

Décembre/janvier 2022

by Stéphane Plaza

bienvenue

TOUS
LES DEUX
MOIS

N°6

CHEZ VOUS

SHOPPING
DES IDÉES
CADEAUX POUR
TOUTE LA
MAISON

IMMOBILIER
INVESTIR À
ROUEN

SPÉCIAL HOME STAGING

SPÉCIAL *home staging*

AVEC
EMMANUELLE
RIVASSOUX
&
SOPHIE
FERJANI

AVANT/APRÈS
LES CONSEILS DES PROS POUR
VALORISER VOTRE INTÉRIEUR

+ DÉMÉNAGER, COMBIEN ÇA COÛTE?

PRISMA MEDIA

L 12581 - 6 - F: 4,50 € - RD



BEL : 4,95€ - CH :
8 CHF - LUX : 4,95€ -
Portugal : 5,90€ -
DOM : Bateau : 4,95€ -
Tunisie : 9 TND

ARTÈMIS COURTAGE

MON PRÊT IMMOBILIER SUR-MESURE



Envie **d'un appartement**
ou d'une **maison...**

Vos **projets de vie**
commencent ici.

Préparons dès
aujourd'hui votre
crédit de demain.

Les meilleurs experts à votre écoute

Plus de 80 agences vous accueillent partout en France.

Par téléphone au 01 85 73 17 77

Par e-mail hello@artemiscourtage.com

CRÉDIT IMMOBILIER | ASSURANCE EMPRUNTEUR | RENÉGOCIATION DE CRÉDIT

AVIS CLIENTS

★ immodvisor (3 740)

4,8



UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ,
VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

SARL ARTEMIS COURTAGE, capital 102.500 euros. Siège social au 11 Rue de Miromesnil – 75008 Paris. Immatriculée au RCS Paris 512 444 282 – Code APE 6619B
Immatriculée à l'Orias n° 09050499 : Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) - Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP)

Pour notre numéro 006, Stéphane a pris sa pose d'agent 007 !



Comme pour chaque parution, Stéphane Plaza et Lomig Guillo, rédacteur en chef, revoient toutes les pages du magazine et discutent des articles à paraître.

ÉDITO

INFLUENCEURS BEAUTÉ... DE VOTRE MAISON!

3

Un sondage réalisé il y a quelques mois aux Etats-Unis a beaucoup fait réagir : on y apprend que 63 % des hommes s'imaginent que si les femmes se maquillent, c'est avant tout dans le but de plaire à ces messieurs. Or c'est bien évidemment faux : quand on interroge les femmes, on se rend compte que leur première motivation, c'est de se plaire... à elles-mêmes. Que le maquillage leur donne confiance en elle et est avant tout un plaisir personnel.

Eh bien figurez-vous qu'il en est un peu de même pour la décoration ou pour le home staging. Evidemment, quand on est dans un projet de vente, si on range et redécore son intérieur, c'est dans le but de séduire un acheteur potentiel. Mais pas uniquement : c'est aussi un moyen de se redonner confiance. Et de se dire que, oui, son logement vaut bien le prix qu'on en demande. Hors projet de déménagement, se lancer

dans des travaux de décoration est aussi une bonne façon de retrouver le moral. Ce n'est pas pour rien qu'après les confinements, près de 85 % des Français déclaraient avoir des envies de changement en matière de mobilier et de décoration. Qu'ils trouvaient leur intérieur trop morne, trop exigu et manquant de rangements. C'est justement pour répondre à ces attentes que nous avons imaginé ce numéro, avec des conseils pratiques pour désencombrer, retrouver de la place et mettre du pep et de la couleur dans vos intérieurs... et donc dans vos vies !

Avec l'aide de mes deux complices, Emmanuelle Rivassoux et Sophie Ferjani, expertes en décoration et aménagement, nous vous proposons un dossier de vingt-cinq pages entièrement consacré au home staging et à leurs meilleures idées et astuces. Finalement, avec elles, nous sommes un peu les « influenceurs beauté » de votre maison, non ? Bonne lecture !

Stéphane Plaza

miliboo.com

Découvrez toutes les tendances de mobilier et déco sur miliboo.com
Profitez de la **livraison gratuite** et de l'**expédition en 24h.**



MILIBOO VOUS DONNE RENDEZ-VOUS ÉGALEMENT DANS SES MILIBOOTIKS :

 PARIS - Rivoli

83, rue de Rivoli
75001 PARIS

 PARIS - Madeleine

14, boulevard de la Madeleine
75008 PARIS

 LYON

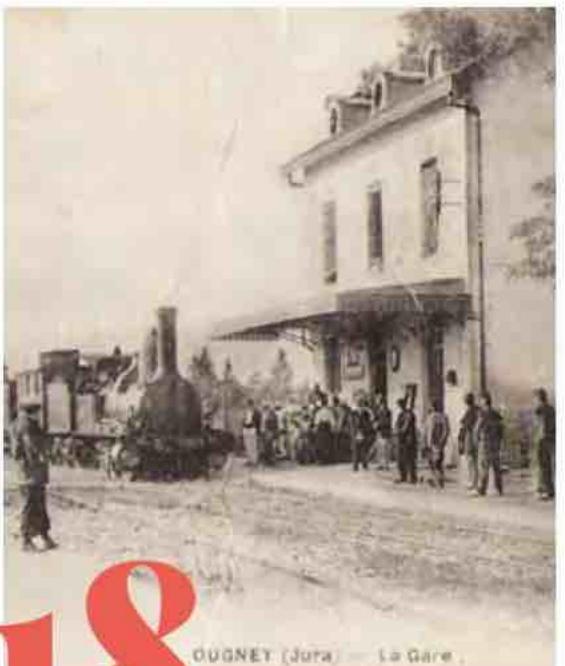
6, rue Grôleé
69002 LYON

SOMMAIRE

Photos de couverture : Sébastien Girod pour Bienvenue chez vous. Styliste : Amandine Bourgeois et Emmanuelle Rivassoux. Maquillage : Aude Vanhovorst. Getty

40

Spécial home staging Emmanuelle Rivassoux et Sophie Ferjani commentent leurs plus belles réalisations. Interview de Stéphane Plaza.



18



22



24



32

PLAZ'ACTU

8 Les actus immo et déco.

J'ACHÈTE

18 Un bien atypique

Ils vivent dans... une gare.

22 Au juste prix !

Le test immo : combien ça coûte ?

24 Un profil, un projet

Un couple cherche une location plus grande pour loger toute la famille.

28 Comparatif

Combien ça coûte une pièce en plus ?

30 Ma plus belle négo

Une jeune négociatrice raconte une vente qu'elle n'est pas prête d'oublier...

32 Bienvenue à Rouen

Ses quartiers, sa cote immobilière, un city guide, ses programmes neufs...

RENDEZ-VOUS CHAQUE SAMEDI DANS

"BIEN CHEZ SOI"
AVEC STÉPHANE PLAZA

POUR MIEUX COMPRENDRE
LE FONCTIONNEMENT DU
MONDE DE L'IMMOBILIER, SUR

RTL

Photos : Sébastien Girod pour Bienvenue chez vous. Styliste : Emmanuelle Rivassoux. Maquillage : Aude Vanhovorst, DR, Claire Delfino pour Bienvenue chez vous, Leonid Andronov/Siock.adobe.com, leboncoin

DANS TOUTES LES
LIBRAIRIES

TOP CHEF



45 recettes à faire chez soi

EDITIONS

Retrouvez les recettes inédites des 15 candidats qui
ont marqué la dernière saison. Des recettes accessibles
et truffées d'astuces, pour que vous aussi,

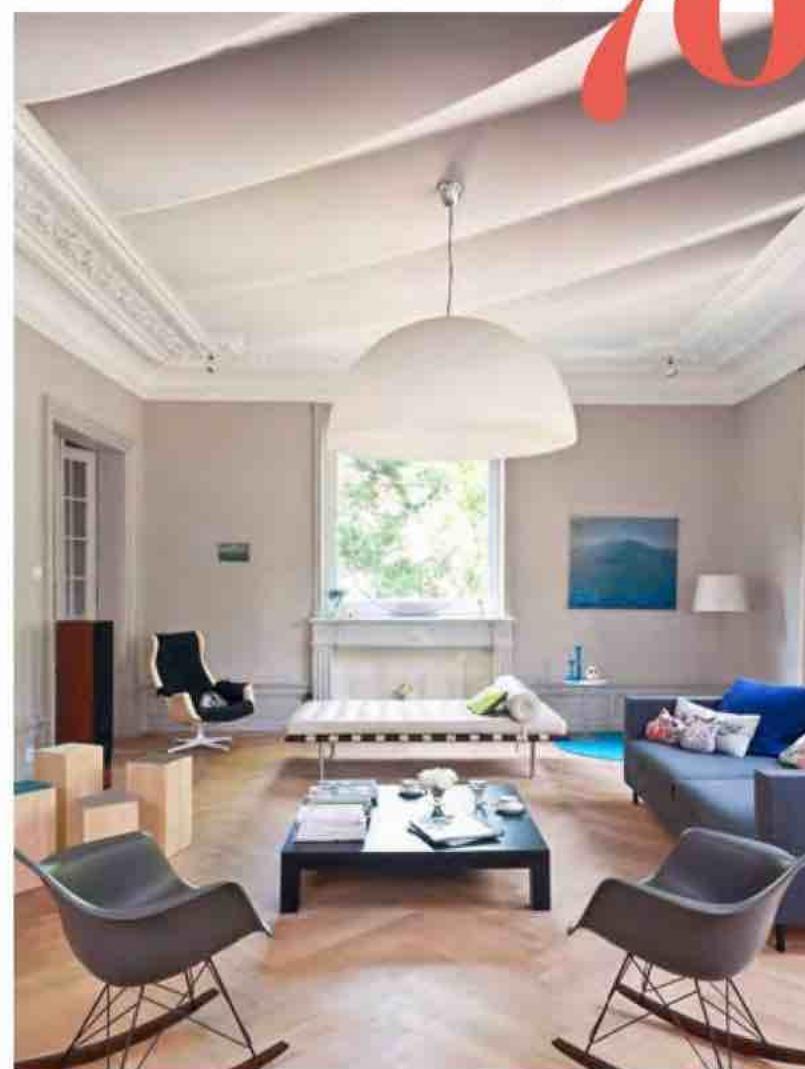
VOUS DEVENIEZ UN TOP CHEF A LA MAISON.

NUMÉRO 6 DÉC./JANV. 2022



+
DE BIENVENUE
CHEZ VOUS SUR
INSTAGRAM :

@BIENVENUECHEZ_VOUS
#BCVMAG



70

J'HABITE

70 Bienvenue chez...

...Sandrine et Hervé, une maison de style Art nouveau située à Mulhouse.

76 Bienvenue... shopping

Déco et des couleurs...

78 L'astuce

Le papier peint fait son grand retour.

82 Reportage photo

Les habitants du Pressoir, à Paris, nous ont ouvert leurs portes.

88 Neuf ou d'occasion

Une lampe, un créateur... deux prix !

90 Shopping

Notre sélection de cadeaux de Noël.

98 Combien ça coûte?

Une nouvelle douche.

100 Jardin

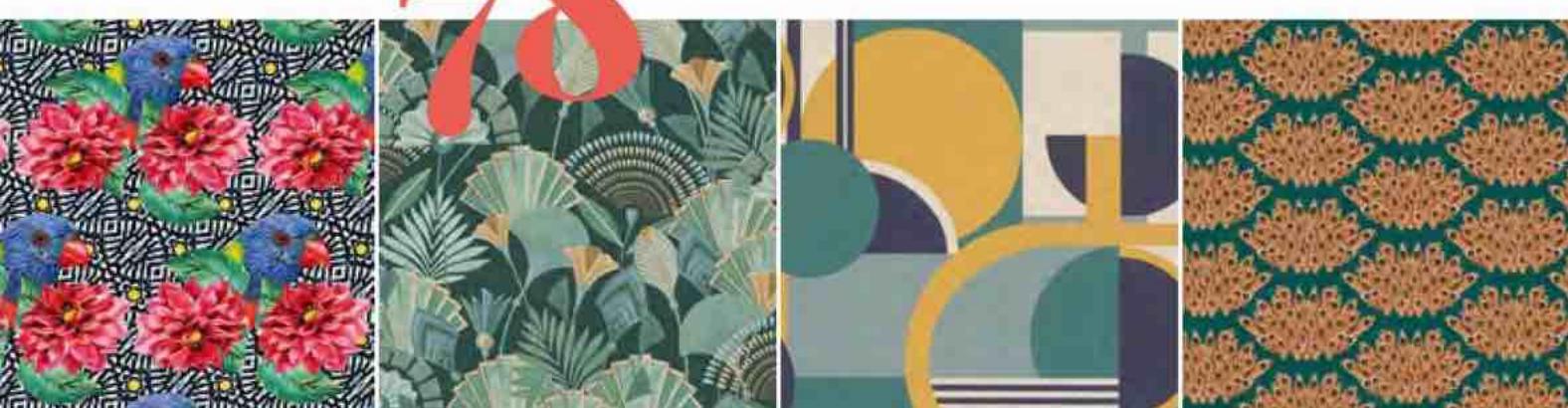
Une serre pour allier le beau à l'utile.

102 Je bouquine

Notre sélection de livres.

130 L'objet culte

Le tire-bouchon Anna G.



78

100



90



20
pages de
conseils

105 MA MAISON AU QUOTIDIEN

Travaux, astuces, droits, financement...

Au sein du magazine figure un encart Parcours client Noël 2021 - ADI jeté sur une sélection d'abonnés

Photos : GAP Interiors/Julien Fernandez, DR, Atelier des Serres, service de presse

PLAZ'ACTU

Prix du marché, couleurs de l'année, investissement, taux d'emprunt, meubles tendance... Découvrez dans chaque numéro les dernières nouveautés en matière d'immobilier et de décoration.

Pages coordonnées par Philippe Chesnaud



Photo : Getty Images

8

Rénovation énergétique LA SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE EST EN MARCHE

Le chiffre est impressionnant : 66 % des Français ne peuvent citer une aide financière permettant de réaliser des travaux de rénovation, selon le septième baromètre Monexpert-renovation-énergie.fr réalisé avec Opinion Way. Si 49 % des gens estiment manquer d'argent pour des travaux, 25 % sont freinés par l'absence d'un accompagnateur « technique » pour les aider lors du projet et 22 % déplorent l'absence d'un interlocuteur unique pour centraliser les démarches. Des résultats qui plaident pour une simplification administrative. Une bonne nouvelle a ainsi été annoncée par le ministère du Logement. Le 1^{er} janvier 2022 sera lancé France Rénov', le service public de la rénovation de l'habitat. « Il donnera aux Français un égal accès à l'information, les orientera tout au long de leur projet de rénovation et assurera également une mission sociale auprès des ménages aux revenus les plus modestes », selon les termes du ministère. Dans ce but, les informations pourront être accessibles via un site Web (france-renov.gouv.fr) et un numéro de téléphone unique (0 808 800 700). De plus, 450 guichets intitulés « Espaces Conseil France Rénov' » seront accessibles au public sur tout le territoire. Le gouvernement annonce aussi que les particuliers seront suivis pendant la réalisation de leur projet par un interlocuteur de confiance, baptisé Mon Accompagnateur Rénov', qui simplifiera le parcours de travaux d'un point de vue technique, administratif, financier ou social.

L'IMMOBILIER EN CHIFFRES

19%

des Français estiment que les relations entre propriétaires et locataires se sont dégradées depuis la crise du Covid, selon une étude Wizi (plateforme 100 % digitale qui met en relation propriétaires et locataires)-Viavoice.

3885 euros

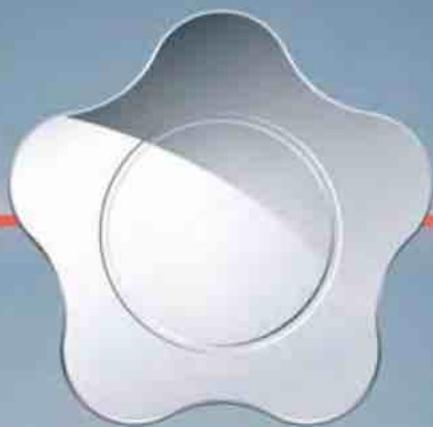
en moyenne sont consacrés par les Franciliens à leurs travaux de rénovation, selon les chiffres constatés au premier semestre 2021 par la plateforme Héméa, qui accompagne les particuliers dans leurs travaux.

39%

des Français ayant un projet immobilier dans l'année à venir souhaitent acheter leur premier logement, selon la quatrième édition de l'indicateur Drimki/BVA. Au total, 16 % des sondés annoncent avoir un projet. Parmi eux, 27 % désirent vendre pour investir un nouveau logement, 19 % acheter pour mettre en location, 9 % acquérir une résidence secondaire et 7 % vendre sans acheter ensuite.

36%

des personnes interrogées révèlent que le fait d'avoir un jardin ou un balcon compte parmi les choses qui ont le plus gagné en importance au cours des douze derniers mois. C'est un des enseignements de l'étude Ikea Life at Home, menée dans trente-quatre pays auprès de 34 387 adultes. 27 % des sondés déclarent que l'accès à un espace vert est important pour préserver leur bien-être mental.



verisure

**CE QUE VOUS
AIMEZ, NOUS
LE PROTÉGEONS**

De jour comme de nuit,

**Verisure protège votre maison et
votre famille. Nos experts sont
mobilisés 24h/24 et interviennent
en moins de 60 secondes⁽¹⁾,
quelle que soit l'urgence.
Comme ça, vous vous
concentrez sur ce qui compte !**

mon alarme sur **Verisure.fr**

VERISURE - Société par actions simplifiée au capital de 1.085.736 euros - Siège social : 1 place du General de Gaulle- ANTONY (92160) - RCS 345 006 027 - N° de TVA : FR 60 345 006 027 - Société titulaire de l'autorisation d'exercer n°AUT-092-2118-07-17-20190361822 délivrée par le Conseil National des Activités de Sécurité le 17/07/2019. Article L. 612-14 du Code de la sécurité intérieure : « L'autorisation administrative préalable ne confère aucun caractère officiel à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient. Elle n'engage en aucune manière la responsabilité des pouvoirs publics. ».

(1) Temps moyen de réponse mesuré sur l'année 2020 après réception du signal par notre station de télésurveillance (source interne).



Un écrin très fleuri pour le maquillage proposé par le grand magasin londonien Liberty.

Pour Noël, le pâtissier parisien Pierre Hermé a fait dessiner ses boîtes par Safia Ouares, qui collabore régulièrement avec l'univers du luxe.

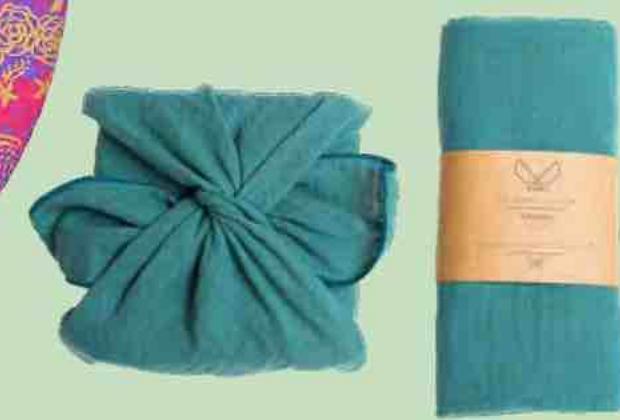


Réutilisables à l'envi, les pochettes originales de chez Lovalova circulent de cadeaux en cadeaux.

La société française Hipli conçoit des colis recyclables pour limiter l'impact négatif du e-commerce.



Le packaging comme œuvre de déco avec ce calendrier de l'avent de chez Harrods.



D'inspiration japonaise, tous les produits Hokko sont en textiles et fabriqués en France.

Emballés pour durer

Pour Noël 2021 et les suivants, les paquets compteront presque autant que les cadeaux, analyse Laure Malherbe, directrice artistique de Caramel, agence de conseil et de prospective.

Aujourd'hui, le plaisir d'offrir ne réside plus seulement dans la surprise que l'on fait, mais également dans le respect d'une démarche responsable et écologique. Et cela s'applique aussi pour les emballages. Les alternatives au bon vieux papier cadeau traditionnel sont de plus en plus nombreuses et attractives. Et durable ne rime pas forcément avec morosité ! Tout d'abord, la notion de « réutilisable » est devenue incontournable. De très belles marques mettent en avant des solutions de récup, à l'instar de Lovalova, dont les pochettes ne se jettent pas dès le cadeau déballé. Fabriquées avec un papier innovant, souple et résistant aux adhésifs, elles peuvent être fermées et ouvertes plusieurs fois, et sont donc ré.ré.ré.réutilisables. Les cadeaux offerts

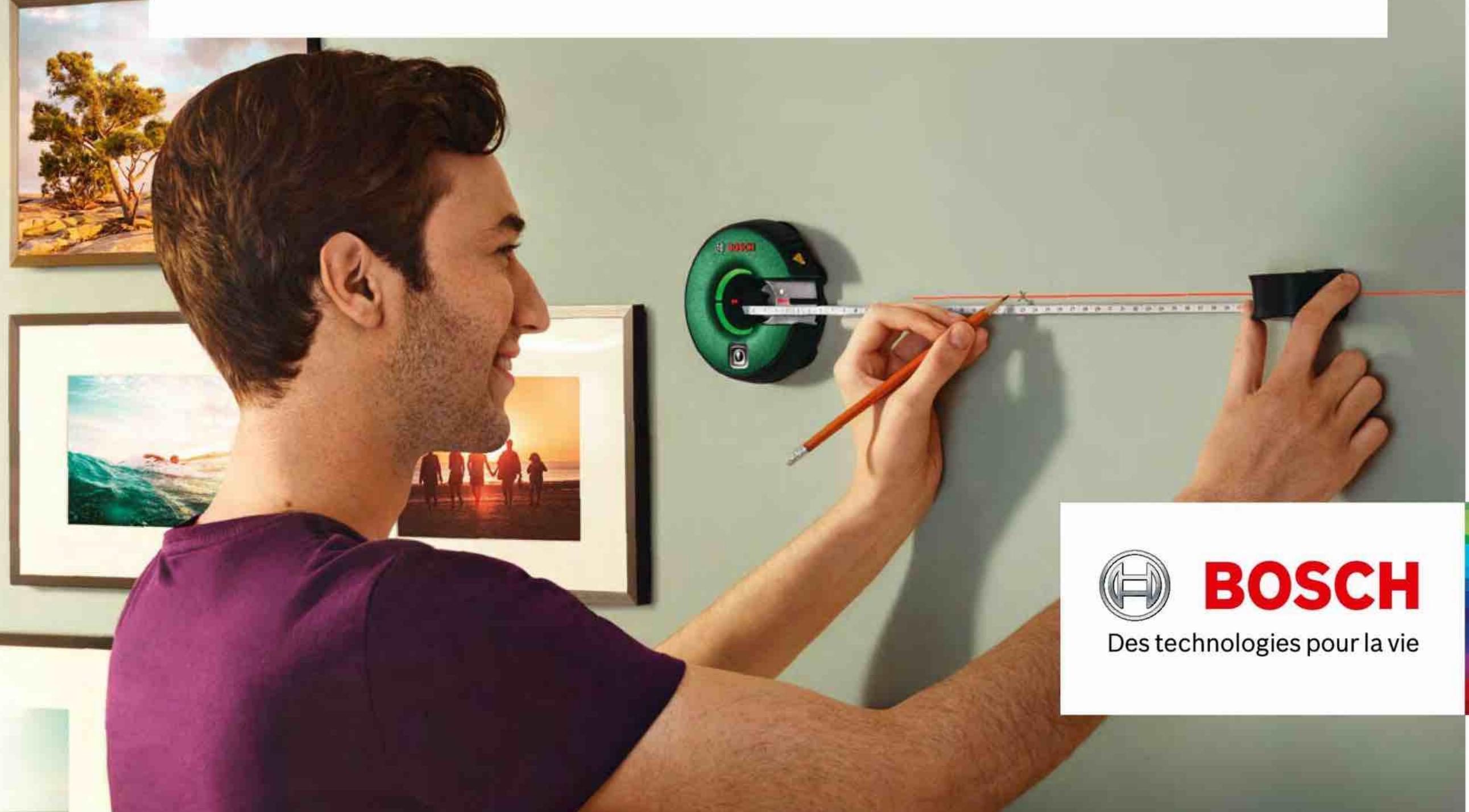
à distance s'adaptent aussi à la protection de l'environnement. Ainsi, Hipli propose des emballages pour colis recyclables. Résistants, ils s'avèrent idéaux pour expédier des petits articles fragiles. Quant au furoshiki, technique traditionnelle japonaise de pliage et de nouage de tissus, il est devenu le symbole de l'antigaspi. Saucony, marque de streetwear, s'est, elle, démarquée en jouant l'ultra personnalisation. Un concours a été lancé auprès des clients pour qu'ils créent un dessin sur leur boîte de sneakers. Autre tendance, les packagings « waouh » jouant sur leur aspect spectaculaire pour devenir des objets à part entière. Ainsi, le pâtissier parisien Pierre Hermé a fait appel à la dessinatrice Safia Ouares pour sublimer ses créations.



Accrochez vos cadres sans
aucune aide est à portée de main !

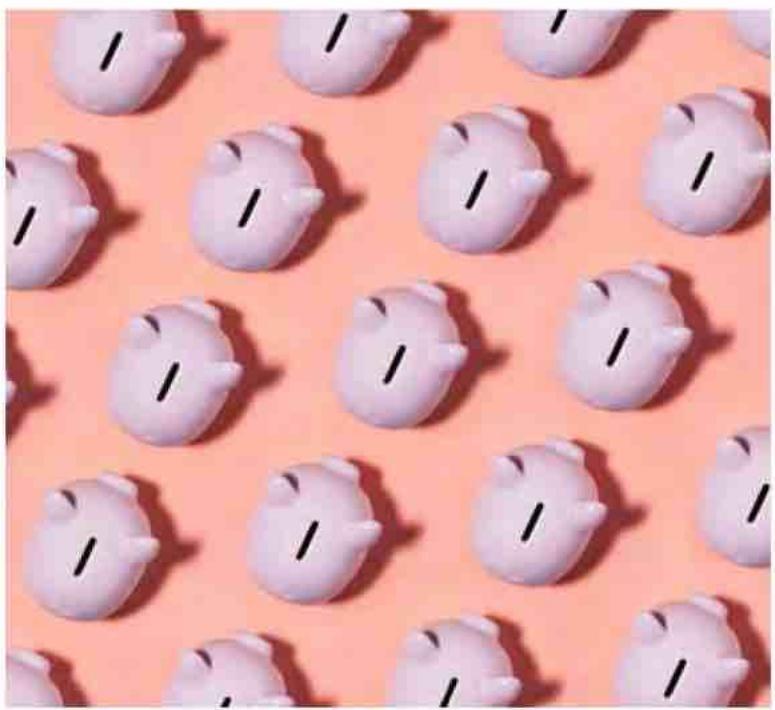
Fixer, aligner et mesurer en toute simplicité. **Atino de Bosch.**

Avec le mètre laser ligne Atino, accrocher des cadres et des étagères est facile et ne nécessite aucune aide extérieure. Le nouvel outil de mesure combine toutes les étapes nécessaires à la fixation, l'alignement et la mesure grâce à un seul outil et à une fixation murale flexible.



BOSCH

Des technologies pour la vie



POUR EMPRUNTER, IL FAUT DE PLUS EN PLUS D'APPORT

Selon le courtier Finance Conseil, l'apport personnel nécessaire à l'obtention d'un crédit immobilier se monte à 29 405 euros en 2021 contre 25 888 euros en 2020, soit une progression de 13 %. En Ile-de-France, il faut carrément 86 000 euros d'apport à ceux qui achètent, contre 22 638 euros dans les Hauts-de-France. Ces chiffres confirment ceux de l'Observatoire Crédit Logement/CSA, qui indique que le montant de l'apport personnel moyen était en octobre 2021 plus de 26 % supérieur à celui de décembre 2019, période où les taux d'intérêt étaient bas et les demandes d'apport faible de la part des banques. Le durcissement des conditions de crédits imposées aux banques ne devrait pas limiter cette tendance. A partir du 1^{er} janvier 2022, le taux d'endettement de 35 % ne pourra pas être dépassé, pour une durée maximale de crédit de vingt-cinq ans.

12

QUELLE EST LA MARQUE DE L'IMMOBILIER PRÉFÉRÉE DES FRANÇAIS ?

Pour la deuxième année consécutive, Stéphane Plaza Immobilier s'est vu décerner le label Marque préférée des Français dans la catégorie « réseaux d'agences immobilières ».

C'est le résultat d'une étude Opinion Way menée en octobre dernier. Lancé en 2015, le réseau Stéphane Plaza Immobilier compte actuellement six cent vingt franchises réparties sur tout le territoire.



Photos : Getty Images, DR

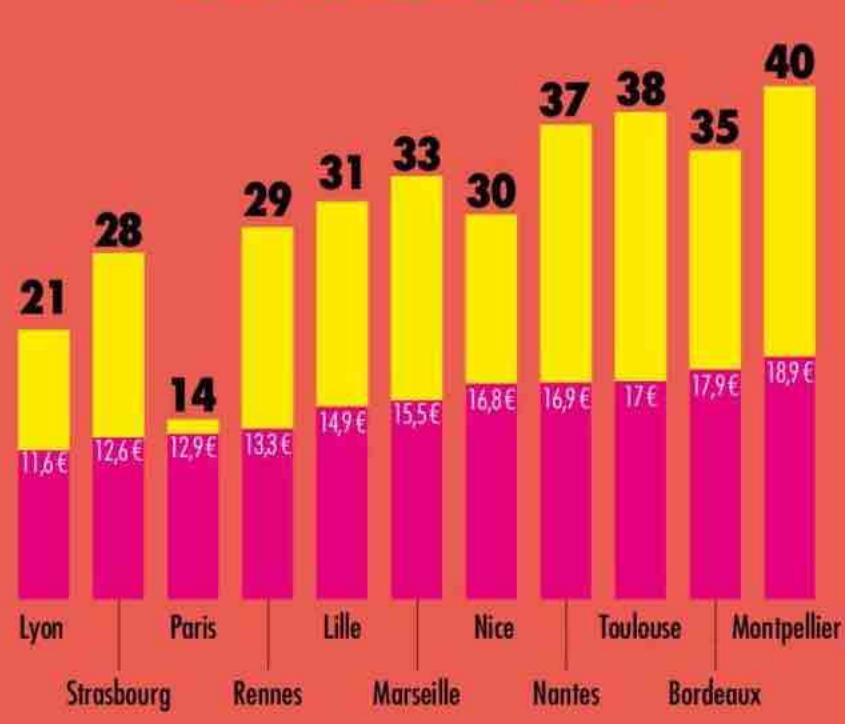
ANGERS: VILLE NUMÉRO UN POUR L'AUGMENTATION DES PRIX

Dans la capitale de l'Anjou, l'acquisition d'un logement coûte 39 % de plus en 2021 qu'en 2015 (+ 56 % pour le seul prix du mètre Carré), selon l'indicateur Empruntis & Seloger, l'Immobilier tout compris (ITC), qui prend en compte le prix du logement, la fiscalité locale, les droits de mutation et les frais liés au crédit immobilier. C'est un record dans l'Hexagone, puisqu'Angers devance Bordeaux (ITC à + 31 %) et Rennes (+ 29 %). Dans le même temps, Perpignan est la ville de 100 000 habitants où le coût d'acquisition tout compris a le plus baissé (- 14 %).

Taxe foncière DE LYON À MONTPELLIER, LE GRAND ÉCART

Meilleurs Agents a mené une étude sur la taxe foncière dans les principales villes françaises. Pour ceux qui souhaiteraient investir dans l'immobilier, les conclusions sont assez éclairantes. En règle générale, les taxes foncières prélevées sur les petites surfaces sont proportionnellement plus élevées. Et le tarif diminue avec la surface. En moyenne, elle est de 36 % plus élevée pour les studios que pour les T4 (18,20 euros/m² contre 13,40 euros/m²). La grande ville où la taxe est la moins élevée est Lyon (11,60 euros/m² en moyenne). A l'autre extrémité, on retrouve Montpellier (18,90 euros/m²). La différence entre ces deux villes est assez colossale : 63 %. Enfin, Meilleurs Agents a établi un baromètre de la rentabilité locative. Sans grande surprise, au vu du prix des loyers, quatorze jours de location suffisent aux propriétaires parisiens pour s'acquitter de leur impôt, contre quarante jours aux Montpelliérains.

Quel poids pèse la taxe foncière sur la rentabilité locative



Source : Loyer, Prix et Indice des Prix de l'Immobilier (IPI) Meilleurs Agents du 1^{er} octobre 2021

Taxe foncière moyenne/m²

En nombre de jours de location



À vos côtés dans les moments clés



CONSTRUISEZ SEREINEMENT 2022 !



Devenez propriétaire de
votre appartement neuf

Jusqu'au 31 décembre 2021

**FRAIS DE
NOTAIRES
OFFERTS⁽¹⁾**



**RÉSERVEZ
AVEC 1 500 €⁽²⁾**

au lieu des 5% habituels



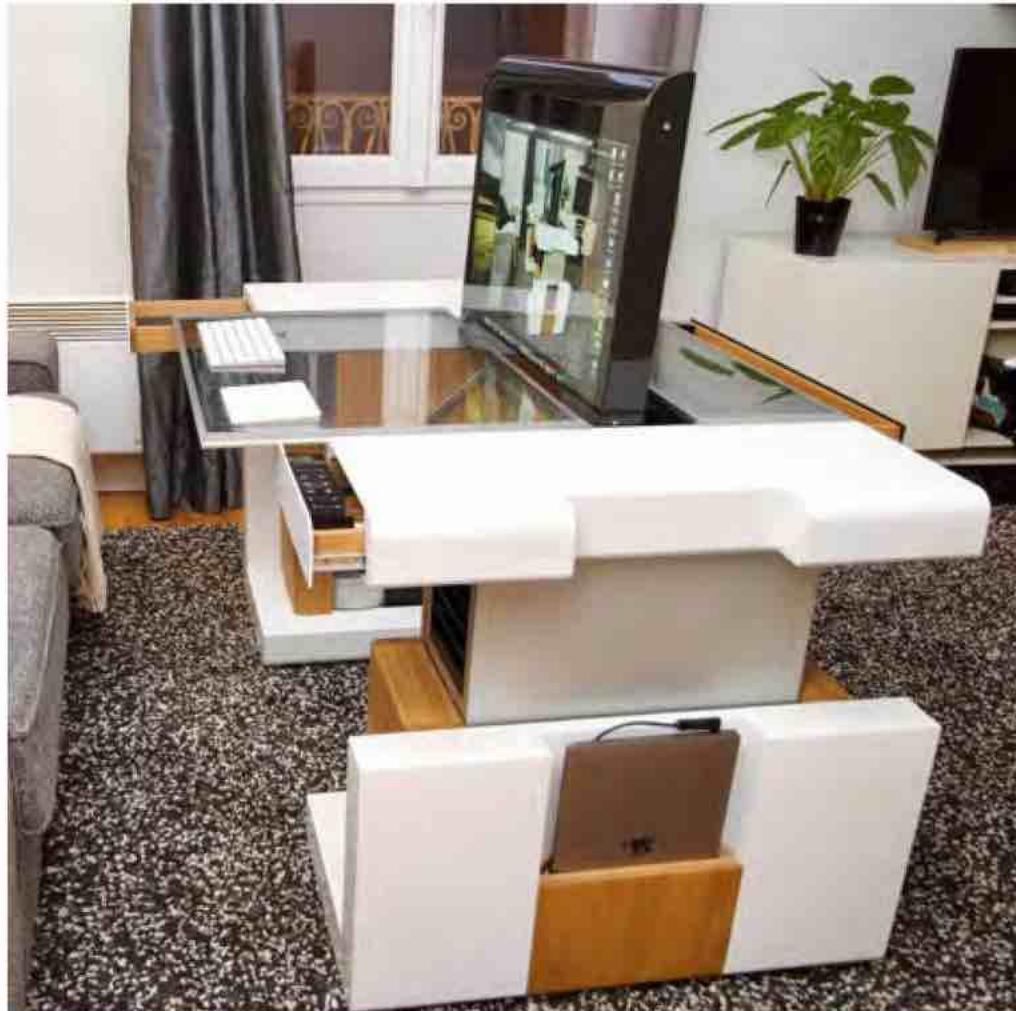
Contactez-nous vite pour bénéficier du meilleur choix

09 71 05 15 15
marignan.immo

(1) Les frais de notaire sont offerts, hors frais éventuels liés à l'emprunt et hors frais d'hypothèque, de caution de privilège de prêteurs de deniers ou de tout autre frais éventuel de garantie lié au financement de l'acquisition. Les studios et 2 pièces ne sont pas éligibles à cette offre. (2) Réservez votre logement avec un versement unique de 1 500 € au lieu du montant habituel fixé à 5% du prix de vente du bien. Ces offres sont valables pour la signature d'un contrat de réservation sur les programmes Marignan éligibles, du 20/11/2021 au 31/12/2021, régulièrement réitéré par acte notarié, dans la limite des stocks disponibles. Elles sont cumulables entre elles mais pas avec d'autres offres Marignan en cours et à venir sur la période susvisée. Pour voir la liste des programmes éligibles, rdv sur marignan.immo ou auprès de votre conseiller Marignan. MARIGNAN, 4 Place du 8 mai 1945 – 92300 LEVALLOIS-PERRET, SAS au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au RCS de NANTERRE. Perspectiviste : Kreation. Photo de Tatiana Syrikova du site Pexels. Septembre 2021

INNOVATION UNE TABLE BASSE TRANSFORMABLE EN BUREAU

Parmi les lauréats du concours Lépine 2021, l'invention d'Omar Seck, informaticien de 37 ans, s'inscrit parfaitement dans l'ère du temps. La table multifonction Jobstable constitue une réponse à la problématique du télétravail pour ceux qui manquent de place dans leur domicile. Il s'agit d'une table basse de salon qui peut se muer en bureau en trente secondes, à la hauteur désirée par l'utilisateur. Doté d'un écran de 27 pouces et d'une vitre tactile, le meuble dispose de rangements pour le matériel informatique et de différentes connectiques. Avec cette innovation, contrairement à l'habitude, le bureau est mobile et l'assise fixe. La table ergonomique permet de travailler depuis son canapé sans difficulté. Reste à savoir si des clients seront prochainement conquis.



Photos : Nathalie Tiota, Concours Lépine

14



Photos : service de presse

STÉPHANE PLAZA ET MILIBOO DANS UN COCON

Depuis deux ans, Miliboo et Stéphane Plaza s'associent pour créer des collections tendance et abordables. Pour leur quatrième collaboration, ils ont imaginé un véritable cocon, avec des pièces aux matières naturelles et formes organiques et enveloppantes, à l'image d'un fauteuil en bois et bouclette de coton (fauteuil Koro, 459,99 euros, sur miliboo.com).

SAPIN : CE N'EST PAS LA TAILLE QUI COMpte !

Pour les petits intérieurs, Balsam Hill, créateur de sapins artificiels haut de gamme, a imaginé un Nordmann d'un mètre seulement. La marque propose aussi des modèles classiques, jusqu'au XXL de 3,65 mètres de haut (balsamhill.fr). Même si, ce qui compte, ce n'est pas la taille du sapin, mais celle des cadeaux que l'on va découvrir dessous !

UNE BOX POUR CONNECTER VOS LUMINAIRES

Imaginée par Leroy Merlin, la box Enki Connect (29,90 euros) permet de piloter ses éclairages depuis son smartphone... ou à la voix ! Elle fonctionne avec les ampoules connectées Lexman. On peut faire varier l'intensité lumineuse, la chaleur de la lumière, ou choisir parmi une palette de 16 millions de couleurs pour adapter l'ambiance à ses besoins ou à son humeur.

Combles : l'endroit idéal pour aménager votre bureau

La lumière naturelle, un facteur déterminant pour bien travailler à la maison



30 %

des heures d'éveil sont passées au bureau

Source : Baromètre de l'Habitat Sain 2020



3/4

des Français ont recours à l'éclairage artificiel pendant la journée en raison de l'insuffisance de lumière naturelle.

Source : Baromètre de l'Habitat Sain 2016 Synthèse France



Un apport d'éclairage naturel peut améliorer la productivité de

15 %

Source : Revue de littérature sur les effets de la lumière naturelle sur les occupants des bâtiments, L. Edwards & P. Torcellini (2002)



Découvrez 3 solutions VELUX parfaitement adaptées à votre bureau Références, prix, installation...

velux.fr/Bureau-3d

Vous en avez assez de devoir vous isoler dans votre salle de bains pour participer à vos conférences téléphoniques ? Transformez vos combles en un vrai espace de travail calme et lumineux.

Le télétravail, que nous pensions être une solution temporaire, s'inscrit désormais dans notre quotidien. Dès lors, cessez de "bricoler" l'organisation de votre travail à la maison, en répondant à vos mails depuis votre canapé ou en planifiant vos rendez-vous téléphoniques dans votre cuisine. Vous pouvez désormais disposer chez vous d'un lieu dédié, vous offrant des conditions de travail confortables et vous permettant de cloisonner univers professionnel et sphère privée. Trouver davantage de place dans votre maison déjà bien remplie n'est pas chose facile, heureusement il est toujours possible d'investir vos combles !

Concentration et productivité

Vos combles sont probablement le meilleur endroit pour installer un bureau dans lequel vous prévoyez de passer jusqu'à huit heures par jour. C'est un lieu calme, isolé du reste de la maison, où aucun bruit ni passage ne vient troubler votre concentration. La pièce étant située au dernier étage, vous profitez d'une vue dégagée sur les environs : les pauses que vous vous autoriserez pendant la journée de travail n'en seront que plus ressourçantes ! Pour un aménagement réussi de cet espace, il est indispensable d'inclure l'éclairage naturel dès les premières de votre réflexion.

Importance de la lumière naturelle

En multipliant les entrées de lumière dans la pièce, vous profitez des bienfaits de la luminosité naturelle sur les performances intellectuelles, avec notamment une vigilance accrue et moins de fatigue. Par ailleurs, vous faites entrer l'extérieur à l'intérieur et élargissez la perception de l'espace de votre pièce.

Selon les activités que vous prévoyez d'y réaliser (bureautique, écriture, travaux manuels...) et la disposition de l'endroit (taille, forme, nombre de pans de toit...), vous pouvez opter entre les différents moyens d'amener l'éclairage naturel : fenêtres disposées l'une au-dessus de l'autre, côté à côté ou aux quatre coins de la pièce... En combinant plusieurs entrées de lumière, vous ferez de votre nouveau bureau un espace multiactivité baigné de lumière et ouvert sur l'extérieur, qui pourra facilement évoluer dans le temps.



STAR



22 pages pour tout savoir sur l'immobilier

18 Ils vivent dans une ancienne gare jurassienne

22 Le test immo

**24 Damien et Ksenia cherchent un grand
appartement à louer dans les Yvelines**

**28 Comparatif : le prix à payer pour avoir une pièce
supplémentaire selon les villes**

**30 Une experte de l'immobilier nous raconte
la visite d'un bien qui l'a particulièrement marquée**

32 Bienvenue à Rouen

ILS ONT FAIT LE CHOIX DE VIVRE DANS... **UNE GARE**

Aux abords de cette gare jurassienne, on n'entend plus siffler les trains, mais les deux nouveaux heureux propriétaires du lieu. ***Au bout de trois ans de travaux***, ils peuvent enfin se poser pour passer un hiver tranquille.

18



L'œil de Plaza

« Faire preuve d'autant de détermination que Fanny et Kevin est rare. Quand on rénove soi-même un bien, il est difficile d'évaluer le temps nécessaire pour en faire un nid douillet. Encore plus compliqué : estimer sa capacité à supporter les travaux sur la durée. C'est pourtant essentiel pour éviter que le chantier ne vire à la catastrophe et se finisse par une revente piteuse à bas prix. »

point de cheminot dans leur famille. Pourtant, Fanny Grasser, 29 ans, et Kevin Jacques, 32 ans, ont

eu le coup de foudre pour l'ancienne gare du village d'Ougney dans le Jura. Une bâtie de plus de 210 m² répartis sur trois niveaux. Elle est située sur la ligne qui, à l'origine, servait à acheminer les ouvriers vers les forges de Fraisans, dont le fer a notamment servi à la construction du premier étage de la tour Eiffel. « Et puis, les gens du village ont bataillé pour pouvoir utiliser cette ligne. Et ils ont fini par avoir gain de cause. C'est toute cette histoire mais aussi la majesté de la gare

datant de 1855 qui ont fini de nous convaincre de signer », raconte volontiers Fanny Grasser. En août 2018, le jeune couple a donc acheté la gare à la mairie d'Ougney pour 80 000 euros, et s'est attelé à la rénover. Un chantier titanesque, nécessitant un investissement d'environ 200 000 euros. Désaffecté et pillé depuis de nombreuses années, l'endroit était à refaire du sol au plafond. Un défi pour les nouveaux propriétaires. Fanny et Kevin y ont passé leurs soirées, leurs week-ends et leurs vacances pendant trois ans. Un an de démolition et deux ans de rénovation plus tard, ils ont emménagé en août dernier. Du passé ferroviaire de la bâtie, ils ont conservé la pancarte émaillée bleue accrochée sur la façade ouest. « Elle est super haute car il fallait qu'elle soit visible de loin », précise Fanny. Au rez-de-chaussée, on retrouve la verrière qui sépare le guichet du hall de la gare. « Les deux petites portes





MISSION ACCOMPLIE

Après des milliers d'heures de travaux, Fanny et Kevin coulent enfin des jours heureux dans leur gare revisitée.

