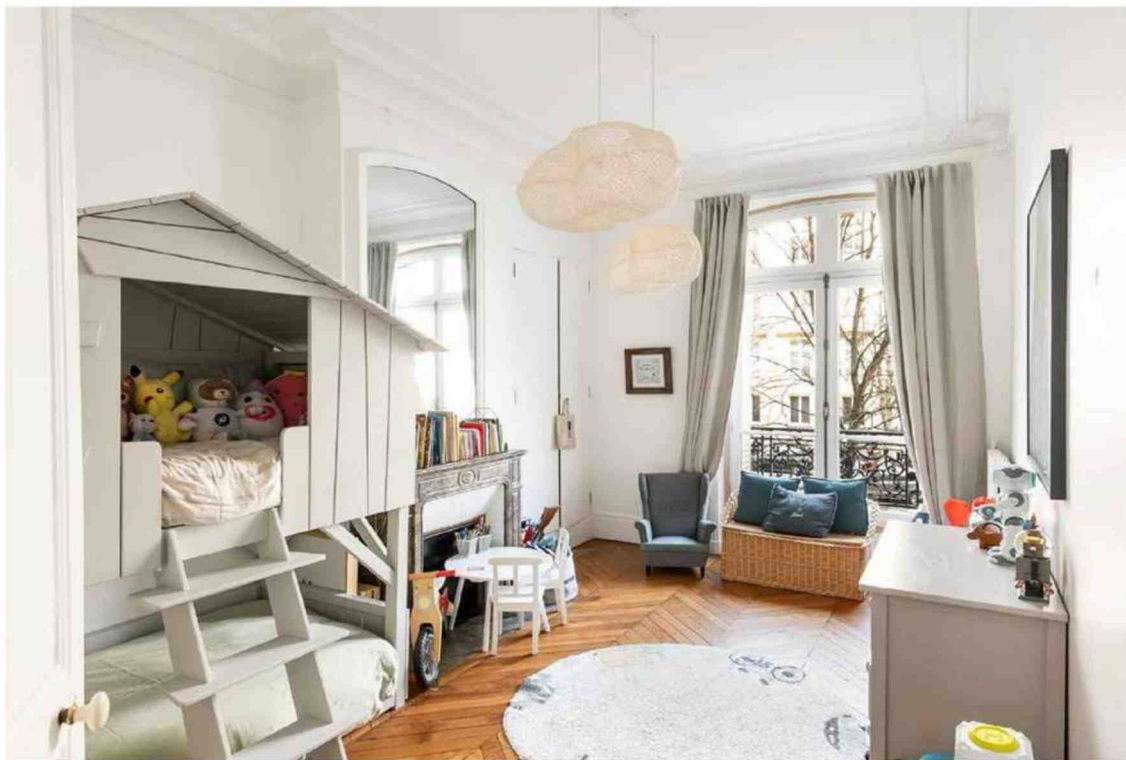


SPÉCIAL IMMOBILIER

Paris Ouest : surtout une pièce en plus

Pragmatisme. Pour répondre aux nouveaux besoins d'espace et de confort, agences, propriétaires et futurs acheteurs s'adaptent.



PAR BRUNO MONIER-VINARD

Avoir quatre vraies chambres à coucher. Le rêve de Lucille et Raphaël, locataires avec leurs trois enfants d'un 4-pièces de 80 m² au sein d'un immeuble en pierre de taille de la rue Armand-Moisant, à l'ombre de la tour Montparnasse. « Pour vivre un peu moins à l'étroit, nous prospectons de plus vastes appartements

Priorité. Dans la recherche d'un grand appartement, les chambres représentent un critère de choix majeur.

à acheter dans le 14^e ou le 15^e arrondissement de la capitale. Car la cohabitation dans la même chambre, avec lits superposés, de Marie (12 ans) et de Zacharie (9 ans) devenait de moins en moins simple. Pas facile d'accorder les envies d'une préado en quête de plus d'intimité aux rythmes de son petit frère ne se couchant pas aux mêmes heures qu'elle et jouant encore aux Lego », raconte cette mère de famille, cadre sup

dans la communication. Las, après des dizaines d'annonces épluchées et presque autant de visites domestiques, décrocher la perle rare s'avérait tout bonnement impossible, faute de budget suffisant. La baguette magique du conte de fées ? Avoir dépassé la barrière psychologique de ne pas traverser le périphérique afin de trouver chaussure à son pied. « Pour 720 000 €, avec travaux et

JUNOT/SP

parking inclus, nous avons dégagé notre nouveau sweet home à Montrouge, avenue de la République», détaille Lucille. Au menu: un duplex de 80 m² de surface habitable en loi Carrez, mais totalisant 130 m² au sol et offrant quatre petites chambres. «Les plafonds mansardés de celles des enfants les obligent à baisser un peu la tête pour ne pas s'y cogner. Mais cette nouvelle répartition des couchages a complètement changé l'ambiance familiale. Il faut dire que le cadre est plus attrayant que les abords immédiats des boulevards des maréchaux parisiens que l'on nous proposait. D'un côté, un jardin planté d'un cerisier, de l'autre, cette arrière gourmande truffée de bars et de petits commerces. Auxquels il faut ajouter la proximité immédiate de la station de métro Mairie de Montrouge, d'où nos enfants rejoignent en vingt minutes leurs écoles privées parisiennes», vante l'heureuse propriétaire.

