

Loft, atelier d'artiste : se loger autrement



<http://www.lefigaro.fr/immobilier/2012/04/25/05002-20120425ARTFIG00684-loft-atelier-d-artiste-se-loger-autrement.php>

| Mis à jour le 27/04/2012 à 09:55 |



Entrepôt parisien réaménagé en loft. *Crédits photo : Olivier Huet*

Les biens atypiques ne manquent pas. Les coups de cœur non plus. Et les travaux encore moins pour s'approprier les lieux. Encore faut-il en tirer le meilleur parti tout en respectant certaines règles.

Laurence et Pierre viennent de craquer pour 200 m² dans une ancienne ébénisterie afin d'avoir une surface à aménager à leur convenance, loin d'un espace classique. Marie-Anne a eu un coup de cœur pour un 142 m², en rez-de-chaussée mais avec 4,10 m de hauteur sous plafond, plafond à caisson, cheminée. Et Gilles, le musicien, s'est entiché d'un souplex de 75 m² avec pièce en sous-sol pour pouvoir répéter. Autant de cas qui illustrent la diversité de la demande sur ce marché qui reste un marché à part, moins conventionnel, mais de plus en plus éclectique, comme le souligne Julien Haussy, fondateur de l'agence Espaces Atypiques: «Le bien atypique est un bien hors norme qui se différencie par son originalité en matière de volume, d'espace et de lumière. Ce peut être un ancien bâtiment industriel ou un ancien atelier d'artiste, mais aussi un penthouse que l'on peut aménager dans les immeubles des années 1970-1980 quand il existait déjà des terrasses.» Une définition que certains appliquent aux appartements classiques haut de gamme disposant d'un beau volume et pouvant être réaménagés dans un esprit contemporain ou aux maisons des années 1930 ou 1950 se prêtant à un remodelage complet.

Dans un autre genre, le souplex devient lui aussi tendance. «C'est en quelque sorte un duplex à l'envers avec des pièces en sous-sol», constate Fabien Garcelon de rez-de-chaussée.com¹. Les anciennes boutiques comme les épiceries de quartier sont d'autres produits atypiques qui peuvent être transformés en souplex, s'ils disposent d'une cave. La palette des biens est vaste, mais, dans chaque catégorie, le marché reste étroit. Surtout si l'on veut décrocher un bien dans son jus comme ce local industriel de 277 m² à Clamart (92) à aménager entièrement proposé à 630.000 € ou cet entrepôt bordelais de 88 m² mis en vente à 190.000 €.

Embûches à contourner



Loft à Bagnolet, aménagé dans un entrepôt de 300m². *Crédits photo :*

Pour les dénicher, rien de tel que de quadriller les anciens secteurs artisanaux ou industriels des villes ou de s'adresser à des agences spécialisées. «Sur ces deux types de produits, lofts industriels² et ateliers d'artiste en rez-de-chaussée pour les anciens ateliers de sculpteurs ou au dernier étage avec verrière pour ceux des peintres, le bien en sa physionomie d'origine devient rarissime. L'engouement des années 1980-1990 pour ce type de bien fait que la plupart ont été déjà transformés. Les communes ont aussi rénové des quartiers, faisant disparaître alors des entrepôts, des imprimeries, des teintureries...», explique Nicolas Libert, cofondateur de l'agence Ateliers, Lofts & Associés.

Une fois le bien choisi, reste à en déterminer le prix. Pour Julien Haussy, «outre la qualité de l'adresse, la présence d'une cour privative, d'un jardin, d'une terrasse ou d'un terrain, c'est le potentiel de ce qui peut être réalisé dans le bien, voire en extension ou en surélévation, qui est un paramètre important, suivi par l'état général du bâti et le montant des travaux». Mais, souligne Fabien Garcelon, «l'accord du permis de construire ou de l'autorisation de travaux ainsi que l'accord de la copropriété pour un changement d'affectation du bien inséré dans le compromis de vente se paient aussi dans la mesure où ces démarches n'ont pas à être effectuées par l'acquéreur et constituent des garanties pour mener son projet à terme».

Pour déceler toutes les possibilités d'un bien et respecter toutes les règles, le recours à l'architecte³ n'est pas un luxe. Et c'est même parfois une nécessité comme le souligne l'architecte Philippe Georgi: «Dès l'instant où il y a changement d'affectation de bâtiment commercial ou de bureaux en habitation et que la nouvelle structure est supérieure à 170 m², le recours à un architecte est obligatoire.» Lors d'extensions ou de surélévations d'anciens lofts ou de maisons, il est possible de se passer des services d'un architecte pour une modification de 40 m², contre 20 m² auparavant, sous réserve de ne pas dépasser 170 m² de surface totale.



Ancien immeuble industriel situé dans le faubourg Saint-Antoine à Paris construit en 1900. la structure Eiffel a été restaurée. Crédits photo : credit obligatoire: www.ateliers-lofts.com

C'est aussi l'architecte qui va demander le changement d'affectation si celle-ci n'est pas dans le compromis de vente. Or, ce changement n'est pas automatique: tout dépend de la politique de la commune et parfois même dans des villes comme Paris, Lyon ou Marseille, des politiques de mairies d'arrondissement, certaines voulant sauvegarder l'artisanat et le commerce pour avoir une vraie vie de quartier, d'autres préférant le tout-résidentiel. Tout dépend aussi de la façon dont est présenté le projet au service de l'urbanisme. «L'architecte dresse un état des lieux, décèle par exemple si le bâti a été retouché, si on a créé un appendice comme c'est parfois le cas d'anciennes extensions que l'on fait passer pour une surface d'origine, il ausculte les poutres, les murs porteurs... Il ébauche des plans pour optimiser l'espace et peut faire le lien entre l'acquéreur et les entreprises pour mener le chantier à terme», ajoute Emmanuel Renoird, spécialiste du design d'intérieur.

Multiplier les précautions

Les acquéreurs faisant fi d'un architecte doivent multiplier les précautions: «Ne pas succomber au prix le plus bas mais faire jouer la concurrence, comparer des devis à qualité égale de matériaux», recommande Jean Sallot de La Maison des Travaux, courtier en travaux, qui fait le relais entre propriétaire et entreprises. Pour une rénovation, compter entre 1000 et 1500 €/m² et pour de la restructuration lourde autour de 2000 €/m². Pour démarrer le chantier, dans une copropriété et même dans le cas d'un lot isolé mais dont l'accès se fait par un immeuble, le changement d'affectation du bien, d'une annexion d'une cour, d'une cave, d'une surélévation... doit avoir fait l'objet d'une décision de l'assemblée générale de la copropriété⁴.

LIRE AUSSI:

» Immobilier: sachez visiter intelligemment⁵

» Lyon: les anciennes prisons reconverties en campus⁶

» Immobilier: négociez pour faire des affaires⁷

SERVICE:

» Trouvez un bien atypique avec Explorimmo⁸

SUIVEZ LE FIGARO IMMOBILIER SUR:

» Twitter: [@LeFigaroImmo](https://twitter.com/LeFigaroImmo)⁹