Photos : DR, Sébastien Girod pour Bienvenue chez vous



GARE HISTORIQUE

A Ougney (Jura), cette ancienne bâisse de 1855 était le point de passage obligé des ouvriers des forges voisines.

J'ACHÈTE ...UN BIEN ATYPIQUE

→ PIERRE DE TAILLE

Le jeune couple a conservé et ajouté des pierres pour entretenir l'esprit de la gare. Un sacré boulot !



20



DÉPENDANCE

Avant de refaire entièrement la toiture de la lampisterie, Kevin et ses amis ont dû couper cette forêt vierge.

HALL DE GARE

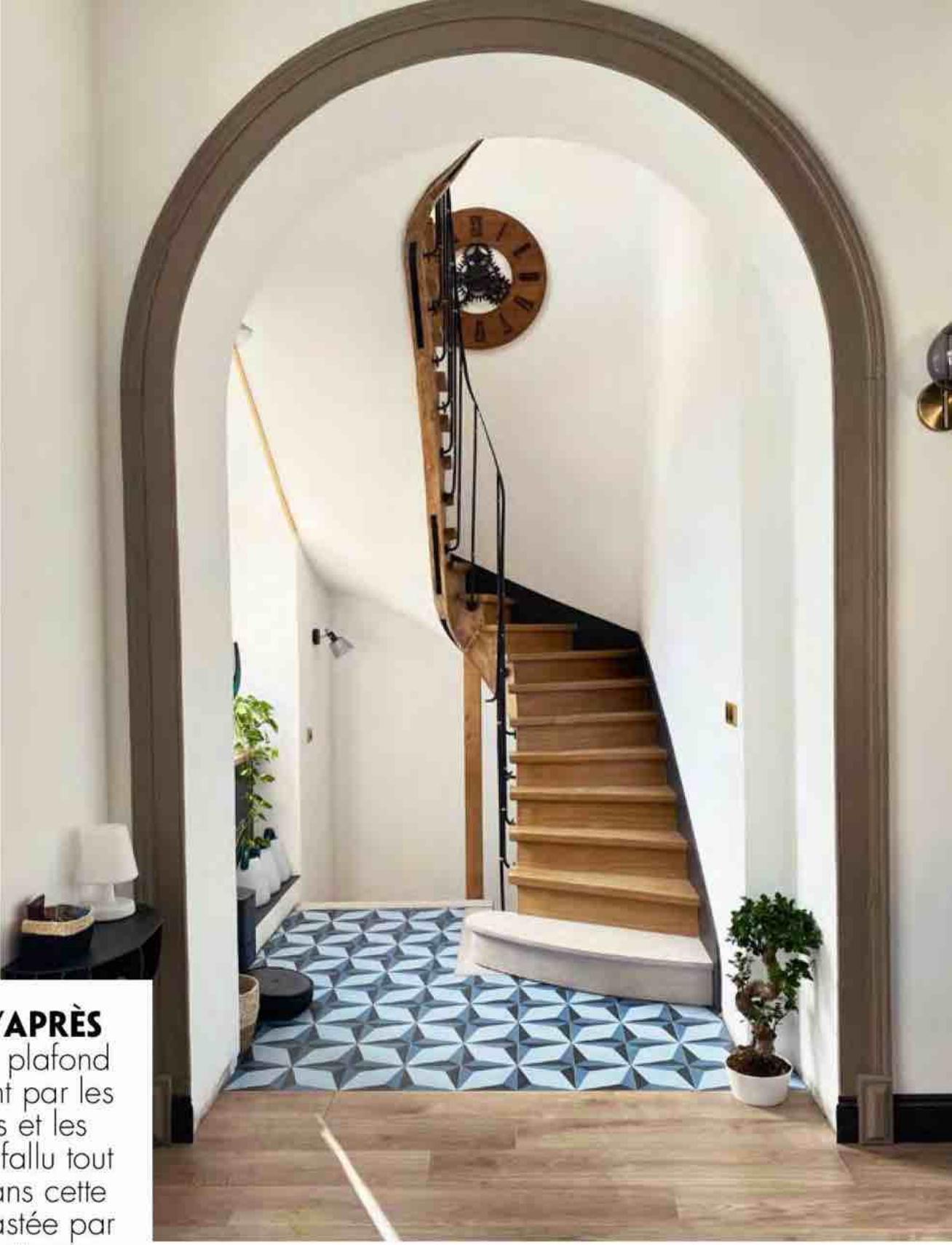
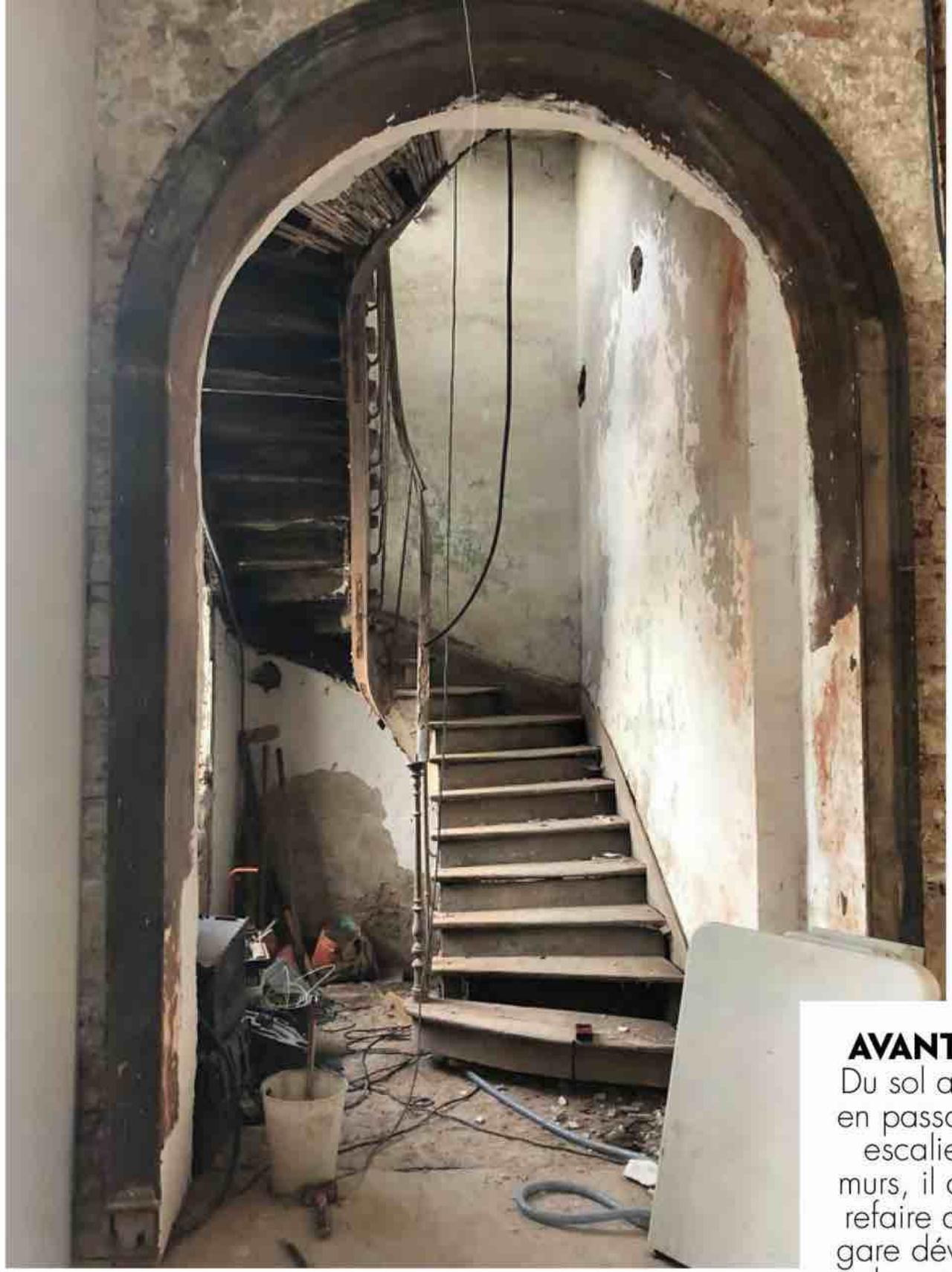
Pour faciliter la circulation au rez-de-chaussée, les propriétaires ont pris le parti d'ouvrir deux arches historiques de l'ancienne salle d'accueil.

HAUT DE PLAFOND

Malgré l'ajout d'une super isolation, les pièces du bas affichent toujours 3,60 mètres de hauteur.

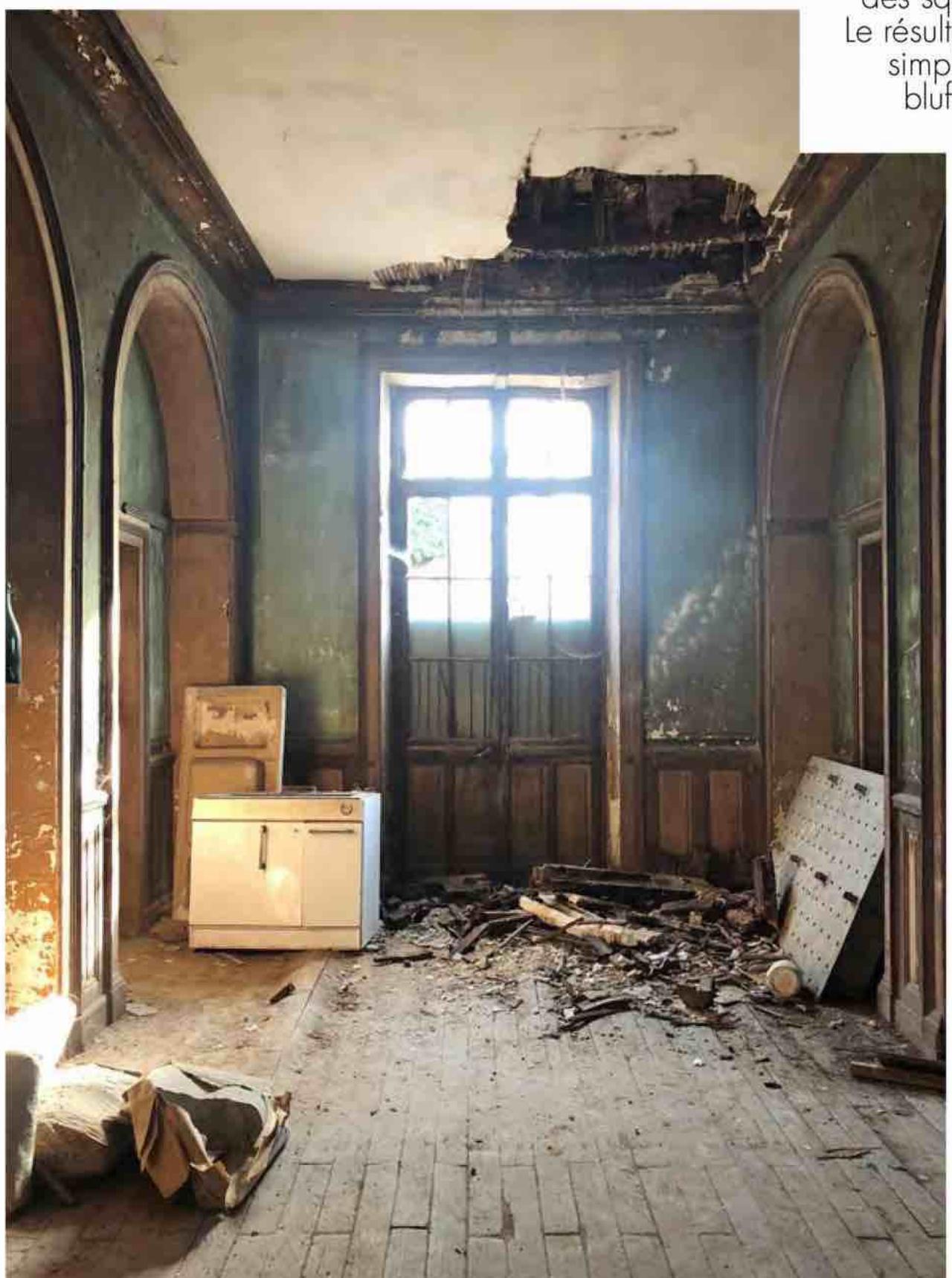
vitrées en bas permettaient jadis de passer les billets. Elles nous servent aujourd'hui de passe-plat», sourit cette jeune conceptrice d'espace, qui vient de se mettre à son compte. L'ancien hall est devenu le séjour et la salle d'attente d'autan s'est transformée en salon cosy. Pour passer de l'un à l'autre de manière plus fluide, les jeunes propriétaires ont ouvert deux des arches majestueuses qui culminent à presque quatre mètres sous plafond. Ils ont conservé le bel escalier permettant d'accéder à l'étage, où se trouvait l'ancien appartement du chef de gare. «A part les marches et les contremarches, tout est d'origine. Pour le rénover, on l'a désolidarisé du mur, coupé, poncé, peint... avant de le repasser», précise la nouvelle cheffe de la gare. Sur ce palier, les chambres et salles de bains ont évidemment été entièrement refaites. Au deuxième étage, il y a un grenier qui n'a pas encore été réaménagé. Le jeune couple a, pour l'instant, préféré donner un coup de jeune à la lampisterie, située derrière la maison. « On garde la structure de cet abri d'environ 40 m² qui servait d'atelier aux cheminots et de lieu de rangement pour les lampes à pétrole. » Pour rénover la cave, Fanny et Kevin ont d'abord dû commencer par débarrasser les centaines de bouteilles (vides) d'alcool anisé laissées par les cheminots. «On a aussi découvert plein de chauves-souris attirées par la proximité des mines. Une fois bien nettoyée, cette cave nous servira d'espace de dégustation», explique Fanny. Nul doute que leur bande de copains, qui a participé à ce chantier titanésque, appréciera cet espace voûté aux allures de chai. Les habitants d'Ougney se réjouissent également de voir revivre l'ancienne gare du village. « Pendant les travaux, un petit papi s'est arrêté un dimanche pour voir ce que l'on faisait. En fait, il avait connu la gare en activité, donc il était curieux de découvrir notre projet. Il est ensuite passé suivre le chantier toutes les semaines jusqu'à notre emménagement. » Le résultat vaut bien le détour.

Sylvie Laidet



AVANT/APRÈS

Du sol au plafond en passant par les escaliers et les murs, il a fallu tout refaire dans cette gare dévastée par des squatteurs. Le résultat est tout simplement bluffant !



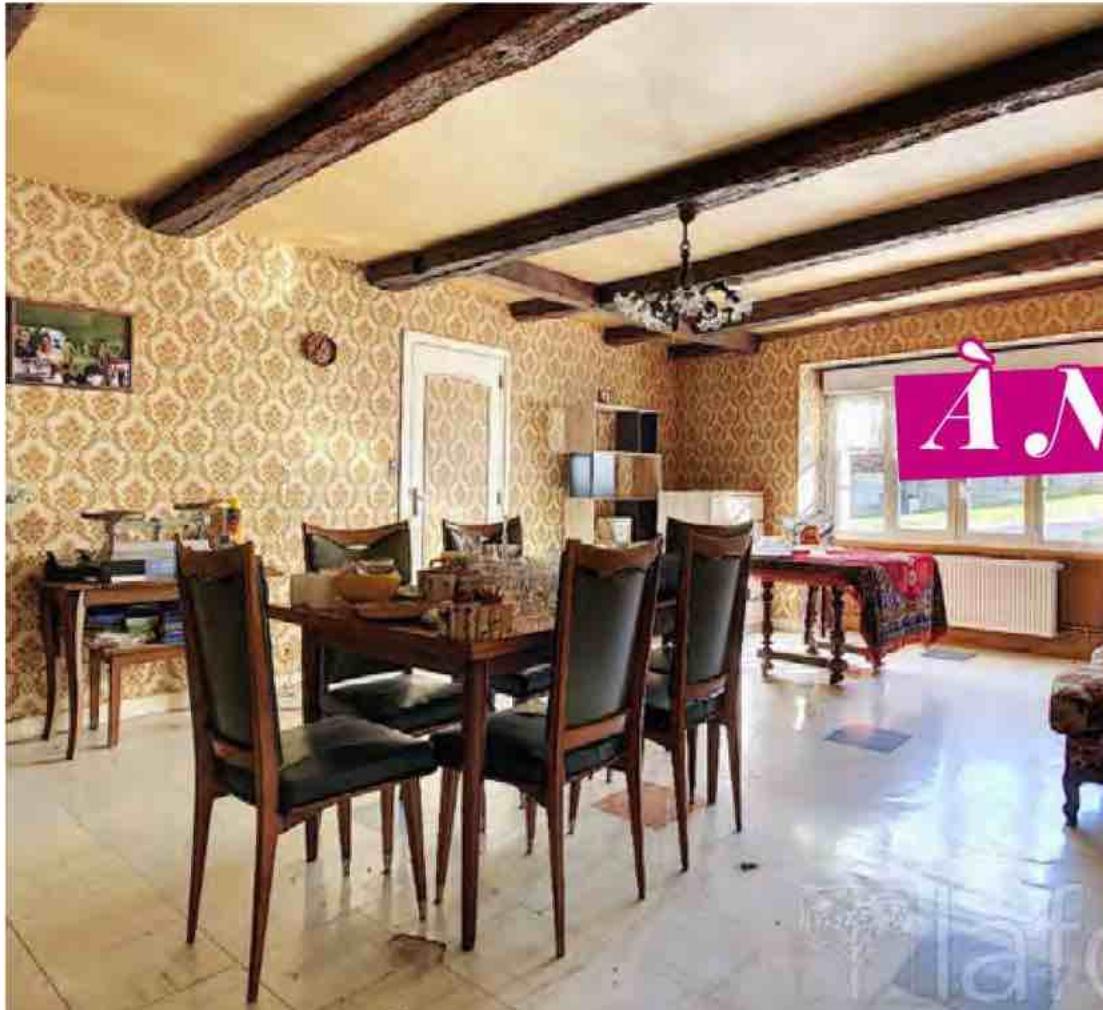
LE TEST IMMO COMBIEN ÇA COÛTE?

Quatre types de biens qui ont des points communs...
mais dont les prix sont vraiment très différents.

Saurez-vous les estimer correctement ? **Par Lomig Guillo**

1. DÉCOR PARTICULIER...

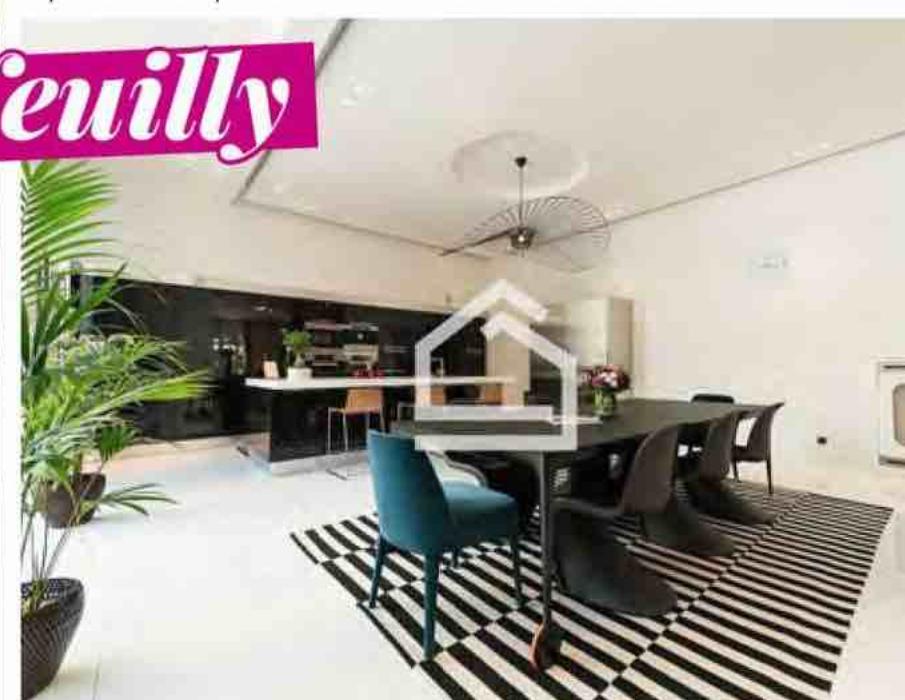
A Neuilly-l'Evêque (entre Dijon et Nancy), une jolie maison de village spacieuse (six pièces pour 175 m²), avec quatre chambres, un beau séjour, cave, garage et remise. Jardin non attenant. Travaux à prévoir.



À Neuilly

2. HÔTEL PARTICULAR

Un bien haut de gamme en bordure de bois à Neuilly-sur-Seine. Plus de 800 m², cinq suites, terrasses, jardin et piscine intérieure chauffée.



Cave à vin

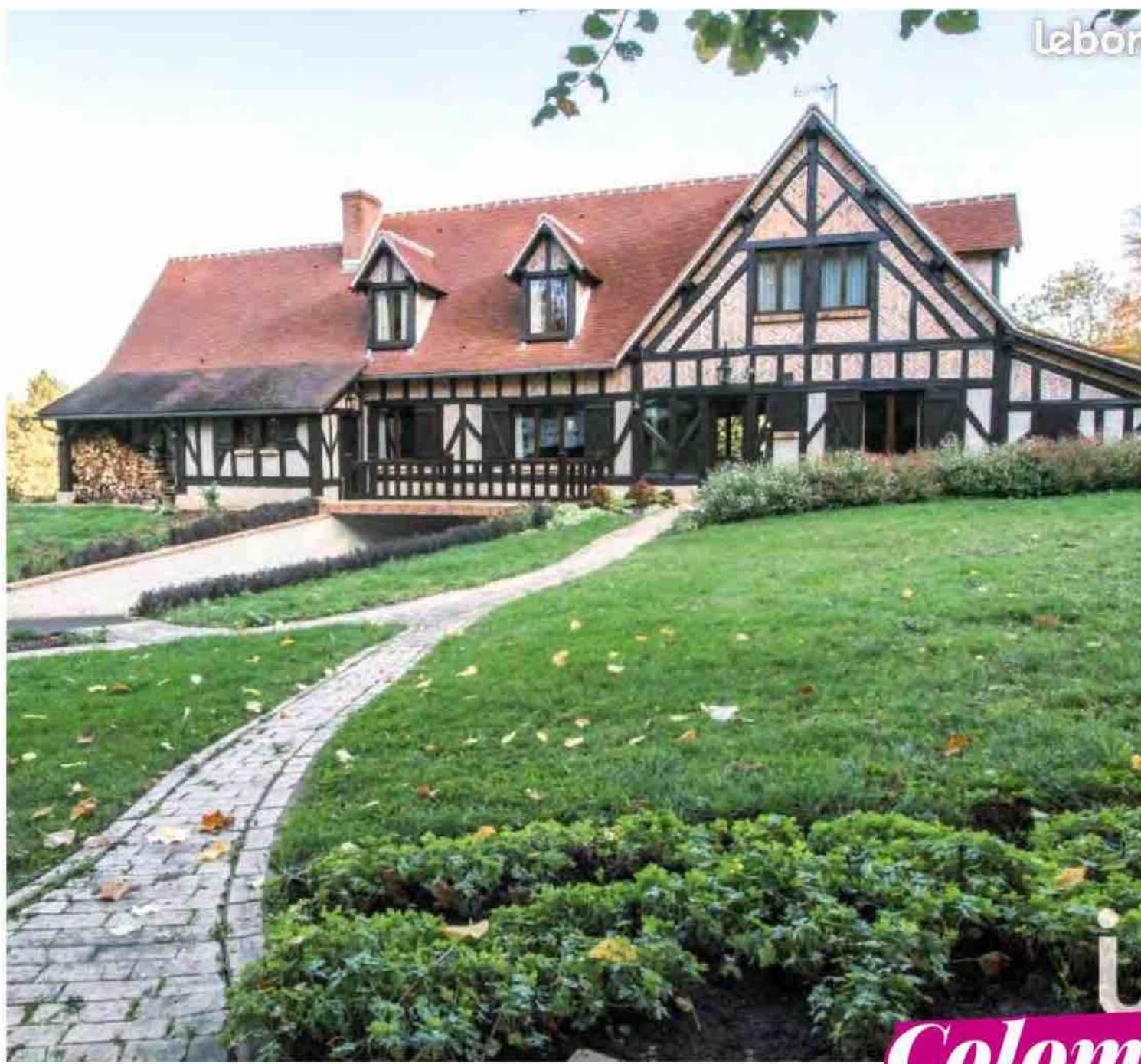


4. VILLE SOUTERRAINE

Réseau de 1,5 kilomètre de caves, situé à Châlons-en-Champagne. Capacité de stockage de 5 300 000 bouteilles. Plus 3 000 m² de bâtiments, cuverie, 4 550 m² de terrain à bâtir et 1,5 hectare de bois au-dessus des caves.

3. CLIM NATURELLE

A Monnaie, près de Tours, un caveau de 10 m², à la température constante de 11 °C, toute l'année.



lebon

5. UNE MAISON, CINQ PIÈCES

Dans un charmant village du Val-d'Oise, à 35 kilomètres de Paris, une propriété à colombages de 300 m² au milieu d'un jardin de près de 2 hectares offrant une vue superbe sur la vallée de l'Oise.

6. DEUX MAISONS, SIX PIÈCES

Dans l'Eure, à proximité de Louviers et de l'A13, deux maisons à rénover, dont une longère de 120 m². Le tout sur un terrain de près de 2000 m². Travaux à prévoir mais fort potentiel.

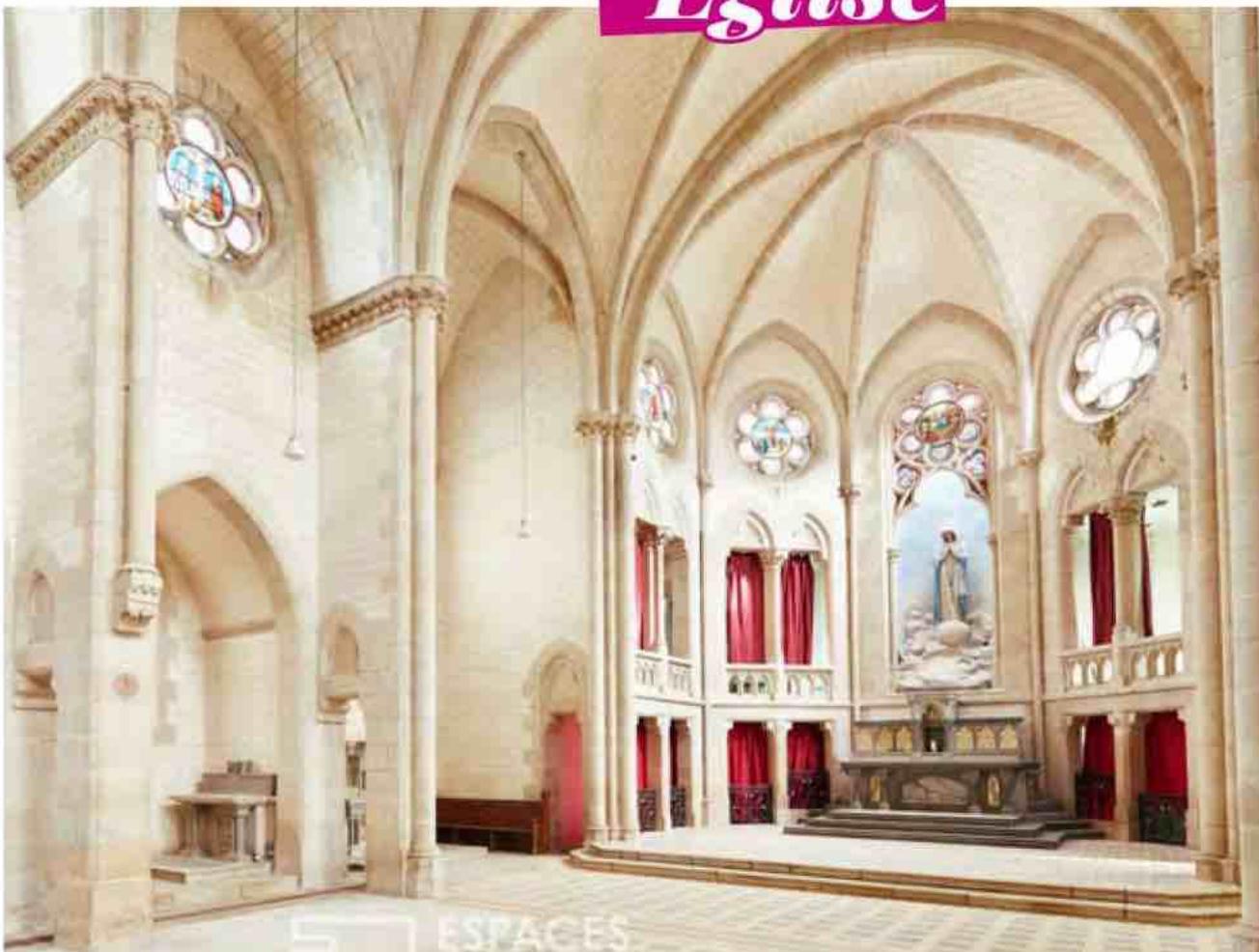
Colombages



7. ANCIEN ÉVÊCHÉ

Dans la Creuse, un ensemble de bâtiments de 1000 m², avec, au premier niveau, une belle chapelle et aux niveaux supérieurs des logements en cours de rénovation et des plateaux à aménager. Jardins, terrasses et dépendances.

Église



8. GRAND SÉMINAIRE

A Quimper, ancienne chapelle de 926 m², désacralisée, avec une grande sacristie de 100 m². Plus trente-sept places de parking.

RÉPONSES

(Années vues sur Leboncoin en octobre 2021)

- 7 : 140 400 euros. 8 : 675 000 euros.
- 5 : 1 250 000 euros. 6 : 169 000 euros.
- 3 : 2 000 euros. 4 : 1 875 000 euros.
- 1 : 41 000 euros. 2 : 25 647 000 euros.

COUPLE CHERCHE UNE LOCATION PLUS GRANDE

24

Cette petite famille part à la recherche d'un nouveau nid douillet, plus spacieux que son appartement actuel. **Le tout dans un secteur et avec des critères bien définis.**

d

amien et Ksenia sont mariés et parents d'une petite fille, Constance, âgée de 7 ans. Cet entrepreneur dans l'univers du digital et cette régisseuse en conservation d'art louent actuellement un appartement à Saint-Germain-en-Laye, dans les Yvelines. Et s'il adore sa ville, le couple en a assez de son appartement qu'il juge trop petit pour une vie de famille confortable et épanouie. Autre inconvénient, l'immeuble où la petite famille réside est ancien et situé dans une rue bruyante, très prisée des automobiles et des scooters.

Laura Makary

DANS CHAQUE NUMÉRO A partir d'un cas particulier, nos agents conseilleront et livreront la stratégie à suivre pour dégoter la perle rare.

Que visent-ils?

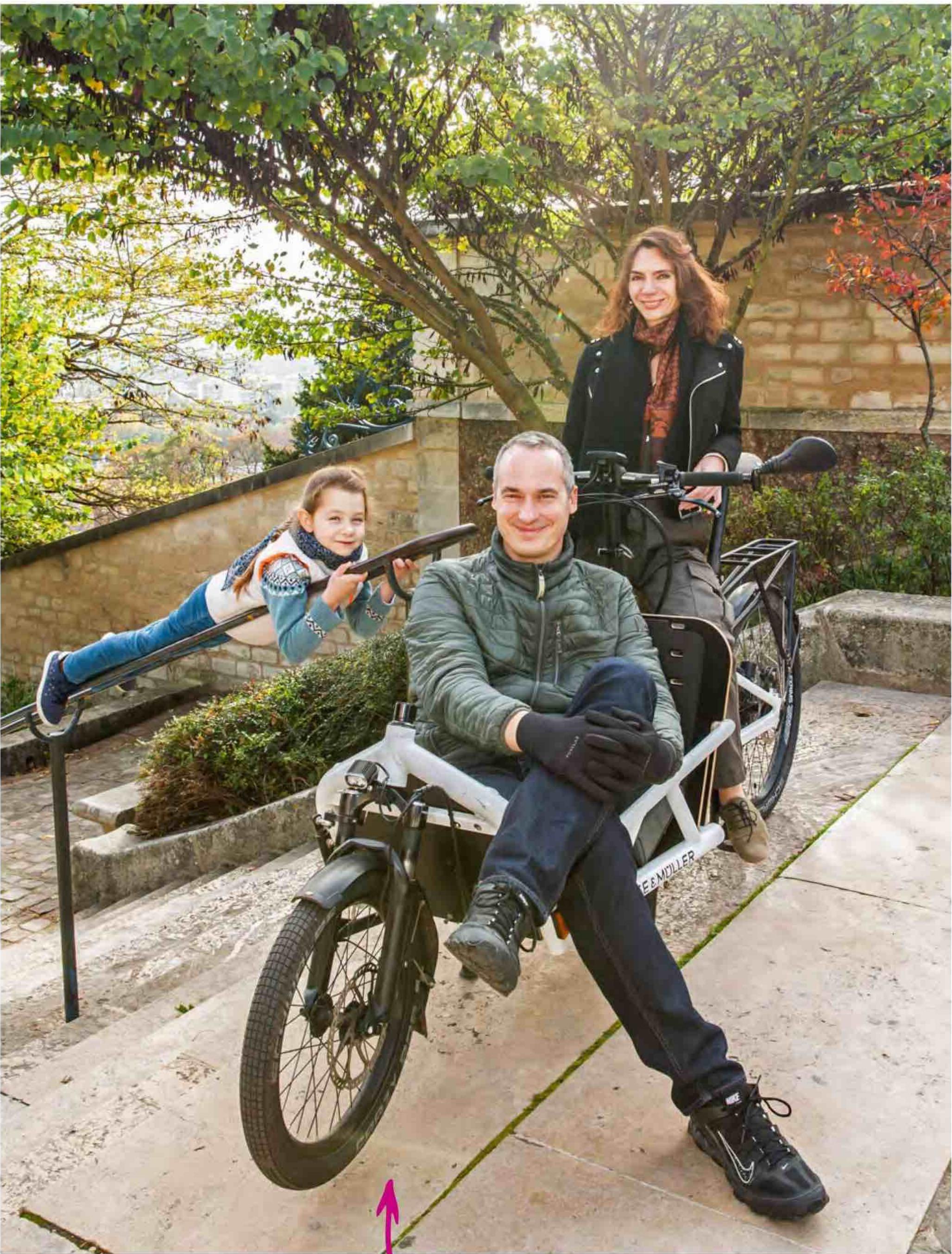
Ils sont à la recherche d'un nouvel appartement, toujours en location dans un premier temps. « Nous aimerais rester proches du centre-ville, mais dans un environnement un peu plus calme, dans un appartement plus grand, avec deux vraies chambres. Notre périmètre de recherche reste

Saint-Germain-en-Laye, que nous apprécions pour la qualité des écoles et sa population très internationale, d'autant que Constance aime beaucoup son école primaire », explique Damien. Difficulté supplémentaire : Ksenia travaille tous les jours à Paris, l'idéal serait donc de demeurer dans un périmètre proche de la gare, afin qu'elle puisse s'y rendre en dix, voire quinze minutes grand maximum à pied. Le couple envisage d'élargir sa recherche au Pecq, commune limitrophe, s'il peine à satisfaire son premier choix.

Comment imaginent-ils cet appartement ? « Un trois-pièces, dans un immeuble relativement récent, les bâtiments anciens pouvant être un peu vétustes. Il peut être meublé ou vide. Il nous faut un endroit pour notre bibliothèque, assez importante, une pièce de vie agréable et des rangements. Un balcon, pour mettre quelques plantes, serait un plus », résume Damien.

Autre critère : s'il n'a pas de voiture, le couple possède un vélo cargo. Un grand local à vélos, un box proche ou une solution simple pour le garer serait donc très apprécié.

Côté budget, notre couple vise un loyer à 1 200 euros mensuels mais pourrait monter jusqu'à 1 400 euros, en cas de coup de cœur dans sa zone de prédilection.



DAMIEN ET KSEНИЯ

Ils souhaiteraient dans l'idéal un logement à Saint-Germain-en-Laye (Yvelines), avec un grand local à vélos !

L'intérêt de s'excentrer

L'extrême centre-ville ne semble pas correspondre aux critères de notre couple. « Ils pourront trouver leurs deux chambres avec ce budget mais, à moins d'une opportunité exceptionnelle, ce sera souvent dans un immeuble ancien, au quatrième étage sans ascenseur, par exemple. Dans le centre, le local à vélos sera aussi un point délicat. Souvent, les parties communes sont dans un état moyen et étroites. Faire entrer un vélo n'est pas toujours évident », souligne Matthieu Helix. Lui recommande trois quartiers : le Prieuré, où l'on trouve des résidences des années 1980 correspondant aux critères, Pereire, où les trois-pièces peuvent se louer autour de 1 300 euros, ou encore Forêt, proche de la verdure, avec des immeubles familiaux, mais à un bon quart d'heure

de marche de la gare. Autre option : le quartier de Fourqueux, plus excentré, mais relié à la gare par un réseau de bus et, bientôt, un tram.

« Avec leur budget, il sera tout à fait possible d'y trouver un appartement avec deux chambres et un espace extérieur, avec un confort que l'on n'aurait pas en centre-ville. Il y a des commerces dans le secteur. En revanche, on est beaucoup plus loin de la gare », souligne Sonia Guillard, responsable de l'agence CGIC. Sa collaboratrice, Elisa Bruno, conseillère immobilier, propose de cibler leur plan B, Le Pecq : « Il y a des résidences agréables rue Victor-Hugo, avec ascenseur, cave, balcon et possibilité de stationnement. Là, on sera à quinze minutes de la gare de Saint-Germain. » Une proposition qui répond à un critère important.

L'œil de Plaza

« La tension locative est généralement forte sur les logements de deux ou trois pièces, qui sont très vite reloués. C'est pourquoi, si un logement disponible vous plaît, il faut laisser de côté les critères les moins importants, car l'appartement de vos rêves n'existe sans doute pas. Et n'oubliez pas qu'en matière de location, c'est toujours le propriétaire qui choisit : on n'est pas maître de son destin. »

Une zone particulièrement recherchée

Lorsqu'on expose les principaux critères de Damien et Ksenia à Matthieu Helix, directeur des agences Helix Immobilier, il n'est pas du tout surpris. « La proximité de la gare RER est une demande très fréquente. On peut évidemment trouver des résidences familiales et agréables à moins de quinze minutes à pied, mais c'est une zone tendue, avec beaucoup de candidats. Si l'appartement est propre, avec un loyer dans les prix du marché, il se louera très vite ! Il faut donc avoir un bon dossier, anticiper les pièces demandées, pour pouvoir répondre rapidement et ne pas perdre de temps, sous peine de voir l'appartement passer sous son nez », recommande-t-il. L'un des critères les plus recherchés est l'espace extérieur, en particulier depuis les différents confinements. « S'ils sont prêts à y renoncer, l'entonnoir se desserre un peu ! »

Et pour acheter ?

Si un jour Damien et Ksenia souhaitent acheter leur résidence principale, il va leur falloir être bien armés. Le marché de la vente à Saint-Germain-en-Laye semble tout aussi complexe que celui de la location. Qui plus est, l'inflation se poursuit sur ce secteur calme des Yvelines.

« Le marché est très tendu à la vente, les prix ont tendance à grimper. On vient de vendre un 48 m² en centre-ville, dans une résidence de standing, le prix était de 400 000 euros », cite Sonia Guillard, de l'agence CGIC. Selon Meilleurs Agents, le prix au mètre carré est en effet de 8 000 euros dans cette commune chic et recherchée ! Pour un trois-pièces central, il faudra donc compter au moins 500 000 euros.



UN BALCON AU SUD

Dans une résidence de Fourqueux, un trois-pièces de 70 m², avec un beau balcon, deux chambres, un grand séjour et une place de parking. Eau chaude et chauffage compris. 1380 € cc.



TROIS CHAMBRES

Cet appartement du Pecq propose trois chambres pour 69 m². Chauffage collectif gaz. Une cave. Stationnement gratuit dans la résidence, sécurisée, datant des années 1970. 1360 € cc.



UN MEUBLÉ AU VÉSINET

A dix minutes à pied du RER Le Pecq, un trois-pièces de 65 m², loué meublé, avec belle pièce à vivre de 30 m², deux chambres, WC séparés. Stationnement possible. 1380 € cc.



VUE SUR SEINE

Au Pecq, un trois-pièces en front de Seine, au dernier étage, traversant, avec ascenseur. 60 m². Deux balcons, cave et parking. Eau chaude et chauffage compris dans les charges. 1290 € cc.

ET SI LEUR
FUTUR
“CHEZ EUX”
SE TROUVAIT
PARMI CES
ANNONCES?



REFAIT À NEUF

Dans le secteur Pereire, un trois-pièces de 66 m² très bien agencé. Séjour, cuisine indépendante aménagée, deux chambres. Chauffage collectif. Cave et place de parking extérieure. 1250 € cc.



À 15 MINUTES DU RER

Dans une résidence de 2010, un trois-pièces de 65 m², avec grand séjour donnant sur un balcon. Deux chambres, nombreux rangements. Parking et local vélos. 1234 € cc (chauffage inclus).



UNE BELLE PIÈCE À VIVRE

Dans une résidence récente, un appartement de trois pièces et 69 m². Séjour avec cuisine ouverte donnant sur une terrasse sans vis-à-vis, deux chambres, buanderie. Place de parking en sous-sol. 1390 € cc.



AU VERT !

Dans une résidence récente, sécurisée et verdoyante, un grand T3 avec balcon, au deuxième étage avec ascenseur. Deux places de stationnement en sous-sol. 1267 € cc (chauffage et eau chaude inclus).

COMBIEN ÇA COÛTE UNE PIÈCE EN PLUS?

Dans la même grande ville, acquérir un logement plus grand est forcément plus onéreux. Néanmoins, dans certains endroits, l'effort financier à fournir est moins important que dans d'autres.

Avec le développement du télétravail, beaucoup ont rêvé d'installer un vrai bureau dans une pièce dédiée. 51 % de ceux qui comptent travailler davantage à domicile à l'avenir rêvent de vivre dans un logement plus grand ou doté d'une pièce en plus, selon une étude Toluna pour Meilleurs Agents. Chez ceux qui ne sont pas concernés par le télétravail, ce chiffre est moindre mais reste conséquent (40 %). En moyenne, 42 % des Français souhaiteraient un logement plus vaste. Cette envie a un coût non négligeable. Une fois de plus, le marché parisien est totalement décorrélé de celui des autres

villes importantes. Dans la capitale, toute augmentation de la taille du logement se paie plus cher. Si le tarif au mètre carré est identique entre un T1 et un T2 à Paris, il augmente de 1,8 % entre un T2 et un T3 et de 2 % entre un T3 et un T4. Un phénomène qui s'explique notamment par la rareté des grandes surfaces. A l'inverse, dans les métropoles provinciales, le prix au mètre carré décroît avec la taille. Pour les plus grandes villes, les variations sont assez identiques, donnant en moyenne : - 10 % du T1 au T2, - 8,7 % du T2 au T3 et - 7,4 % du T3 au T4. Les différences constatées s'expliquent par l'offre locale de logement à vendre et le prix global du mètre carré dans la ville concernée. Ainsi, mieux vaut habiter à Montpellier qu'à Lyon si l'on souhaite acquérir un appartement plus spacieux. **Philippe Chesnaud**

Photos : Sébastien Girod pour Bienvenue chez vous, Unsplash



L'œil de Plaza

«Avant d'envisager d'acquérir un logement avec une pièce supplémentaire, il est préférable de bien calculer les coûts et les bénéfices de l'opération. Si on veut absolument rester dans le même quartier, on peut réfléchir à un réaménagement, en faisant appel à un architecte d'intérieur. Optimiser l'espace existant suffit parfois à mieux respirer et peut s'avérer moins coûteux qu'un nouvel achat.»



LE PRIX À PAYER POUR AVOIR UNE PIÈCE SUPPLÉMENTAIRE

Ville	T1 à T2	T2 à T3	T3 à T4
Paris	+ 167 216€	+ 241 084€	+ 316 874€
Lyon	+ 85 098€	+ 75 808€	+ 52 614€
Bordeaux	+ 72 286€	+ 64 394€	+ 44 692€
Nice	+ 71 610€	+ 63 792€	+ 44 274€
Rennes	+ 62 790€	+ 55 934€	+ 38 821€
Nantes	+ 60 263€	+ 53 683€	+ 37 258€
Lille	+ 56 786€	+ 50 586€	+ 35 109€
Toulouse	+ 57 011€	+ 50 787€	+ 35 248€
Marseille	+ 50 637€	+ 45 109€	+ 37 307€
Montpellier	+ 50 074€	+ 44 607€	+ 30 959€

(*) Taille estimée des logements : T1 : 26 m², T2 : 45 m², T3 : 65 m², T4 : 82 m²

29

LA NÉGOCIATRICE
LYDIE ROSE DIATTA

Hôtesse de l'air puis agent d'escale pour une compagnie aérienne française spécialisée dans le long-courrier, Lydie Rose est ensuite devenue négociatrice immobilier au sein d'une agence proche de La Défense, à côté de Paris.

