens entrepôts ou usines réhabilités, réaménagés et transformés, les lofts conservent ce qui fait leur originalité, les matériaux bruts tels brique, pierre apparente ou autre métal signature d'une période industrielle désormais passée.

inconditionnels. « Le marché des biens atypiques est toujours surprenant, nous n'avons pas de routine ni de cadre pour évaluer rationnellement la valeur vénale de ce type de biens. Car ils sont tous différents et échappent à la logique des prix au mètre carré, voire de la cote d'un quartier ou d'un immeuble en particulier », pointe Cédric Resche, d'Ateliers Lofts & Associés.

Malgré leurs exigences très strictes, les acquéreurs se positionnant sur une surface atypique le font avant tout sur la base de la notion de plaisir, d'un coup de cœur entièrement lié à la typologie du bien lui-même, un peu moins de son environnement direct. « Dernièrement, nous avons vendu à Montreuil un très beau loft de seconde main [déjà aménagé et décoré, ndr] sur trois niveaux d'habitation avec jacuzzi, jardin et piscine extérieure, une immense pièce avec huit à dix mètres de hauteur sous plafond et une verrière en toiture. L'acheteur concerné ne se doutait pas le moins du monde qu'il allait un jour s'installer à Montreuil, mais il a littéralement craqué sur ce produit », témoigne Benoît-Henri Vitu, fondateur et gérant d'Immobilier Terrasses et Jardins, à Paris. « C'est cela la spécificité de l'atypique : pour nos clients – aisés, pas toujours pressés, mais extrêmement exigeants –, le vrai compromis est là. Ce n'est pas tant le quartier qui va primer, contrairement aux desiderata de la clientèle traditionnelle, mais l'originalité, l'ambiance d'un bien et, pour notre agence, le fait qu'il propose un espace extérieur. »

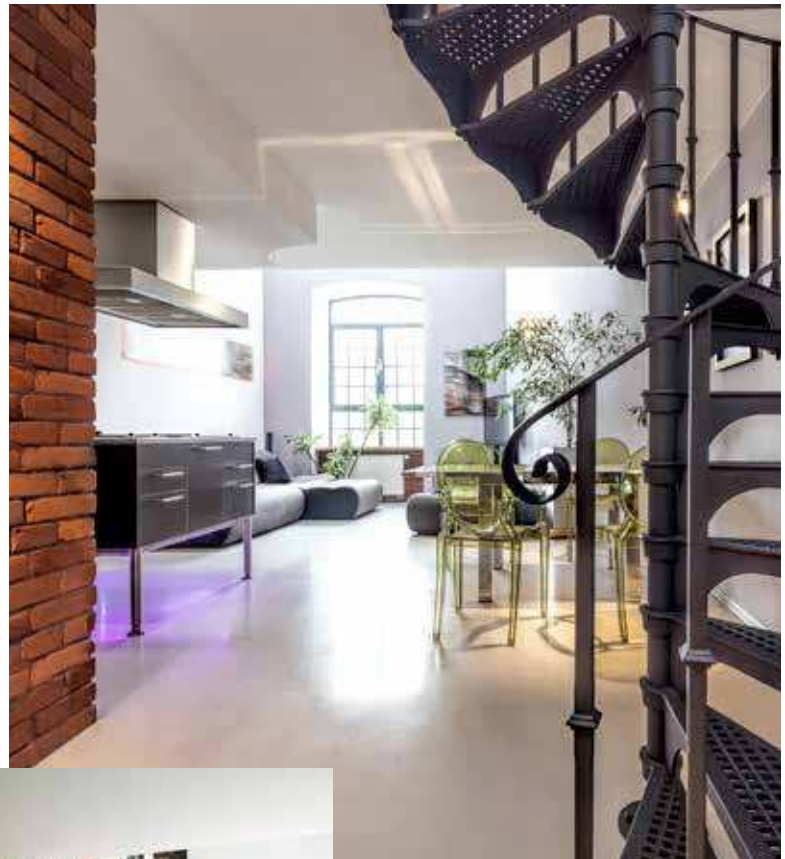
DES LOFTS ET DES HOMMES

« Vivre, ou vouloir vivre, dans un espace ouvert, moderne et libre dit beaucoup de nous, car on se prête les qualités de son habitation. C'est une façon de rompre avec le côté bourgeois assis », pointe Monique Eleb. Cette assertion en dit long sur les goûts et les couleurs

Aujourd'hui, la clientèle des biens atypiques est devenue plus éclectique, pragmatique, exigeante et dotée de budgets plus confortables.

des prétendants à l'atypisme. À l'origine artistes et bohèmes, d'origines sociales diverses mais travaillant, pour la plupart, dans des domaines créatifs, intellectuels ou artistiques, les *aficionados* de biens atypiques des années 1980-1990 ont peu à peu quitté la capitale en raison de ses prix élevés pour gagner les communes de la petite couronne, côté Est parisien. Ils pouvaient y trouver alors de nombreuses surfaces brutes à aménager en loft ou des ateliers artisanaux, s'affichant à l'époque à des tarifs bien inférieurs à ceux du marché traditionnel, et prenaient souvent en charge eux-mêmes une partie des travaux pour rester dans leurs budgets.

Aujourd'hui, en marge des évolutions sociétales et économiques, cette clientèle est devenue plus éclectique mais aussi plus aisée, pragmatique et tatillonne, tandis que les lofts et autres lieux de vie atypiques ont été surclassés en produits de luxe, le budget moyen se situant désormais aux alentours de 800 000 euros et pouvant facilement dépasser les deux millions d'euros intra-muros pour des biens prestigieux, aux volumes très généreux. Malgré leur diversité, il est tout de même possible de dresser un profil-type de cette clientèle particulière : relativement



800

C'est, en hectares, la surface occupée par les jardins privés à Paris.

(Office de tourisme et des congrès de Paris, 2012)

jeune – entre 30 et 45 ans – et déjà propriétaire d'un logement en région parisienne, elle est branchée, férue de décoration, de design et d'un cadre de vie original, plus stimulant pour le bien-être ou la créativité, que seuls de grands volumes ouverts et lumineux peuvent offrir. Sébastien Bouvier explique que sa « clientèle cible est majoritairement composée d'artistes, mais nous constatons, depuis quelques années, une forme de renouvellement de la population dans notre arrondissement pour ce type de biens, qui attirent désormais de nouvelles catégories socioprofessionnelles comme les professionnels de la presse, voire des avocats, traditionnellement plus enclins à s'installer dans l'ouest parisien. » De son côté, Julien Haussy décrit cette frange d'acquéreurs comme « assez jeunes, rarement primo-accédants, urbains, connectés et exerçant des professions dans les milieux de l'art, de l'architecture, de la photographie, de la communication, des médias, de la web-économie... En quête de la perle rare, ils mettront du cœur à l'ouvrage et prendront du temps pour dénicher le produit taillé sur mesure et proposant des espaces mixtes permettant de concilier travail et habitation, s'agissant, le plus souvent, de professions libérales... »