Annonces. Les chambres sont souvent peu valorisées par les agences, au profit des pièces à vivre.



ARRONDISSEMENTS PARISIENS, DU SIMPLE AU DOUBLE

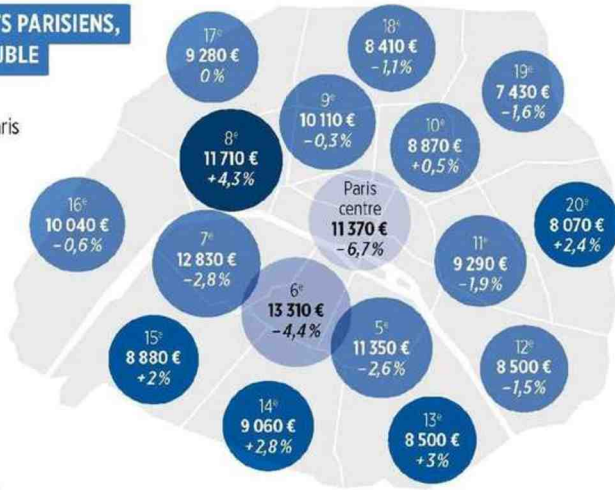
Prix au mètre carré des appartements à Paris et évolution annuelle au 2^e trimestre 2025

○ Prix au mètre carré

Évolution annuelle

- 3,1% et plus
- De 0,1 à 3%
- De -2,9 à 0%
- De -5,9 à -3%
- Supérieure à -6%

Source : Notaires du Grand Paris.



CONSULTANTS IMMOBILIER/SP - DR/SP



«Ratio plan-surface, on s'anglo-saxonise.»
Roger Abecassis, président de Consultants Immobilier.

loger les enfants ou belle maman», poursuit Julien Haussy, patron du groupe Espaces atypiques. Au vu des prix forts, même réajustés ces deux dernières années, et des niveaux actuels de taux d'emprunt, moins favorables qu'auparavant, les logiques d'achat immobilier deviennent nettement plus rationnelles, au sens propre comme au figuré. «Depuis le Covid, on optimise au maximum les surfaces habitables. Dans la balance de l'équation chambres-budget pèse aussi le nouveau besoin d'un espace supplémentaire dédié au télétravail, analyse Alexis Caquet, président France du groupe Engel & Völkers. Notez aussi qu'à l'image du Tanguy du film, les en-

fants habitent de plus en plus longtemps chez leurs parents. Faute, notamment, de pouvoirs s'envoler du nid par la grâce d'un studio ou d'un petit 2-pièces locatif dans la capitale, dont le marché d'extrême pénurie est plus bouché que jamais.»

Autre phénomène de société prégnant, l'augmentation des divorces au sein des ménages de l'Hexagone, qui entraîne dans son sillage une plus large mosaïque de familles recomposées. «Quand on veut offrir plus de stabilité et de confort aux enfants logés en garde alternée, il faut tout doubler», résume Nathalie Naccache, aux commandes des agences Keller Williams Fortis Immo, du cœur de Paris. Dans ce secteur, les ●●●



... investisseurs locatifs privilégient d'ailleurs les petits 2-pièces aux studios, désormais moins recherchés. «Même de taille très réduite, mais dotée d'une fenêtre captant la lumière, cette pièce bonus qui sert à télétravailler ou anticipe l'accueil d'un bébé valorise l'appartement au même titre qu'un joli balcon», poursuit Nathalie Nacache. «Les familles en quête de nombreuses chambres mais qui n'ont pas les moyens de s'offrir les étages supérieurs des immeubles haussmanniens des grandes avenues du 16^e arrondissement se rabattent souvent sur les rez-de-chaussée et

premiers étages, aux prix nettement décotés», analyse Frank Sylvaire, président du groupe d'agences Sotheby's Paris Ouest. On peut aussi compléter son achat par une chambre de service qu'occupera avec joie l'adolescent et qui sera mise en vente lorsqu'il quittera l'immeuble.