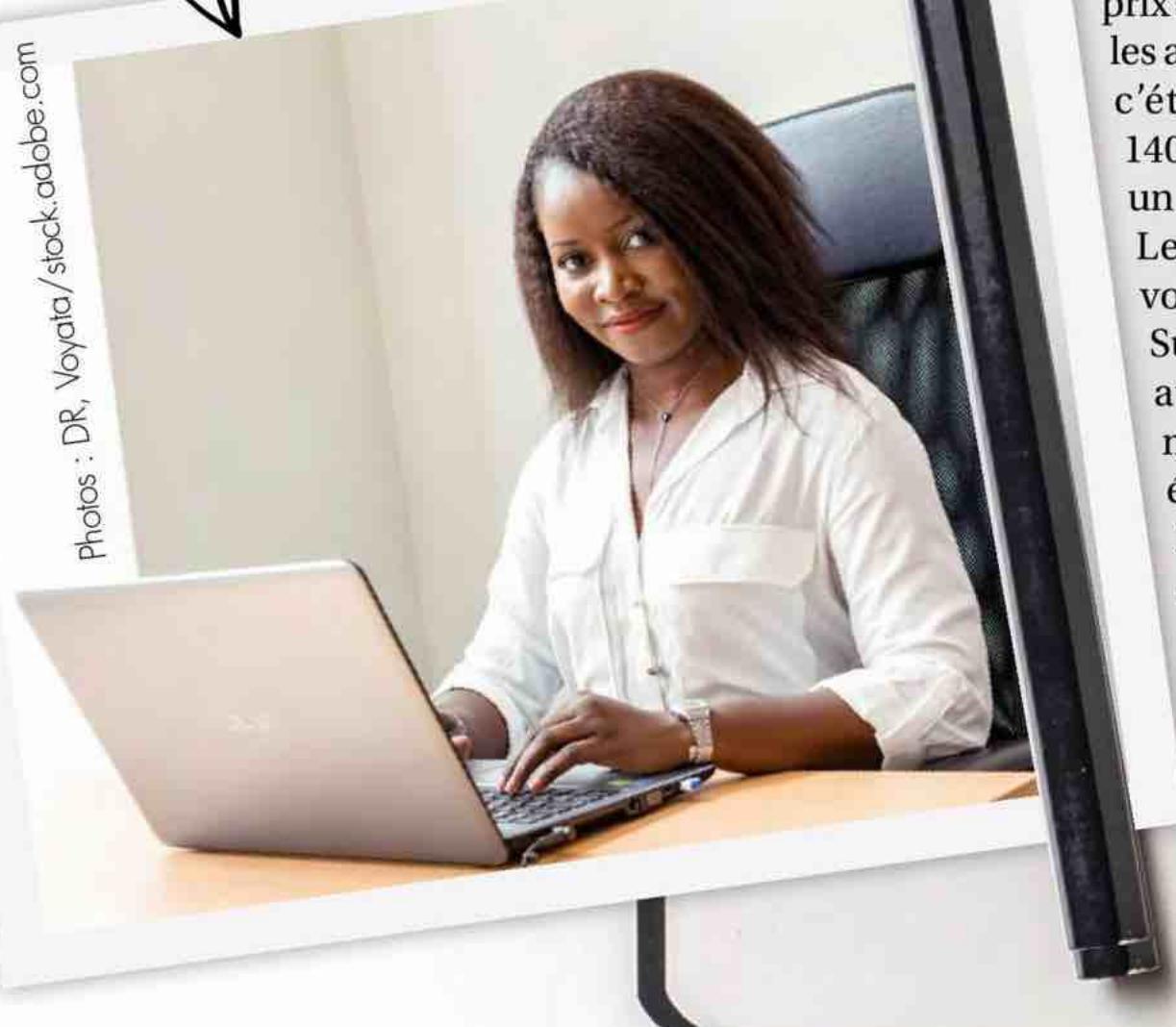
Rigoureuse, souriante et enthousiaste, elle sait que tout peut arriver dans ce métier... et qu'on peut parfois tomber de haut.

"Depuis cette histoire, je vérifie toujours ce qu'il y a sous les tapis!"

Lors de cette visite mémorable, notre professionnelle a pu mesurer les risques du métier et les petites cachotteries de certains propriétaires. **Récit.**

C'était à Courbevoie, en région parisienne, il y a trois ans. Je devais vendre une maison à côté des voies ferrées. Dans ce cas, c'est toujours difficile à cause du train et du bruit qu'il génère. Il faut vraiment que le prix soit intéressant pour attirer les acquéreurs potentiels. Mais c'était une belle maison de 140 m² sur trois niveaux, avec un charmant jardin de 40 m². Les propriétaires, retraités, voulaient partir vivre dans le Sud, où ils possédaient une autre maison. Lors du premier rendez-vous, ils ont été adorables, m'ont offert le thé et fait visiter leur demeure dans laquelle ils vivaient depuis longtemps. On a fait le tour, j'ai vu toutes les pièces, dont

le grand salon lumineux du premier étage, qui desservait trois chambres. Ils sont venus à l'agence deux jours plus tard pour que je leur remette mon estimation qui prenait en compte les qualités de la maison, mais aussi ses défauts apparents (décoration des années 1970, l'électricité qui n'était plus aux normes, etc.), les nuisances dues aux trains... On s'est mis d'accord sur un prix, au-delà d'un million d'euros, car les maisons sont très rares à Courbevoie et, après travaux, elle pouvait devenir un véritable havre de paix. Ils ont signé un mandat unique, un photographe a fait de très belles photos le lendemain, que j'ai mises en ligne avec l'annonce en précisant la rue. J'ai fait beaucoup de visites pendant un mois et demi. La maison plaitait, mais le train posait un problème... jusqu'à ce couple de Parisiens, qui voulait absolument une maison dans le secteur. Tout correspondait à leur recherche. Ils étaient enchantés et m'ont fait une offre deux jours plus



tard. Elle n'était pas au prix, mais très honnête. J'étais contente. Je dansais ! Les vendeurs ont accepté dès le lendemain, j'ai fait remplir le dossier à chaque partie et l'ai envoyé au notaire. Les vendeurs ont commencé à déménager dans le Sud, tout se déroulait comme prévu. Puis j'ai organisé une "visite de courtoisie" quelques jours avant la signature de l'acte authentique - c'est une pratique courante. Je suis arrivée avec un peu d'avance pour ouvrir et aérer la maison. Tout était vide au rez-de-chaussée. A l'étage aussi, sauf un tapis bordeaux qui avait visiblement été oublié dans le salon. Ou peut-être avait-il été laissé volontairement car il était vieux et que les anciens propriétaires ne souhaitaient pas le garder ?

Je me promenais dans la maison en attendant mes clients. Arrivée au premier étage, j'ai traversé le salon pour m'approcher de la fenêtre et là, en marchant sur le tapis, plaf ! Je me suis retrouvée dans un grand trou, entre deux poutres. Ma tête pleine de poussière, une jambe coincée et un bras sans sensation.

Il m'a fallu quelques secondes pour réaliser ce qui se passait. Et alors, je me suis mise à crier : "Au secours ! Au secours ! Venez m'aider !" Je suis restée comme ça pendant trente minutes car les acquéreurs avaient un quart d'heure de retard. Ils m'avaient prévenue par SMS, mais mon sac et mon téléphone étaient restés en bas.

Heureusement, j'avais laissé la porte

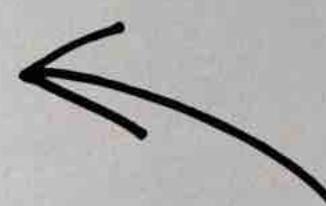
de la maison ouverte. En arrivant, mes clients m'ont cherchée partout. En les entendant, je les ai appelés. Ils sont montés en courant et m'ont trouvée dans le trou. Eberlués, ils se sont mis à quatre pattes, ils avaient un peu peur, et m'ont attrapée par la jambe qui était restée en haut. Ils m'ont tirée, j'avais mal, j'ai crié, ça a duré dix bonnes minutes parce que j'étais coincée avec le tapis entre les poutres. Mon épaule était déboîtée, je ne pouvais pas marcher. Ils m'ont accompagnée à l'hôpital puis nous avons fait le point à l'agence un peu plus tard. Ma directrice a appelé les vendeurs. Ils ont reconnu qu'ils connaissaient l'existence de ce trou et avaient volontairement omis d'en parler car ils craignaient que cela ne soit un handicap pour vendre leur bien.

Les acheteurs n'étaient pas contents du tout, ils ont un peu hésité et ont malgré tout accepté de signer après une renégociation et... une baisse de prix conséquente. C'était la moindre des choses, d'autant plus qu'ils n'ont pas souhaité lancer de poursuites judiciaires.

De mon côté, ma famille m'a conseillée de changer de métier, mais c'était hors de question. J'avais des objectifs, de l'ambition et je ne voulais pas baisser les bras, même si j'avais des cicatrices et que j'étais un peu traumatisée par cette aventure, heureusement, inhabituelle dans ce métier qui, avouons-le, nous en fait voir de toutes les couleurs. Aujourd'hui, tout va bien, je suis devenue directrice d'agence mais je dois avouer que j'ai contracté un toc. Je soulève systématiquement tous les tapis, même ceux des salles de bains !»

Propos recueillis par Fred Haffner

«Tout était vide,
sauf un tapis qui
avait été oublié
dans le salon...»



Bienvenue à Rouen

Guide
immo

32

Incluse dans l'Axe Seine, *ambitieux projet urbain qui vise à élargir le Grand Paris jusqu'à la mer*, la ville présente des prix encore accessibles, malgré une raréfaction de l'offre.

Illustration : Margaux Marcellet pour Bienvenue chez vous

a deux petites heures de la capitale par l'autoroute ou une heure et demie par le train, tout en se situant à une heure de voiture de la mer, la préfecture de la région Normandie avait tout pour voir les prix de l'immobilier exploser à la sortie du confinement. Résultat : fin 2020, en six mois à peine, les prix moyens avaient augmenté d'environ 5 %, affichant même quelques hausses de 10 à 15 % sur les biens les plus demandés, des maisons en parfait état avec jardin et de beaux appartements avec terrasse. Pourtant, tandis que la plupart des grandes villes de province ont continué leur envolée en 2021,

les tarifs rouennais se sont stabilisés sur les douze derniers mois, avec une moyenne globale de 2 400 euros le mètre carré pour les appartements et de 2 800 euros pour les maisons, selon Meilleurs Agents. Une aubaine pour les acheteurs locaux comme pour les télétravailleurs franciliens, qui peuvent encore y trouver des occasions de se loger confortablement à des tarifs abordables. Les investisseurs peuvent, eux, être tentés de miser sur un futur développement de la ville, que pourrait entraîner le projet Axe Seine. Anne Hidalgo, Nicolas Mayer-Rossignol et Edouard Philippe, respectivement maires de Paris, de Rouen et du Havre, affichent depuis plusieurs années leur envie de développer à la fois les transports et le tourisme dans la vallée de la Seine, reliant ainsi plus rapidement Paris à la Manche.





LE GROS HORLOGE

LE DONJON

PLACE DU VIEUX-MARCHÉ

CATHÉDRALE NOTRE-DAME
DE ROUEN

Télétravail oblige, les bâties près de la gare sont les plus convoitées

Parmi les quartiers les plus en vue de la cité, Lionel Goy, directeur des agences Rive gauche et Rive droite Stéphane Plaza Immobilier, relève un indéfectible engouement pour l'hypercentre : « La grande zone piétonnière est recherchée pour son ambiance, le fait qu'on puisse tout y faire sans en sortir, ses commerces et ses belles rues. » Le mètre carré peut certes y grimper jusqu'à 4 200 euros pour les petites surfaces, mais reste plus fréquemment cantonné entre 3 000 et 3 500 euros pour les appartements familiaux. Un quatre-pièces de 80 m² en bon état, avec deux chambres, un salon et un bureau agréable, dans un solide immeuble d'après-guerre, peut ainsi s'acquérir pour environ 270 000 euros.

L'agent immobilier tempère toutefois l'optimisme des éventuels acheteurs : « La demande est forte, alors que les vendeurs viennent en trainant des pieds, ce qui crée un épuisement progressif des stocks depuis le printemps dernier. » Et les retards dus aux confinements dans la construction de logements neufs, même s'ils sont peu à peu ratrappés, ne simplifient pas la situation. « Conséquence, les acheteurs dans l'ancien se précipitent sur les biens sans travaux, entraînant un début de pénurie sur les plus beaux logements. » Démonstration avec ce cinq-pièces de 100 m², en duplex aux deuxième et troisième étages d'un immeuble des années 1980, doté d'un box et d'une terrasse de 50 m², parti en un clin d'œil à 299 000 euros, grâce à son parfait état et sa décoration au top. Il était situé à Saint-Sever, quartier d'affaires et cœur de vie de la rive gauche. Un des secteurs promis par ailleurs à prendre de l'attrait à l'avenir.

Ruée sur les extérieurs oblige, l'un des créneaux du marché les plus dynamiques reste celui des maisons. Les plus recherchées sont celles des environs de la gare. Secteur

traditionnellement chic, il est aujourd'hui convoité par les cadres parisiens qui peuvent s'y installer pour télétravailler puis retourner à leurs bureaux rapidement en train. Les belles bâties du XIX^e siècle, de 200 à 400 m², s'y échangent à partir de 800 000 euros, mais peuvent rapidement atteindre 1,5 million d'euros. Avec moins de cachet, mais beaucoup plus de prestations, celles des années 2000 se vendent à des prix approchants. Ainsi, une maison de 176 m², construite en 2005, a été vendue récemment pour 750 000 euros. « Plus abordables, les maisons de maître en brique, de 120 à 130 m², avec 300 m² de jardin, valent entre 480 000 et 500 000 euros », note Stanislas Desforges, directeur transaction de Jeanne d'Arc Immo, citant en exemple un bien situé rue Verte. Equipé de quatre chambres, avec son salon doté d'une baie vitrée donnant sur une belle terrasse, il a changé de main pour 515 000 euros.

Pas très éloignées de ce coin, les communes du plateau nord, Mont-Saint-Aignan et Bois-Guillaume, profitent du même attrait, avec un parc immobilier de maisons plus étoffé. Un pavillon avec cachet, de 150 m² environ, accompagné d'un jardin de 300 à 400 m², se négocie à partir de 300 000 euros. « Il y a vingt ans, la clientèle chic de Rouen ne jurait que par ces deux communes, rappelle Claire Jamet, directrice de l'agence Stéphane Plaza Plateau Est. Désormais, les acheteurs en recherche de maisons avec jardin s'intéressent facilement aux communes de l'est. » Ainsi, au Mesnil-Esnard, une maison des années 1980 de 150 m², sur un terrain de 700 m², est partie à 450 000 euros, après avoir reçu trois propositions au prix dans la même journée.

Stanislas Desforges met l'accent sur deux marchés de report efficaces, à Déville-lès-Rouen, à l'ouest sur la rive droite, et Sotteville-lès-Rouen, à l'est sur la rive gauche : « Depuis ces deux communes, on rejoint très facilement le centre et pourtant, elles conservent des tarifs bien plus réduits. » Preuve en est, une sympathique maison de ville de 70 m², avec un petit bout de jardin, en bon état, à Déville, a été acquise pour un montant fort raisonnable de 139 000 euros.

Benjamin Saragaglia

L'œil de Plaza

« Trouver une ville de plus de 100 000 habitants avec des prix assez abordables devient difficile. Qui plus est, pas trop loin de la capitale. Nul doute qu'une ligne de train à grande vitesse entre Rouen et Paris ferait exploser les tarifs. Pour l'instant, ce n'est pas le cas. Tant mieux si on souhaite s'y installer. En revanche, si on veut investir en anticipant une future hausse, il existe toujours une part de risque. Le marché locatif local est porteur et plus sûr. »



Les bonnes adresses... des pros de l'immo



Lionel Goy Directeur des agences
Rive gauche et Rive droite SPI

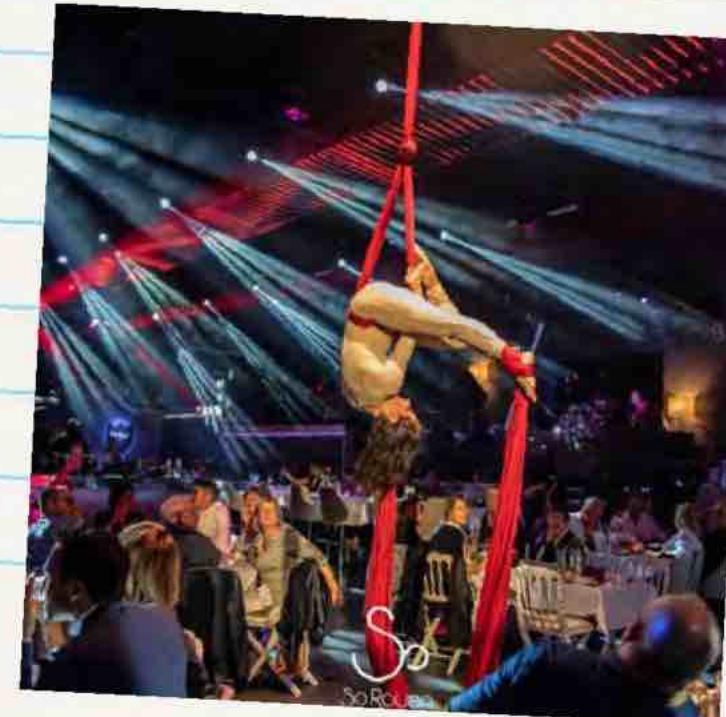
LES QUAIS, DES DEUX CÔTÉS DE LA SEINE

Le coin de promenade préféré des Rouennais. « Surtout depuis que les deux rives ont été aménagées », souligne l'agent immobilier, qui avoue pouvoir consacrer toute une journée à en faire le tour. « La rive droite apporte son lot d'animation, tandis que la rive gauche apporte calme et verdure. »



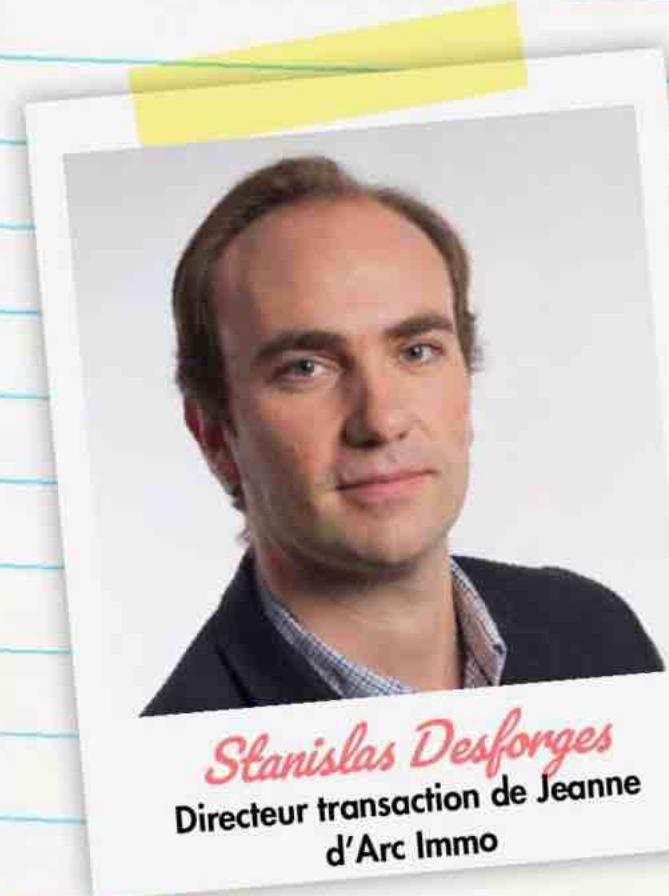
LE SO ROUEN, 9, QUAI FERDINAND-DE-LESSEPS

Ce club à la mode, dans un hangar du quartier des docks, composé d'un bar aux multiples cocktails, d'un restaurant et d'une discothèque, organise des concerts et des dîners spectacles. « Très animé dès l'afterwork, le club est le rendez-vous incontournable du jeudi soir des jeunes actifs. »



LE LONG DU ROBEC

Le Robec, rivière parcourant sous terre une partie de Rouen, ressort en ville rue Eau-de-Robec, près de la cathédrale. « De là, une belle balade en famille vous attend, avec poissons et canards dans l'eau, et des restaurants tout au long des berges. » Une petite marche permettant de découvrir une partie du patrimoine rouennais.



Stanislas Desforges
Directeur transaction de Jeanne
d'Arc Immo

LE ROTOMAGUS, 7, PLACE BARTHÉLEMY

« En plein cœur de Rouen, dans une ambiance conviviale, ce restaurant est pour les amateurs de viandes. Le chef, Thomas Lemelle, prépare une belle sélection de viandes rouges maturées et cuites à la braise. »

OÙ INVESTIR POUR ANTICIPER L'ESSOR DE LA VILLE ?

Attention, **plus-values à l'horizon** ! De toutes les métropoles rapidement accessibles de Paris, Rouen est l'une de celles qui ont le moins augmenté ces deux dernières années, promettant ainsi un bon potentiel d'évolution. A condition de viser juste.

36

CÔTÉ EST

Dans les communes de Bonsecours, du Mesnil-Esnard (photo ci-dessous) et de Franqueville-Saint-Pierre, les biens avec jardin ne manquent pas et ont encore un gros potentiel de hausse. De plus, l'autoroute vers Paris est facilement accessible.



d

epuis la fin du premier confinement, l'intensification de la demande parisienne a boosté les prix des studios et des deux-pièces, de 15 % environ pour les mieux situés. Pourtant, ce genre de placement facile reste intéressant. Prenons pour exemple un studio de 21 m², près de l'hôtel de ville. Il a été acquis en premier lieu pour son emplacement premium et donc son intérêt patrimonial. Aux 81 000 euros de l'achat s'ajouteront 15 000 euros de travaux et 2 000 euros de plus pour le meubler. Il rapportera facilement 450 euros par mois en location, sans problème de vacance. Soit une rentabilité brute de 5,5 %, difficile à atteindre dans beaucoup d'autres villes de même taille.

« Si vous ciblez les étudiants, nombreux dans l'agglomération, restez de préférence dans l'hypercentre, d'où l'on rejoint facilement la fac de droit ou le CHU notamment, et proposez absolument des logements en bon état », conseille Lionel Goy, directeur des deux agences Stéphane Plaza Immobilier de Rouen. Pour de meilleures rentabilités, vous pouvez vous adresser aux jeunes couples, avec ou sans enfants, en leur proposant plus grand. Ils sont souvent plus stables et ne rechignent pas à s'éloigner du centre. Ainsi, boulevard de l'Europe, en plein cœur de la

rive gauche, ce deux-pièces de 48 m² avec ascenseur et parking, loué 490 euros hors charges, est parti à 96 000 euros. Soit un rendement porté à 6,1 %.

LA RIVE DROITE VOIT SA COTE GRIMPER

Limitrophe du centre, à l'est, le quartier Saint-Marc-Croix-de-Pierre a toujours été apprécié pour son charme historique et son dynamisme culturel. « Aujourd'hui, de plus en plus souvent, les Rouennais le considèrent comme appartenant au centre », note Lionel Goy. Et les familles s'y installent bien volontiers pour s'approcher des commodités tout en conservant une ambiance sereine. Ainsi, ce triplex de 180 m² sur sept pièces, entièrement remis à neuf mais ayant conservé beaucoup de son cachet, dans un immeuble à colombages du XVIII^e siècle, a été vendu à 449 000 euros. Encore un peu plus à l'est, le quartier Descrozilles est aussi en train de se faire happener par le centre. « La présence du CHU et de la faculté d'arts garantit aux investisseurs des rentabilités pouvant parfois dépasser les 6 % », souligne Stanislas Desforges, directeur transaction de l'agence Jeanne d'Arc Immo. Démonstration avec ce deux-pièces de 33 m², dans un immeuble du XIX^e siècle, payé 78 000 euros, qui, après une remise en forme de 15 000 euros, se louera 480 euros par mois. Presque 6,2 % de rentabilité immédiate et un fort potentiel de plus-value à la revente

expliquent cette vente réalisée en moins de quinze jours. Attention toutefois, mieux vaut ne pas trop tarder pour investir. Le mètre carré sous la barre des 2 500 euros risque de ne pas rester la norme longtemps dans les parages.

Enfin, à l'ouest de la préfecture, le quartier des docks continue de prendre de la vigueur, autour du centre de commerces et de loisirs qui s'y est implanté. Et les tarifs y sont encore raisonnables. Ainsi, cette maison de ville de 90 m² du début du XX^e siècle, sans extérieur mais en très bon état, sur deux niveaux et avec garage, s'est vendue 235 000 euros.

LA RIVE GAUCHE SORT DU SOMMEIL

Le projet de l'Eveil de Flaubert, écoquartier d'envergure, avait été remis en cause après l'incendie de l'usine Lubrizol, classée Seveso, en 2019. L'opération a finalement pu être lancée, avec une première phase de travaux initiée en janvier dernier et un accent fort sur le respect environnemental. L'ambition étant d'en faire un projet de développement urbain durable exemplaire. Ainsi, la place de la voiture y est réduite au profit des voies réservées aux piétons et aux cyclistes, tandis que les performances énergétiques ont été portées au plus haut et les bilans carbone au plus bas, pour les bâtiments des 256 logements en cours d'édification. Egalement au programme, 9 000 m² de bureaux, 300 m² de commerces et 600 m² de restaurants inter-entreprises (ouverts le dimanche aux restaurateurs privés pour accueillir les habitants du quartier) qui les accompagnent. « Nous avons souhaité mixer les usages », précise Chantal Riutort, directrice Grand Ouest de Linkcity, l'organisme qui gère l'ensemble des projets. Laquelle souligne aussi une mixité générationnelle apportée par une résidence senior.

La deuxième phase, qui démarera en 2022, prévoit 102 logements en accession classique. Ils seront vendus autour de 3 600 euros le mètre carré. Dix logements à prix maîtrisés, avec critères de revenus, seront commercialisés autour de 2 500 euros du mètre carré, alors qu'une quarantaine de logements sociaux seront disponibles, en partenariat avec Rouen Habitat. « Les immeubles des alentours vont, en consé-



quence, sûrement prendre de la valeur », préside Lionel Goy. Son conseil ? S'intéresser aux appartements d'après-guerre. Peu demandés, ils dépassent rarement les 1 500 euros au mètre carré. Il faut prévoir de les rafraîchir intégralement et correctement, en gardant en tête que les bâtiments édifiés à l'époque méritent aussi de bons ravalements et des rénovations énergétiques. Ces logements pourront ensuite valoriser leur emplacement. A titre de comparaison, les appartements de moins de 10 ans des environs se revendent en ce moment entre 2 700 et 2 800 euros du mètre carré.

LE PLATEAU EST VAUT LE DÉTOUR

Alors que les familles aisées se sont déjà bien installées sur le plateau nord, à Mont-Saint-Aignan et Bois-Guillaume, c'est au tour des communes de l'est de les attirer : Bonsecours, Le Mesnil-Esnard et Franqueville-Saint-Pierre. Dans ce coin, les logements avec jardin tant prisés en ce moment ne manquent pas, les belles vues sur l'agglomération non plus, et l'autoroute vers Paris est facile à rejoindre. « Les prix ont augmenté de 20 % depuis deux ans et pourtant il y a encore du potentiel de hausse sur les biens en parfait état », note Claire Jamet, directrice de l'agence Stéphane Plaza Plateau Est. En attendant, une maison des années 1980, avec trois chambres et 95 m² habitables sur 500 m² de terrain, s'est vendue à 270 000 euros en deux jours à peine, après une trentaine d'appels de potentiels clients.

Benjamin Saragaglia

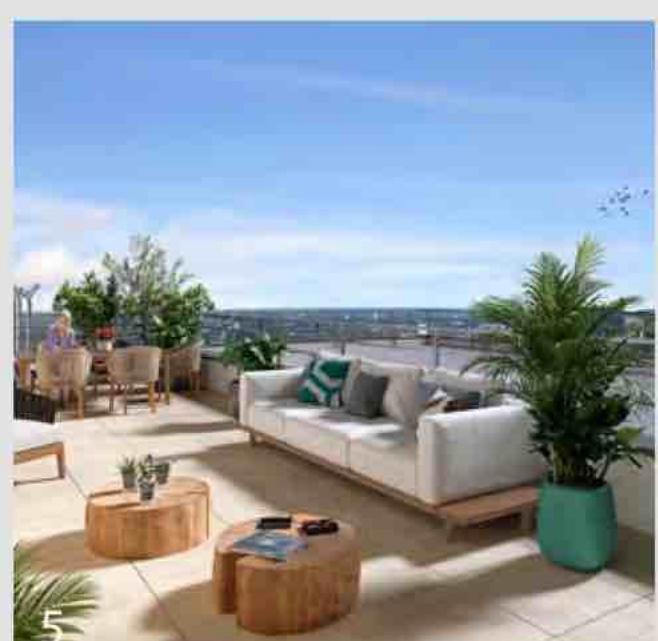


RIVE DROITE

Les immeubles à colombages séduisent toujours autant les familles attirées par le charme et le dynamisme culturel du quartier historique. Ci-dessous : la cathédrale Notre-Dame.

6 PROGRAMMES NEUFS QUI VALENT LE COUP D'ŒIL

Avec ses écoquartiers en construction, ses aménagements urbains, ses secteurs étudiants et ses lieux de loisirs, la ville est en plein développement. Ces logements vendus sur plan s'incluent dans le mouvement.



1. CALYPSO. Avenue Jean-Rondeaux. Livraison début 2023, par Eiffage Immobilier. De style moderne et sobre, cette résidence sécurisée s'articule autour d'espaces verts communs, visibles depuis de larges baies en double vitrage. Un trois-pièces de 63 m² est à 190 500 euros.

2. LISIÈRE EN SEINE. Boulevard Ferdinand-de-Lesseps. Livraison troisième trimestre 2023, par Bouygues Immobilier. Dans l'écoquartier Luciline, une construction à l'architecture dynamique et un confort intérieur recherché. Au quatrième étage, un trois-pièces de 60 m² avec balcon et parking vaut 249 500 euros.

3. SOLARIUM. 83, rue Stanislas-Girardin. Livraison mi-2022, par Marignan Immobilier. Sur les hauteurs de la rive droite, à dix minutes du centre historique. A vendre : un deux-pièces de 41,45 m², au premier étage, avec terrasse et parking, à 178 000 euros.

4. ARBORESCENCE. Avenue Jean-Rondeaux. Livraison premier trimestre 2023, par Sogeprom. L'accent a été mis sur les matériaux pour renforcer les performances énergétiques. Au deuxième étage, un quatre-pièces de 93 m² vaut 287 400 euros.

5. COTEAUX OUEST. Rue du Renard. Livraison troisième trimestre 2023, par Bouygues. Avec ses balcons et terrasses plein sud, et ses vues dégagées, cet immeuble propose notamment des cuisines sur mesure. Un cinq-pièces de 98 m² coûte 399 000 euros avec parking.

6. TERRE DE SEINE. 21, rue de la Croix-Vaubois, Mont-Saint-Aignan. Livraison fin 2023, par Carrere. Au cœur du campus universitaire, cette résidence propose 32 logements décorés avec soin. Un studio de 31 m², avec terrasse et jardin, se vend à 148 300 euros.

**C'est possible
de recommander
sa banque.
Surtout quand
elle propose des
crédits immobiliers
avec des taux
parmi les plus bas
du marché.**

Chez Boursorama Banque,
près de la moitié de nos nouveaux clients
viennent sur les conseils d'un proche.⁽²⁾



(1) Montant minimum pour réaliser un dossier de financement fixé à 100000 €. Délai de réflexion de 10 jours. Vente subordonnée à l'obtention du prêt; à défaut, le vendeur doit rembourser les sommes versées. (2) Étude réalisée par Boursorama Banque sur la base des clients Boursorama Banque ayant ouvert un 1^{er} compte bancaire en 2020. BUZZMAN® BOURSORAMA – Société Anonyme au capital de 43 774 464 € – RCS Nanterre 351 058 151 – TVA 69 351 058 151 – 44 rue Traversière 92100 Boulogne-Billancourt.

Spécial home staging

42 Interview

Stéphane Plaza et Emmanuelle Rivassoux : les conseils de nos deux experts pour rafraîchir votre maison

44 Avant/après

Spécialistes de décoration et d'architecture intérieure, Emmanuelle Rivassoux et Sophie Ferjani présentent leurs réalisations d'aménagement.
Des exemples concrets et inspirants

66 Interview

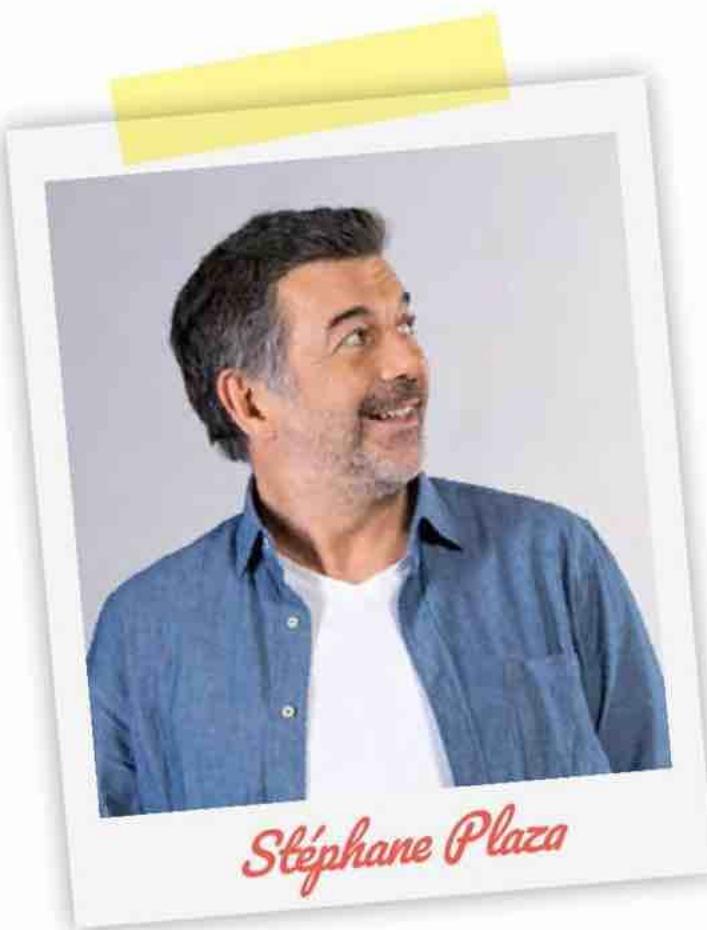
La philosophie du home staging selon Sophie Ferjani



“La peinture coûte le même prix quelle que soit la couleur. Alors, osez les teintes franches !”

Les conseils de nos deux experts pour renouveler sa déco et faire souffler un air frais dans la maison, que ce soit pour mieux revendre ou juste pour se faire plaisir!

42



Stéphane Plaza

Le home staging est-il réservé seulement à ceux qui veulent vendre leur bien ?

STÉPHANE PLAZA C'est en tout cas à cela qu'il sert à la base. Le home staging permet de diviser par quatre le temps nécessaire pour vendre un bien... Evidemment, c'est intéressant pour les logements qui ont du mal à se vendre, car cela a un coût : il faut y consacrer entre 2 et 4 % du prix de vente, mais jamais plus.

EMMANUELLE RIVASSOUX Le but du home staging, c'est de révéler, de mettre en lumière les atouts d'un logement. Bien sûr, de temps en temps, on peut s'amuser à faire du home staging chez soi, même sans projet de vente. C'est une façon de casser la routine, comme en amour !

C'est-à-dire ?

S. P. Dans un couple, c'est bien de temps en temps de se faire des surprises. De s'habiller pour sortir, ou même juste pour une soirée à la maison, par exemple. De changer de coiffure pour surprendre son

partenaire ! C'est la même chose avec son chez-soi : quand on habite depuis plusieurs années le même endroit, on finit par ne plus le remarquer. Dans nos émissions, on voit souvent des gens qui ont laissé une prise mal fixée au mur, un bout de papier peint décollé ou même un trou non rebouché dans un mur et qui n'y font plus attention. A force d'avoir ce défaut sous les yeux, ils ne le voient plus.

Que faut-il faire ?

E. R. Appliquer les trois principes du home staging : ranger, réparer, renouveler. On commence par désencombrer. On range les piles de magazines qui se trouvent sur la table basse. On achète des boîtes pour cacher tout ce qui traîne. On répare ce qui doit l'être : un petit éclat de peinture, un interrupteur mal fixé, un plafonnier avec une ampoule restée nue. Et on renouvelle, même par petites touches, sans nécessairement tout refaire ni dépenser des fortunes. On peut

repeindre un meuble, poser du papier peint sur un mur, acheter un fauteuil ou des nouveaux coussins. **S. P.** En plus, on peut faire de l'économie circulaire : par exemple, revendre une chaise pour s'en payer une nouvelle. Et, pourquoi pas, l'acheter elle aussi d'occasion. C'est un bon moyen de limiter le gaspillage... et les dépenses.

Quel est le meilleur moyen de donner un coup de frais à son intérieur ?

E. R. Pour moi, c'est la couleur. Je dis souvent que la peinture blanche est au même prix que la peinture de couleur et que, dans ce cas, autant oser et s'offrir des teintes franches ou tendance.

S. P. Oui, mais attention, il faut trouver le bon équilibre : assez de couleur pour qu'elle se remarque, mais pas trop pour ne pas tout écraser, ni risquer de s'en lasser trop vite. Et il faut la choisir intelligemment, afin qu'elle s'harmonise avec ce qu'on possède déjà : ses rideaux, son canapé, un tapis... sinon on risque d'être obligé de tout changer. Et là, ce n'est plus le même budget !

E. R. Une autre chose que j'aime bien, c'est utiliser du papier peint : cela permet de créer une atmosphère facilement. On délimite ainsi des zones et donc des fonctions en jouant sur l'ambiance donnée par les teintures murales.

«Pour limiter les dépenses, on peut miser sur l'économie circulaire»



Emmanuelle Rivassoux
Architecte d'intérieur, coanimatrice «Maison à vendre», sur M6.

Pourquoi cette idée de «fonction» revient-elle si souvent dans vos émissions et est-elle si importante quand on parle immobilier ?

S. P. Parce qu'en matière d'immobilier, on achète des mètres carrés. Et qu'on veut être sûr d'avoir toute la place dont on a besoin dans la surface achetée. Un endroit où dormir, un endroit où manger, un endroit où se laver, éventuellement un endroit où travailler... Ce n'est pas une question de surface : on peut avoir toutes ces fonctions dans un studio. Mais il faut qu'elles soient bien délimitées. Sinon, le risque est soit d'avoir l'impression qu'on ne pourra pas tout faire. Soit, à l'inverse, d'acheter de la place perdue, inutile, et donc de payer des mètres carrés pour rien.

E. R. Et la déco sert à cela justement : bien marquer les différentes fonctions des pièces, les faire cohabiter et faciliter la circulation de l'une à l'autre. On marque des ruptures, ou, au contraire, on crée des liens, de la continuité. C'est aussi pour cela

que lorsqu'on intervient en home staging, il arrive qu'on repense l'utilisation des pièces ou la distribution des logements. Parfois, le simple fait d'inverser le salon et la salle à manger va modifier la façon dont on va occuper les lieux... et donc toute notre façon de vivre.

Un des principes du home staging, c'est aussi de faire beaucoup de choses soi-même. Honnêtement, ce n'est pas trop compliqué ?

S. P. Si moi j'y arrive, tout le monde peut y arriver ! Franchement, repeindre une pièce, c'est à la portée de tous. Il faut juste prendre le temps de bien préparer son chantier : désencombrer, encore et toujours, avoir le bon matériel et un peu de temps devant soi, c'est tout.

E. R. C'est important ce que dit Stéphane : je suis persuadée qu'en matière de travaux, on gagne du temps si on accepte d'en perdre un peu au début, quand on prépare son chantier. S'assurer d'avoir tout le matériel avant de commencer, cela évitera d'avoir à s'interrompre pour aller acheter des pinceaux ou des vis manquantes. Il faut savoir investir dans une peinture de qualité, qui sera bien couvrante et s'étalera facilement. Même si c'est plus cher, au final, on s'y retrouve car on en utilisera moins qu'une peinture premier prix.

Ça arrive que des vendeurs ne veulent finalement plus déménager après avoir vu leur logement refait ?

S. P. C'est vrai que, parfois, on sent que certains sont moins pressés de vendre ! Mais non, quand on intervient, c'est généralement que les propriétaires ont réellement un projet de changement de vie et nous sommes là pour les aider et rendre ce projet réalisable.

Propos recueillis par Lomig Guillo

By Emmanuelle Rivassoux



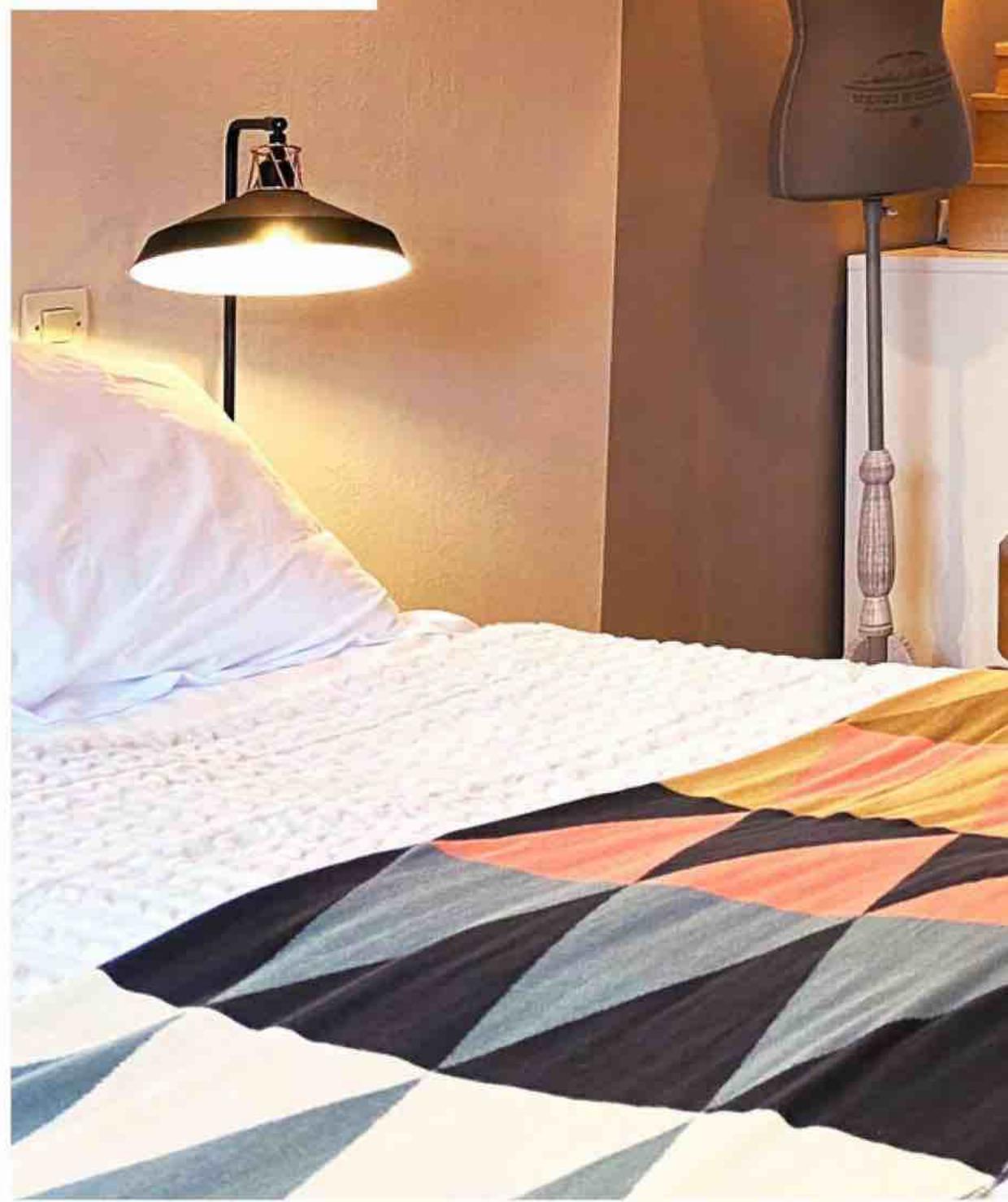
44

CRÉER UN DRESSING OUVERT EN ISOLANT GRAPHIQUEMENT UNE PARTIE DE LA CHAMBRE

200 euros
La création
d'un dressing

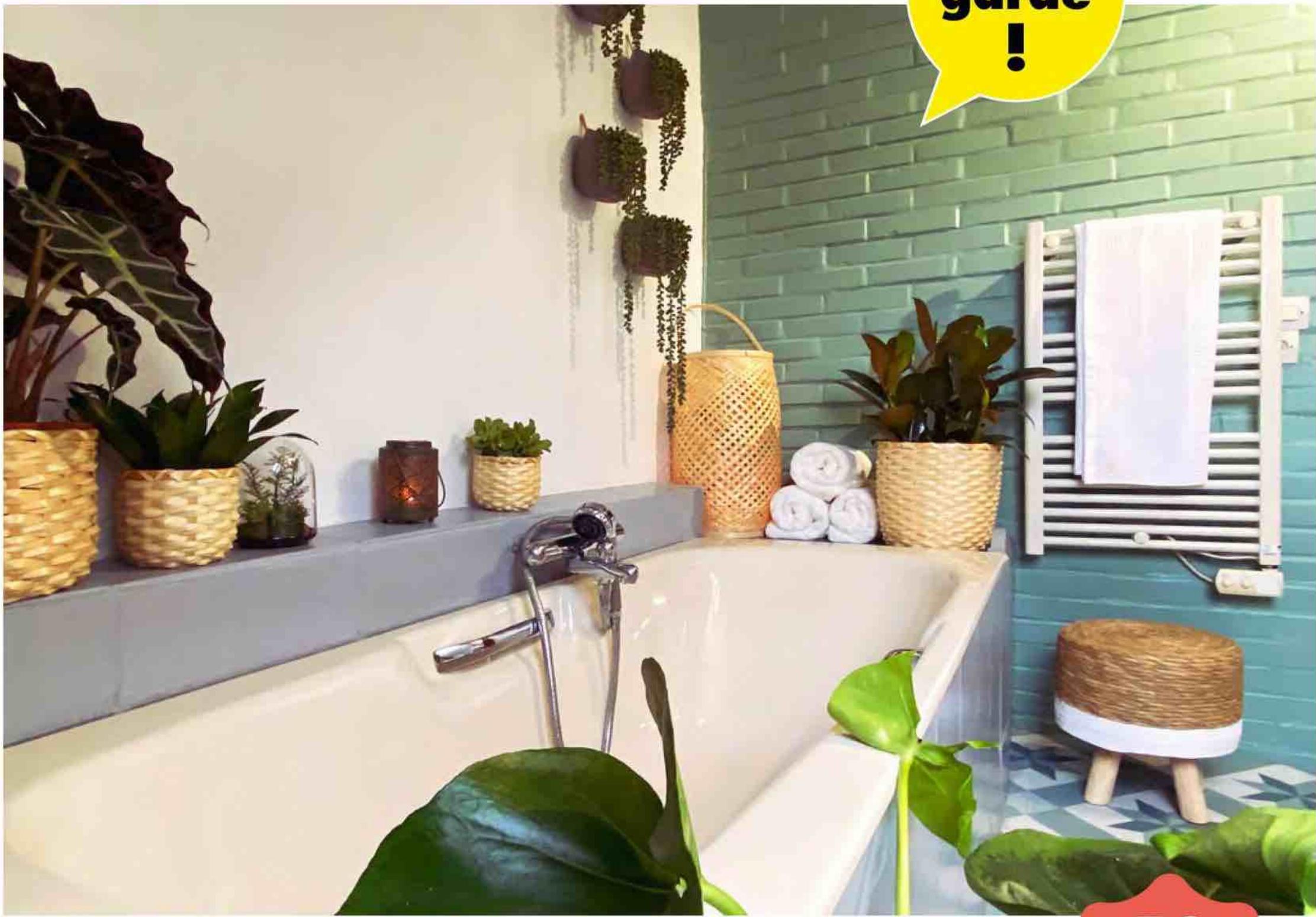
Emmanuelle Rivassoux : « Dans cette grande maison, située à Draveil, dans l'Essonne, les pièces étaient très encombrées. Résultat, on ne voyait pas les mètres carrés. Un comble, surtout dans cette très grande chambre de 23 m², à la belle hauteur sous plafond. »

La solution : « Le lit était au milieu de la pièce et mangeait beaucoup de place. En le décalant à gauche, j'ai pu récupérer toute une zone, et créer un dressing avec une coiffeuse. Pour matérialiser l'espace, j'ai choisi de peindre une partie du mur en taupe, mais en m'arrêtant à 1,70 mètre, pour créer comme un cocon. Pour l'espace dressing, j'ai utilisé des tringles, des planches et des paniers et j'ai ajouté deux commodes basses, qui, visuellement, surchargent moins la pièce qu'une armoire. »





ça, on
garde
!



