

DES LIEUX PLEIN D'ESPRIT

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

Ateliers, 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 reconvertir 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 m² 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 m², la surface au sol à partir de laquelle il est obligatoire de faire appel à un architecte. (Ordre des architectes)