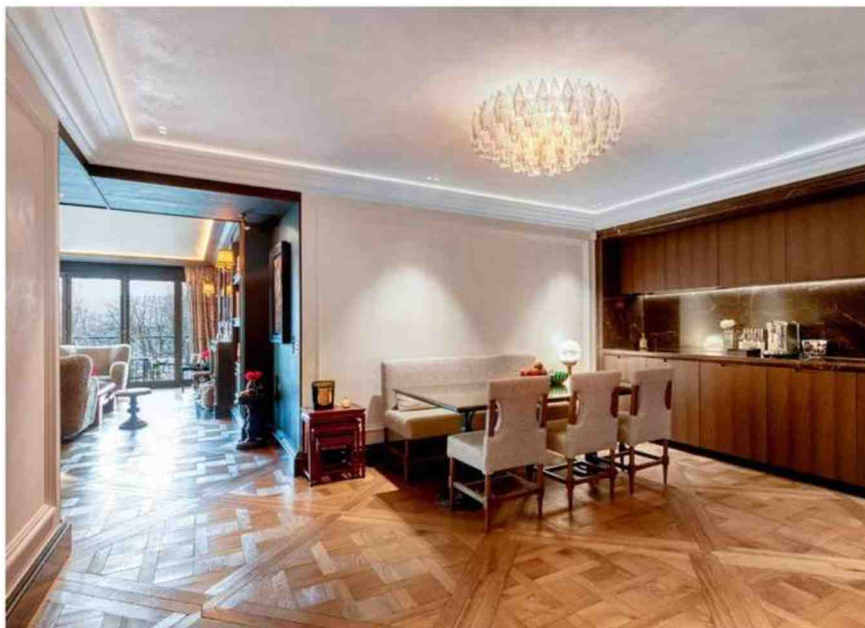
«Les familles nombreuses recomposées qui recherchent le maximum de confort intérieur assorti d'une chambre individuelle pour chaque ado sont aussi prêtes à faire des concessions sur le choix du quartier qu'elles ciblaient idéalement, voire s'orientent sur l'alternative de la

Homestaging.

Simulation du groupe Junot pour un appartement de 112 m² à Auteuil, proposé à 1,250 M€. La réorganisation des espaces, par exemple en rassemblant salle à manger et cuisine, est une solution à la pénurie de grandes surfaces et permet de créer de nouvelles pièces.

location», rappelle David Samama, directeur exécutif de John Taylor Paris Ouest. L'oiseau va là où il peut faire son nid, et, parmi les autres solutions possibles, citons l'offre du parc immobilier des années 1930 ou celle des appartements semi-récents des années 1950 à 1980, qui offrent de bien meilleurs ratios chambres-surface que ceux de leurs homologues haussmanniens. «À Neuilly-sur-Seine, on trouve d'agréables appartements de trois chambres compactés dans 95 m² : salon-salle à manger dans une seule pièce, une master bedroom et deux chambres pour les enfants. Bingo!» vante Richard Tzipine, directeur général du groupe Barnes. Les promoteurs se sont eux aussi adaptés à la nouvelle demande. «Au sud de

JUNOT/SP Q23 - STUDIO CABRELLI PORTRAITS/JOHN TAYLOR/SP - DANIEL FÉAU/SP



«Des familles acceptent des concessions sur le choix du quartier qu'elles ciblaient.»

David Samama,
 directeur exécutif de
 John Taylor Paris Ouest.

Boulogne-Billancourt, dans nos nouveaux programmes de la rue Pierre-Grenier ou sur l'îlot D5 de la ZAC Rives de Seine, nous proposons une solution modulable et réversible à la clientèle familiale en quête de grands appartements, comme celle d'un studio de 30 m² accolé à un appartement de 90 m². On obtient ainsi quatre belles chambres dans 120 m², au lieu d'être obligé d'acheter 160 à 200 m² d'un seul tenant dans les beaux quartiers ouest de la capitale», détaille Jean-François Morineau, DGA de BNP Paribas Real Estate Conseil Résidentiel & Hospitality.

Les acheteurs franciliens devenus propriétaires en 2020-2021 et ayant aujourd'hui des velléités de s'agrandir ne sont toutefois

guère partants pour sauter le pas. « Tarifs encore très élevés, nouveaux frais de notaire à déboursier, coût de crédit trois fois plus cher... Ils renoncent au vu de l'addition trop salée et changent leur fusil d'épaule en organisant des changements dans l'aménagement intérieur de leur domicile », raconte Benoît Bert, patron de l'agence Consultants Immobilier La Motte-Picquet-Grenelle. Pour son confrère Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du groupe d'agences Junot : « C'est aujourd'hui l'un des rares éléments qui poussent les familles à faire des travaux dans les immeubles du parc haussmannien. Par exemple, en ramenant la cuisine perdue au fin fond du couloir en L

pour la "siamoisier" avec une pièce de vie ou de réception et optimiser ainsi l'espace libéré. » « Gagner une chambre à coucher grâce à un salon-salle à manger avec cuisine américaine ouverte ne nécessite pas forcément de très gros travaux, explique Sophie Berg, directrice générale du groupe Daniel ●●●

« Dans l'haussmannien, en modifiant la cuisine pour la "siamoisier" avec une pièce de vie, on optimise l'espace. »

Nicolas Pettex-Muffat,
directeur général de Junot.