46

PEINDRE LA BRIQUE POUR DONNER UN COUP DE JEUNE À LA SALLE DE BAINS

Emmanuelle Rivassoux : « Dans cette maison des années 1990, toute la déco était marron, avec des meubles massifs imposants. Même dans la salle de bains : la porte en bois et les murs en brique renforçaient cette impression "rustique", donnant un air daté à l'intérieur. »

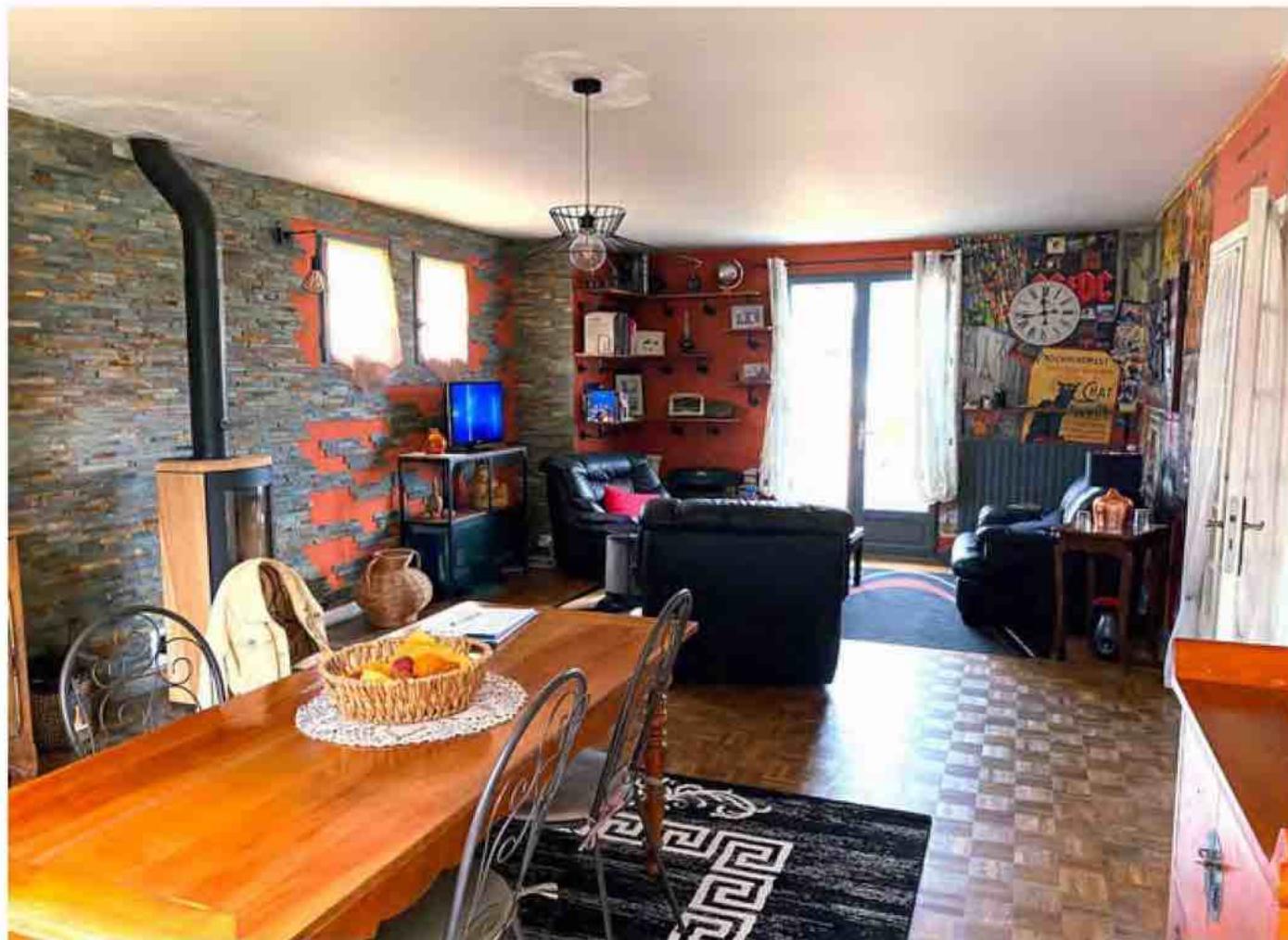
La solution : « Il est très facile de repeindre les briques. Mais, souvent, les gens choisissent du blanc ou du noir. Alors qu'avec une couleur plus fraîche et tendance, on peut vraiment moderniser la pièce, tout en conservant le cachet de la brique. C'est ce que j'ai choisi de faire dans cette salle de bains, en optant pour une teinte vert menthe. J'ai conservé la baignoire, en repeignant une partie du carrelage et en supprimant le bidet. Et j'ai posé au sol un vinyle carreaux de ciment dans la même teinte que le mur. »

50 euros
de peinture
spéciale pièces humides



By Emmanuelle Rivassoux

DES MURS MOINS CHARGÉS POUR AMÉLIORER LA LUMINOSITÉ DANS UNE PIÈCE AUX PETITES FENÊTRES



Emmanuelle Rivassoux : « Malgré une porte-fenêtre vitrée, ce séjour manque de lumière. Les deux petites fenêtres en hauteur sur le côté donnant même l'impression d'être en sous-sol. Et cela est encore plus accentué par le fait que la pièce est relativement basse de plafond et, surtout, par le revêtement pierre et rouge foncé des murs qui alourdit et assombrît. »

La solution : « Afin de gagner de la luminosité, rien de tel que le blanc. J'ai donc choisi de repeindre les murs, de supprimer en partie le revêtement pierre, que je n'ai conservé qu'autour du poêle pour donner du caractère. J'ai aussi préféré un revêtement de sol façon parquet ancien blanchi, qui apporte lui aussi de la clarté. J'ai multiplié les luminaires, avec deux suspensions déportées et un lampadaire. »



HOME STAGING

By Emmanuelle Rivassoux



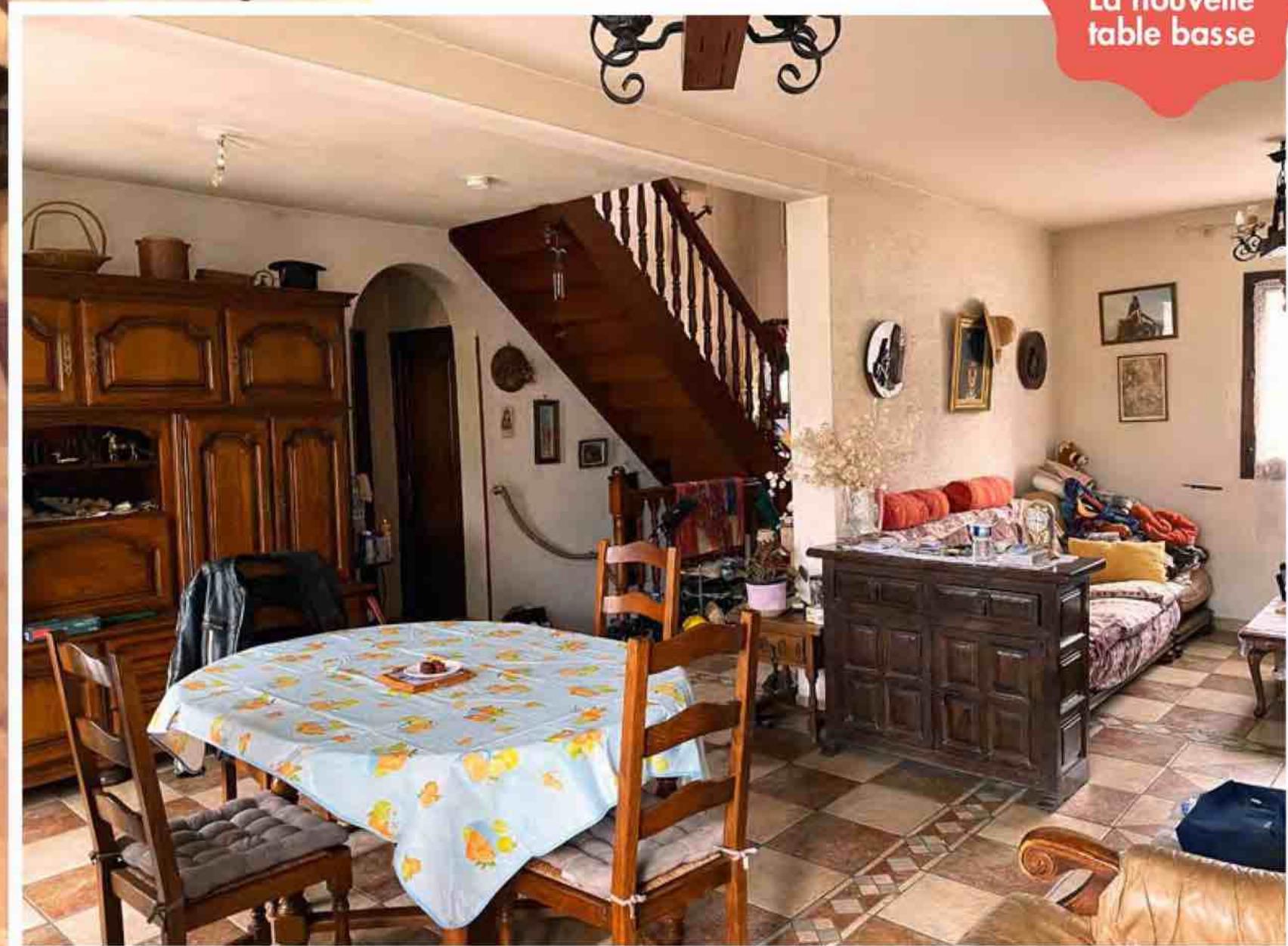
UN ESCALIER MASSIF REPEINT EN BLANC, POUR MIEUX SE FAIRE OUBLIER...

Emmanuelle Rivassoux : « Dans ce pavillon, entre l'escalier en bois marron, l'armoire massive et le buffet au bout du canapé, on se sentait écrasé. Et, surtout, les espaces étaient trop délimités et semblaient étroits alors qu'il y a de la surface. »

La solution : « J'ai commencé par repeindre l'escalier en blanc – avec une peinture adaptée au passage – pour qu'il soit visuellement moins présent. J'ai aussi repeint les murs en blanc et posé un sol en vinyle imitation plancher clair. Mais ensuite, j'ai mis des touches de couleurs franches, pour réveiller la pièce : un canapé bleu nuit, des nouvelles chaises, bleues également. J'ai conservé la table et j'ai même pu lui ajouter une rallonge, tout en réussissant à donner l'impression d'avoir plus de place ! »

80 euros
La nouvelle table basse

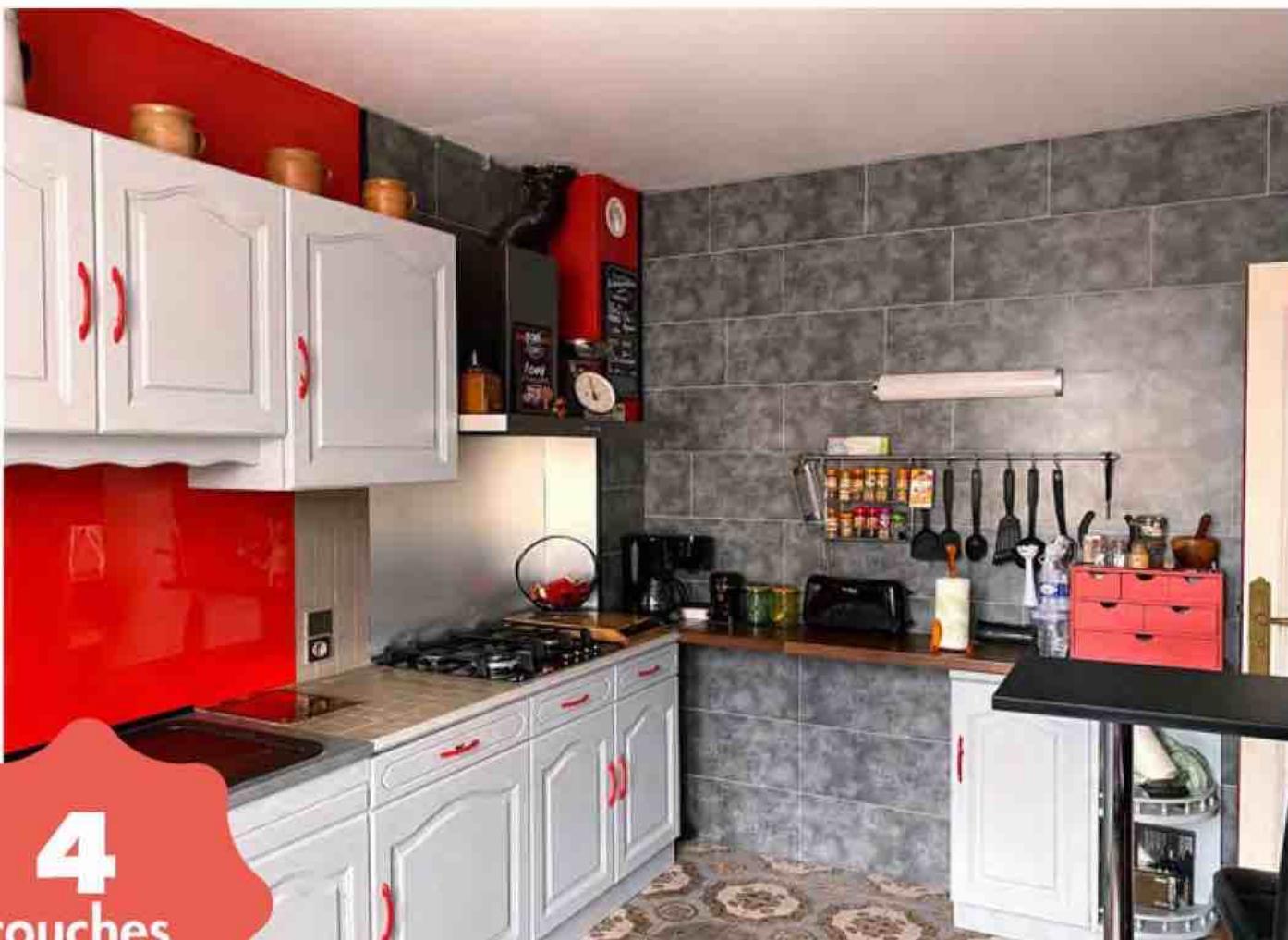
49



HOME STAGING

By Emmanuelle Rivassoux

DE LA COULEUR, OUI, MAIS AVEC MODÉRATION !

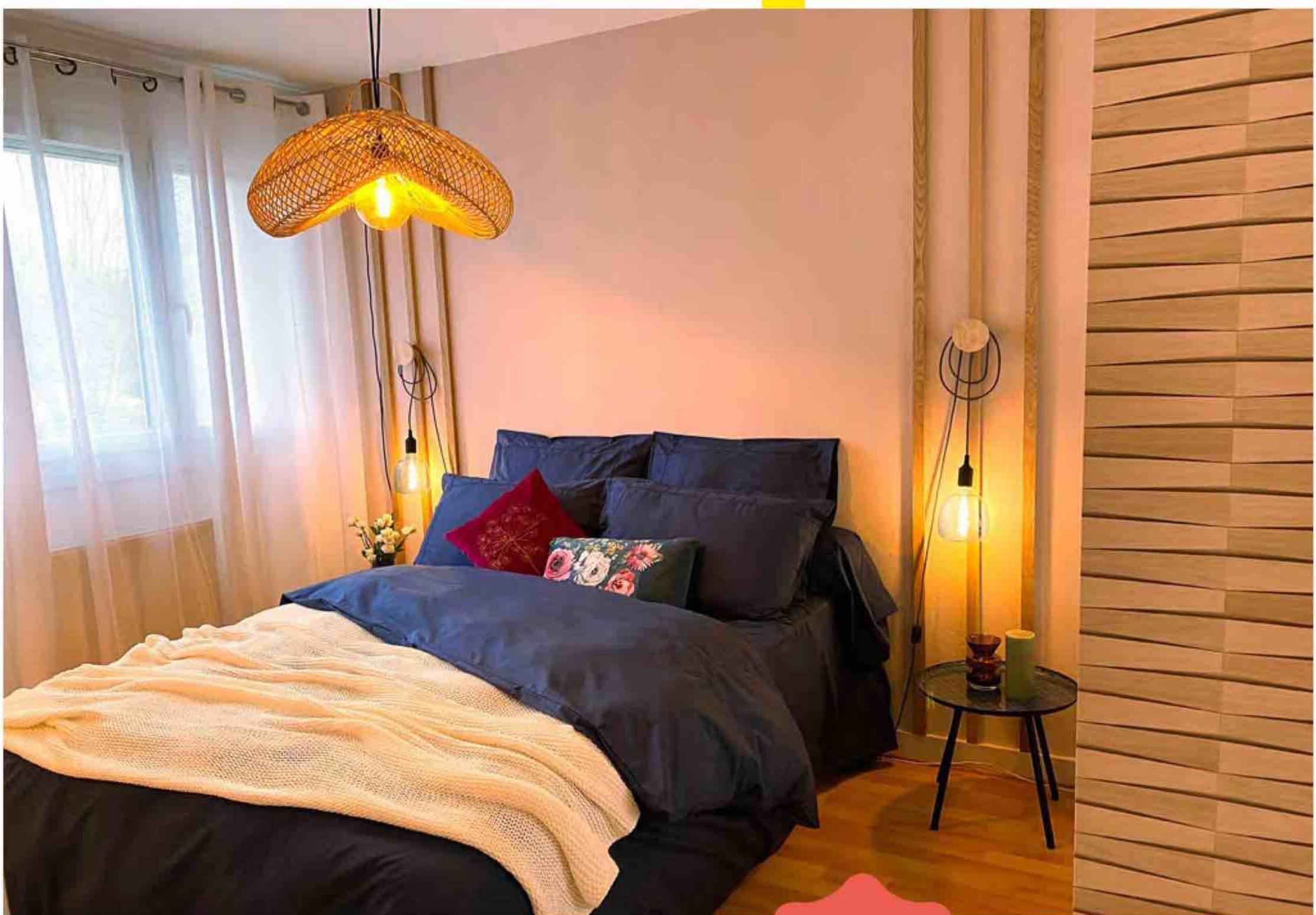


4
couches
de résine

Emmanuelle Rivassoux : « Entre le sol au motif assez marqué, les murs colorés en gris et en rouge et les portes de placard aux poignées rouges, le moins qu'on puisse dire, c'est que l'œil était sollicité ! Un peu trop, même... »

La solution : « Calmer un peu le jeu. Le sol était intéressant, je l'ai conservé. Pour les placards, j'ai opté pour une couleur présente, mais douce, un bleu légèrement grisé. J'ai aussi repeint le mange-debout dans la même teinte, pour unifier. En revanche, j'ai privilégié le blanc pour les murs. Pour cela, j'ai choisi pour une peinture spéciale carrelage, car le mur du fond était entièrement carrelé. Il faut pour cela passer deux couches de peinture, puis deux couches de résine de finition transparente. »





51

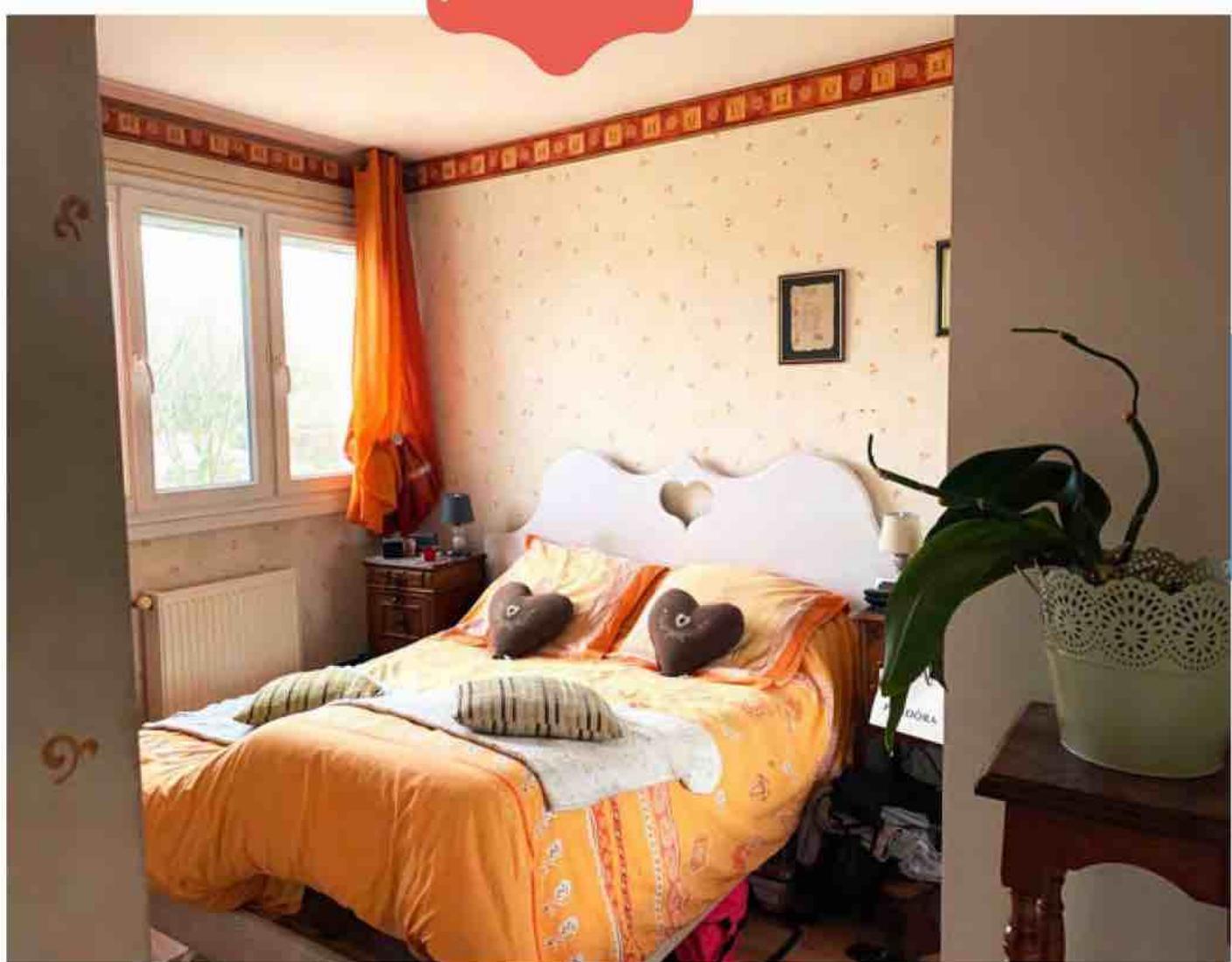
UNE CHAMBRE PARENTALE PETITE, MAIS CHALEUREUSE

Emmanuelle Rivassoux : « Cette chambre était démodée, sans style particulier. Entre la frise, les chevets et la tête de lit, le tout manquait d'harmonie. »

La solution : « J'ai supprimé la frise, qui avait tendance à écraser la pièce, déjà chargée. J'ai posé un rideau en voilage, sur toute la largeur et la hauteur du mur, pour donner l'impression d'avoir une plus grande fenêtre, tout en conservant de la légèreté. Pour remplacer la tête de lit, tout en matérialisant la place du lit, j'ai fixé des tasseaux au mur. Cela permet aussi de donner visuellement une impression de hauteur. Je suis venue fixer deux patères rondes sur lesquelles j'ai enroulé les fils de deux grosses ampoules à filament rétro, pour l'aspect chaleureux. Et toujours pour donner une ambiance plus cosy, j'ai habillé le côté visible de l'armoire dressing d'un revêtement bois. »

18,50 euros

La grosse patère murale



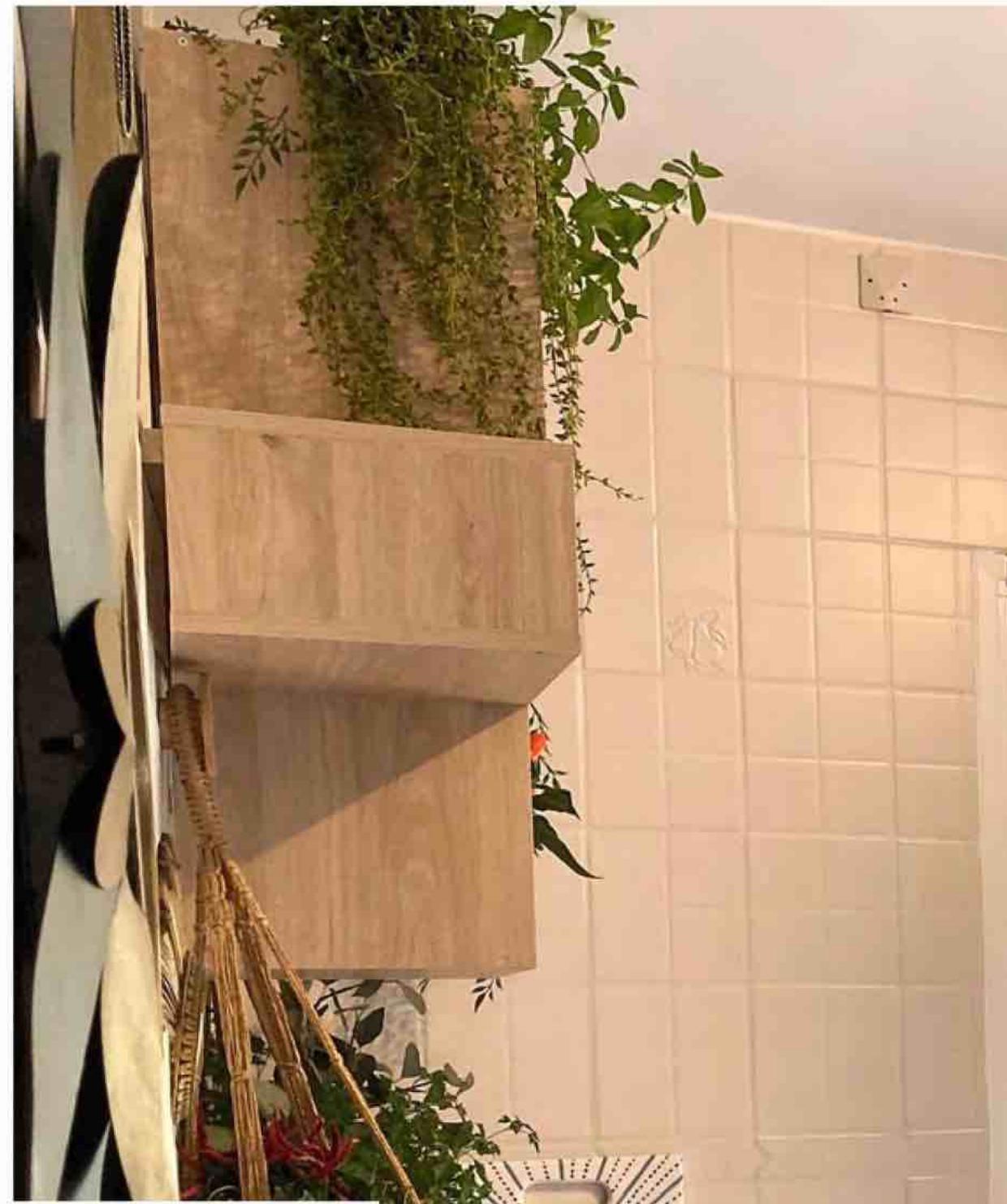
SUPPRIMER L'ÎLOT CENTRAL INUTILE ET RETROUVER DE LA PLACE POUR CIRCULER... ET CUISINER!

380 euros

Pour un nouveau plan de travail, avec plaque et évier

Emmanuelle Rivassoux : « Dans la cuisine de cette maison, il y avait un îlot central, mais il n'y avait pas assez de place pour tourner autour. Résultat : de l'espace perdu et une cuisine peu fonctionnelle, qu'il fallait aussi moderniser. »

La solution : « J'ai démonté l'îlot, mais j'ai conservé ses éléments, que j'ai ensuite réutilisés en créant un nouveau rangement dans le coin de la cuisine et non plus au milieu. On retrouve ainsi la place de circuler. Pour moderniser l'ensemble, j'ai utilisé deux peintures : une résine beige pour recouvrir le carrelage trop daté et une résine vert céladon pour les façades des meubles. C'est une bonne façon de changer... sans tout changer ! J'ai quand même remplacé le plan de travail, ainsi que l'évier, la plaque de cuisson et la hotte. »

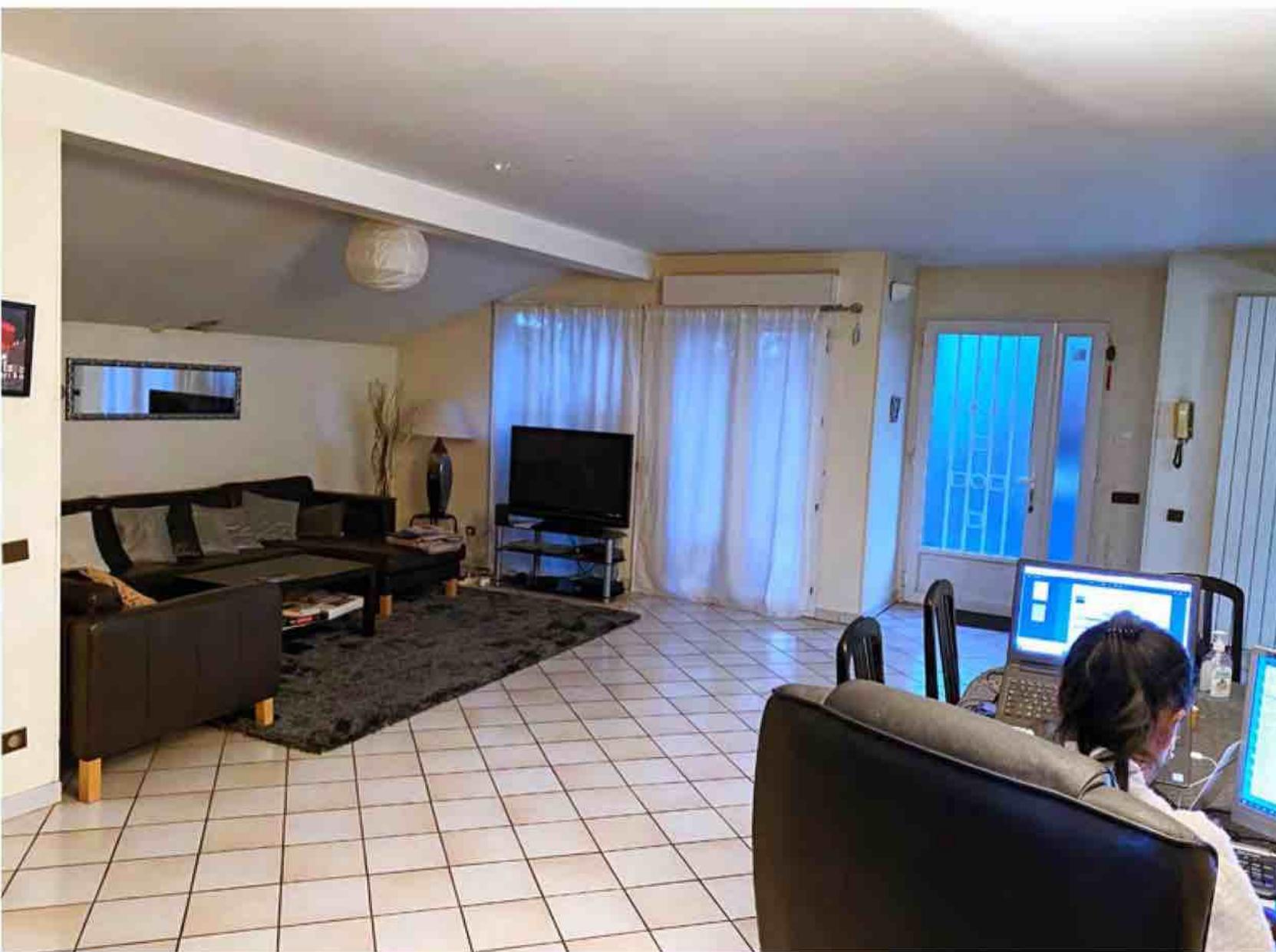




**ça, on
garde
!**



By Sophie Ferjani



54

UN SALON ANNÉES 70

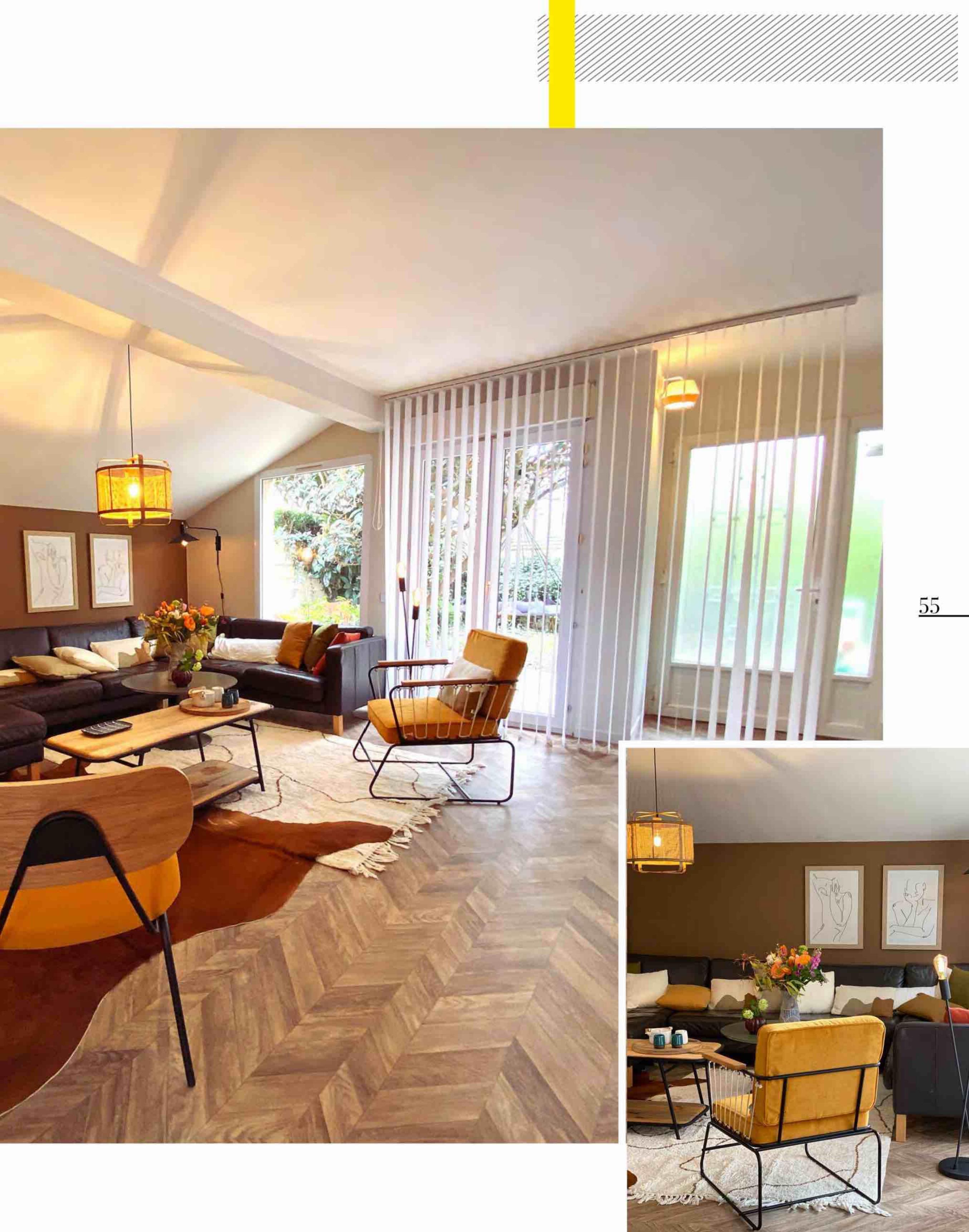
À RÉEXPLOITER ET DE
BEAUX VOLUMES
À METTRE EN AVANT

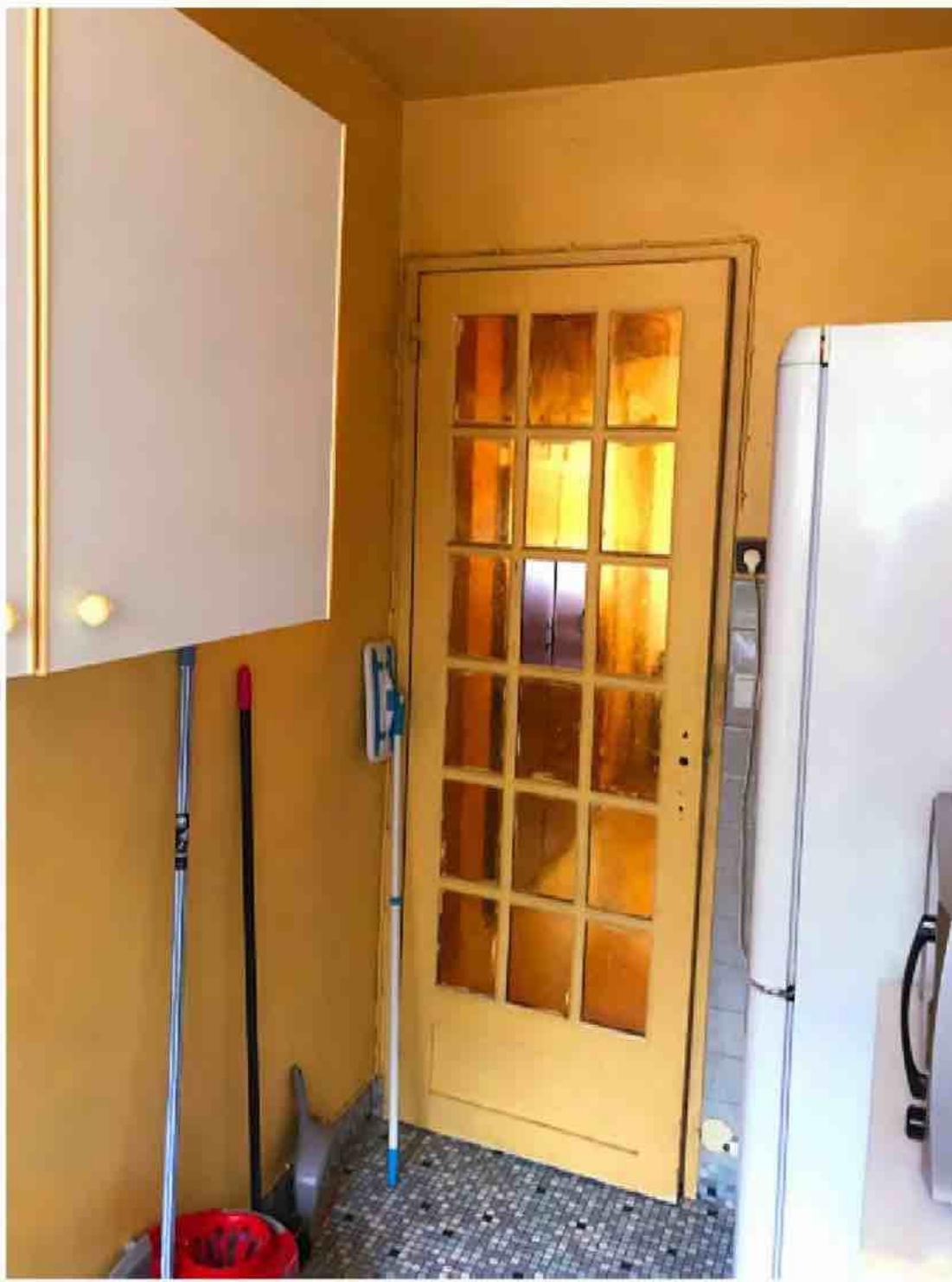
22,50 euros/m²
Le sol en vinyle

Sophie Ferjani : « C'était une maison récente, plutôt jolie mais sans beaucoup de cachet. Elle avait de beaux volumes non mis à profit. Entre le carrelage pas très sexy posé en diagonal et les meubles dans les coins, la pièce de vie ne renvoyait que des codes négatifs. »

La solution : « J'ai réarticulé la pièce en ouvrant vers le jardin. Les rideaux ont été remplacés par des stores américains, orientables selon ses envies. J'ai gardé le grand canapé à sa place et changé la méridienne de côté. Le tapis Ikea en peau de vache renforce le style années 1970, tout comme le mur du fond repeint. Le salon a été rendu plus cosy, notamment grâce aux deux fauteuils. Même objectif avec le sol vinyle imprimé bois, un peu comme du point de Hongrie. »







56

UN BEAU COUP DE JEUNE POUR UNE CUISINE CHIC ET PAS CHÈRE



Sophie Ferjani : « Pour ce petit appartement situé dans une grande résidence des années 1970, il n'était pas possible de changer grand-chose à la disposition des lieux. Dans ce genre de cas, il s'agit de faire du sur-mesure avec des éléments standards. »

La solution : « Etant donné qu'il fallait garder les matériaux de base, comme point de départ, je me suis appuyée sur le sol de la cuisine avec ses teintes bleues et vertes. Un plombier est néanmoins intervenu pour changer un peu les emplacements. L'investissement s'est monté à 830 euros pour les meubles et les poignées Ikea, qui sont en cuir. Le plan de travail a été amélioré par un stratifié imitation marbre. C'est un petit détail, mais le robinet doré rehausse l'ensemble. Cela donne une cuisine classe grâce à la peinture mate et aux matières que l'on reconnaît au toucher. »

