

**GIRONDE**

# **LOGIC -IMMO.COM**

**VOTRE FUTUR CHEZ VOUS EST DÉJÀ CHEZ NOUS**

**À LA UNE**

## **RENCONTRE AVEC SYLVIA PINEL,**

**MINISTRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES  
ET DE LA RURALITÉ**

**DOSSIER SPÉCIAL  
BORDEAUX - ESPACES ATYPIQUES**

**QUOI DE NEUF  
INTERVIEW DE PHILIPPE PLAZA,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL D'EIFPAGE IMMOBILIER**

# DES LIEUX PLEIN D'ESPRIT

DÉCALÉS, CERTAINS LOGEMENTS CULTIVENT LEUR DIFFÉRENCE, SÉDUISANT UNE CLIENTÈLE D'AFICIONADOS.

**A**teliers, anciens garages... La vogue de reconversion de lieux professionnels en habitat n'est pas près de s'essouffler. À Bordeaux, le quartier des Chartrons est connu pour ses chais devenus lofts, dans les années 1990, mais il reste encore des espaces à reconverter dans ce vaste secteur. Clément Kaufmann, responsable d'une des agences spécialisées, le confirme : « *Contrairement à Paris, il subsiste à Bordeaux nombre d'ateliers encore en activité. On trouve des lieux de stockage dotés de jolies structures de type Eiffel. Des produits prisés des architectes, qui ont la capacité de s'y projeter.* »

**Si le potentiel des quartiers de Bassins à Flots ou Bacalan est bien identifié**, une ancienne gare ou une échoppe peuvent aussi devenir un lieu de vie décalé, un mini-loft plein d'esprit. Des biens qui méritent le déplacement car rarement situés en centre-ville. Pour

Clément Kaufmann, « *il faut amener les clients là où ils n'auraient pas pensé à prospecter. Pour preuve, cette magnifique copropriété de lofts à Villenave-d'Ornon.* »

**La clientèle fonctionne au coup de cœur et dispose généralement du budget nécessaire.** Impossible de donner une moyenne : à espace atypique, estimation unique. Les aides aux travaux existent : subventions de l'Anah, sous conditions, prêt éco-PTZ. Acheter à plusieurs se développe ; on peut alors mutualiser les travaux et profiter d'un jardin commun. En deçà de 170 m<sup>2</sup> de surface au sol, il n'est pas obligatoire mais judicieux de faire appel à un architecte : il optimisera au mieux l'espace, assurant suivi du chantier et garanties. Enfin, lorsqu'on modifie la destination d'un bâtiment, il est important de communiquer avec ses futurs voisins. Requalifier un espace implique de prendre en compte l'existant. **Catherine Cousty-Abbadie**



**MARIE BERGER**  
Architecte DPLG, Atelier Marie Berger Architecte

« Mon premier projet en tant qu'architecte indépendante est un espace atypique - un ancien chai aux Chartrons - à transformer en six logements, dont celui du propriétaire. Sur cette parcelle étroite et longue, j'ai souhaité créer des patios pour faire entrer la lumière naturelle et y ajouter des potagers partagés et retrouver un cœur d'îlot végétal en créant un jardin par la toiture végétalisée au niveau inférieur. Le nombre de logements a été limité par les contraintes liées au PLU, aux réglementations liées à l'habitat collectif et autres normes, telles que accessibilité handicapés, SSI, RT 2012... tout en respectant la mixité résidentielle souhaitée par la municipalité. Sans oublier le PLU : étant situé en secteur sauvegardé, la façade est classée et les choix architecturaux doivent être validés par la municipalité et les bâtiments de France. La requalification d'un bâtiment en habitat est un projet très technique, les solutions se trouvent au cas par cas, faire appel à un architecte prend donc tout son sens. »



Différents des ateliers en fond de cour ou aux derniers étages d'un immeuble, le loft est un ancien local industriel ou commercial réhabilité en vue de l'habitation.

## CHIFFRES CLÉS

30 000 2,68 170

C'est, en euros, le montant maximum pouvant être accordé par logement, au titre de l'Éco-prêt à taux zéro. (Service-public.fr)

C'est, en pourcentage, le taux moyen d'emprunt d'un crédit immobilier en France. (Observatoire Crédit Logement / CSA, août 2014)

C'est, en m<sup>2</sup>, la surface au sol à partir de laquelle il est obligatoire de faire appel à un architecte. (Ordre des architectes)



# BORDEAUX, VIVIERS D'ATELIERS



## CLÉMENT KAUFMANN

Directeur d'Espaces Atypiques

9, rue André-Darbon

33300 Bordeaux

Tél. : 05 35 54 43 06

bordeaux@espaces-atypiques.com

www.espaces-atypiques.com



« Un espace atypique se définit par son agencement plus que par sa surface. Ce sont généralement des lieux réhabilités, détournés de leur origine : commerces, hangars, bureaux... Un bien classique, mais retravaillé dans un esprit contemporain, pourra séduire notre clientèle grâce, par exemple, à la création d'un patio, d'une terrasse tropézienne, qui transformeront un lieu banal en logement original. C'est un marché de niche, mais pas de luxe, même si nous travaillons avec une clientèle qui a les moyens de se faire plaisir. Ce type d'achat est un achat coup de cœur. On peut parler d'aficionados, comme ces gens qui ont vécu en loft et qui ont du mal à réintégrer un habitat classique. Avec un budget d'environ 600 000 euros, ils trouvent ce qu'ils cherchent. Je m'astreins à rentrer des mandats correspondant aux attentes de la clientèle. Quand je suis revenu à Bordeaux, je me demandais s'il y avait beaucoup d'espaces disponibles. J'ai été surpris ; nous allons atteindre un portefeuille d'une cinquantaine de biens. »

« LE LOGEMENT ATYPIQUE EST UN ACHAT PLAISIR, UN ACHAT COUP DE CŒUR. »



« SI ELLE N'EST PAS MAJORITAIRE, LA DEMANDE DE LOGEMENTS ATYPIQUES RESTE CONSTANTE. »



## FABIENNE ROMAIN

Négociatrice chez Cabinet Bedin

27, cours de l'Intendance

33000 Bordeaux

Tél. : 05 56 01 45 90

bxintendance@cabinet-bedin.com

www.cabinet-bedin.com



« La recherche d'espaces atypiques concerne en général une clientèle jeune, en quête de lieux à réhabiliter : plateaux bruts, ateliers, et tout ce qui peut accueillir un aménagement contemporain. Mais il faut accepter, pour trouver ces biens, de ne pas être en hyper-centre. On pourra, bien sûr, prospecter aux Chartrons, mais aussi dans le quartier du Tondu ou à Belcier. Il faut savoir que les réhabilitations imposent des contraintes : le permis de construire implique ainsi la présence d'une place de parking et, à partir d'une certaine surface, le recours à un architecte est obligatoire. Dans Bordeaux intramuros, le principal défi est la lumière. Il faut soit "tomber" le fond du bâtiment pour créer une verrière et un jardin, soit opter pour un patio central. Les clients en quête de ce type de produit ont le budget. L'estimation dépendra de l'emplacement, mais la base moyenne est 1 500 euros/m<sup>2</sup>, hors montant des travaux. »

Propos recueillis par Catherine Cousty-Abbadie