

Dernier étage, premier choix : l'engouement pour les attiques

Longtemps cantonnés aux greniers et chambres de bonne, les attiques sont devenus des biens d'exception, prisés pour leur calme, leur luminosité et leurs volumes atypiques. Dans le neuf, ils s'imposent comme des lots premium avec terrasses. Pourquoi séduisent-ils autant et que faut-il savoir avant d'acheter ?



Dernier étage, premier choix : l'engouement pour les attiques © Century21

Depuis une quinzaine d'années, **l'attique fait rêver les acheteurs en quête de biens d'exception** - son positionnement comme produit premium assumé s'est renforcé surtout depuis les années 2000, avec une accélération après 2010 et encore davantage après 2020, avec l'essor des terrasses et de la quête d'espace. Aujourd'hui, **le dernier étage d'un immeuble**, figure parmi les biens les plus convoités en ville : à mi-chemin entre appartement et maison perchée, l'attique offre une qualité de vie singulière. Il n'y en a qu'un seul par immeuble, souvent unique par sa configuration : l'attique appartient à la catégorie des **biens rares** ... Mais au-delà de l'effet de pénurie, ces logements séduisent parce qu'ils offrent ce que la ville propose rarement à la fois : de la lumière, du calme, une **vue dégagée** et de vastes espaces extérieurs... en ville.

"Lorsque leurs enfants quittent le foyer familial, de nombreux propriétaires âgés de 55 à 80 ans choisissent de vendre leur maison pour s'installer dans un logement offrant une belle surface, tout en se rapprochant des quartiers animés et en profitant pleinement des sorties culturelles, restaurants ou spectacles, raconte Benjamin Mondou de l'agence Century 21. L'attique répond parfaitement à ces attentes, offrant ainsi tous les avantages de la vie citadine sans en subir les inconvénients."



L'attique s'impose aujourd'hui comme le compromis idéal entre maison et vie urbaine. © © Century 21

L'attique, entre charme ancien et prestige moderne

En France, les normes architecturales traditionnelles privilégient les toits à deux ou quatre pentes. Dans les immeubles anciens, les attiques prennent ainsi la forme de **combles aménagés** aux volumes atypiques : poutres apparentes, sous-pentes marquées, mezzanines, angles irréguliers... Autant d'éléments qui exigent parfois des **aménagements ingénieux** mais leur confèrent un charme indéniable. "Ce ne sont pas des appartements standardisés, mais des espaces uniques, capables de provoquer un véritable coup de cœur", souligne Julien Haussy, président fondateur du réseau Espaces Atypiques.

À l'inverse, dans l'immobilier contemporain, l'architecture privilégie des toits plats, permettant de vastes terrasses à ciel ouvert ; les volumes sont plus rectilignes et faciles à aménager, avec de grandes baies vitrées toute hauteur pour maximiser la lumière... Loin des combles transformés d'autrefois, ces **attiques modernes** s'apparentent désormais à de véritables 'villas sur le toit', pensées comme le produit premium des programmes immobiliers : l'attique est alors conçu dès l'origine comme un lot d'exception.



Les biens en attique possèdent une identité forte. © *Espaces Atypiques* ©*Matias Kolppo*

Pourquoi les attiques séduisent-ils autant?

Habiter au dernier étage offre d'emblée une **vue dégagée sur la ville ou la mer** et procure une sensation unique de flotter au-dessus des bâtiments. Les fenêtres de toit, verrières zénithales et grandes baies vitrées inondent ces appartements de **lumière naturelle**, un privilège rare dans un logement classique. L' **absence de voisins au-dessus** garantit tranquillité et silence, un atout majeur pour profiter pleinement de la vie urbaine.

Au-delà de la lumière et du calme, les attiques se distinguent par leurs **espaces extérieurs généreux** : terrasses à ciel ouvert, jardins sur le toit ... Dans certains cas, ces surfaces dépassent même la superficie intérieure, offrant un véritable prolongement de l'appartement vers l'extérieur. Ces espaces sont particulièrement prisés par une clientèle internationale pour qui la connexion avec la nature et l'extérieur est essentielle. Cette combinaison d'atouts explique leur forte demande sur le marché et leur revente souvent rapide, faisant de l'attique une valeur sûre et un investissement prisé.

Posséder un attique est également devenu un symbole de réussite et d'exclusivité, d'autant plus lorsqu'un ascenseur privatif dessert directement l'appartement. Luminosité, calme, intimité, espaces extérieurs et prestige social font de l'attique un bien d'exception, porteur d'émotion.



Uniques, personnalisables et porteurs d'émotion, les attiques sont de plus en plus prisées par une clientèle urbaine en quête d'exclusivité. © Century21

Isolation et confort : les points à surveiller avant l'achat d'un attique

Dans les immeubles anciens, l'isolation est souvent insuffisante, ce qui peut rendre les **appartements en attique** très chauds en été et froids en hiver. Dans certains bâtiments, jusqu'à 30% de la chaleur peut s'échapper par le toit, affectant à la fois le confort et la performance énergétique. Par ailleurs, les terrasses ou jardins sur le toit peuvent présenter des risques d'infiltration si l'étanchéité n'est pas parfaitement entretenue. Quant aux sous-pentes et angles irréguliers, ils exigent souvent un aménagement sur mesure pour exploiter pleinement chaque espace.

Aujourd'hui, les matériaux modernes permettent d'isoler efficacement avec seulement 3 à 4cm d'épaisseur, offrant un confort optimal tout en préservant les volumes et la luminosité caractéristiques des attiques. "Heureusement, dans les immeubles récents, ces contraintes sont largement atténuées grâce aux normes environnementales actuelles (RT2012 / RE2020), aux DPE performants et aux matériaux isolants de dernière génération, qui assurent un confort thermique optimal tout au long de l'année", rassure Benjamin Mondou de Century 21.

Certains éléments spécifiques des anciens attiques, comme les verrières ou anciens ateliers d'artistes, peuvent toutefois nécessiter des travaux complémentaires pour éviter que ces espaces ne deviennent de véritables 'passoires thermiques'. Bien conçus ou rénovés, ces appartements offrent néanmoins un confort optimal.



L'attique cultive un style à la fois élégant et singulier. © *Espaces Atypiques*

Un marché qui reste cependant très convoité

Malgré ces quelques précautions, les attiques restent des biens extrêmement recherchés. "Il faut se positionner vite, un attique est souvent un coup de coeur ; son évaluation ne peut pas se résumer au prix au m²", explique Julien Haussy.

Dans les villes denses comme Paris, de nouvelles opportunités continuent d'émerger grâce à la rehausse d'immeubles existants ou à l'exploitation des 'dents creuses' - des terrains ou espaces libres situés entre deux immeubles, souvent laissés vacants. Si ces opérations restent complexes et nécessitent un savoir-faire particulier, elles permettent de créer de nouveaux attiques dans des quartiers où l'espace se fait rare, renforçant encore l'attrait de ces biens uniques sur le marché immobilier.

Remerciements à Julien Haussy, Président fondateur du réseau Espaces Atypiques, spécialisé dans les biens immobiliers atypiques et de caractère, www.espaces-atypiques.com ; et à Benjamin Mondou, agence Centry21 Lafage transactions à Nice.