250 euros
La porte atelier





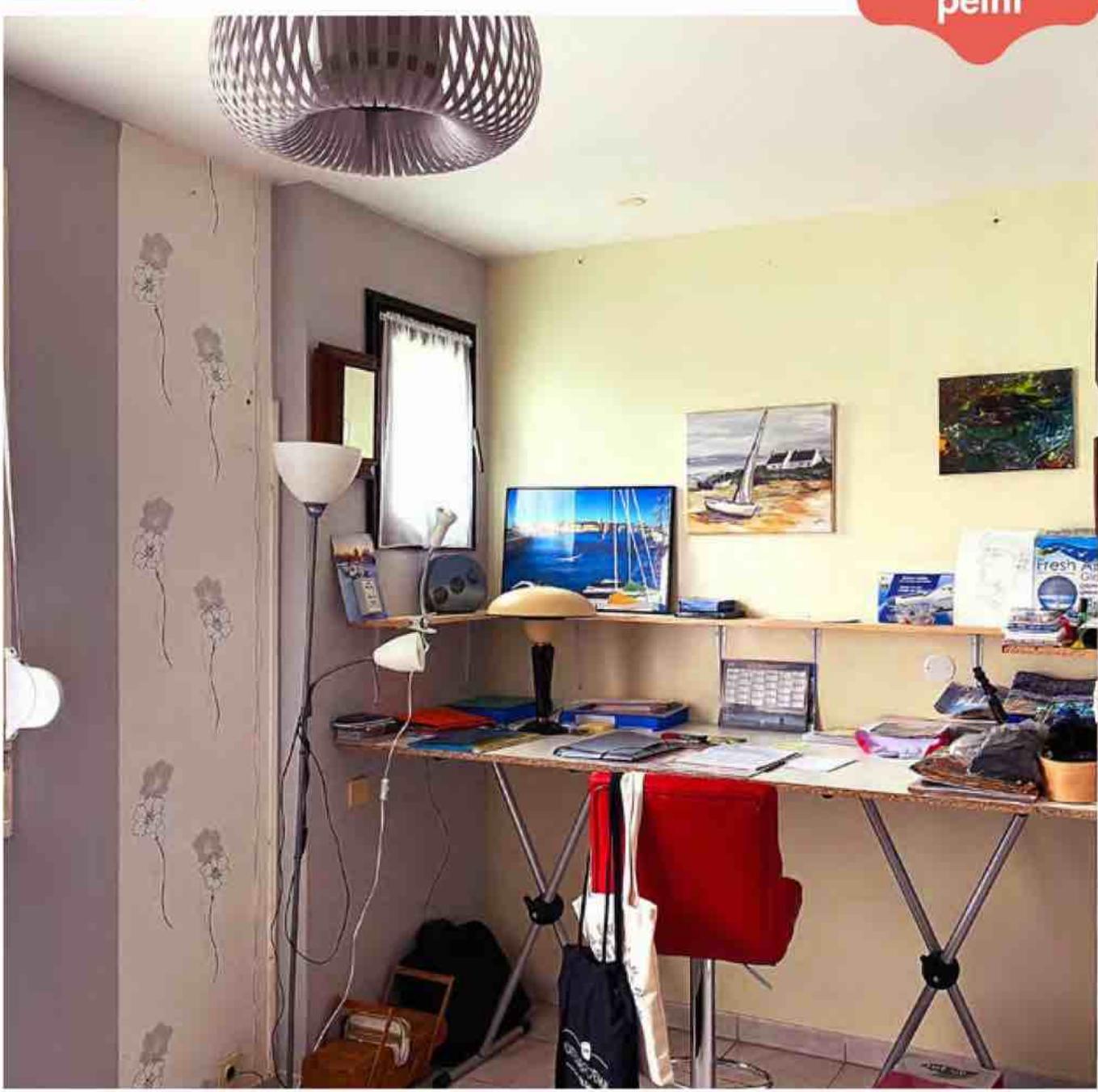
UN DRESSING POUR DÉSENCOMBRER LE RESTE DE LA MAISON

Emmanuelle Rivassoux : « Avec le télétravail, beaucoup apprécient d'avoir un vrai bureau à la maison. Mais celui-ci était mal conçu. Installé contre un mur mal éclairé, avec la chambre en arrière-plan. Et, surtout, prenant beaucoup de place, alors que le logement manquait de rangements. »

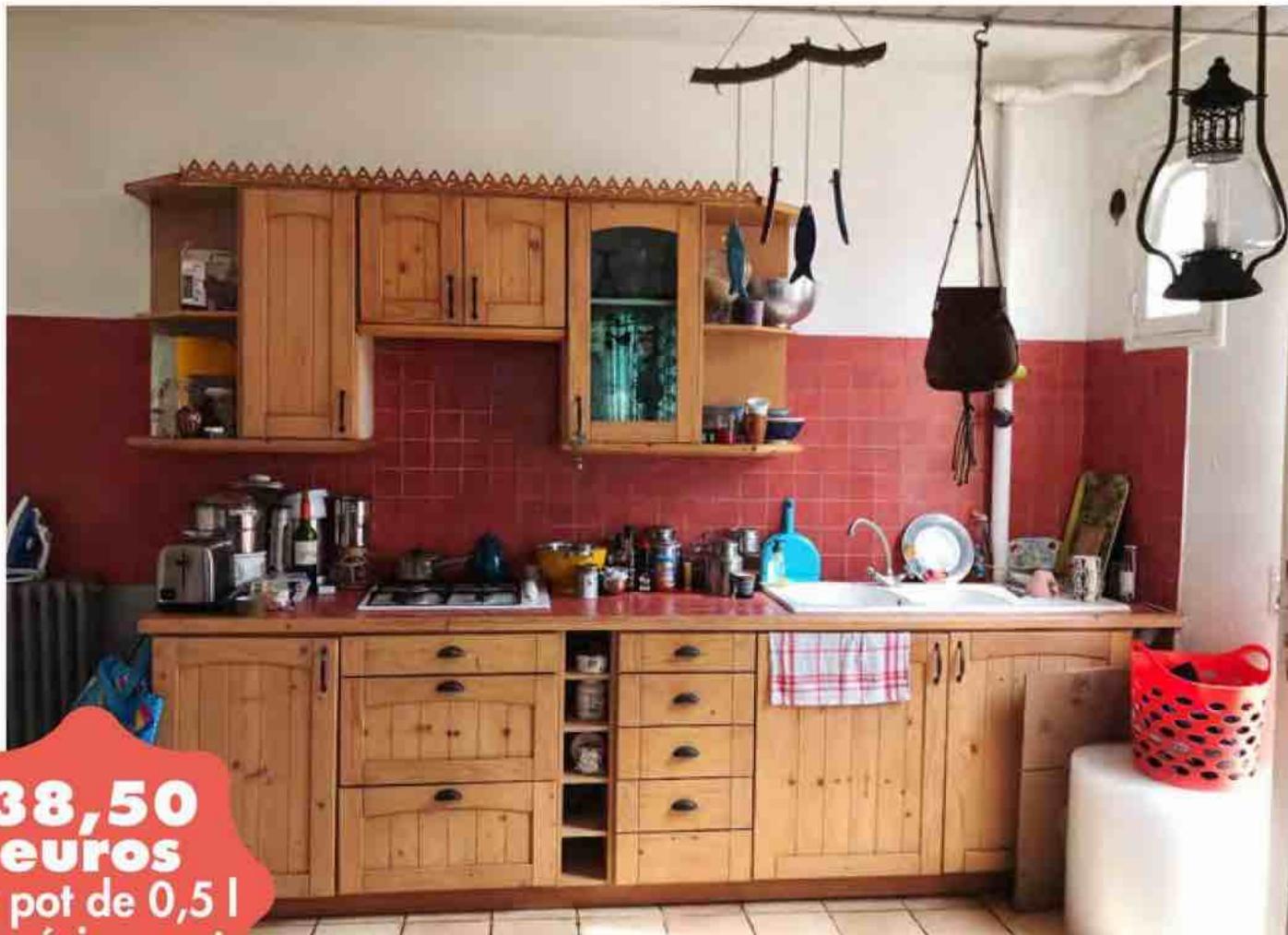
La solution : « Ce recoin dans la chambre, coincé avant la porte de la salle de bains, me paraissait tout indiqué pour créer un dressing. Pour limiter les frais, il y a une astuce simple : utiliser des structures du commerce, sans portes, et fermer le dressing avec un rideau du sol au plafond. Et, pour bien délimiter l'espace, j'ai recouvert les murs, le plafond et les côtés des meubles avec le même papier peint. »

15,95 euros
Le rouleau
de papier
peint

59



JOUER SUR LES MATIÈRES ET LES COULEURS POUR VALORISER LE CHARMES DES LIEUX



38,50 euros
Le pot de 0,5 l
de résine vert céladon

Sophie Ferjani : « C'était une toute petite demeure des années 1930 en région parisienne, entre la maison d'ouvrier et la maison de charme. Il fallait faire ressortir le côté mignon de l'endroit qui était occulté par la déco, notamment le pin qui était très à la mode il y a quinze ans. »

La solution : « En enlevant la partie centrale des éléments situés en hauteur, notamment la frise vieillotte, en repositionnant les côtés pour élargir et en plaçant des planches au milieu, on a modifié totalement l'aspect. Le mobilier a été embellie avec de la résine couleur vert céladon. Le carrelage de la crédence a été en partie repeint en blanc, afin de la rétrécir et de la rendre plus contemporaine. Le sol vinyle façon carreaux de ciments amène un côté madeleine de Proust aux visiteurs. »





By Sophie Ferjani



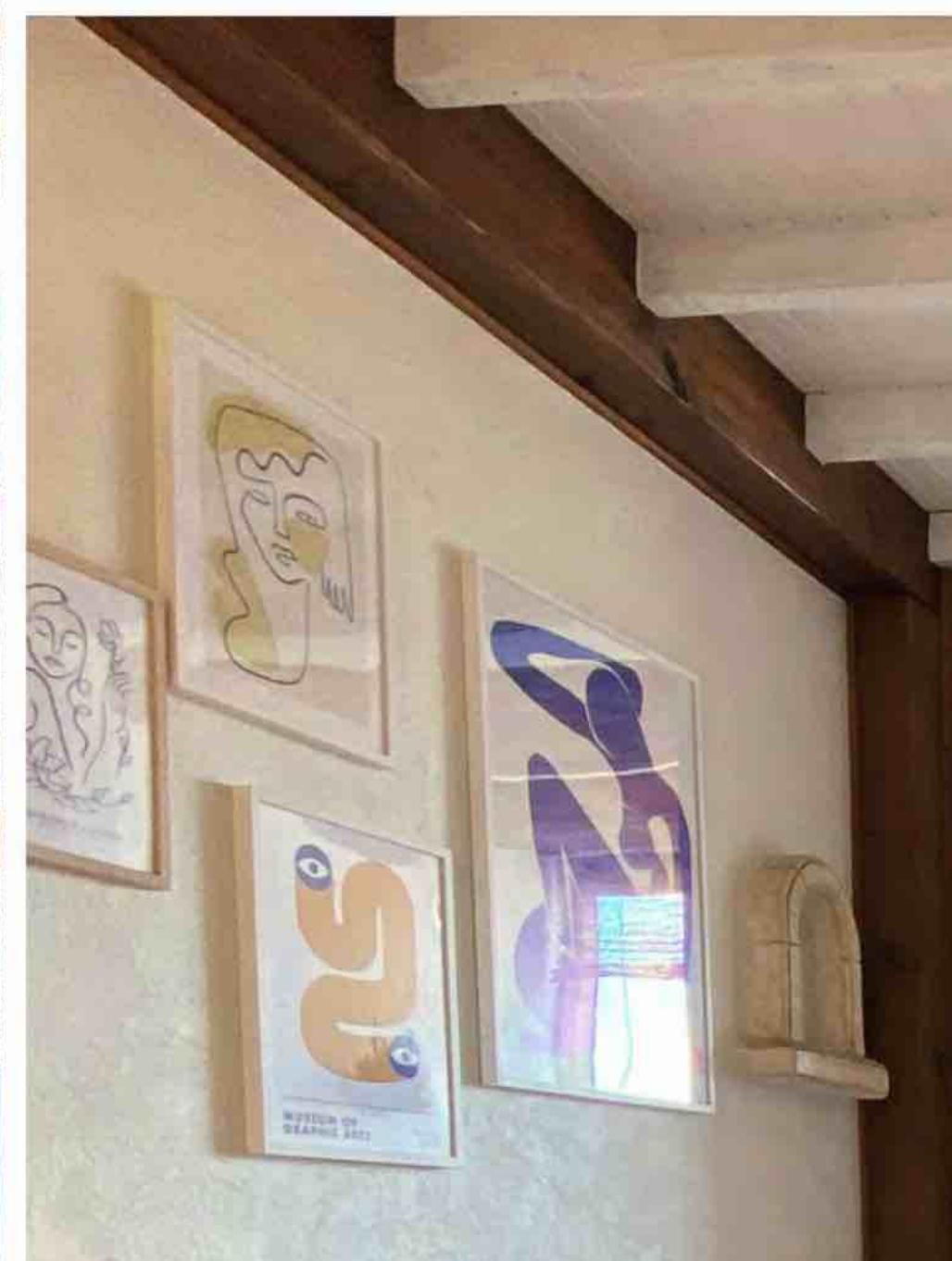
UNE CHAMBRE FONCTIONNELLE QUI DONNE ENVIE DE SE PROJETER

Sophie Ferjani : « Dans cet appartement d'une résidence lambda, sans aucun charme, l'idée était vraiment de séduire. Souvent, en home staging, on délaisse les chambres, mais dans ce cas, comme le logement n'était pas sexy du tout, il fallait aussi s'attaquer à cette pièce. »

La solution : « Traditionnellement, dans un couple, c'est souvent la femme qui décide. Pour tenter de la convaincre, j'ai consacré tout le mur du fond à un dressing, avec des rideaux pour cacher les rangements. Des planches de bois ont été installées pour pouvoir positionner un bureau-coiffeuse, avec un miroir qui donne de la profondeur à la pièce. Au sol, j'ai choisi un vinyle façon parquet dans un ton grisé. Et le lit a été retourné pour mettre en avant l'aménagement principal dès qu'on rentre, car l'œil assimile directement les points forts de la pièce. »



By Sophie Ferjani



62

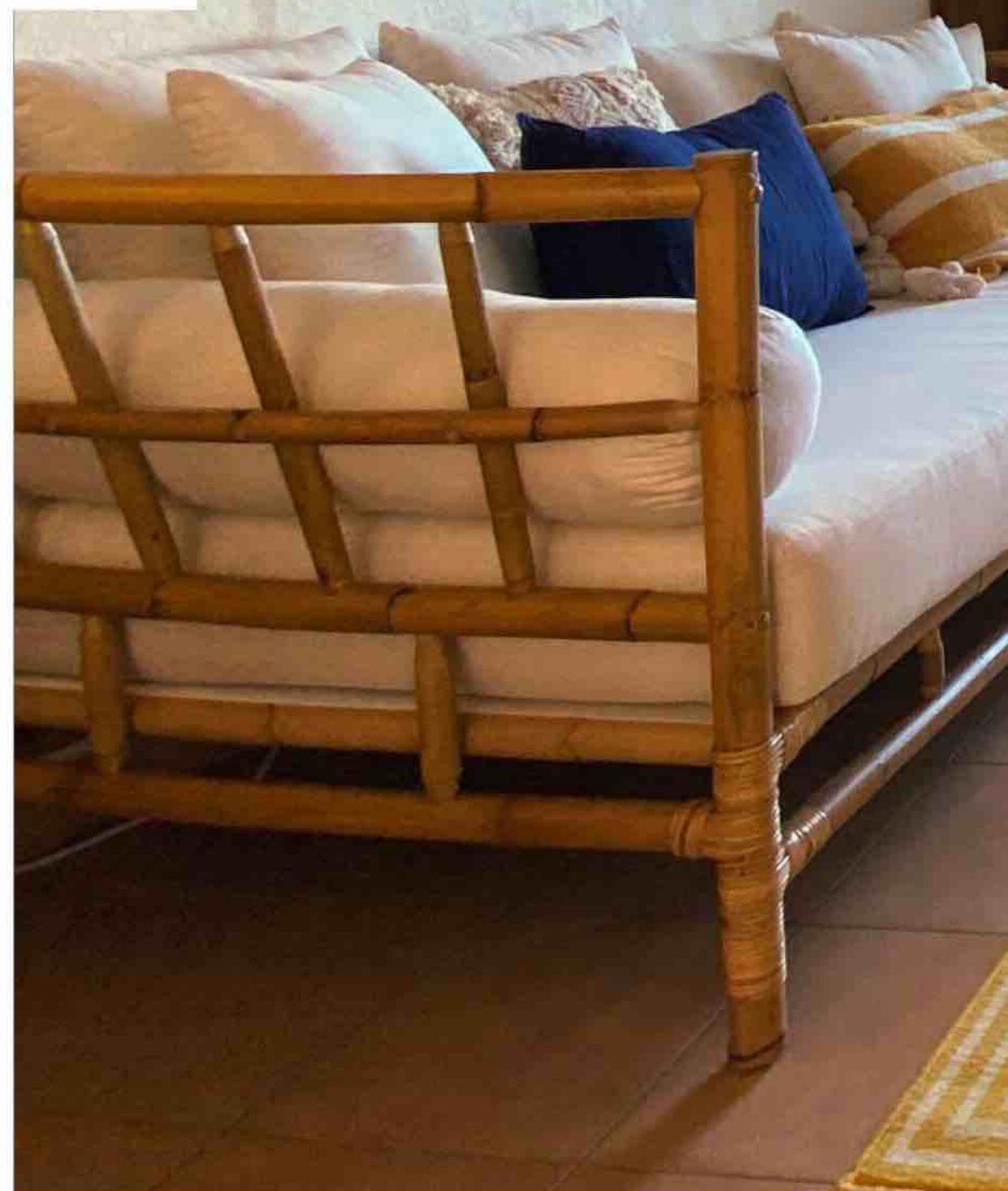
EFFACER L'ASPECT RUSTIQUE ET DONNER UN STYLE FRENCH RIVIERA

900 euros
Pour le
canapé en
rotin

Sophie Ferjani : « Cette maison de l'arrière-pays niçois avait une belle vue.

Elle avait une petite véranda mais les propriétaires avaient conservé la porte-fenêtre d'origine pour y accéder. »

La solution : « En enlevant cette porte-fenêtre, la surface est redevenue utile. Le gain de 8 m² pouvait ainsi être revalorisé pour la vente. Par ailleurs, l'endroit était très sombre. Les poutres ont été repeintes en blanc à l'exception des porteuses pour souligner que ce n'était pas des ajouts décoratifs. Le carrelage en grès a été conservé, mais des grands tapis ont apporté de la couleur. La maison étant située à Vence, j'ai essayé de donner un style french riviera, avec deux canapés en rotin et des cadres achetés au musée Matisse pour 10 euros. Les canisses sur le plafond de la loggia donnent l'impression de se trouver sous une tonnelle. »





TRANSFORMER UNE PIÈCE DÉLAISSÉE EN UNE CHAMBRE CONFORTABLE

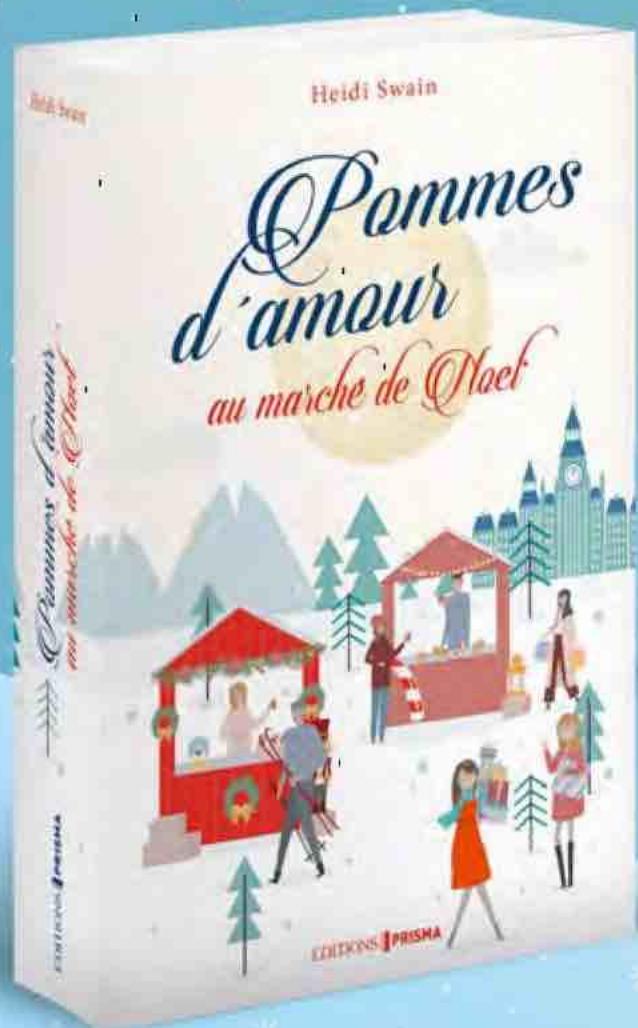


Sophie Ferjani : « Il s'agissait de la chambre du fils de la famille qui était parti depuis un bon moment. De vieux objets étaient entassés sur les étagères et les murs étaient décrépis et abîmés. »

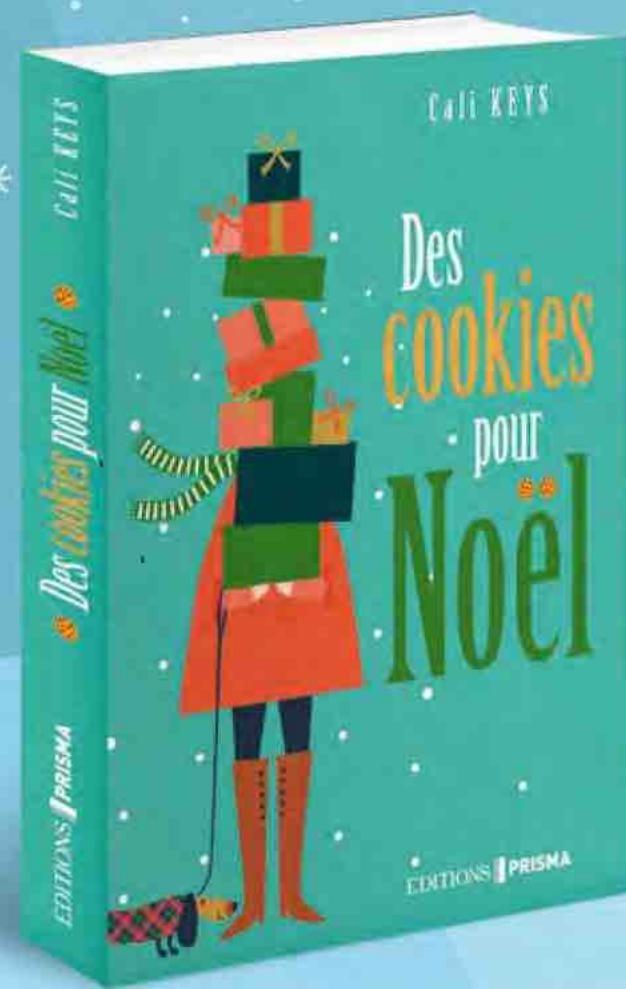
La solution : « Pour redonner vie à la pièce, j'ai décidé de jouer sur un style total blanc. J'ai repeint en blanc le parquet en pin du sol et la peinture des murs. Afin d'apporter de la chaleur et de la couleur, il fallait ajouter de la matière. C'est à cela que sert l'empilement sur le mur des sets de table en paille et en rotin. J'ai aussi récupéré et repeint un meuble en sapin qui était ailleurs dans la maison. Il y a plusieurs petites lampes, car en multipliant les sources de lumière, l'ambiance de la chambre devient plus chaleureuse. »



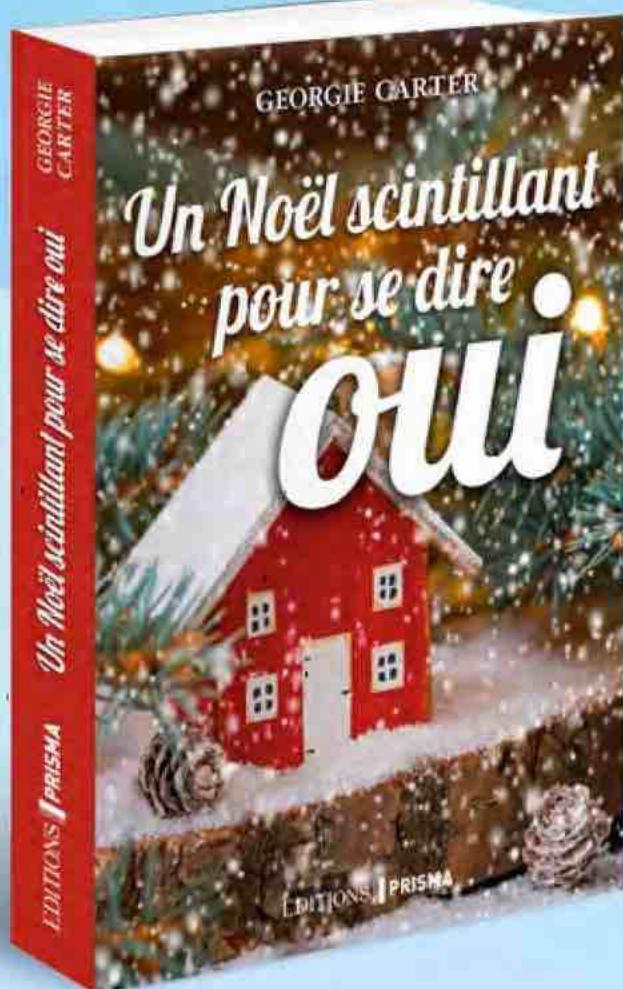
Faites confiance à la magie de Noël !



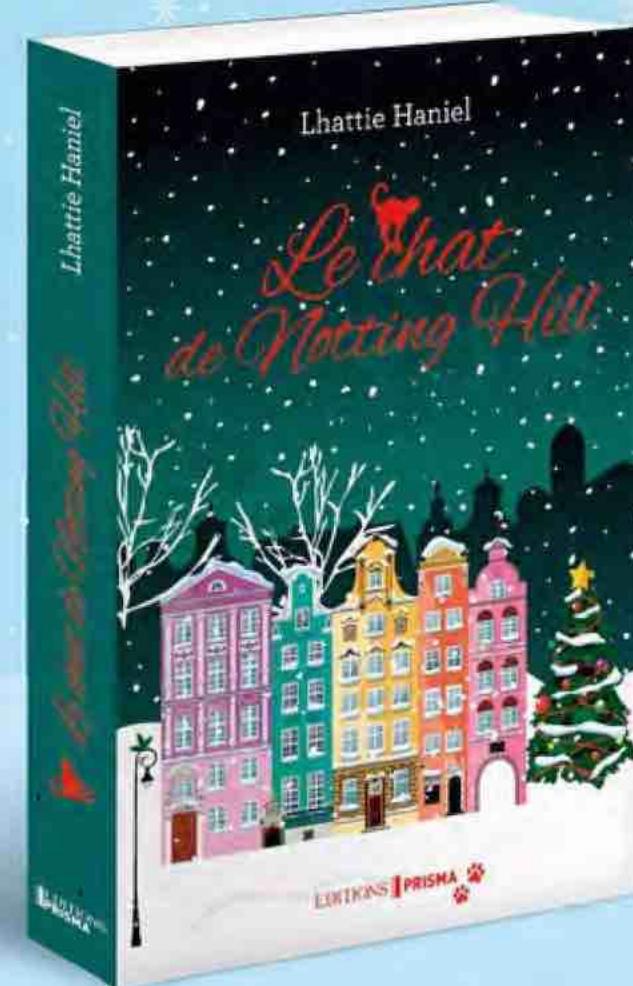
De retour à Wynbridge, Ruby décide de tenir un stand sur le marché de Noël. Mais des événements soudains vont venir perturber la jeune femme... Saura-t-elle faire en sorte que la magie soit conservée ?



Entre l'apathie de son nouveau voisin à l'égard de Noël et les problèmes financiers de Manon, la propriétaire de son café préféré, Célia réussira-t-elle à prouver que la magie de Noël n'est pas qu'un mythe ?



Robyn ne s'imaginait pas une seule seconde devoir organiser le mariage de son ex-fiancé, encore moins rencontrer Jonathan, un homme marié pour qui elle développe des sentiments... Que va devenir sa vie quand tout semble partir en vrille ?



Cette année, l'amour s'invite aux fêtes de Noël à Notting Hill, et Claire, aidée d'un compagnon aussi inattendu que félin, n'est pas au bout de ses surprises !

Disponibles en librairies et en ebook

“J'écoute davantage la maison que les gens qui y vivent!”

Le home staging est un exercice d'adaptation aux besoins des vendeurs et aux désirs des acheteurs potentiels. Sophie Ferjani dévoile sa manière de procéder et ses astuces.

Quand sait-on qu'un home staging est nécessaire?

SOPHIE FERJANI Si on a besoin de vendre son bien, il faut forcément se poser la question. Et si on a mis en vente avec des photos et qu'on n'a aucune touche au bout d'une semaine, il ne faut pas hésiter. Cela fait quatorze ans que je fais l'émission avec Stéphane, mais les gens n'investissent toujours pas dans leur bien pour mieux le vendre. Ils se projettent plutôt dans leur future maison. La bonne chose, c'est qu'ils adoptent la plupart du temps nos recommandations. Nous sommes en quelque sorte leurs professeurs de home staging.

Quelle est votre règle d'or quand vous lancez dans un nouveau chantier?

S. F. Lorsque j'arrive dans un logement, j'ai pour habitude de prendre le maximum de recul vis-à-vis du bien. J'écoute davantage la maison ou l'appartement que les gens qui y vivent. J'essaye toujours de voir quels sont les points forts et les points faibles pour pouvoir en tirer le meilleur parti. Il faut également savoir quelle est la cible visée par le vendeur. Si on est au cinquième étage sans ascenseur, on ne s'adressera

évidemment pas à des personnes âgées. Il y aura aussi une différence dans ce qui est attendu d'un bien à 120 000 euros et d'un autre à 1,2 million d'euros. Prendre en considération ces éléments permet déjà de se faire une bonne idée des goûts des potentiels acquéreurs. Le home staging, ce n'est pas de la déco. On est confrontés à de vraies problématiques auxquelles on doit répondre le plus efficacement possible. C'est excitant car le défi est nouveau à chaque fois. On n'adopte pas forcément le style qu'on aimerait voir chez soi, mais l'objectif est d'aider les gens à vendre leur bien.

Quand on a un budget réduit, y a-t-il un ordre de priorités à respecter?

S. F. Les pièces à ne surtout pas négliger sont la cuisine, la salle de bains et le séjour. En revanche, les chambres, c'est un peu une page blanche, car les gens qui achètent la referont à leur goût quoi qu'il arrive. Les piliers du home staging consistent à réparer, ranger et dépersonnaliser. Une chasse d'eau qui fuit ou un robinet qui coule doivent absolument être remis en état. Quand il y a de la moisissure dans la douche, ça doit être nettoyé.



Sophie Ferjani
Décoratrice d'intérieur, coanimatrice
«Maison à vendre», sur M6.

Photo : Homayoun Fiamor/M6

Ce n'est pas compliqué, ça ne coûte rien, ça demande juste du temps et ça changera la perception des visiteurs. Le home staging, c'est travailler sur les sens et les émotions d'éventuels acquéreurs.

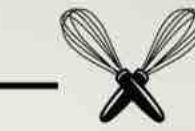
Quelles sont les erreurs à ne pas commettre?

S. F. La principale erreur, c'est de se prendre pour des décorateurs. Si ce n'est pas votre métier, n'essayez pas de le faire en adoptant des partis pris déco. Si vous repeignez, il est préférable le faire en blanc. Rester sobre, c'est toujours mieux.

Votre philosophie du home staging, c'est quoi?

S. F. Je travaille avec des vrais matériaux, bois, rotin, etc. Jamais avec du synthétique. Et mieux vaut rester dans l'intemporel que succomber à la tendance du moment, qui sera démodée l'année suivante.

Propos recueillis par Philippe Chesnaud



EN LIBRAIRIE

le 1er décembre



LA PÂTISSERIE D'HENRI & ALEXIS



Retrouvez les recettes ultra gourmandes & accessibles
d'Henri et Alexis, les grands gagnants du prestigieux concours
« Le meilleur pâtissier, les professionnels ».

À vos marques, prêts ? Patissez !





ABIT

Aménager, transformer, décorer... les conseils des pros

- 70 Chez Sandrine et Hervé,
un décor à plein volume**
- 78 Le papier peint fait son grand retour**
- 82 A chacun son angle de vie. Les habitants d'un
immeuble parisien nous ont ouvert leurs portes**
- 88 Neuf ou d'occasion : une lampe design**
- 90 Shopping : notre sélection de cadeaux déco**
- 98 Combien ça coûte une nouvelle douche ?**
- 100 Une serre de jardin, pour quoi faire ?**



Photos : GAP Interiors/Julien Fernandez

Les volumes classiques de cette belle entrée sont rehaussés par le bleu profond et intense des murs. L'immense mobile suspendu de l'escalier a été dessiné par Sandrine.

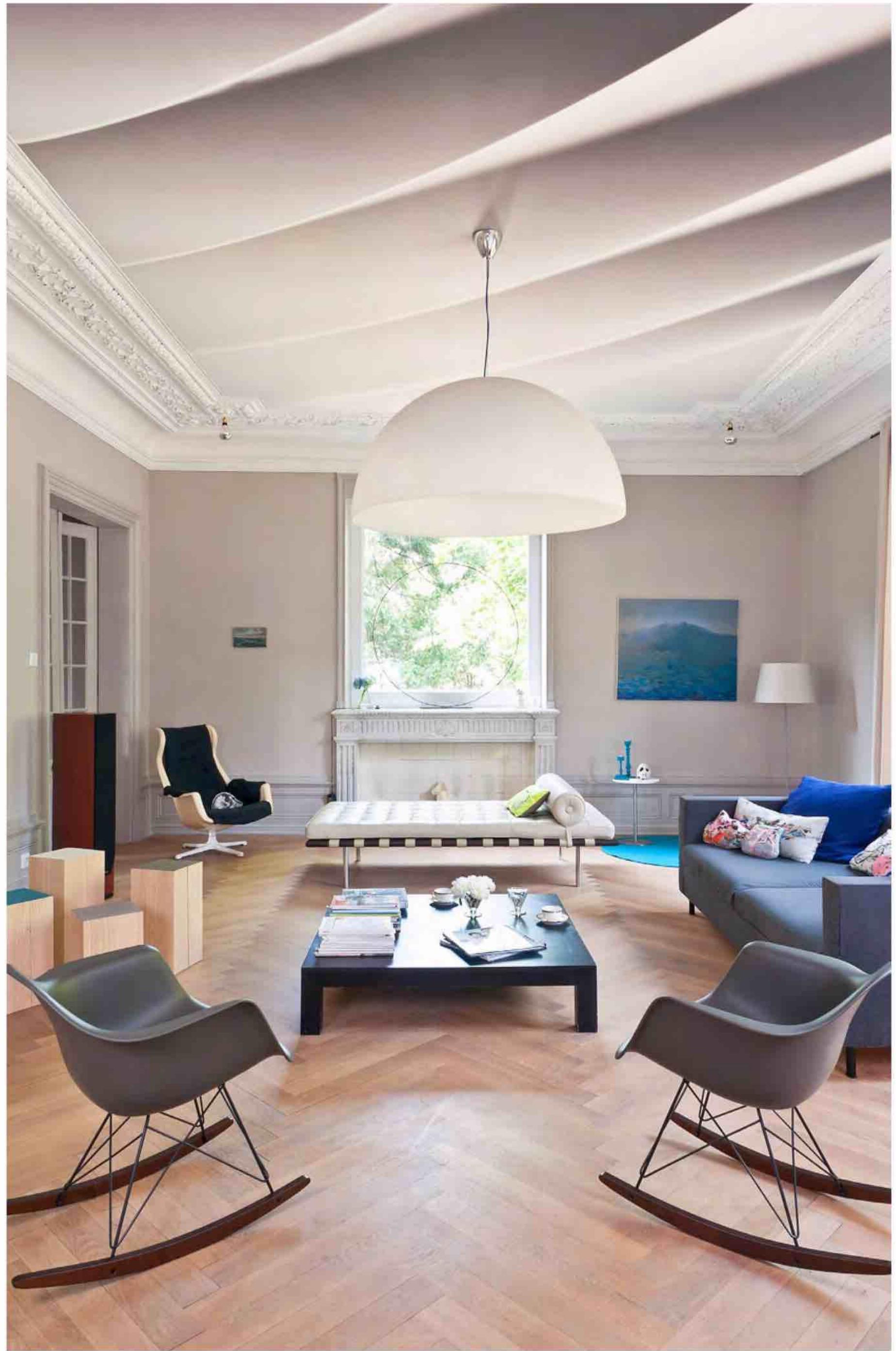


Chez Sandrine et Hervé Un décor à plein volume

Avec sa magnifique maison de style Art nouveau située à Mulhouse, le couple a trouvé un terrain de jeu parfait pour laisser libre cours à sa créativité et à ses goûts en matière de décoration. Une belle alliance du moderne et du classique.

J'HABITE BIENVENUE CHEZ SANDRINE ET HERVÉ

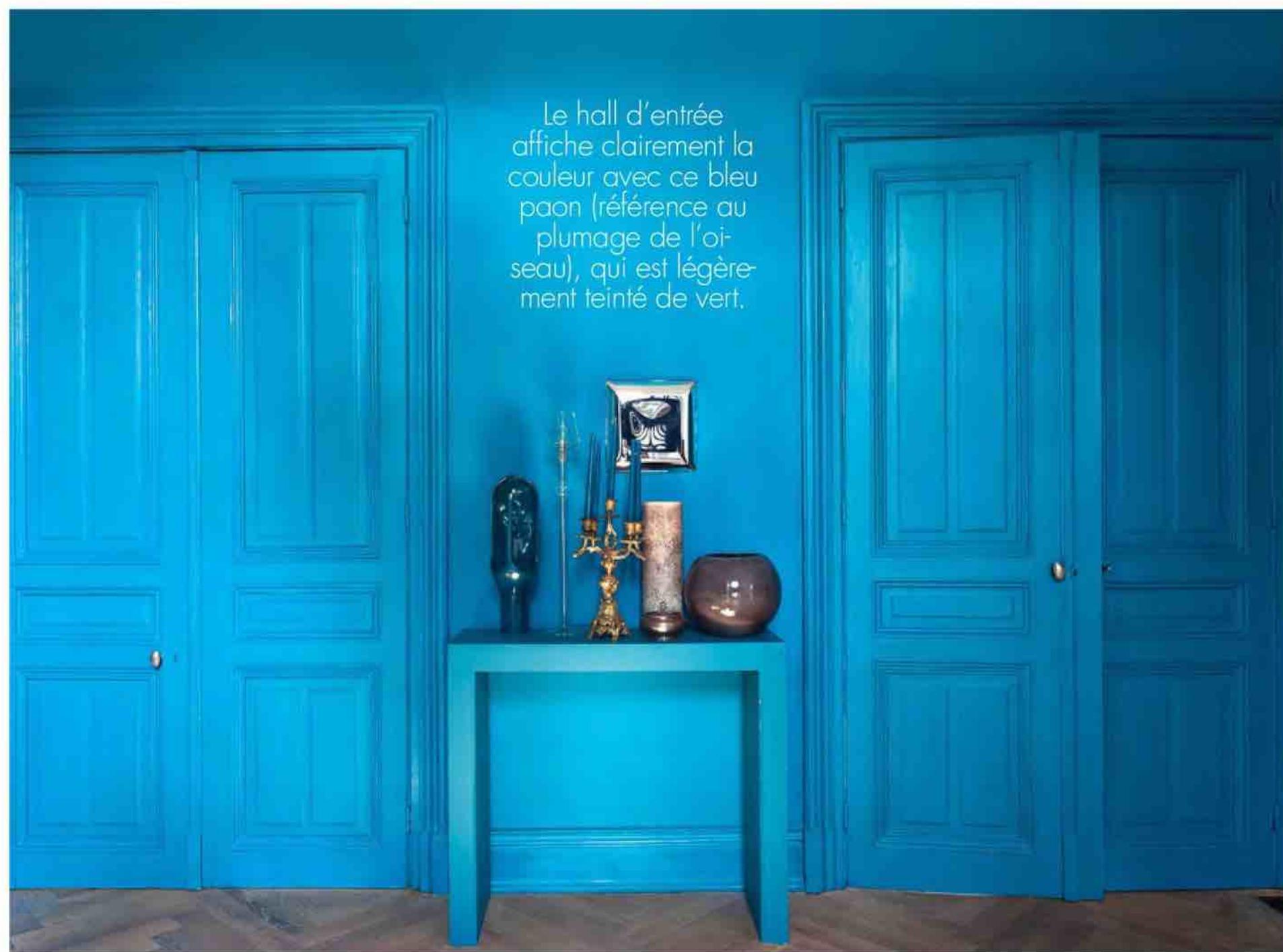
72



Dans le salon, la toile tendue appliquée au plafond (motif «plissé», gamme Artolis, Barrisol) amplifie les volumes de la pièce. Des icônes de l'histoire du design comme la méridienne Barcelona ou les rocking-chairs RAR se mêlent à des créations artisanales comme la table basse fabriquée par le père d'Hervé.

Photos : GAP Interiors/Julien Fernandez

Les bleus, les trompe-l'œil, les touches fluo... réveillent poétiquement la maison



Le hall d'entrée affiche clairement la couleur avec ce bleu paon (référence au plumage de l'oiseau), qui est légèrement teinté de vert.

73



La pièce jouxtant la cuisine a été aménagée pour les repas quotidiens avec une table en bois ronde. Au mur, des assiettes vintage ajoutent une touche décalée.

J'HABITE BIENVENUE CHEZ SANDRINE ET HERVÉ



74

d

ès que nous avons fini de rénover une maison, Hervé commence à en chercher une autre. C'est devenu une sorte de passion addictive pour nous », s'amuse Sandrine. Sans hésitation, la jeune femme a suivi son mari à Mulhouse pour investir cette très belle demeure, construite par un riche industriel au début du XX^e siècle. « La façade présente beaucoup d'ornements Art nouveau intéressants. A l'intérieur, les volumes des pièces sont incroyables, mais ce qui nous a principalement séduits, c'est le hall d'entrée et le sol de la cuisine. Ce n'est pas du tout rationnel. »

Si les visiteurs précédents avaient été rebutés par l'ampleur des rénovations, Sandrine et Hervé se sont lancés avec enthousiasme dans ce chantier sur une surface de 500 m² et vingt pièces. Il fallait d'abord refaire l'électricité, la plomberie et les cinquante-deux fenêtres. Le parquet ne nécessitait qu'un

ponçage et un cirage mais les autres revêtements de sol étaient à changer, les plafonds et les murs, à repeindre. « Notre ancienne maison était blanche. Au début, je voulais faire la même chose mais j'ai progressivement ajouté des touches de couleur. Ainsi, j'ai choisi un bleu paon intense pour le hall. Je voulais que ce soit une couleur qui frappe dès que vous mettez le pied dans la maison. » En utilisant des papiers peints originaux, Sandrine a donné une identité forte à chaque pièce. Dans le jardin d'hiver et la suite parentale, elle a même posé ses propres créations pour Barrisol, avec qui elle a conçu une gamme de toiles tendues inspirée du musée de l'Impression sur étoffes de Mulhouse. Quant au grenier, où logeaient les domestiques, il a été aménagé en appartement indépendant avec des idées de déco peu onéreuses : lampes en papier, canapé Ikea peint à l'acrylique blanc, troncs d'arbres coupés... « Je voulais que ce soit une surprise quand vous arrivez au dernier étage. » C'est réussi.

Amandine Berthon/GAP Interiors



La salle à manger baigne dans une harmonie de teintes grises et roses. Au fond, le paysage de ballons élargit la pièce avec sa perspective lointaine. Une ligne de ruban de masquage anime la pièce.



Dans l'appartement du grenier, une ambiance graphique et poétique en noir et blanc. Disséminés dans toute la pièce, les ronds noirs sont des autocollants découpés en différentes tailles.



75

Les chambres des enfants affichent des personnalités marquées. Dans celle de Paul, une bande jaune du sol au plafond crée une illusion optique originale. Celle de Fleur est égayée par des déclinaisons de rose. Le lit cabane a été conçu par Sandrine et fabriqué par le père d'Hervé.

PERDS PAS LA BOULE

Suspension de trois coupoles pastel, en fils tissés à la main. **139€.**
lacasedecousinpaul.com



Déco et des couleurs...

76

Notre sélection pour faire comme chez Sandrine et Hervé et jouer la carte chromatique. Objectif : donner du caractère et du relief à son intérieur. **Par Edouard Devon**

ON SE FAIT LA MALLE ?

Lot de deux malles cantines en métal, avec charnières coloris cuivre et doré. Valises Elori **89,99€.**
laredoute.fr



ON NE SOUFFLE PAS !

Bougie double, en cire orange fluo, créée par un designer hollandais. **27€.**
maisonmarcel.shop



BOIS VERT

Bout de canapé, ou tabouret d'appoint, en rondins naturels colorés. **29,99€.**
retif.eu



FAITES LE PAON

Canapé trois places en velours... couleur paon, mais sans les plumes ! Canapé Cigale **549,99€.**
miliboo.com

MANGE-MUR
Ensemble d'assiettes décoratives en métal, façon céramique, à accrocher. **79,90€.**
becquet.fr

ENVOLE-MOI...
Lampion en papier en forme de montgolfière. **3,95€.**
loisir-creatif.fr.butinette.com

RENAISSANCE
Donnez une nouvelle vie à vos meubles avec cette peinture bleu paon satiné. Maison déco. **21,50€.**
leroymerlin.fr

DÉFENSE D'Y TOUCHER
Tête d'éléphant en peluche à accrocher façon trophée. Hayi. **25,99€.**
laredoute.fr

PLATABLE
A la fois plateau et table... en acier laqué bleu et doré. Drop. **199,99€.**
miliboo.com

MON TRUC EN PLUMES
En velours, tout doux, et d'un bleu paon vif, un coussin idéal pour relever un canapé un peu terne. Pesca. **37,99€.**
miliboo.com

BASCULE AVEC MOI...
Rocking chair de style scandinave, à la coque enveloppante. Fauteuil Vic. **49,99€.**
lafoirfouille.fr

LE PAPIER PEINT FAIT SON GRAND RETOUR !