Studio de jardin : une solution d'avenir

S'agrandir à bon prix pour travailler, dormir et même gagner de l'argent. Voilà la promesse de ces « petites constructions en bois posées en une journée dans le jardin, qui augmentent la surface domestique de la maison sans lourds travaux d'extension », vante Anne-Sophie Boivin, directrice de Natibox (Groupe Hexaôm). Murs, toitures, planchers, aménagements... tous les éléments sont préfabriqués en usine. Une fois le projet défini et le devis signé, le professionnel s'occupe des autorisations requises : déclaration à la mairie au-dessous de 20 mètres carrés, permis de construire au-delà. « Vient alors la visite technique sur le terrain pour vérifier l'implantation, les raccordements et l'accès », détaille Alexandre Gioffredy, dirigeant de Greenkub, dont la société fabrique ensuite les éléments, acheminés sur place puis assemblés en studio sur des plots en béton ou des pieux en acier vissés dans le sol. Un ensemble garanti dix ans, issu de bois provenant d'exploitations françaises durables. « Le studio de jardin se prête à tous les usages, mais, avec le télétravail, son utilisation comme bureau cartonne », note Anne-Sophie Boivin. Il est également adapté au grand âge et à une mobilité diminuée, comme l'illustrent des modèles de 40 à 60 mètres carrés commercialisés par ID Maison Bois. « Les deux tiers de nos clients pallient un manque de place, un tiers optant pour la location avec un retour



Souplesse.
Ces constructions en kit se posent en une journée et se prêtent à tous les usages.

sur investissement de trois à cinq ans », complète Alexandre Gioffredy. Lorsqu'il est loué, « le studio de jardin affiche un rendement de 15 à 20 % grâce à la fiscalité de la location meublée non professionnelle », calcule Anne-Sophie Boivin. Côté offre, Greenkub propose du sur-mesure ou des modèles personnalisables de 11 à 50 mètres carrés. Le best-seller de Natibox ? Un studio de 28 mètres carrés, vendu de 60 000 à 65 000 euros, équipé, livré, posé. Avec 21 millions de maisons en France, le marché des studios de jardin a de beaux jours devant lui, densification urbaine oblige ● **PIERRE CHEVILLARD**



Composition. Vers de nouveaux espaces XXL marquant boiseries et mobilier contemporain.

... Féau. Préparer ses repas dans un décor de boiseries anciennes, avec moulures et cheminées, assorti d'un mobilier contemporain très design donne un chic fou à cette nouvelle pièce XXL. » Sa consœur Iris Tang, directrice d'Émile Garcin Paris Rive droite, géolocalise volontiers le propos: « Dans le 5^e arrondissement, certaines familles n'hésitent pas à scinder aussi une grande chambre en deux en montant une cloison ou un mur de verre. L'objectif de cette séparation des espaces dormants? Pouvoir rester dans le quartier afin de conserver la sectorisation scolaire de prestigieux établissements comme les lycées-colleges Henri-IV et Louis-le-Grand, où étudient leurs enfants. »

Mais attention! Si le fait d'abattre ou de créer une simple cloison ne pose aucun souci administratif, il convient d'obtenir le feu vert de la copropriété quand on veut faire tomber un mur porteur (ou semi-porteur) ou changer les caractéristiques des fenêtres. « Pour le confort de leurs chers bambins, les parents sont prêts



« Les parents sont prêts à sacrifier une pièce de réception pour leurs chers bambins. »

Iris Tang, directrice d'Émile Garcin Rive droite.

à tout bouleverser, voire à sacrifier une pièce de réception, conclut Iris Tang. Il me semble que, quelques décennies en arrière, les enfants étaient moins gâtés. Il était normal de partager sa chambre avec son frère ou sa sœur et, si cette promiscuité pouvait être source de bruyants pugilats, il n'en reste pas moins qu'avec du recul, ces joutes enfantines pouvaient aussi faire l'objet de rires et de souvenirs fort sympathiques. » ●



Banlieue. Les grandes surfaces se trouvent plus facilement en dehors de Paris.



Décode. Les premiers étages sont souvent plus accessibles.