Exit les murs blancs impersonnels ! Place aux motifs panoramiques, naturels, colorés, graphiques, jungle... Un atout déco qui permet de redonner de la vie à vos pièces.

78

L'ARTISTE

Créateur de papier peint pour le fabricant Rasch, Jean-Christophe Mussot imagine et dessine des collections à partir de ses propres dessins, mais aussi d'illustrations ou de photos qu'il retravaille.



IMMERSION TOTALE Tendance forte actuelle, les paysages panoramiques remplacent les traditionnels papiers peints aux motifs répétitifs. Ce qui permet d'ouvrir comme une fenêtre sur son mur, en créant un vrai décor.

S

ept ans, c'est la fréquence à laquelle les Français renouvellent leur papier peint, selon les statistiques de l'A3P, l'Association pour la promotion du papier peint. Sauf que, depuis plusieurs années, ce chiffre est en baisse car les adeptes de décoration ont bien compris que, grâce aux revêtements muraux, il était possible – et facile – de rafraîchir sa déco. « C'est d'autant plus vrai que, désormais, il est rare de tapisser entièrement une pièce, on se contente plutôt d'un mur, voire d'un pan de mur, explique Jean-Christophe Mussot, créateur de papier peint et directeur artistique des collections françaises du fabricant allemand Rasch. On peut donc encore plus facilement qu'avant remplacer uniquement quelques lés (un lé, c'est le nom de la largeur d'une bande de papier peint, NDLR) pour donner une toute nouvelle atmosphère à son intérieur. » Et cela se ressent sur les ventes : comme pour de nombreux secteurs de la décoration, les ventes de papier peint sont plutôt au beau fixe depuis les confinements, les Français ayant eu du temps – et l'envie – de changer et moderniser leur cadre de vie.

UNE TOUCHE TROPICALE ET EXOTIQUE

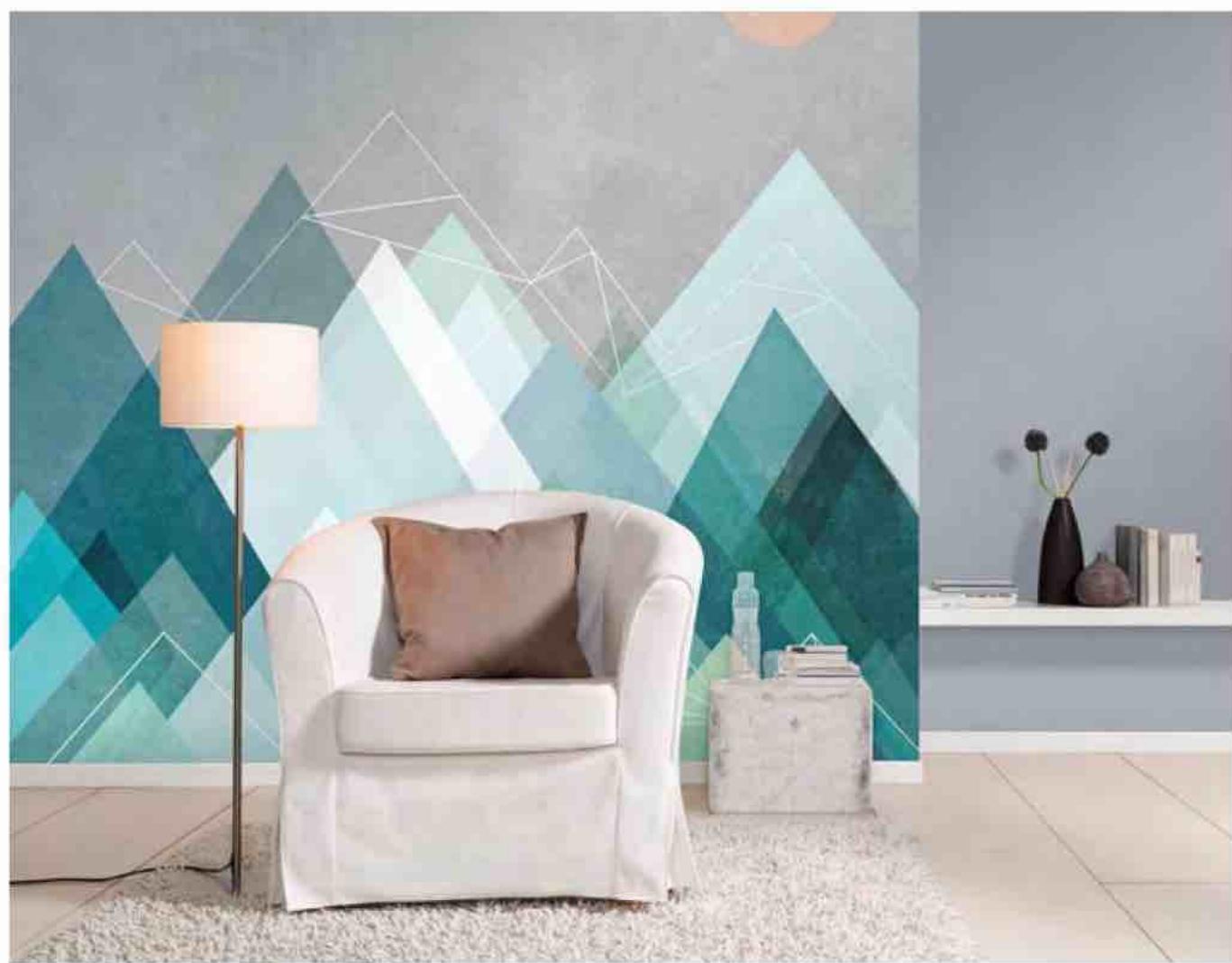
Parmi les grandes tendances du moment : les feuilles ! « On avait beaucoup de fleurs, notamment tropicales, ces dernières années. Cela reste à la mode, mais on voit de plus en plus de feuillages dans des couleurs plus sages. L'idée, c'est de faire rentrer un peu de nature à l'intérieur de la maison, mais sans que cela soit



luxuriant ou extravagant. On a beaucoup de couleurs douces, des terracottas, des beiges, des bruns. Comme si les gens voulaient moins d'exubérance et une ambiance naturelle épurée. »

DU SOL AU PLAFOND... OU PRESQUE !

La tapisserie s'invite dans toutes les pièces de la maison. Dans le salon et les chambres, évidemment, mais aussi de plus en plus dans les entrées, les toilettes. «Le papier peint permet de créer des ambiances différentes selon les zones. C'est utile dans les petits appartements, par exemple, pour différencier un coin jour d'un coin nuit, voire matérialiser un espace de télétravail. » Mais c'est aussi intéressant dans les constructions neuves et modernes où les espaces sont souvent décloisonnés. Et même les cuisines et salles de bains s'y mettent, grâce aux revêtements vinyles et plastifiés.



ART MURAL La marque Rasch fait régulièrement appel à de jeunes artistes pour imaginer des collections, comme ici avec ce papier graphique dessiné par la photographe Mareike Böhmer.

80



L'œil d'Emmanuelle Rivassoux

«Ce qui est intéressant avec le papier peint, c'est qu'on peut isoler une couleur du motif et l'utiliser ensuite pour peindre de façon plus neutre les murs d'à côté. Cela permet de créer une vraie ambiance et de donner un style à une pièce, sans trop la surcharger. J'aime aussi beaucoup jouer avec les papiers qui ont une texture : des fibres ou certains motifs en relief, qui donnent du caractère au papier.»



COMPLEXE Ce motif presque hypnotique peut être utilisé sur tout un mur... ou au contraire sur une bande réduite, pour créer un mini décor dans un coin de pièce.

RÉTRO Ce papier peint commercialisé chez Leroy Merlin mélange deux inspirations très à la mode : des feuillages et des formes de style Art déco.



Photos : services de presse Rasch, Leroy Merlin, Simone et Marcel, A3P

ON FAIT LE MUR ?

Autre tendance : le mur imitation pierre ou brique. « Un de mes papiers peints qui s'est le plus vendu ces dernières années, c'est un motif façon brique, d'inspiration industrielle. Je l'avais dessiné à partir d'une photo prise en vacances : la façade d'un vieux bâtiment sur un port de Normandie. » Mais il y a aussi des imprimés plus originaux, comme des vieilles pierres, du marbre, voire, chez certaines marques audacieuses, des effets « usés » pour un style vintage assumé.

IMAGE PANORAMIQUE POUR PAYSAGE XXL

Mais la vraie révolution dans le papier peint, c'est la mode du motif panoramique et non plus répétitif, comme sur le papier traditionnel. Une technique rendue possible par l'évolution des techniques d'impression notamment. « Dans les années 1980, cela existait déjà, mais avec des photos de paysages, des forêts ou des vues de montagne, par exemple, que l'on collait sur tout un mur. Aujourd'hui, c'est à la fois plus varié et plus subtil. On peut avoir un motif qui vient habiller tout un mur, apportant ainsi du mouvement à une surface a priori immobile. C'est d'ailleurs tout mon travail : réussir avec les motifs et les couleurs à créer de la profondeur sur une surface plane ! »

Lomig Guillo

WATERPROOF Ce revêtement « bouquet de plumes », créé par la marque française Simone et Marcel, est adapté aux pièces d'eau ou humides, telles que les salles de bains, mais aussi les saunas ou les piscines intérieures. La marque cible les hôtels, les restaurants mais travaille aussi avec des architectes et des particuliers.



ILLUSION Pour le créateur Jean-Christophe Mussot, un papier peut contribuer à donner de la profondeur à une pièce. Pour cela, il faut privilégier les motifs clairs imprimés sur des fonds plus sombres. Comme ce papier Rasch aux feuilles bleutées.

LES HABITANTS DU PRESSOIR NOUS ONT OUVERT LEURS PORTES À CHACUN SON ANGLE DE VIE

Dans une résidence du XX^e arrondissement de Paris, construite dans les années 1960, une partie des habitants vit dans des logements identiques. En fonction de leurs envies et de leurs besoins, ils ont personnalisé leurs intérieurs. Comparatif en images.

C'est le témoignage d'une époque dédiée à la reconstruction post-Seconde Guerre mondiale. Dans le Paris populaire, entre Belleville et Ménilmontant, en lieu et place d'habitations insalubres, sortit de terre un ensemble de bâtiments né de l'imagination d'architectes inspirés par les préceptes de Le Corbusier : soleil pour tous les appartements, espaces verts et logements fonctionnels. En 1963, les premiers habitants investirent la résidence du Pressoir, et ces quelque cinq cents logements sur 3,2 hectares, en tant que locataires (l'accès à la propriété fut ouvert en 1978). Parmi eux, nombre de cadres moyens et fonctionnaires, mais aussi quelques artistes et des commerces en bas des immeubles.

PRÈS DE SOIXANTE ANS plus tard, elle-même habitante des lieux à ce moment-là, la photographe Magali Delporte a mis à profit la période du confinement pour témoigner de la vie des habitants d'une des plus grandes copropriétés avec espaces verts de la capitale (encadré ci-contre). Un lieu

auquel les résidents sont particulièrement attachés, même si, hausse des prix de l'immobilier oblige, la sociologie des lieux a évolué. « Les gens ne veulent pas partir. Certains en sont à leur cinquième appartement dans la copropriété », souligne toutefois Magali Delporte. Pour *Bienvenue chez vous*, elle a photographié sous deux angles, côté cuisine et côté salon, en se situant exactement au même endroit, des appartements identiques de 89 m². Choix de décoration, mur cassé ou pas, fenêtres avec ou sans rideaux, cuisine ouverte ou fermée, chacun a aménagé au gré de ses goûts et de ses contraintes. « Dans ces appartements, seule la colonne du vide-ordures doit rester dans le rectangle d'environ 30 m² qui, sur les plans d'origine, consiste en une cuisine fermée, un salon puis une chambre. Chacun a réussi à donner l'impression que c'est plus grand », remarque la photographe. Surprenante, la comparaison entre les différents lieux de vie prouve que l'on peut se jouer des contraintes pour se forger son propre cocon. De quoi inspirer tous ceux qui sont en quête de changement pour leur intérieur. **Philippe Chesnaud**



Photos : Magali Delporte pour Bienvenue chez vous

Pendant le confinement, entre le 20 mars et le 20 mai 2020, un festival de musique a été improvisé avec le concours d'un résident, exerçant la profession de régisseur, et d'habitants, musiciens professionnels et amateurs.

Assignnée à résidence

Magali Delporte, la photographe qui a réalisé ce reportage, sortira en 2022 un ouvrage sur Le Pressoir intitulé *La Résidence*. Elle-même habitante de cet ensemble de logements parisien, elle a profité du premier confinement pour renconter davantage ses voisins. Enfants, personnes âgées, travailleurs... son objectif a capturé des instants de vie. « Cette période a découpé l'entraide et la solidarité. C'est une histoire positive sur ce qui a pu se passer à ce moment-là. »

J'HABITE

REPORTAGE PHOTO

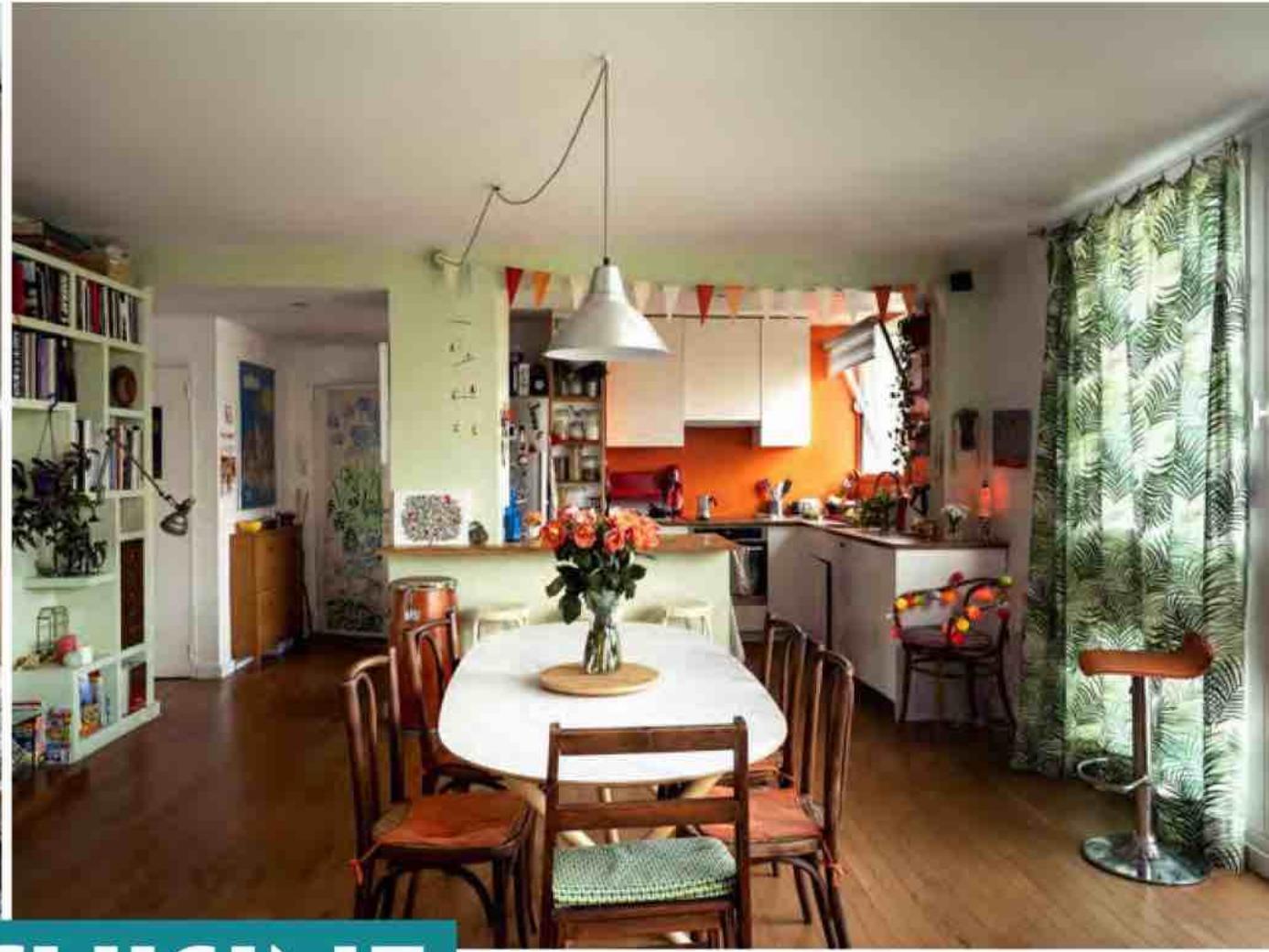
CHEZ ANNE ET BENJAMIN

Architecte, Benjamin a d'abord vécu dans les lieux tout seul et a consacré neuf mois aux travaux. L'entrée de la cuisine ouverte se fait via la pièce de vie.



CHEZ MAGALI ET STÉPHANE

A leur arrivée, cinq ans auparavant, ils ont refait complètement la cuisine, en s'aidant des plans des voisins. La réfection du plancher a permis d'unifier les pièces.

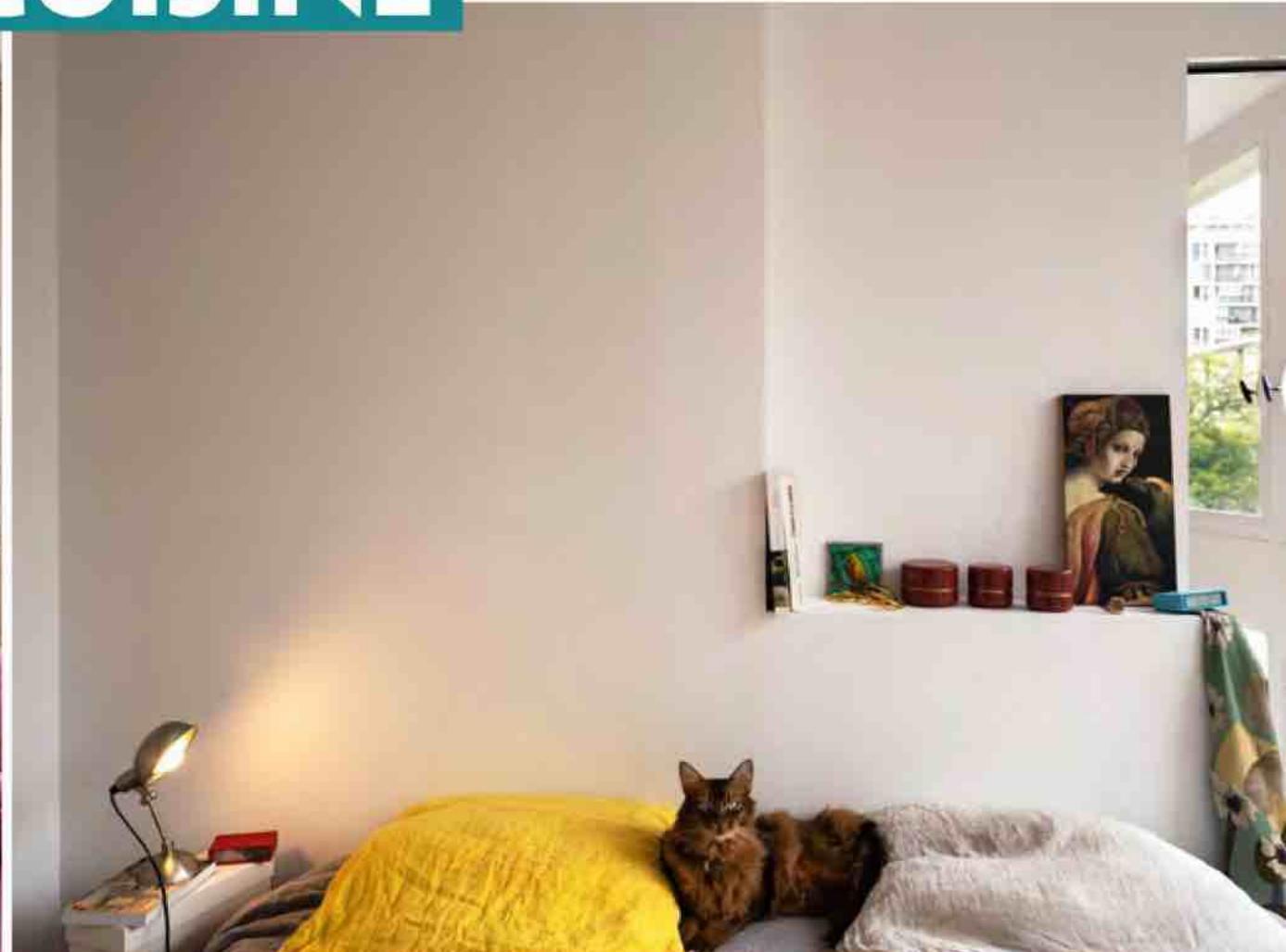


CÔTÉ CUISINE



CHEZ MARIE-CHARLOTTE ET XAVIER

Dans les lieux depuis 2011, ils ont eux-mêmes joué aux architectes : «A part deux poteaux, tout le reste peut sauter !» La cuisine est totalement ouverte.

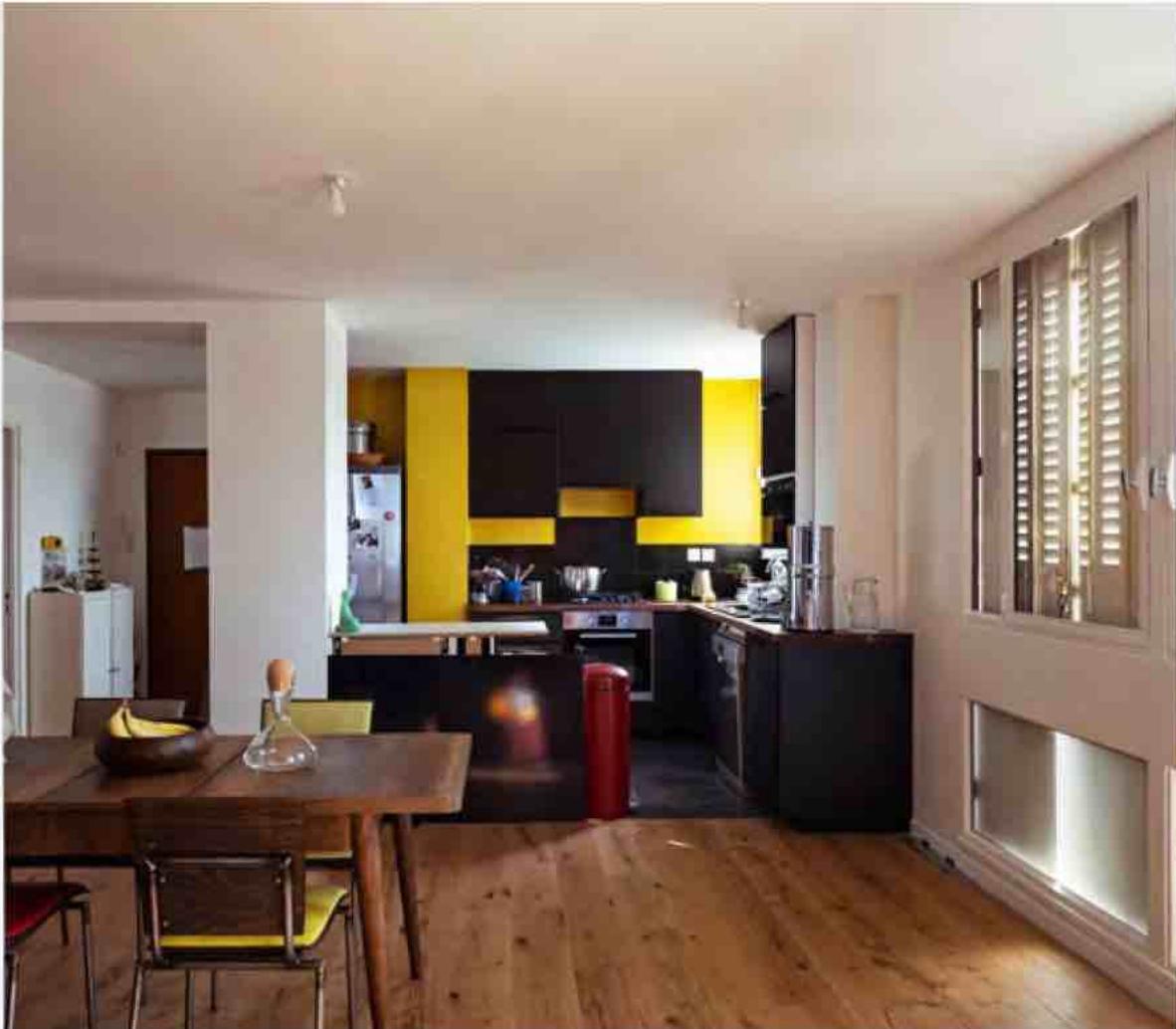


CHEZ MARYLINE ET JULIEN

Dans cet aménagement, choix a été fait de garder une cloison pour aménager un espace nuit séparé de la grande pièce, sans perdre trop en luminosité.

CHEZ ARAMELLE ET YANN

Au moment de la photo, l'appartement venait d'être totalement rénové, avec un choix de couleurs tendance et bien tranché : éléments de cuisine noirs, mur jaune.



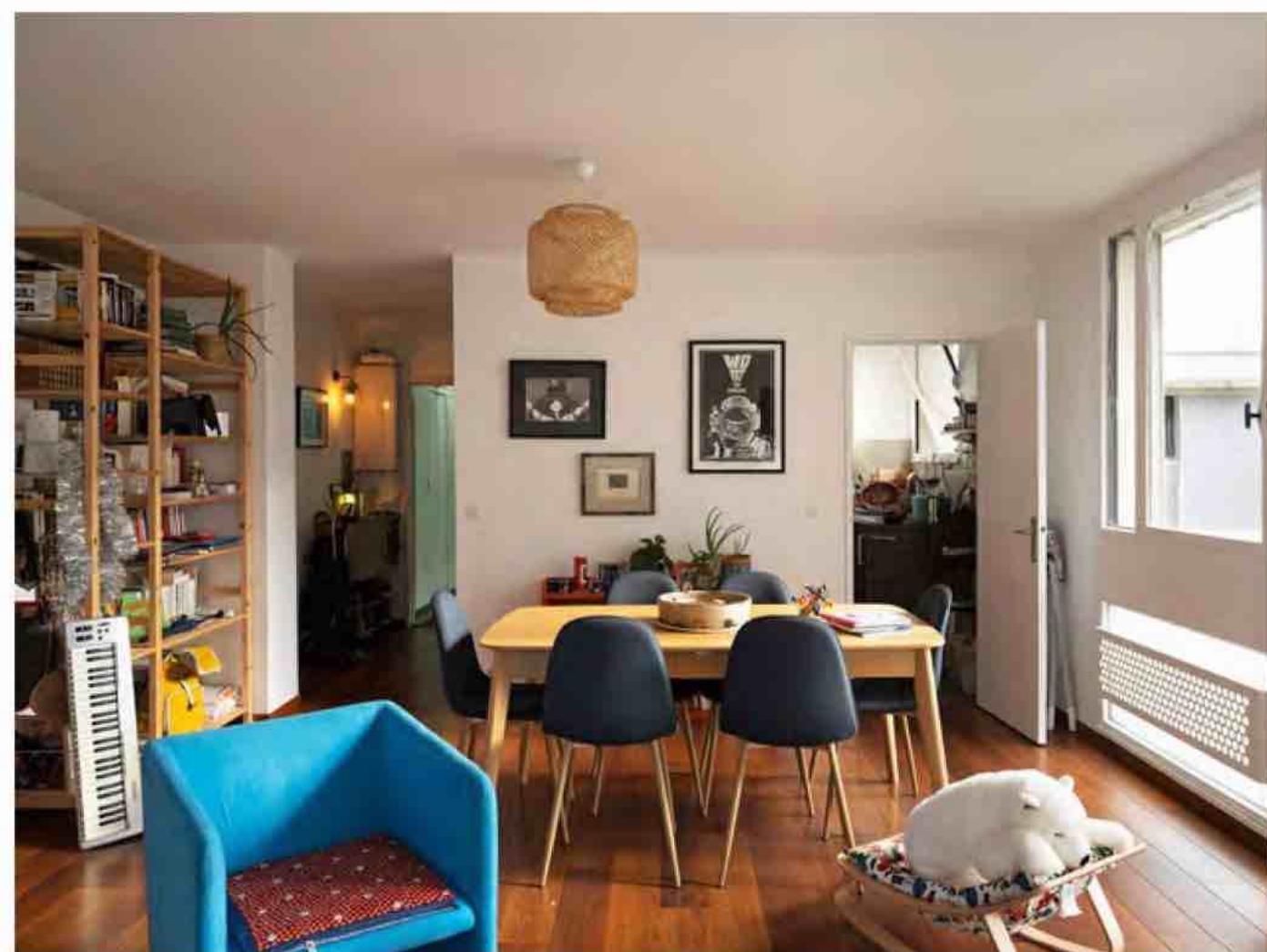
CHEZ CÉLINE ET BENJAMIN

La cuisine a été ouverte du côté couloir. Le bar recouvert de plantes apporte une belle touche de couleur et de dynamisme à l'ensemble.



CHEZ SABRINA ET BENJAMIN

Dans les lieux depuis deux ans, le couple s'est contenté de repeindre en blanc et a gardé la cuisine fermée. L'absence de vis-à-vis a permis de retirer les rideaux.



CHEZ CAMILLE ET UTKU

Ils ont mis presque onze ans à finir les travaux. En cassant les placards et la cuisine, ils ont gagné 4 m² de superficie. Un gros bonus au vu des prix de l'immobilier.

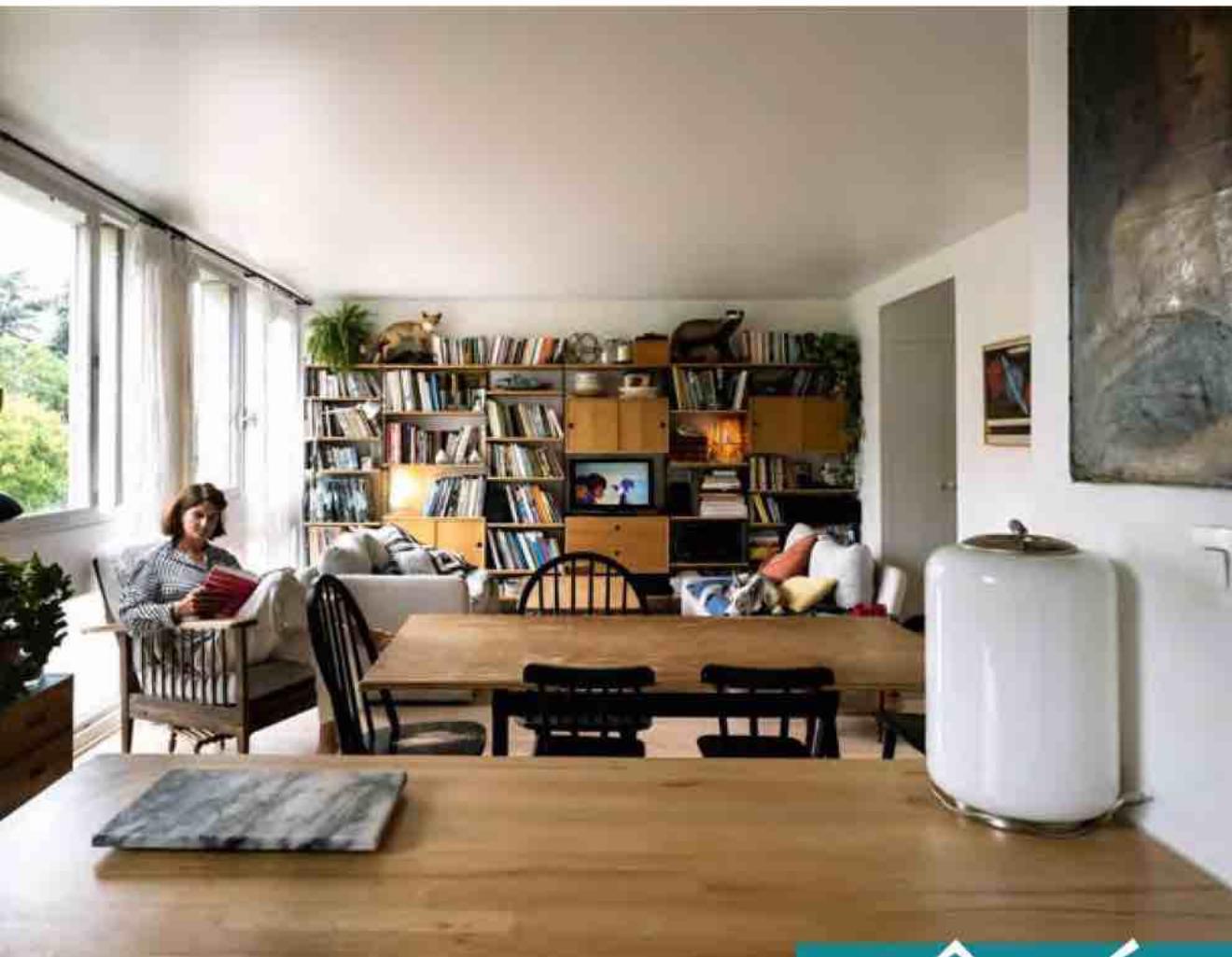


J'HABITE

REPORTAGE PHOTO

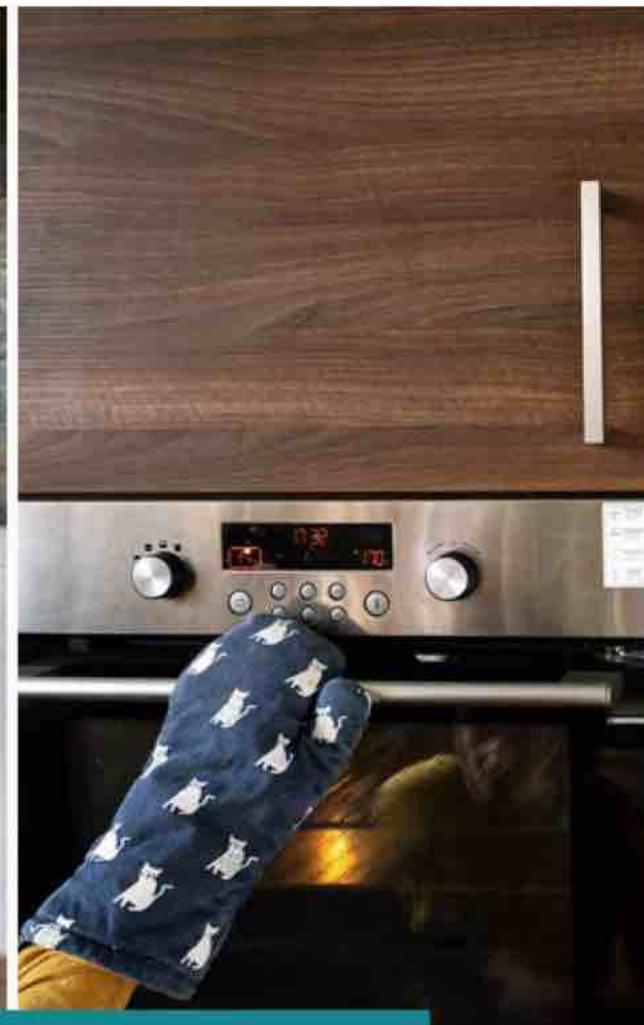
CHEZ ANNE ET BENJAMIN

Une dizaine de configurations différentes avaient été envisagées. Le mobilier design (étagère suédoise String, fauteuil Morris...) apporte une touche moderne.



CHEZ SABRINA ET BENJAMIN

La cuisine fermée supprime la perspective visuelle liée à la disposition de l'appartement en longueur. Autre avantage : une pièce supplémentaire où s'isoler.

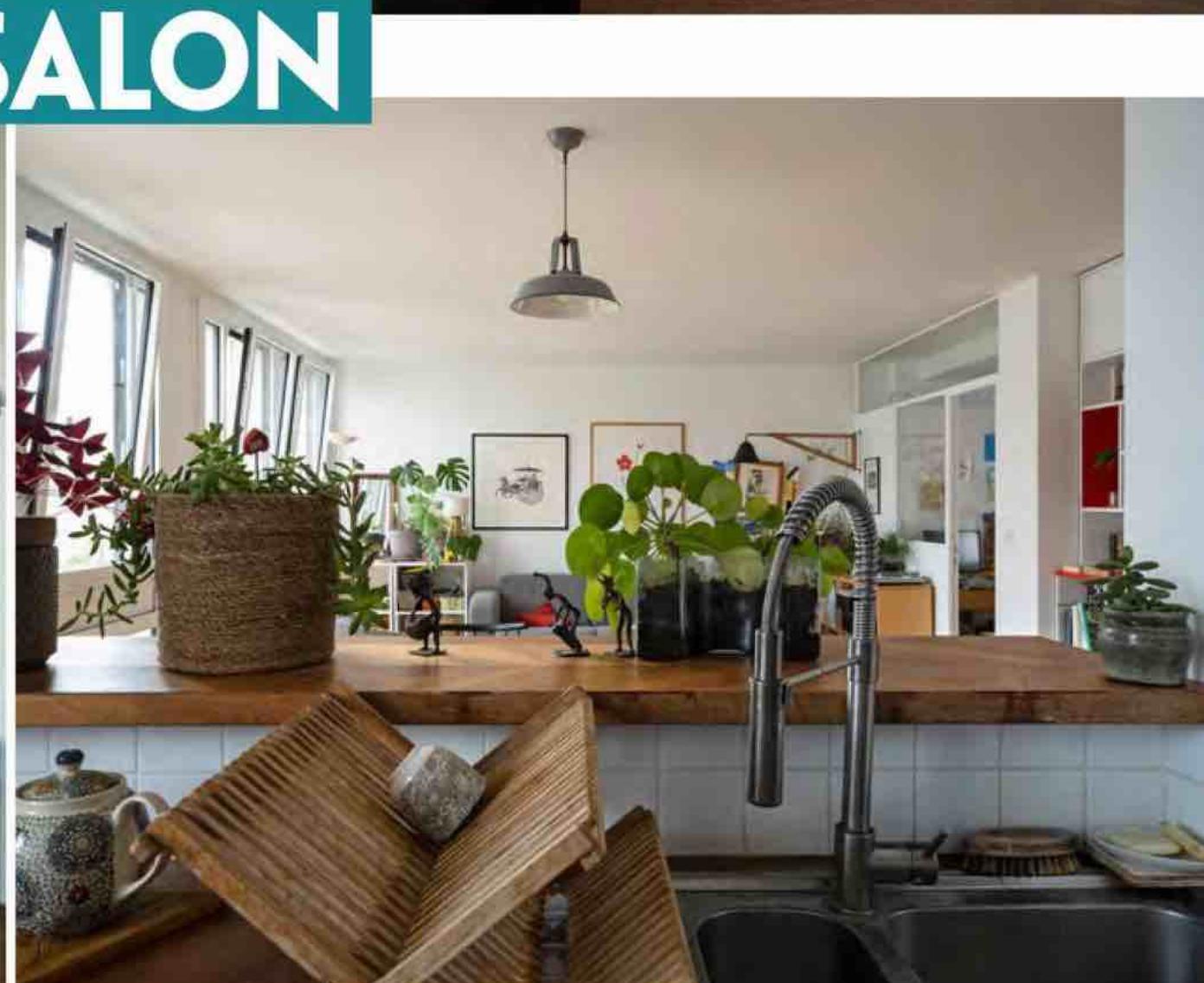


CÔTÉ SALON



CHEZ MAGALI ET STÉPHANE

La longueur de la pièce a été exploitée au maximum avec le canapé au fond et l'orientation de la table. Le mur peint en vert agrandit visuellement l'espace.

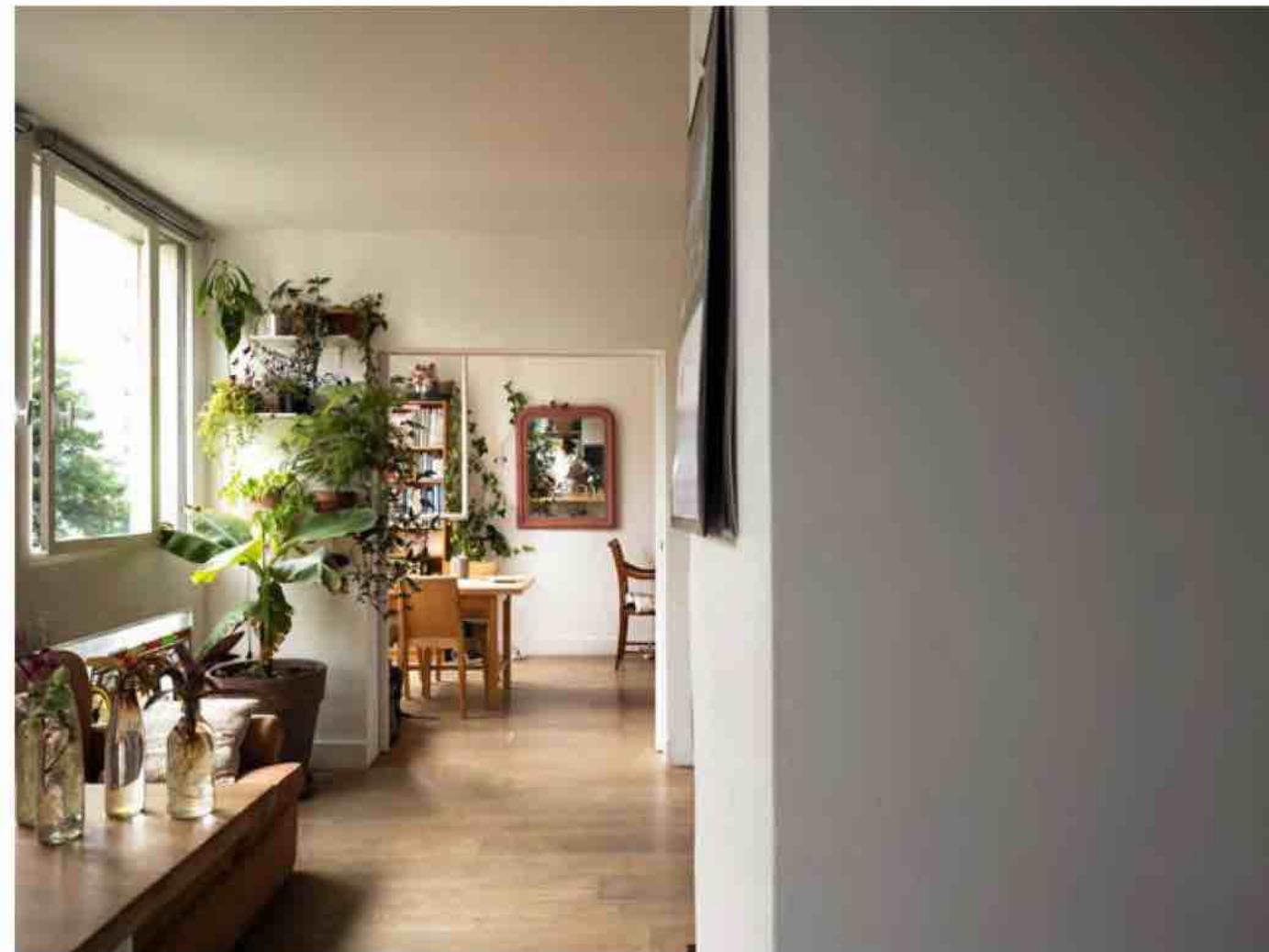


CHEZ CÉLINE ET BENJAMIN

Ils ont décidé de changer les fenêtres, et ont ainsi gagné en luminosité pour la pièce à droite avec une belle verrière intérieure.

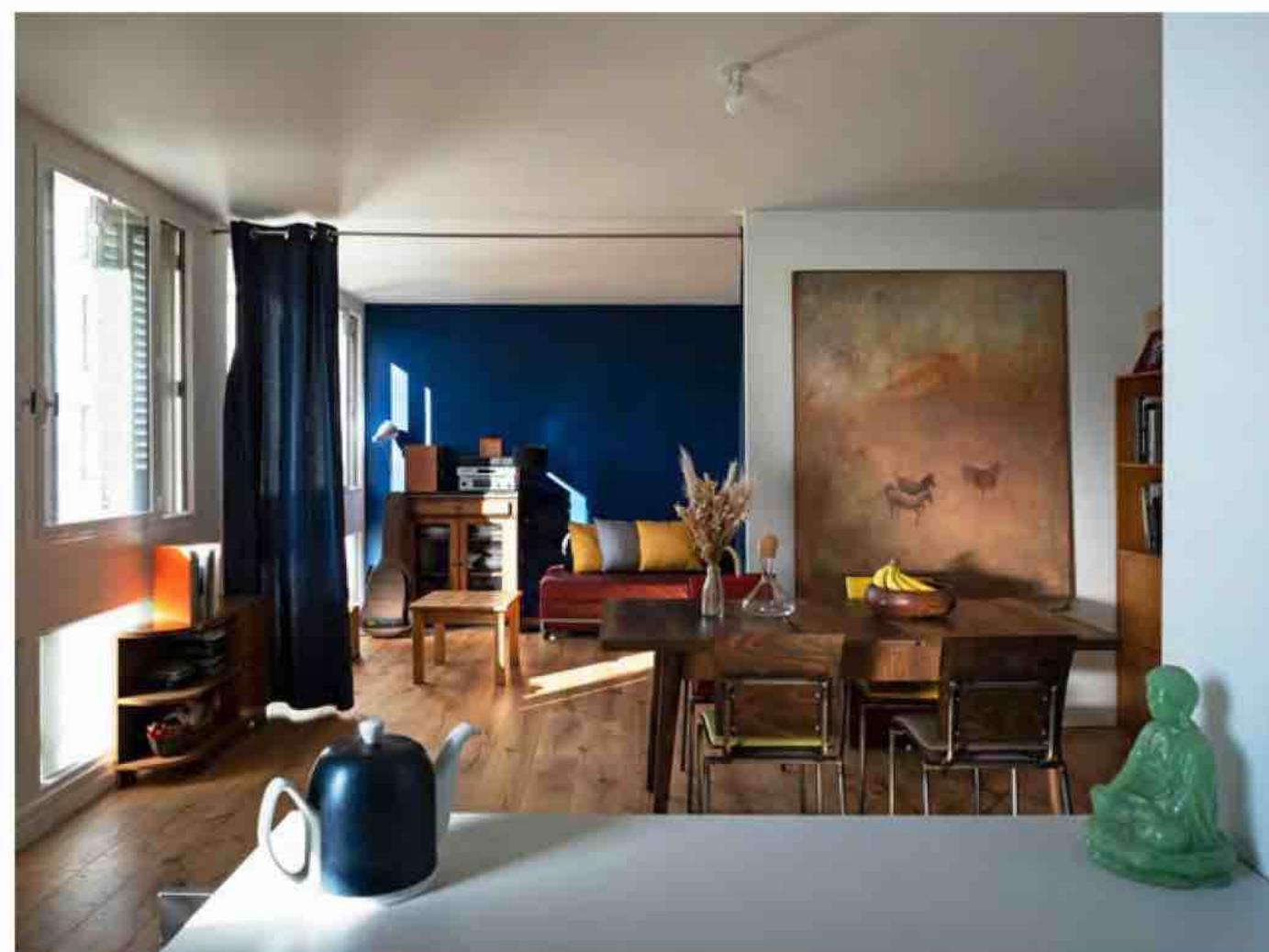
CHEZ CAMILLE ET UTKU

En remodelant deux pièces et en ajoutant une porte coulissante, ces parents de trois enfants ont réussi à aménager quatre chambres dans le logement.



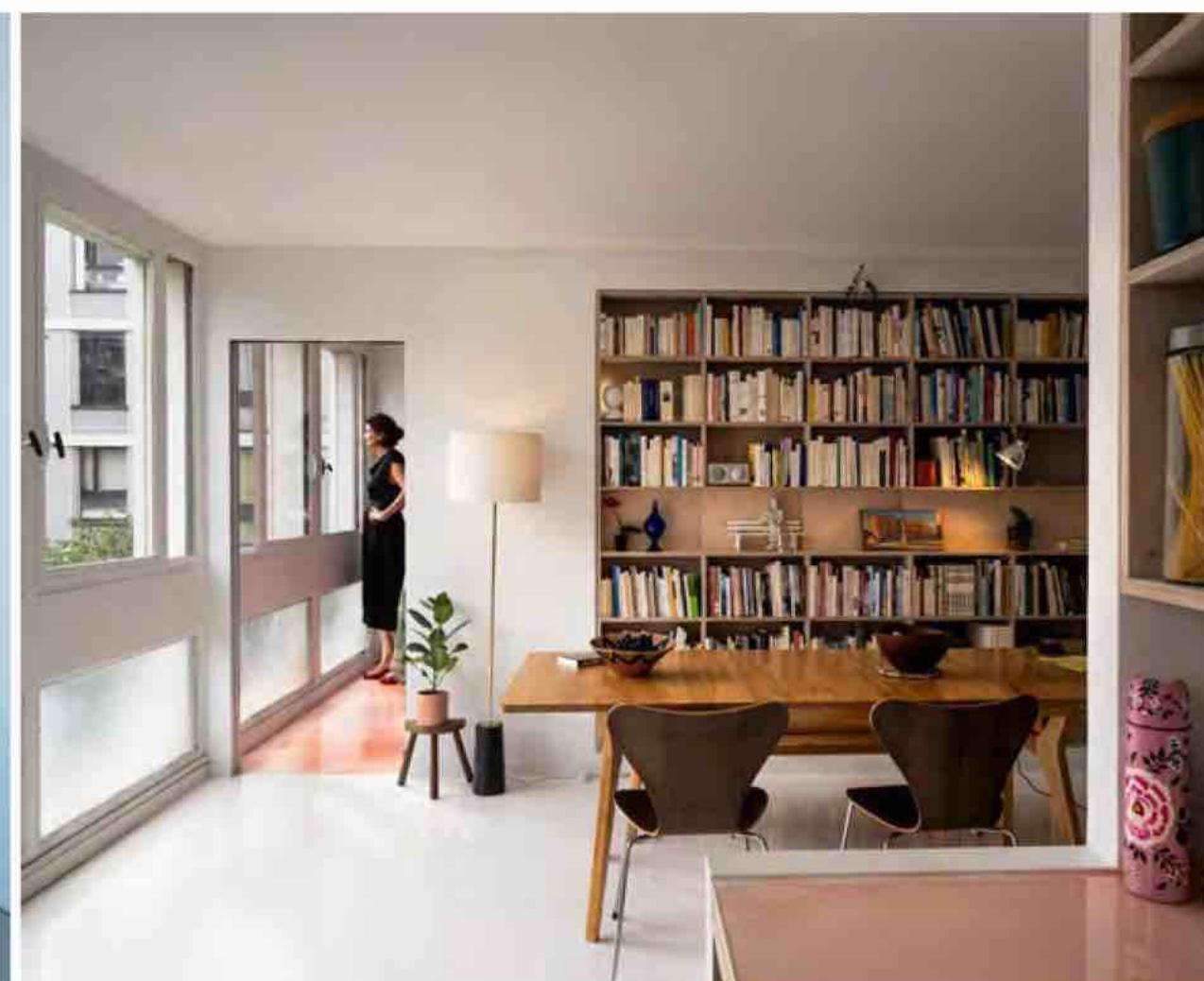
CHEZ MARIE-CHARLOTTE ET XAVIER

Avec trois enfants, il a fallu ajouter une chambre entre le côté cour et le côté rue. Le piano de Xavier a pu trouver place contre une cloison pleine.



CHEZ ARMELLE ET YANN

Un rideau de séparation et une cloison centrale offrent deux configurations différentes pour la pièce de vie. Choix renforcé par le mur bleu du fond.



CHEZ MARYLINE ET JULIEN

Architecte, Julien a réagencé lui-même l'ensemble du logement, choisissant une résine époxy au sol et des menuiseries en bouleau sur mesure.



CHINÉE
425€
sur leboncoin.fr



NEUVE
629€
sur leroymerlin.fr

Design UNE LAMPE, UN CRÉATEUR... DEUX PRIX!

88

S'offrir un luminaire design, ça donne une touche raffinée à sa déco. Le choisir de seconde main peut permettre de faire de vraies économies. **Par Edouard Devon**

NEUVE
2250€
sur flos.com



CHINÉE
690€
sur leboncoin.fr



arco

Dessiné en 1962 par deux frères, Achille et Pier Giacomo Castiglioni, ce lampadaire a été beaucoup copié depuis. Le modèle original, édité par Flos, possède une base en marbre blanc et un réflecteur en aluminium au bout d'une tige télescopique qui devait permettre d'éclairer le centre de la table de la salle à manger.

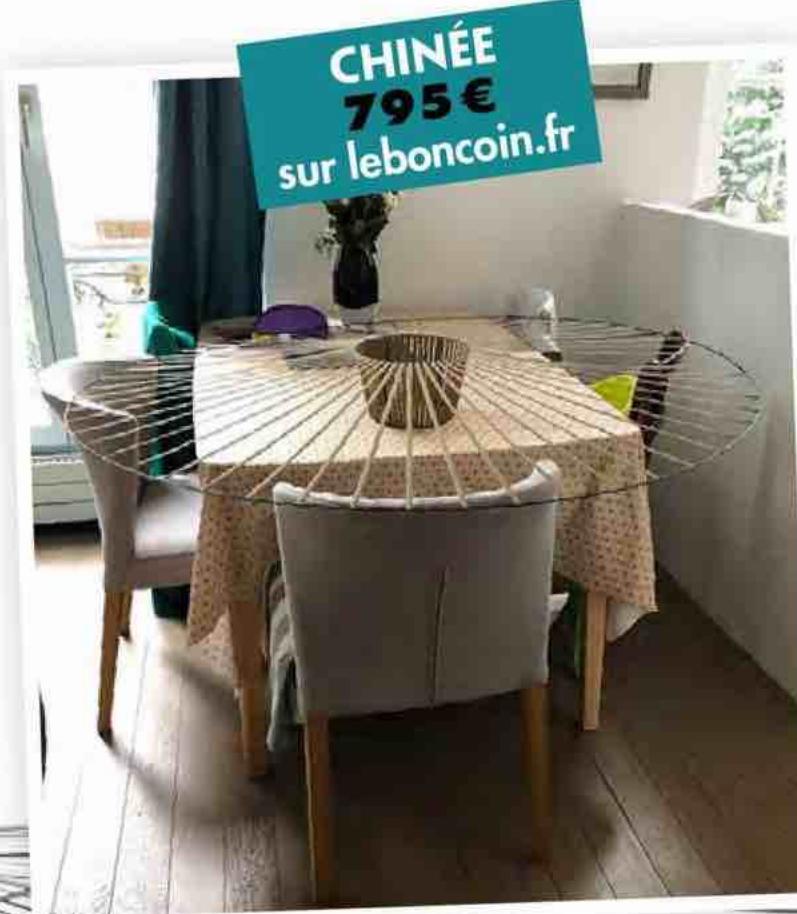
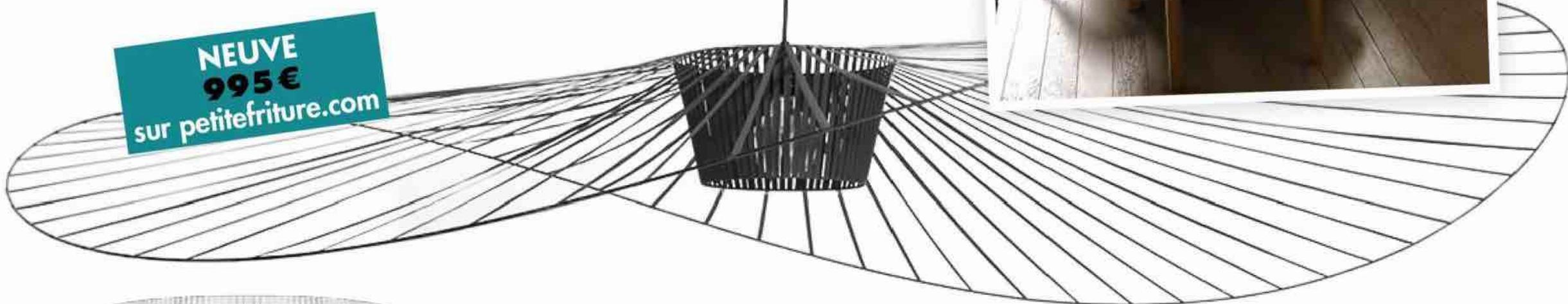


L'œil d'Emmanuelle Rivassoux

«Quand on cherche une lampe design, il faut vraiment faire attention aux contrefaçons. Un prix trop bas? Méfiance. Sauf s'il s'agit juste d'un modèle d'inspiration, présenté comme tel, avec de vraies différences par rapport à l'original. On trouve ainsi beaucoup de lampadaires du même style que le fameux Arco ou des suspensions filaires proches de la Vertigo.»

vertigo

Cette suspension très aérienne est commercialisée depuis 2010 par la marque Petite Friture. Rançon du succès, c'est depuis l'un des modèles les plus copiés. La version originale a été imaginée par la designer Constance Guisset, qui cherchait à fabriquer un toit de cabane, avec un cerceau récupéré d'une tente Quechua et des rubans ! Elle existe en deux tailles, dont cette spectaculaire version XXL.



CHINÉE 795€
sur leboncoin.fr



CHINÉE 85€
sur leboncoin.fr

bourgie

Dans un style baroque revisité, cette lampe en polycarbonate a été imaginée en 2004 par le designer Ferruccio Laviani, pour la marque Kartell. Le succès fut immédiat : en dix ans, il s'en était déjà vendu plus de 500 000 exemplaires. Toujours très populaire auprès des amateurs de design, le modèle a depuis été décliné en plusieurs couleurs.



CHINÉE 7500€
sur selency.fr

artichoke

Cette lampe, baptisée « artichaut » en raison de sa forme, a été créée en 1958 par l'architecte danois Poul Henningsen, pour la compagnie Pavilion, un restaurant de Copenhague (où elle figure toujours). Sa structure est composée de 72 feuilles en aluminium qui se chevauchent en quinconce pour diffuser la lumière sans éblouir.

jieldé

Cette lampe d'atelier, devenue une star du design, a été imaginée en 1950 par le mécanicien Jean-Louis Domecq, qui voulait une lampe robuste, sans fil apparent (l'alimentation se fait via des contacts en cuivre dans les rotules articulées) et pouvant être orientée sans se brûler (d'où l'arceau). Il a ensuite créé sa marque et lui a donné son nom (JLD, ses initiales en phonétique). Elle existe aujourd'hui en différents modèles et coloris.

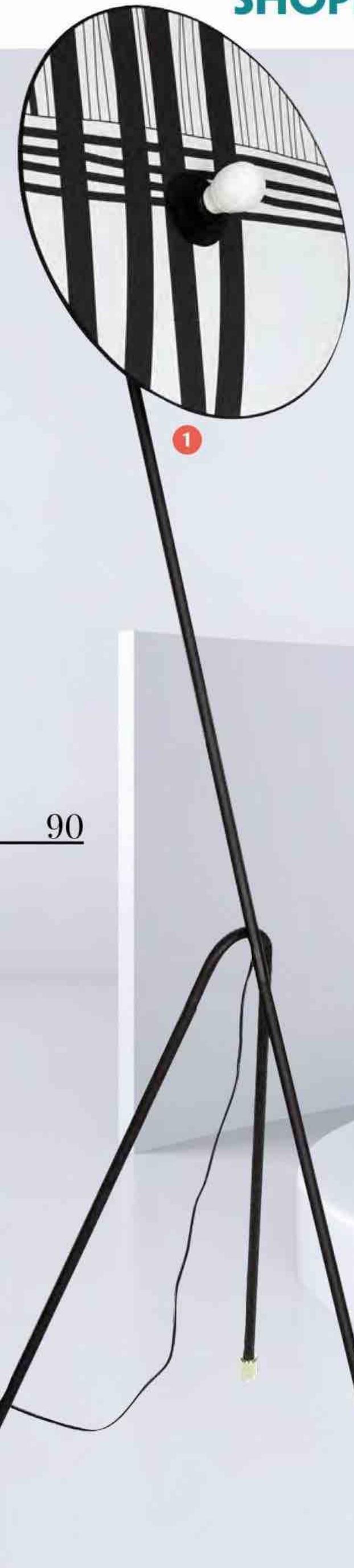


NEUVE 265€
sur jield.com

CHINÉE 160€
sur leboncoin.fr



NEUVE 10555€
sur louis poulsen.com



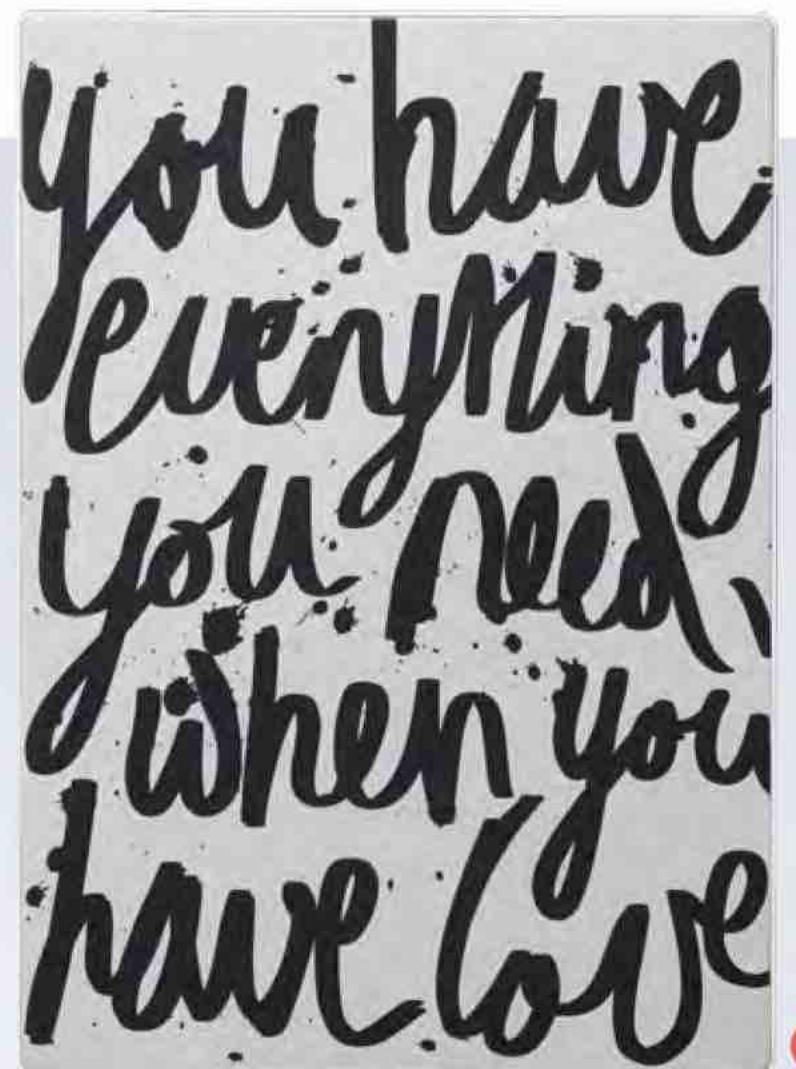
Noël URBAIN

Adepte d'un style épuré, arty et intello ?
Offrez (-vous) des objets au design minimaliste
et aux coloris neutres sobrement chics.

Par Sébastien Febvre



- 1 **ART DÉCO** Lampadaire conçu comme une œuvre en France. Gatsby, Habitat. **300€.** habitat.fr
- 2 **UNPLUGGED** Le son vinyle, sans fil, sur enceinte ou casque en Bluetooth. PS-LX310BT, Sony. **229,99€.** darty.com
- 3 **CLASSIEUX** Canapé en tissu à l'allure élégante. Lille, BoConcept. **A partir de 1429€.** boconcept.com
- 4 **EMPORTE PAR LA FOULE** Graphisme fort et velours doux. Minorque, Pôdevache. **59,90€.** podevache.com
- 5 **ENROBANTE** Un must du design scandinave. Drop, Fritz Hansen. **279€.** silvera.fr



- 1 MURALE** Horloge design chic. Firenze, Alessi. **65€.** eu.alessi.com **2 ARTY** Enceinte façon tableau. Symfonisk, Ikea. **179€.** ikea.com
- 3 ARCTIQUE** Figurine (L. 26 cm) qui en impose. Ours blanc, E.Leclerc. **14,90€.** e.leclerc
- 4 CULTIVEE** Bougie aux notes veloutées du papier. Byredo. **33€.** mrporter.com **5 419** Tasse au coloris Pantone. Copenhagen Design. **15€.** laredoute.fr **6 BON REVEIL !** Capteur sonore qui active l'écran. Flip, Lexon. **49,90€.** lexon-design.com **7 COMME AU ZINC** Vos grains transformés en nectar. BCC01, Smeg. **599€.** maxicoffee.com

Noël EN COULEURS

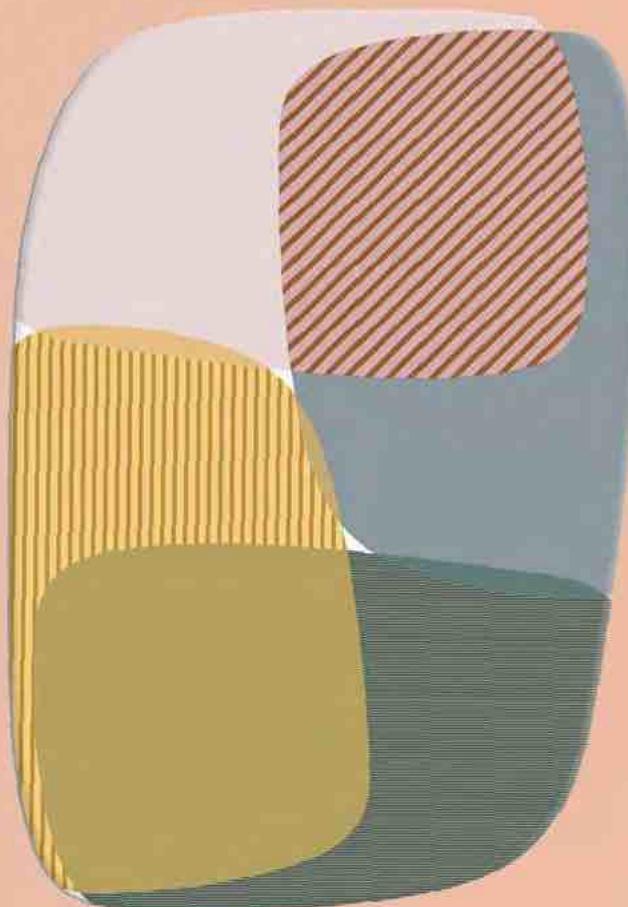
Votre home sweet home respire la gaieté et la chaleur humaine ? Banco pour ces objets aux couleurs chatoyantes et aux motifs engageants ou enfantins.

92



1 BON KARMA Cette ampoule a des ondes positives. Elements Lighting. 59,31 €. [fleux.com](#) **2 DÉSHABILLEZ-MOI!** Un paravent à l'allure très glamour. Karismatisk, Ikea. 39,99 €. [ikea.com](#) **3 COSY** Une assise moelleuse et un coloris terracotta chaleureux. Renée, Habitat. 1 399 €. [habitat.fr](#) **4 EN PISTE !** Esprit de fête de circonstance pour servir la bûche de Noël. Assiette Cirque, E.Leclerc. 1,90 €. [e.leclerc](#) **5 CHAUD OFF** Une bouilloire haute en couleur. Sowden, Hay. 84,95 €. [thecoolrepublic.com](#)

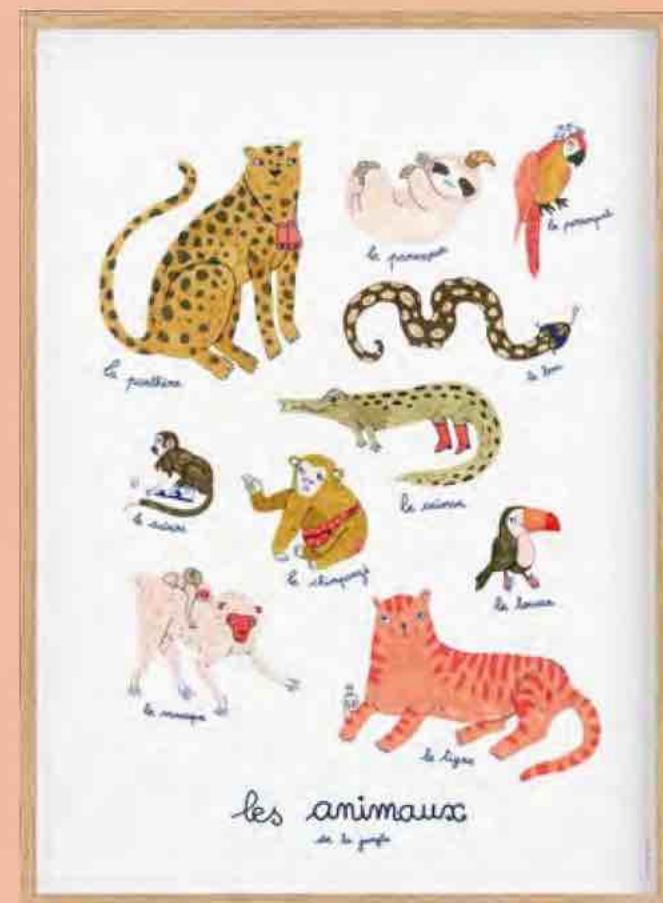
Photos : service de presse, Getty Images Oxygen



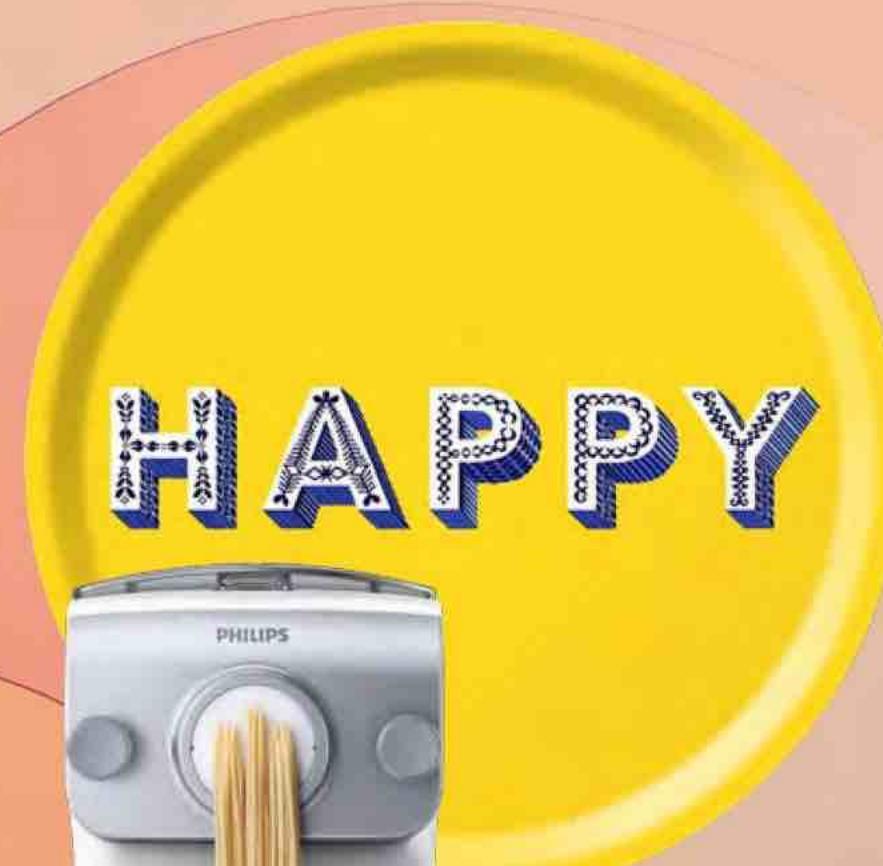
1



2



3



4



6



7

- 1 LOUNGE** Tapis de détente, en mousse, antidérapant. XL de Tatappy. **499€.** tatappy.fr **2 D'ART D'ART** Tapis (120 x 180 cm) art naïf. Milk x Monoprix. **65€.** monoprix.fr **3 JUNGLE** Joli bestiaire. Cotton Bird. **A partir de 9,90€.** cottonbird.fr **4 HAPPY HOUR** Plateau. Jamida. **37,50€.** bensimon.com **5 TRATTORIA** Elle fait des pâtes comme la mama. Pasta Maker, Philips. **229,99€.** philips.fr **6 FAIS DODO** Box apaisante pour les endormir. Mon Petit Morphé. **79,95€.** natureetdecouvertes.com **7 ECOLO** Table en carton. Kickpack. **90€.** printemps.com



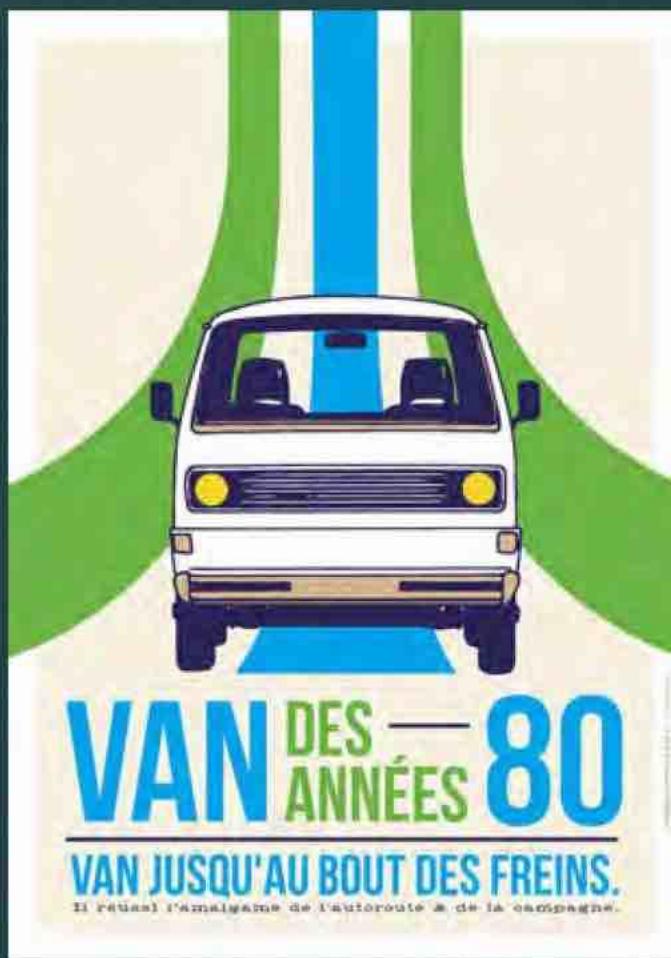
Noël AU VERT

Comme une envie de retour à la nature ? Privilégiez la déco boisée, les motifs bucoliques et les plaisirs simples de séjours à la campagne...



Photos : Studio Lognes, Séb Haché, service de presse, Getty Images/iStockphoto

- 1 SOLAIRE** Le plus beau miroir rayons rotin. Aydin de Maisons du monde. **39,99 €.** maisonsdumonde.com **2 BOHÈME** Suspension en rotin made in Bali. Kouroung. **139 €.** fleux.com **3 LUXURIANTE** Housse qui fleure bon l'exotisme. Agava d'Alinéa. **10 €.** alinea.com **4 TOUT-TERRAIN** Chaussure de marche new look. Authentique, Pataugas. **120 €.** pataugas.com **5 FRENCH TOUCH** Kit pétanque validé par l'Elysée. Obut x Présidence de la République. **59 €.** boutique.elysee.fr **6 RELAX** Transat made in Drôme. Hula, Pôdevache. **129,90 €.** madeindesign.com



1



2



3



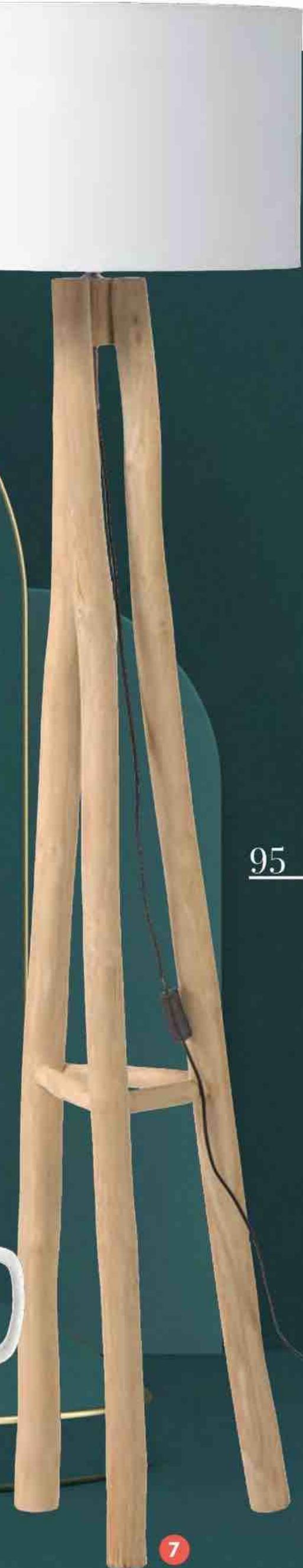
4



5



6



7

1 FAUT RIGOLER! Affiche néo-rétro. Gaspard de Lalune. **20€.** fleux.com **2 VEGAN** Un cerf en trophée, oui, mais en rotin ! Chavo d'Alinéa. **59€.** alinea.com **3 À L'AISE BRAISES** Barbecue à charbon. Master-Touch, Weber. **345,45€.** weber.com **4 SORTIES DU BOIS** Malles en pin du plus bel effet. Koba de But. **104,98€ les 2.** but.fr **5 NIPPONE** Parfaite pour la cérémonie du thé. Matcha, CFOC. **60€.** cloc.com **6 D'ÉPOQUE** Pour ceux qui ont connu le Prisu. Monoprix. **3,99€.** monoprix.fr **7 MASSIF** Lampadaire en tek. Lucelia de Kave Home. **265€.** kavehome.com



1 VINTAGE Suspension au look funky. Screen, Habitat. **399€.** habitat.fr **2 INTUITIF** Détecte et élimine les poussières microscopiques. V15 Detect, Dyson. **699€.** dyson.fr **3 SIMPLE, BASIQUE** Assiette plate qui va à l'essentiel. Terence Conran x Monoprix. **10€ pièce.** monoprix.fr **4 PEACE & LOVE** Coussin bienveillant créé il y a soixante ans. Graphic Print Pillows de Vitra. **79€.** vitra.com **5 DÉPAYSANTE** Affiche de décor californien qui donne des envies d'évasion. **95€.** madeindesign.com



1 BEAU, OUI ! David Bowie époque Ziggy Stardust à poser au mur. Umasqu. **297€.** umasqu.fr **2 BELLE ACCROCHE** Patère rondement chouette. Eliza, Conforama. **16,99€.** conforama.fr **3 GIRLY** Vase à effet kiss cool. Rice. **31,90€.** ricebyrice.com **4 TAPIS !** Un beau format (180 x 240 cm) Pop Art. Jean-Pierre Garrault x Monoprix. **250€.** monoprix.fr **5 VIVE LE TÉLÉTRAVAIL !** Charentaises cocon et flashy. Chausse Mouton. **45,90€.** chaussemouton.fr **6 VITAMINÉ** Canapé méridienne à l'orange vivifiant. **500€.** ikea.com

3

CONSEILS POUR RÉDUIRE SA CONSOMMATION D'EAU

1. LIMITER LES BAINS

Pour un bain, on estime que 150 à 200 litres d'eau sont nécessaires. Pour baisser sa consommation, on peut évidemment en limiter l'usage ou moins remplir sa baignoire. 120 litres peuvent suffire.

2. CHANGER DE POMMEAU DE DOUCHE

Le débit du pommeau a une influence majeure sur la consommation. Un modèle classique affiche un débit allant de 15 à 20 litres par minute, contre 7 à 10 litres pour un pommeau économiseur d'eau, où de l'air est injecté avec de l'eau afin de préserver un jet identique. Pour un temps similaire, on limite donc ses dépenses de 50 %.

3. RÉDUIRE LE TEMPS PASSE SOUS LA DOUCHE

Pour cinq minutes de douche, on peut dépasser 75 à 100 litres avec un pommeau ordinaire contre 35 à 50 litres avec un classique. Pour dix minutes sous la douche, avec un pommeau classique, la consommation sera quasi identique à celle d'un bain.

UNE NOUVELLE DOUCHE

Que ce soit pour un simple rafraîchissement ou pour une rénovation complète, les multiples configurations possibles nécessitent de bien anticiper le projet.



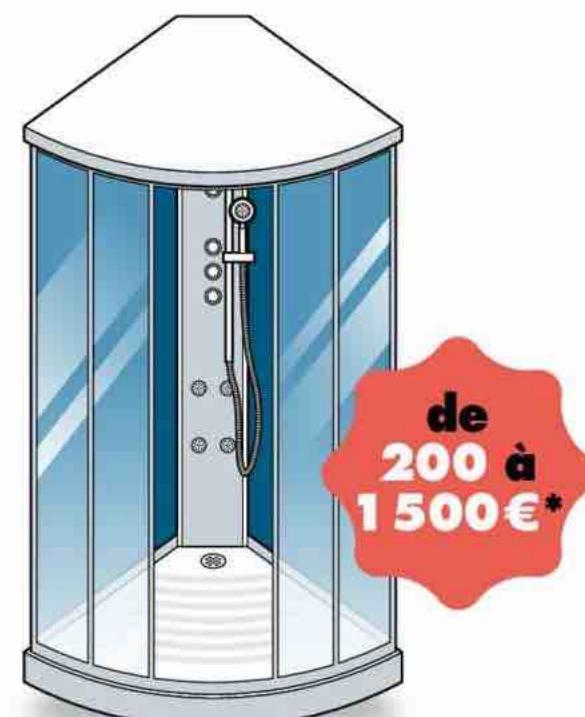
LE COMBINÉ BAIGNOIRE-DOUCHE

Idéal pour ceux qui désirent avoir le choix et varier les plaisirs.

Avantages Adaptable à ses envies. Toutes sortes de modèles existent : avec ou sans porte, avec ou sans paroi, en version d'angle ou en largeur. Pratique pour les personnes à mobilité réduite.

Inconvénients Nécessite d'avoir beaucoup de place dans la salle de bains.

Un atout pour la valorisation d'un logement en cas de revente.



LA CABINE DE DOUCHE INTÉGRALE

Un tout-en-un qui prend peu de place.

Avantages Livrée en kit, elle peut être mise en place sans trop de problèmes par un bon bricoleur. Bon marché. Différents types d'ouvertures existent. Bonne étanchéité.

Inconvénients Durée de vie limitée et fragilité sur les modèles bas de gamme. A poser dans un angle droit. Pas forcément très esthétique.

La solution la plus économique. Installation rapide.

(*) Prix indicatifs hors pose.

Ja salle de bains est une pièce essentielle pour les Français. Et plus ils sont jeunes, plus c'est le cas. Selon un sondage Toluna pour L'Ameublement français, réalisé en 2019, 40% des 18-25 ans y passent plus de trente minutes par jour, contre 11 % des plus de 65 ans. Et 20 % des répondants trouvent qu'ils manquent de place dans leur salle de bains. Pour optimiser l'espace jugé trop petit, ou pour une rénovation car le calcaire a envahi les vieilles parois, changer le coin douche peut s'avérer une excellente idée. En fonction de la place disponible, il convient, dans un premier temps, de déterminer si on peut installer une baignoire ou une douche. Avec des tailles et des formes variables, les douches s'adaptent plus facilement à n'importe quel espace. Les modèles carrés sont d'une dimension variant de

70 x 70 cm à 90 x 90 cm, les rectangulaires peuvent avoir une longueur allant jusqu'à 140 cm et les douches quart de cercle disposent d'un côté de 80 cm minimum. Dans un angle, la douche prendra normalement moins de place. Outre la surface occupée, se pose le problème des ouvertures. La cabine peut-être entièrement fermée, avec porte coulissante ou à battant, ou totalement ouverte.

Reste la question du prix, critère de choix non négligeable. Il dépendra en grande partie des matériaux et robinetteries choisis. Entre la cabine de douche premier prix en kit et l'espace baignoire-douche sur mesure avec du carrelage de belle qualité, la variation est grande. **Philippe Chesnaud**

Des aides au changement

Afin de transformer sa baignoire en douche, pour des raisons d'accessibilité notamment, les personnes âgées ou à mobilité réduite peuvent bénéficier d'aides allant jusqu'à 5 000 euros, sous conditions de ressources. Renseignez-vous auprès de l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat), la Caf, les caisses de retraite et les collectivités territoriales.

Des crédits d'impôt existent aussi.



de
500 à
2000€*

LA DOUCHE AVEC RECEVEUR CLASSIQUE

Adaptable à toutes les configurations de salle de bains.

Avantages Tous les éléments peuvent être déterminés séparément : choix du matériau du receveur (grès, pierre, synthétique...), des parois, de l'ouverture et de la robinetterie. Forme sur mesure.

Inconvénients L'évacuation doit être encastrée dans le receveur. Pas adapté à tous, car surélévé.

Le modèle le plus courant avec moult design possibles.



de
800 à
3000€*

LA DOUCHE À L'ITALIENNE

Une tendance qui dure depuis un moment.

Avantages Douche de plain-pied. Accès facile en l'absence de porte. Dimensions sur mesure. Très esthétique avec des types de matériaux variés en fonction de la salle de bains.

Inconvénients Prix relativement élevé. Mieux vaut une pièce un peu spacieuse. L'étanchéité doit être parfaite pour éviter les inondations.

Un choix alliant praticité, adaptabilité et design.



de
3000 à
8000€*

LA DOUCHE SÉCURISÉE

Pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.

Avantages Accès facile et large de plain-pied. Barre de maintien, rampe et robinetterie adaptée. Valorise le bien en cas de revente. Des aides financières sont possibles. Peut être installée dans quasiment toutes les configurations.

Inconvénients Onéreux. Il est préférable de faire appel à un professionnel pour la pose.

Une configuration imaginée pour durer longtemps.

UNE SERRE POUR ALLIER LE BEAU À L'UTILE

L'hiver arrivant, les jardiniers se retrouvent presque au chômage technique. En s'équipant d'un abri pour les plantations, il est possible de s'adonner à sa passion durant toute l'année.



SERRE À L'ANCIENNE SUR MURET

Même si elle n'est pas chauffée, la serre empêchera les plantes de geler, car elles seront protégées de l'humidité.

J'

'image de la serre un peu vieillotte planquée dans un coin du jardin avec sa bâche en plastique a vécu. Si les serres tunnels permettent toujours de protéger les cultures d'un climat défavorable à moindre coût, des modèles nettement plus esthétiques sont désormais commercialisés ; il est devenu assez simple de joindre le beau à l'utile ! Même si, fondamentalement, les serres de jardin servent à favoriser l'épanouissement des plantes et des légumes, elles concourent également à l'embellissement des extérieurs. « La demande a évolué. Avant, les serres servaient purement pour de la culture. Aujourd'hui, elles sont décoratives, elles s'insèrent dans des projets menés par des paysagistes. On se situe davantage dans le domaine de l'aménagement de jardin », constate Philippe Raoux, dirigeant de L'Atelier des serres, société française qui fabrique et pose des serres haut de gamme standards ou sur mesure. Un peu sur le modèle des verrières d'intérieur, le design des serres extérieures a beaucoup évolué. « On est passé de l'alu brut à la couleur. La tendance est toujours plus pointue, avec des choix esthétiques variés : petits carreaux, frises, soubassements... On joue aussi sur les formes : carré, en T, ovale... », ajoute le spécialiste. Il existe bien d'autres bonnes raisons de faire l'acquisition de cette quasi-pièce de vie supplémentaire, à l'aspect et à l'usage parfois proches de ceux d'une véranda.

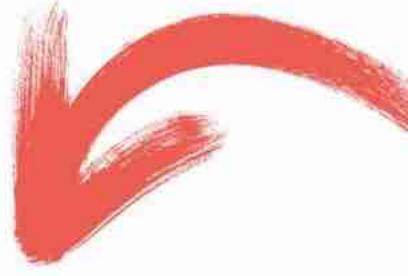
PROLONGER LE PLAISIR

Avec les premiers frimas, plus grand-chose ne pousse en extérieur. De quoi frustrer les passionnés, quasiment réduits à l'inactivité, hormis quelques travaux de taille et d'entretien. Posséder une serre permet de continuer à poursuivre quelques cultures durant la saison froide, même si on n'est pas propriétaire d'une serre chauffée, permettant de produire fruits et légumes en hiver. « Avec une serre, vous n'êtes plus tributaire des éléments extérieurs. L'idée est d'avoir de la culture tout au long de l'année. La serre a deux utilisations précises : la culture et l'hivernage », résume



INTÉGRÉ

D'un aspect proche de celui d'une véranda, ce modèle adossé à la maison peut quasiment servir de pièce d'appoint.



Des choix adaptés à ses envies et à ses moyens

Dans l'offre pléthorique de serres de jardin, il y en a pour tous les goûts et pour tous les prix. Des grandes, des petites, des hautes, des basses... « Le plus important, c'est la toiture : 80 % de la luminosité passe par là », précise Philippe Raoux. Le prix varie en fonction de nombreux facteurs : matériaux, surface, ouvertures, vitrage... A partir d'une centaine d'euros, il est possible de trouver des petites serres tunnels plastifiées.

Pour une serre en polycarbonate de moins de 10 m² standard, il faut compter autour de 500 euros. Avec une surface identique, une serre en verre standard vaudra au minimum 1 500 euros. Bien entendu, plus on monte en gamme, plus les prix suivent la même tendance. Pour une serre à l'ancienne haut de gamme, comme celles de L'Atelier des serres, il faut compter 7 000 à 8 000 euros en moyenne. Reste que, si on compte faire un usage intensif et durable de sa serre, mieux vaut investir. « Un produit pas cher peut plier au moindre coup de vent », avertit Philippe Raoux. Les produits de qualité proposeront des points d'ancre solides.

101

Philippe Raoux. La serre permet notamment d'abriter les plantes gélives (sensibles au gel), à l'instar des géraniums, des agrumes ou des lauriers-roses. Même si, dans une serre non chauffée, le gel peut agir en cas de grand froid, l'absence d'humidité empêchera la terre de geler, protégeant ainsi les racines. Mieux vaut toutefois y placer des plantations qui supportent des températures proches de 0 °C, sous peine de mauvaises surprises. Il est toujours possible d'installer provisoirement un petit chauffage pour maintenir une température positive.

SE PRÉMUNIR CONTRE MALADIES ET PRÉDATEURS

Comme on contrôle l'humidité et la température (il est conseillé d'aérer correctement en cas de forte chaleur), la culture sous serre permet de limiter la prolifération des champignons et donc d'empêcher, par exemple, l'apparition du fameux mildiou qui ravage les pieds de tomate. La mise en place d'une protection sur vos plants empêchera également les oiseaux de venir faire leurs récoltes.

Certains autres ravageurs, friands des feuilles, comme les limaces ou les escargots, auront un accès moins facile à leur nourriture. Evidemment, d'autres épisodes extérieurs fâcheux, comme la grêle ou les grosses pluies d'orages, sont évités avec une culture à l'abri.

PRÉPARER LA SAISON SUIVANTE

A la fin de l'hiver et au début du printemps, certaines plantations ne sont pas encore totalement prêtes à affronter le climat extérieur, surtout lorsque subsistent des risques de gel. Lancer les semis en serre avant la plantation en pleine terre permet donc d'anticiper l'arrivée des beaux jours et de les préparer pour espérer une récolte précoce. C'est le cas pour des variétés assez robustes, comme les carottes, les radis ou les poireaux. Idem pour la majorité des fleurs. Faire des semis sous serre en mars et en avril assurera leur survie lorsque la saison de la floraison arrivera. De quoi rendre jaloux les voisins.

Philippe Chesnaud

À VOUS DE JOUER

Comme on n'est jamais mieux servi que par soi-même, ces ouvrages vous aideront à créer des objets qui égayeront vos intérieurs selon vos envies. **Par Philippe Chesnaud**



102

VIVE LE RECYCLAGE !

En 2009, via son site Internet, Adeline Solignac, alias Lili Bohème, créait son concept de consommation douce, recommandant d'utiliser l'existant, de favoriser les matières nobles et naturelles et de privilégier les produits en France. Dans ce guide, elle propose vingt-six réalisations à partir de matériaux de récupération chinés dans des brocantes, trouvés au fond d'une armoire ou glanés dans la nature. Bracelets, tapis, marque-pages... chacun trouvera de quoi exercer sa créativité. «*Fait par moi!*», d'Adeline Solignac, Dessain & Tolra. **14,95 euros.**

Photos : service de presse

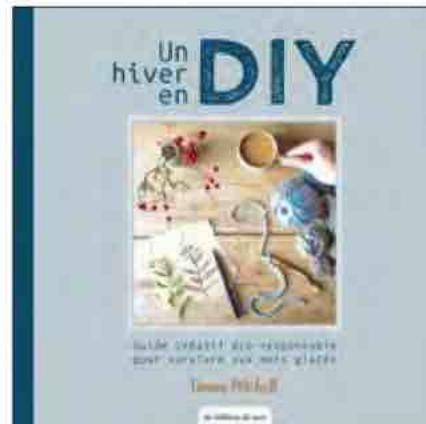


POUR L'AMOUR DU BOIS

Dix meubles, de style contemporain ou vintage, à faire soi-même pour un modeste investissement de 50 à 150 euros en matériau : la promesse est franchement alléchante. D'autant plus que les techniques proposées semblent à la portée de ceux qui ne sont pas experts en menuiserie.

De quoi scier vos invités, au sens figuré, bien sûr.

«*Meubles en bois à fabriquer soi-même*», de Nathalie Boisseau, Eyrolles. **24,90 euros.**



BIEN AU CHAUD

Afin de bien occuper vos longues soirées d'hiver, lancez-vous dans la fabrication de jolis petits objets inspirés de la nature que présente ce livre sous-titré *Guide créatif éco-responsable pour survivre aux mois glacés*. Bijoux en argent, décos en papier... les propositions sont diverses et variées.

«*Un hiver en DIY*», d'Emma Mitchell, Les Editions de Saxe. **17,90 euros.**



UN AN DE CRÉATION

Dans cet almanach, plus de trois cents idées de do-it-yourself sont proposées, réparties en plusieurs catégories : couture, tricot, broderie, papier, entretien de la maison, cosmétiques, alimentation, santé, brico-déco, jardin, bien-être, vie pratique.

Des conseils aideront les débutants à se lancer et à adopter la «green attitude». «*L'Almanach du fait-maison 2022*», d'Audrey Halin et de Charlotte Izambard, Massin. **19,90 euros.**



DEUXIÈME JEUNESSE

Un fauteuil défoncé, une commode défraîchie, une table qui fait bien son âge... ne les jetez pas ! Avec ce livre, les joies du ponçage et le plaisir de la teinture seront à votre portée. Les vieux meubles retrouveront leur charme et votre décoration leur offrira de nouveaux attraits. «*Relooker ses meubles et sièges*», d'Audrey Halin et de Charlotte Izambard, Massin. **19,90 euros.**

LES NOUVEAUTÉS

PRATIQUE

DYSON : chouchoutez votre intérieur pour votre bien-être



En hiver, nous nous confinons pour échapper au froid alors que l'air intérieur peut être jusqu'à 5 fois plus pollué qu'à l'extérieur. Bougies, cosmétiques, odeurs de cuisine et produits d'entretien sont des sources de pollution de l'air. Le purificateur d'air Dyson Purifier Hot+Cool purifie et chauffe en hiver

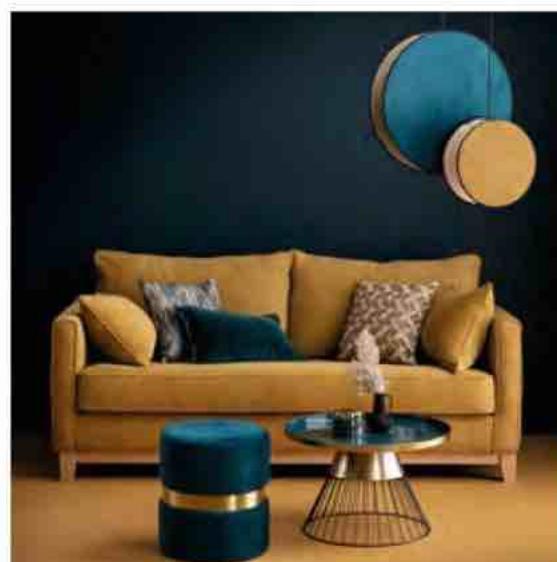
l'ensemble d'une pièce et capture 99,95 % des particules aussi petites que 0,1µ.

Prix indicatif : 699 € sur www.dyson.fr

MILIBOO, la marque française de mobilier design en ligne enrichie son offre made in France

Elle lance sa gamme de luminaires fabriqués artisanalement en plein cœur de l'hexagone : des lampadaires, lampes à poser, suspensions ou encore appliques conçus dans des matières naturelles telles que le lin, le coton ou la rabane. Cette nouvelle collection exclusive by Miliboo propose une vingtaine de pièces «lumineuses» chics et décontractées dans des formes et coloris différents.

A partir de 70 € sur www.miliboo.com



BIGMAT 40 ans d'expérience au service de vos projets

Bigmat, 1^{ère} enseigne européenne de négociants indépendants spécialisés dans les matériaux de construction et de rénovation est au service de ses clients professionnels et particuliers afin de les aider à concrétiser leur projet d'habitat. Bigmat qui regroupe 295 points de vente en France, repose sur un modèle coopératif entre adhérents basé sur l'humain et le partage d'expériences. Une idée de chantier ? BigMat a des idées pour vous aider !

www.lhumainaussicacompte.fr

KAVE HOME

Avec son esprit méditerranéen, Kave Home est la marque de meubles et décoration la plus tendance du moment. Ses pièces uniques sont le résultat d'une combinaison de design de haute qualité, de durabilité et d'attention jusque dans les moindres détails. Des nouveautés intègrent son catalogue chaque semaine pour vous proposer une large gamme de canapés, tables, chaises, meubles de rangement et décoration qui apporteront du caractère à votre intérieur.

www.kavehome.com



KITCHENAID

lance un nouveau coloris « Gris Impérial » sur son robot pâtissier multifonction

Cette teinte mate et saturée apportera une touche déco raffinée et industrielle à votre cuisine.

Doté du système de rotation à mouvement planétaire, l'appareil permettra de pétrir, fouetter et battre des préparations. Il se transformera en un robot ultra-polyvalent grâce à plus de 15 accessoires optionnels.

Prix indicatif : 749 €. www.kitchenaid.fr



2022

LA BOURSE
GEO

DU JEUNE REPORTER

AVEC, COMME PRÉSIDENT D'HONNEUR, PIERRE HASKI



**BOURSE DE
5000 €**

Partez sur le terrain et
réalisez votre reportage
avec les équipes GEO

GEO s'engage

pour accompagner les jeunes talents
du journalisme et
du photojournalisme de terrain

RETROUVEZ TOUTES LES INFORMATIONS
& ENVOYEZ VOTRE CANDIDATURE ICI
ou sur <https://www.geo.fr/page/bourse-geo>





Travaux, astuces, droits...

La maison au quotidien

Ce qu'il faut savoir pour réussir son déménagement.
p. 106

Faut-il une autorisation pour poser des panneaux solaires sur un toit ?
p. 110

Les serrures connectées : comment ça marche ?
p. 112

Ça vaut le coup de changer de syndic ?
p. 114

Je suis locataire, quels travaux sont possibles ?
p. 118

Acheter un bien à la montagne : les pistes à emprunter pour ne pas se planter.
p. 120

Est-il toujours possible de transformer un local commercial en logement ?
p. 122

Peut-on échanger deux places de parking d'une copropriété sans démarche officielle ?
p. 124

Est-on obligé de déneiger devant chez soi ?
p. 125

Ai-je le droit d'enterrer mon animal de compagnie dans mon jardin ?
p. 125

Est-il possible de résider à l'année dans un camping ?
p. 125



HABITATION

ce qu'il faut savoir pour réussir son déménagement

Vous souhaitez profiter de la normalisation du télétravail pour améliorer votre cadre de vie en changeant de domicile? Ou bien vous avez décidé de vivre dans un logement plus grand à la campagne ? Une fois le bien trouvé, il faut déménager. Voici nos conseils pour vivre sereinement cette étape importante. Sans stress ni casse, et à moindres frais...

Entre amis, des précautions à prendre

Parmi les solutions qui s'offrent à vous, le petit déménagement entre amis est sans conteste la plus répandue (elle est privilégiée huit fois sur dix), car peu onéreuse. Revers de la médaille, ce type de déménagement exige un gros investissement personnel. Le succès de l'opération repose essentiellement sur vos épaules, car c'est vous qui dirigez le chantier. Concrètement, à vous les joies de la récupération des cartons auprès des commerçants ou des voisins, puis celles de l'emballage et du stockage. Il est également possible de trouver des cartons de déménagement à moindre coût sur Internet. Cartonsdedeménagement.com livre en vingt-quatre heures des kits et des packs adaptés à tous les besoins. Quant



38,97 euros

KIT DE DÉMÉNAGEMENT T1-T2

Soit vingt cartons standard, huit cartons à livres, un rouleau de film à bulles et deux rouleaux d'adhésif, sur Cartonsdedeménagement.com (hors frais de livraison).

75 à 90 euros/jour

UTILITAIRE DE 20 M³

Tarif moyen de la location à la journée d'un camion avec hayon dans une agence d'une enseigne de grande distribution (Leclerc, Carrefour, etc.). Parfait pour un logement de 50 à 70 m².

784,55 euros

ALLER SIMPLE PARIS-LA ROCHELLE

Prix de la location d'un fourgon de 12 m³ pour une réservation du 10 au 11 février 2022, sur Villeaville.com. La formule idéale pour diviser par deux les frais de carburant et de péage.



50 à 90 euros/m³

CHANGEMENT DE RÉGION

Tarif moyen pour un déménagement longue distance, ou inter-régional. Sans surprise, se déplacer à moins de 50 kilomètres de chez soi revient moins cher : de 20 à 56 euros le mètre cube.

100 à 300 euros/mois

GARDE-MEUBLE

Besoin de stocker temporairement vos biens ? Compter de 150 à 300 euros par mois à Paris, et de 100 à 150 euros par mois en province pour 14 à 27 m³ de mobilier (ou pour un local de 5 à 10 m²).

à l'association solidaire Carton plein 75 (cartonplein.org), elle propose des cartons de déménagement réemployés à prix cassé. Lorsque vous organisez votre déménagement, il faut aussi établir un planning qui vous permettra de suivre le bon déroulement des opérations le jour J. Et ce n'est pas forcément sans risques. L'association UFC-Que choisir prévient: « Les amis ou parents qui vous aident sont assimilés à du "personnel bénévole". Votre responsabilité civile peut donc être engagée si l'un d'eux se blesse au cours du déménagement (coupure, pied écrasé par un meuble...) ou s'il cause un dommage (bris de la porte de l'immeuble, par exemple). Contactez votre assureur multirisque habitation pour vérifier ces points et, au besoin, souscrivez une extension de garantie. »

L'utilitaire, poste de dépense numéro 1

Quand on entreprend un déménagement maison, la location d'un utilitaire (assortie d'une éventuelle demande de stationnement en mairie au départ et à l'arrivée) est souvent nécessaire. Afin de choisir le véhicule idoine, commencez par estimer le volume, communément appelé le cubage, d'affaires à transporter (effets personnels, mobilier, électroménager...). Celui-ci peut se calculer en ligne, sur des sites comme Lesartisansdemenageurs.fr et Demenageur.com. Bien que le résultat surprenne régulièrement, il est malgré tout conseillé de le majorer de 5 %, voire 10 % pour coller à la réalité. Ensuite, si vous déménagez localement, c'est-à-dire dans le département, louez une fourgonnette (de 20 m³ maximum en général, ce qui est parfait pour un logement de 50 à 70 m²) dans une agence d'une enseigne de grande distribution (Leclerc, Carrefour, etc.) ou sur un site d'autopartage comme Getaround (ex-Drivy). Ces loueurs pratiquent actuellement les prix les plus bas du marché, de 50 à 100 euros par jour en moyenne, assurance comprise. Si vous changez de région, optez plutôt pour la location d'un utilitaire en aller simple. Cette formule permet de diviser par deux les frais de carburant et de péage. Des loueurs tels que Rent and Drop et Villeaville en ont fait leur spécialité. Ainsi, chez

Villeaville, comptez 760,70 euros l'aller simple Paris XIII^e-Nantes à bord d'un 30 m³ (taille maximum autorisée avec un permis B) réservé pour vingt-quatre heures, mi-février prochain.

Un professionnel pour se simplifier la tâche

Le cubage vous semble trop important? Vous possédez des meubles lourds, volumineux et fragiles? L'accès au domicile est compliqué? Vous manquez de main-d'œuvre, de temps et d'envie? L'alternative au système D est la prise en charge par un professionnel. Plus coûteuse, « cette solution garantit néanmoins l'intervention d'un personnel qualifié, la présence de matériel adapté – des cartons au camion –, et l'assurance d'être couvert et assisté en cas de dommage », souligne Sébastien Le Bail, déménageur professionnel à Vannes et vice-président de la Chambre syndicale du déménagement, l'organisme le plus représentatif du secteur (avec 650 adhérents sur quelque 1 330 entreprises référencées dans l'Hexagone). Reste à choisir le bon interlocuteur. Pour ce faire, l'expert recommande de « mandater impérativement une entreprise déclarée au registre du commerce et des sociétés (RCS) et à celui des transporteurs routiers de marchandises (TRM) ». Puis, il conseille vivement « de solliciter deux, voire trois sociétés afin de comparer les devis délivrés gratuitement après la visite d'un commercial.

En cas de départ d'une grande agglomération vers une petite ou moyenne ville de province, ne pas hésiter non plus à contacter un déménageur local pour profiter de tarifs souvent plus avantageux. Cette étape essentielle permet d'évaluer le volume à charger et de détailler les caractéristiques des habitations, au départ et à destination, notamment les accès intérieurs et extérieurs ».

En clair, proscrivez les petites annonces à prix cassés sur Internet, celles-ci cachent fréquemment des pratiques malhonnêtes, comme du travail dissimulé, dont vous pourriez être reconnu coupable (avec le risque d'une amende de 45 000 euros et trois ans d'emprisonnement, selon les articles L. 8221-1 et L. 8224-1 du Code du travail).

Quels tarifs ?

Vient ensuite l'épineuse question du prix. Celui-ci dépend de la taille du logement et de ses particularités éventuelles (un monte-chaise est-il nécessaire?), de la distance à parcourir, de la main-d'œuvre employée et de la formule retenue parmi les trois communément proposées : basique ou économique (vous gérez tout hormis la manutention), intermédiaire ou standard (l'entreprise se charge du fragile, soit « le niveau de prestation choisi par 80 à 85 % des clients »), haut de gamme ou confort (on s'occupe de tout pour vous). Le montant final comprend également le coût de l'assurance (sans franchise en général), de l'ordre de 0,2 à 0,5 % de la valeur des biens que vous-même déclarez. « De nombreux critères étant à considérer, les tarifs varient beaucoup, reconnaît Sébastien Le Bail. Pour ma part, en catégorie standard et selon la difficulté d'accès, ils s'échelonnent de 500 à 800 euros TTC pour déménager localement 20 m³ entre deux appartements situés chacun au deuxième étage maximum, et de 3 500 à 4 500 euros TTC pour 50 m³ entre deux maisons éloignées de 500 kilomètres, soit l'équivalent d'un Paris-Vannes. » Globalement, prévoyez de 20 à 56 euros le mètre cube pour déménager à moins de 50 kilomètres de chez vous, et de 50 à 90 euros pour sortir de la région. A cela peuvent s'ajouter des frais de stockage si vous devez entreposer temporairement vos biens en garde-meuble. Ceux-ci sont de l'ordre de 150 à 300 euros par mois à Paris, et de 100 à 150 euros par mois en province pour 14 à 27 m³ de mobilier, selon Mon-demenagement.com (le self-stockage et la location d'un box chez un particulier reviennent jusqu'à deux fois moins chers). Sachez qu'il est cependant possible de réduire la dépense en déménageant hors saison. En effet, changer d'adresse revient plus cher de mai à septembre, où la demande est élevée, mais aussi en période de vacances scolaires et le week-end. Dernier conseil du pro, et non des moindres : « Dans le contexte actuel, où un Français sur quatre souhaite déménager, recueillez les devis trois mois avant et convenez d'une date avec le commercial un mois et demi avant pour être certain de figurer au planning. »

Benjamin Janssens



Des démarches administratives à ne pas oublier

Renseignez-vous sur les aides financières auxquelles vous pouvez prétendre en fonction de votre situation familiale ou professionnelle. Vous avez trois enfants à charge ? La Caf peut vous verser, sous conditions, une prime de déménagement de 988,61 euros maximum. De même, Action Logement (ex-1% patronal) et Pôle emploi accordent diverses aides à la mobilité. Enfin, si vous êtes salarié, vous pouvez bénéficier d'un congé (d'un à plusieurs jours) pour déménagement si votre convention collective, un accord d'entreprise ou un usage le prévoit. Déclarez en ligne, et simultanément, votre changement d'adresse à plusieurs organismes et administrations (Caf, Trésor public, CPAM, ANTS, Pôle emploi, EDF...) sur le site Service-public.fr, à la rubrique « Je déménage ». N'oubliez pas, en parallèle, d'avertir vos fournisseurs d'énergie (eau, gaz, électricité) et d'accès à Internet, votre opérateur téléphonique, votre employeur, votre banque, votre assureur et votre mutuelle santé, votre propriétaire (si vous êtes locataire) ou encore votre médecin traitant (...), puis de faire suivre votre courrier avec La Poste.

ÉNERGIE

Faut-il une autorisation pour poser des panneaux solaires sur un toit?

Tout à fait. Si vous souhaitez miser tout ou partie sur l'autoconsommation d'électricité, voire en revendre à un réseau, vous ne pouvez absolument pas décider de votre propre chef de la mise en place de panneaux solaires sur votre maison. Lors d'une construction neuve, l'installation doit impérativement figurer sur le permis de construire. S'il s'agit d'ajouter des panneaux sur une toiture existante, étant donné que cette action entraîne une modification de l'aspect extérieur de votre maison, il est nécessaire d'effectuer une déclaration préalable de travaux auprès de votre mairie. Outre l'imprimé réglementaire Cerfa 13703, téléchargeable en ligne, cette formalité doit être accompagnée d'un plan de masse de l'implantation des panneaux photovoltaïques, des plans des façades et des toitures de la maison, d'une simulation de l'aspect de votre toit une fois les panneaux installés et d'une représentation du projet dans son environnement. La mairie a un délai d'un mois pour s'opposer à vos travaux. Une non-réponse à votre courrier recommandé avec accusé de réception équivaut à une acceptation. Si vous habitez en zone classée, vous devez obtenir l'aval des architectes des bâtiments de France. A noter que si vous souhaitez poser des panneaux au sol sur votre terrain, au-dessous de 1,80 mètre de hauteur et d'une puissance de crête (puissance maximale délivrée par le panneau) de 3 kW, vous n'avez aucune déclaration à effectuer.

Au sujet de la revente de tout ou partie de votre électricité, les fournisseurs d'énergie (EDF ou autres) ont une obligation d'achat des surplus ou de la

Et vendre mon électricité?

totalité de la production électrique en provenance des installations renouvelables, comme l'énergie solaire, donc. Il y a quelques démarches à effectuer, mais les installateurs de panneaux solaires les incluent généralement dans leur offre et s'en chargent à votre place. Si vous le faites vous-même, il convient de faire une demande au gestionnaire de réseau de distribution d'électricité (Enedis sur la plus grande partie du territoire) pour lui demander le raccordement de votre installation de production d'électricité. Des travaux supplémentaires, dont certains potentiellement à votre charge, peuvent être nécessaires pour effectuer le raccordement. Il faut aussi obtenir un certificat de conformité auprès d'un professionnel agréé par le Comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité (Consuel). La demande de raccordement au réseau électrique fait office de demande de contrat d'achat auprès du fournisseur (EDF Obligation d'achat, par exemple). Ces contrats portent sur une durée de vingt ans pendant laquelle, tant que vous êtes propriétaire des panneaux, vous vous engagez à lui vendre tout ou partie de votre électricité. Le prix est fixé tous les trimestres par les pouvoirs publics et varie en fonction de la puissance de votre installation. **P. C.**



J'agis
avec
ENGIE

«Installer
des panneaux solaires, ok.
Mais on y gagne quoi?»

Avec l'offre My Power⁽¹⁾
économisez jusqu'à

1000 €

TTC/an⁽²⁾ sur
votre facture
d'électricité.

Plus d'infos au

0 800 940 180 Service & appel gratuits

ou sur mypower.engie.fr



L'énergie est notre avenir, économisons-la!

(1) Offre My Power : solutions sur mesure de production d'électricité avec panneaux photovoltaïques pour les particuliers propriétaires de maison individuelle. Voir conditions et détails de l'offre sur mypower.engie.fr

(2) Le calcul des économies est réalisé à partir de données de production issues du site PVGis (tenant en compte l'inclinaison et l'orientation du toit), de données de consommation estimées grâce à la date de construction du logement et le nombre d'occupants (références obtenues avec le rapport RAGE 2014, ADEME) et d'un taux d'autoconsommation fixé à 75%. Le montant en euros est calculé en multipliant les kWh autoconsommés (production solaire multipliée par le taux d'autoconsommation) avec un prix du kWh fixé à 0,2087 € pour les 10 prochaines années. Ce prix est défini sur base du tarif réglementé Heures Pleines 9kVA applicable au 1^{er} août 2021 sur lequel est appliquée une augmentation de 3% par an sur les 10 prochaines années. Informations données à titre indicatif, qui ne tiennent pas compte des habitudes de consommation, du contrat d'énergie souscrit et de l'éventuelle revente sur le réseau. Exemple pour 1 000 € d'économies/an : maison située à Nice (06), orientée plein sud, inclinaison du toit 35° par rapport à l'horizontale, logement construit avant 1980, surface de 130 m², chauffage et eau chaude sanitaire fonctionnant à l'électricité, avec climatisation et piscine, composé de 4 personnes, et puissance installée de 4,5 kWc. Ce montant n'inclut pas la revente du surplus sur le réseau électrique, ni les aides de l'Etat.

ENGIE : SA AU CAPITAL DE 2435285011 € - RCS NANTERRE 542107651. © Getty Images.

HIGH-TECH

Les serrures connectées : comment ça marche ?

Avec les serrures connectées, fini les trous-seaux aux multiples clés. Votre téléphone, ou un badge, devient le sésame pour accéder à votre logement. Communes aux Etats-Unis, elles s'installent doucement, mais sûrement, en France. Voici les clés pour s'y retrouver...

Quels avantages ?

Ce type de serrures vous libère de la clé physique. Il devient facile de créer en quelques secondes des doubles de clés virtuels, de les partager au sein de votre foyer et au-delà. Ainsi, vos enfants ne les perdent pas. En bonus, vous êtes prévenu qu'ils sont bien rentrés à la maison après l'école. Vous pouvez également créer une clé temporaire pour l'ami qui vient arroser les plantes pendant vos vacances. Et si vous mettez votre résidence en location sur Airbnb, vous pouvez attribuer une clé virtuelle à vos locataires. Elle fonctionne seulement pour les dates prévues. Un livreur sonne chez vous, mais vous êtes absent ? Vous pouvez lui ouvrir à distance. Enfin, pris d'un doute, vous ne savez plus si vous avez bien fermé votre porte ? Inutile de rebrousser chemin pour vérifier, utilisez votre smartphone.

Quelle sécurité ?

Une personne décidée et experte peut toujours forcer votre porte d'entrée, même blindée. Les serrures connectées n'apportent pas de sécurité supplémentaire, si ce n'est que vous êtes alerté à l'ouverture. De nouvelles vulnérabilités peuvent même voir le jour. Bien que le risque soit faible, les signaux sans-fil peuvent être interceptés. Toutefois, les constructeurs utilisent des systèmes de cryptage robustes pour éviter les piratages.

En cas de perte du badge ou du mobile, il est simple et rapide de désactiver une clé virtuelle.

Quelles différences ?

Il existe deux grandes familles de serrures connectées. Avec les serrures de la première famille, il est nécessaire de changer le cylindre existant. Rien d'inaccessible même pour les bricoleurs les moins aguerris. Ces serrures ont l'avantage d'être assez silencieuses et de s'intégrer de manière invisible. La seconde famille, la plus commune, est celle des « tourneurs de clé ». Il s'agit d'un module assez imposant qui se place sur la serrure, du côté intérieur, et qui actionne une clé. L'installation est plus simple, mais il y a une pollution sonore plus importante. Une app pour smartphone permet ensuite de gérer l'ouverture, comme votre portefeuille de clés virtuelles. La technologie sans-fil la plus souvent utilisée est le Bluetooth, vient ensuite le NFC (Near Field Communication). La serrure peut alors être actionnée mécaniquement et juste déverrouillée.

Comment choisir ?

Avant de sélectionner votre serrure connectée, réfléchissez à vos usages et vérifiez la compatibilité avec votre serrure et votre porte. Les constructeurs proposent tous des solutions en ligne pour ce faire. Méfiance, les produits fonctionnent souvent sur pile ou batterie, l'application vous informera quand l'autonomie devient dangereusement basse. Si vous ratez le coche, sachez qu'en général une clé de secours physique est proposée.

Yazid Amer



POUR L'ADAPTABILITÉ

Ce produit de type tourneur de clé se visse au-dessus de votre serrure classique mais il faut que le cylindre dépasse d'au moins 3 mm. Si ce n'est pas le cas, Yale propose en sus un cylindre de type européen à la longueur ajustable. Si on procède avec rigueur, le bricolage n'a rien de trop difficile. L'app est claire, l'écosystème est moins développé que celui de Nuki, avec seulement un pont Wi-Fi et un clavier à code. Compatible avec les assistants vocaux. Niveau sécurité, utilisation du Bluetooth et cryptage AES 128 bits. Fonctionne à piles. **Yale Linus.** A partir de **249,99 euros.** yalehome.fr



POUR L'ÉCOSYSTÈME

Ce tourneur de clé Bluetooth promet une installation très simple. Il suffit de coller ou d'emboîter la Smart Lock sur le cylindre existant. Principal défaut : le système est bruyant. L'app est simple à appréhender et ouvre la porte à distance en ajoutant un pont Wi-Fi. Nuki propose un écosystème très complet, avec un module pour l'associer à un interphone d'immeuble, un digicode ou une télécommande. Vous pouvez ouvrir la porte avec Siri, Google Assistant ou Alexa. La serrure est alimentée par piles et offre un cryptage de niveau bancaire.

Nuki Smart Lock 2.0.
A partir de **199 euros.** nuki.io/fr



POUR LA SÉCURITÉ

La marque française Elocky propose un produit se différenciant : un cylindre connecté électromécanique. Il s'installe à la place de l'existant, sans moteur. Vous devez tourner un bouton qui n'actionnera l'ouverture que si vous avez l'autorisation via votre smartphone, carte ou badge. Cette serrure a l'avantage de combiner les technologies Bluetooth et NFC, offrant une grande polyvalence. Un pont Wi-Fi en option permet d'autoriser l'ouverture à distance. La pile intégrée assure deux ans d'autonomie. Enfin, le constructeur met en place un cryptage 256 bits, l'un des plus sûrs sur ce marché. **Elocky eVY 2.**
A partir de **329 euros.** elocky.com

COPROPRIÉTÉ

Ça vaut le coup de changer de syndic ?

Les copropriétaires le savent: avoir un bon syndic, c'est important. Et pas toujours évident! Selon une étude Ifop publiée fin 2020, 36% des Français souhaiteraient en changer.

L'enquête montre que seuls 22% des répondants se déclarent très satisfaits. Ce chiffre tombe même à 16% à Paris. Plusieurs facteurs expliquent ce désamour: « Les Français reprochent à leur syndic un trop grand turnover dans le personnel. 56% ont eu plus de deux gestionnaires pour leur copropriété, et 27% plus de trois! Or changer trop souvent peut nuire à l'avancement des projets de travaux, ou compliquer la communication », détaille la société Bellman, commanditaire de ce sondage (voir encadré page suivante). Autre doléance, les gestionnaires ont trop d'immeubles à gérer et se retrouvent ainsi débordés par les différents dossiers. Conséquence: ils ne sont absolument pas réactifs. Voilà pour le constat. La bonne nouvelle, c'est que le conseil syndical peut agir pour limiter les désagréments.

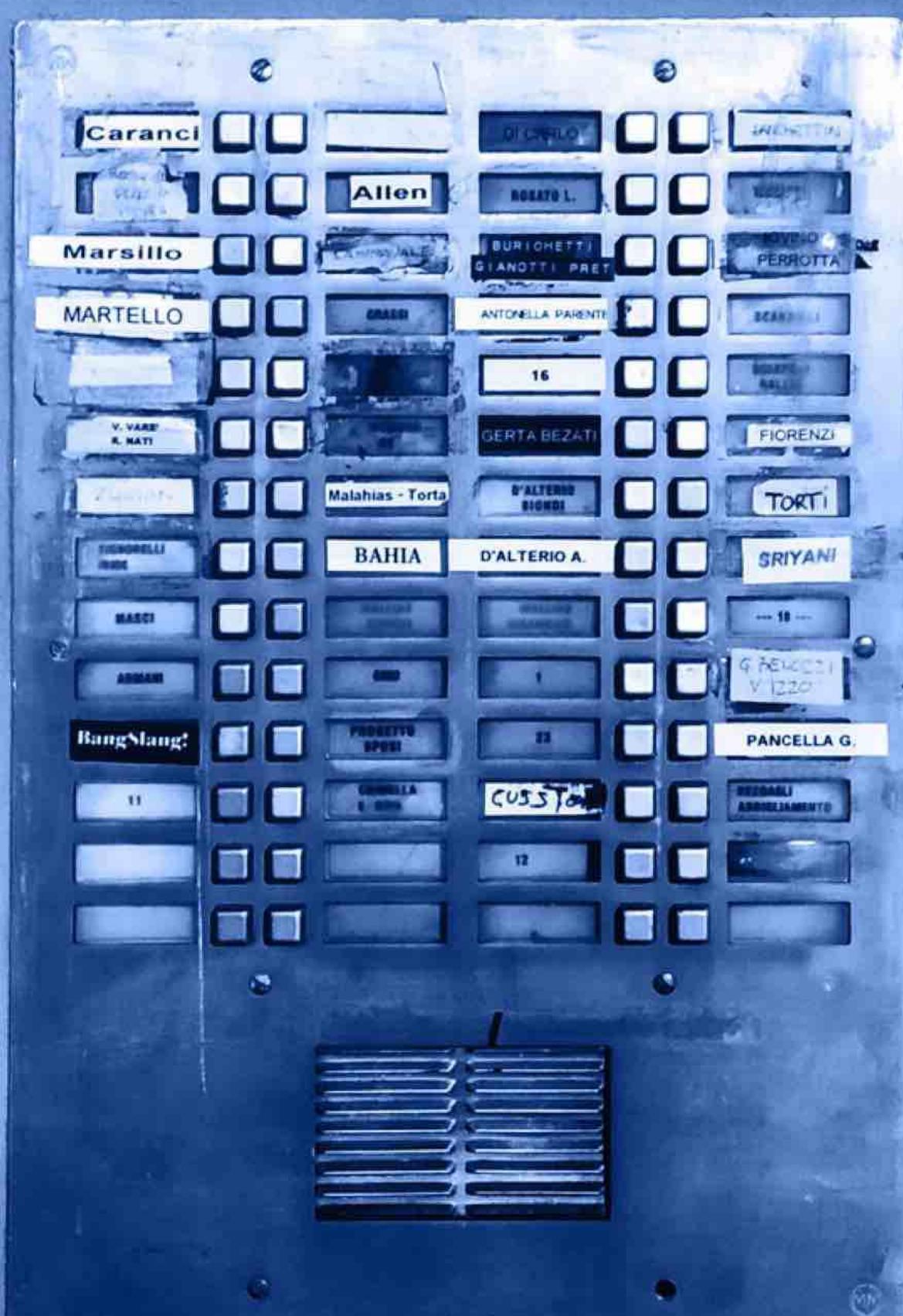
Lorsque la situation avec le gestionnaire se détériore, l'assemblée des copropriétaires peut décider de changer de syndic. « Si l'on n'est plus satisfait du service, si le syndic ne met pas en concurrence les contrats, ne répond plus aux appels et si l'interlocuteur de la copropriété change sans cesse, c'est le moment d'en trouver un autre », confirme Paul Pelerins, fondateur du site Syndiccompare, un comparateur des tarifs et services spécialisés sur ce secteur. A l'inverse, si les copropriétaires s'avèrent

satisfait du syndic, mieux vaut le mettre sous cloche plutôt que de se lancer dans une aventure incertaine avec un nouveau candidat.

S'assurer du bon timing

Comment procéder pour trouver chaussure à son pied? Le premier pas consiste à retrouver la date de fin du contrat en cours, validé lors d'une assemblée générale précédente. « Pour pouvoir opérer un changement, il faut que l'échéance du contrat soit proche. Les contrats de deux ou trois ans sont aujourd'hui minoritaires, la tendance est plutôt à l'engagement sur un an, mais il faut s'assurer de sa durée. S'il est trisannuel, il sera difficile de le casser, à moins de motifs graves », relève Paul Pelerins. On vérifie, puis, si l'on est toujours décidé, on se lance...

Etape suivante, contrôler la date, même approximative, de la prochaine assemblée générale des copropriétaires. C'est là que la décision de changement sera prise et entérinée. Pour espérer que le choix d'un nouvel interlocuteur soit validé, il faut largement anticiper. « Je conseille de commencer à préparer le sujet quatre à six mois avant l'assemblée. Il faut savoir que pour mettre à l'ordre du jour ce changement de syndic, un délai minimal de vingt et un jours est requis entre la réception du courrier par le syndic et la date de l'assemblée générale. Le temps de l'envoyer, on peut compter un mois où il ne se passe rien. Il faut donc contacter et rencontrer d'autres syndics



plusieurs mois en amont», suggère Jean-Philippe Zembra, gérant du syndic de copropriété Immobilière du Château. C'est en effet une course contre la montre qui s'engage, afin que la proposition figure bel et bien à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Trouver des candidats valables

De préférence, le conseil syndical doit prendre contact avec des cabinets situés à proximité. «Je recommande vraiment de rencontrer les potentiels futurs gestionnaires, pour faire

ensemble le tour de la copropriété. Il faut que le courant passe, que chacun se plaise. En discutant avec trois ou quatre syndics, on se rend vite compte de ce que l'on veut», explique Jean-Philippe Zembra. Parmi les questions à poser aux postulants, la taille du cabinet, le nombre d'immeubles pris en charge par le gestionnaire...

La tentation première est souvent de choisir le prestataire le moins cher de la liste. Pourtant, cela n'est pas toujours une bonne stratégie, alerte Rachid Laaraj, fondateur de Syneval, cabinet de courtage spécialisé dans l'univers

du syndic : « Le syndic est en effet un poste de coûts, mais c'est surtout lui qui va piloter tous les autres budgets. Un bon syndic, c'est comme un bon avocat, cela coûte un peu plus cher. Il peut être tentant d'aller au moins cher, mais dans ce cas, il consacrera moins de temps à la copropriété, ce qui ne fera que ralentir les dossiers en cours. » Pour sélectionner le gestionnaire le plus adapté à ses souhaits, le conseil syndical peut réaliser ces démarches seul ou faire appel à des intermédiaires, qui pourront l'accompagner dans ce changement. Anodines de prime abord, certaines prestations doivent pourtant peser de manière conséquente dans la décision. « Si le conseil syndical préfère réaliser ce changement seul, je lui conseille d'être très méthodique et de se fixer un cahier des charges en amont. Certains contrats sont un peu plus chers, mais comportent une AG prévue jusqu'à 22 heures, davantage de visites à l'année, de réunions avec le conseil syndical... Le coût horaire est aussi important. La moyenne se situe aujourd'hui à 110 euros TTC l'heure, mais ce tarif peut beaucoup varier d'un cabinet à l'autre », précise Rachid Laaraj. Autant de petits points à vérifier avant de se décider.

Convaincre les copropriétaires

Le choix est fait et il reste un mois avant l'assemblée générale. Le conseil syndical peut alors proposer à l'ordre du jour un, voire plusieurs devis, afin de les soumettre aux copropriétaires. Si l'assemblée a lieu en présentiel, il sera possible de faire venir un candidat afin qu'il fasse part de son projet à l'ensemble des parties prenantes. Si elle a lieu en visioconférence ou par correspondance, le conseil syndical a tout intérêt à mobiliser préalablement les troupes et expliquer son choix à ses voisins. S'assurer que tout le monde comprenne bien la démarche évite des déconvenues le jour J. En effet, si la majorité n'est pas atteinte au moment du vote, le changement ne pourra avoir lieu. Et ce sera reparti avec l'ancien syndic, qui n'appréciera pas forcément l'affaire. Reste un cas qui peut entraîner des conséquences fort désagréables : quelques mois après l'assemblée, la copropriété se rend



Les syndics en ligne : une bonne idée ?

Il existe désormais de plus en plus d'offres en ligne : Bellman, Hello Syndic, Cotoit, Copro Facile... Ces contrats se révèlent souvent moins chers que les cabinets ayant pignon sur rue et peuvent convenir à certaines copropriétés, en particulier les plus petites. Il convient néanmoins d'être vigilant sur ce qui est réellement inclus dans le forfait. Souvent, les syndics en ligne sont plus réactifs par téléphone et par mail, mais ne se déplacent pas.

A chacun de faire le choix en fonction des critères qui paraissent essentiels. On en revient le plus souvent à un arbitrage entre le prix et la qualité.

compte que le nouveau syndic ne fait pas l'affaire. « C'est le pire scénario, en effet. Il est recommandé de n'élire le nouveau cabinet que pour un an. Après, il faut aussi lui laisser un délai pour reprendre la comptabilité et se saisir des différents dossiers. Cela peut durer quelques mois, le temps de prendre ses marques », confirme Paul Pelerins, de Syndicompare. Et si cela ne fonctionne pas, rien n'empêche la copropriété de recommencer l'aventure quelques mois plus tard, en espérant dégoter enfin la perle rare.

Laura Makary

BOUFFES PARISIENS

Direction : Richard CAILLAT, Stéphane HILLEL

STÉPHANE PLAZA DANS **UN COUPLE MAGIQUE**

UNE PIÈCE DE
LAURENT RUQUIER MISE EN SCÈNE
 JEAN-LUC MOREAU

AVEC

VALÉRIE MAIRESSE, JEANFI JANSSENS,
SÉBASTIEN PIERRE et BRIGITTE WINSTEL

LA COMÉDIE À NE PAS MANQUER !
« PENSEZ À OFFRIR DES PLACES »

À PARTIR DU 12 FÉVRIER 2022

LOCATION : 01 86 47 72 43
www.bouffesparisiens.com



HABITATION

Je suis locataire, quels travaux sont possibles?

Voilà une question qui revient régulièrement sur le tapis : quels travaux a-t-on le droit de faire lorsqu'on loue un appartement ou une maison ? Peut-on réellement s'approprier les lieux, sans risquer les foudres du propriétaire-bailleur lors de l'état des lieux de sortie ? Répondre à ces questions n'est pas évident pour les quelque 39,9 % de locataires parmi la population française. En effet, si la règle est claire, la pratique peut se révéler plus délicate. « Selon la loi, un locataire peut réaliser des travaux d'aménagement, mais pas de transformation, sans l'accord écrit du bailleur. La difficulté est qu'il existe beaucoup de jurisprudence, et que cela peut rendre les choses un peu floues », pointe Valérie Souied, juriste de la Fnaim, la Fédération nationale de l'immobilier. Pour comprendre, en effet, il faut entrer dans le détail.

Des petits travaux, oui...

Dans les travaux d'aménagement sont compris tous les petits ajustements pour se sentir davantage chez soi. Un premier exemple qui peut sembler évident : il n'est a priori pas nécessaire de demander un accord écrit de son bailleur pour planter un clou et accrocher un cadre ou une étagère ! Le locataire peut également choisir de repeindre un mur, ou de changer la moquette de sa chambre s'il le souhaite. Mais avec ce type de modifications, mieux vaut être vigilant... « S'il change le sol pour un sol de même nature, par exemple pour avoir une moquette d'une autre couleur, c'est de l'aménagement. Par contre, s'il change la nature du sol, en remplaçant un parquet massif pour du parquet flottant, cela représente une moins-value pour l'appartement à la sortie, et la personne peut alors se retrouver à devoir

remettre le bien dans son état d'origine », met en garde Arnaud Hacquart, président d'Imodirect, agence digitale spécialisée en gestion locative. Il faudra alors soit perdre la caution versée lors de l'établissement du bail, soit s'engager à remettre en l'état le bien, ce qui aura naturellement un coût.

... mais sans excès

Le cas du mur peint demande lui aussi de la mesure. La législation souligne que cet aménagement ne doit pas perturber la relocation du bien par la suite. Si le locataire peint son mur d'une couleur neutre, il est dans son bon droit. En revanche, s'il transforme son logement en véritable œuvre d'art contemporaine sans demander la permission, il pourrait se retrouver en difficulté. Face à un tel cas, la cour d'appel de Grenoble avait tranché dans le sens du bailleur en 2011 : un locataire amoureux de couleurs avait dû payer de sa poche une nouvelle peinture pour son ancien appartement. Il faut dire qu'il n'y était pas allé de main morte ! Selon le constat de l'huissier, « le locataire a peint en rouge vif la totalité d'une chambre, en rose les carreaux de faïence autour de la baignoire et du lavabo, en vert les encadrements de la salle de bains, en rose les murs du salon et en vert les plinthes et la porte ». Arnaud Hacquart résume : « Le meilleur conseil, c'est d'éviter d'aller dans des extrêmes, pour ne pas avoir de problème à la sortie. »

Autorisation écrite obligatoire

Les travaux de transformation, quant à eux, nécessitent clairement un accord écrit du propriétaire-bailleur. Par exemple, remplacer la baignoire par une douche, changer de place la cuisine dans le logement, casser une cloison... Le bailleur peut alors demander à son locataire de tout remettre en l'état, à ses frais. Cela peut même aller plus loin. « Si le propriétaire se rend compte de la transformation en cours de route – imaginons qu'un voisin l'appelle pour le prévenir qu'il semble y avoir de gros travaux dans son logement –, il peut aller jusqu'à la résiliation du bail », souligne Arnaud Hacquart. Mieux vaut être vigilant. Et surtout, en cas de doute, toujours demander l'autorisation, puis conserver la trace écrite de l'échange avec le propriétaire.

Quid des rénovations énergétiques ?

Côté chauffage et isolation, la nouvelle loi climat et résilience fait bouger les choses. Le locataire n'a désormais plus besoin de l'accord écrit systématique du propriétaire pour se lancer dans des travaux s'il le souhaite. « Cet article reprend le principe de l'accessibilité dans le cadre d'un handicap : le locataire demande au bailleur son accord, par une lettre recommandée avec accusé de réception. S'il n'a pas de réponse au bout de deux mois, le locataire peut lancer les travaux. En revanche, il faut savoir que ces types d'interventions sont onéreux et conséquents. Il peut être intéressant de se rapprocher du propriétaire pour en discuter. Pourquoi pas négocier une réduction de loyer en échange ? », conseille Valérie Souied, de la Fnaim. En effet, cela représentera un vrai investissement pour le locataire et une amélioration non négligeable pour le bailleur par la suite. De toute manière, ce dernier a tout intérêt à se pencher sur la question, car d'ici 2028, les passoires thermiques ne pourront plus être relouées. **Laura Makary**



PATRIMOINE

Acheter un bien à la montagne : les pistes à emprunter pour ne pas se planter

Cet hiver, vous allez enfin pouvoir retrouver le chemin des stations de ski. Pourquoi ne pas mettre à profit ce séjour à la montagne pour repérer le futur appartement de vos rêves, celui que vous louerez quand vous ne vous rendrez pas sur place ? Idéalement, pour vous assurer des revenus suffisants, ce logement doit faire le plein de locataires en haute saison mais aussi en basse saison.

A la montagne comme en ville, la règle d'or, c'est évidemment l'emplacement. Pour séduire le vacancier, vous devez d'abord sélectionner une station qui présente un enneigement suffisant pour couvrir toute la saison hivernale, y compris le ski de printemps en avril. Méfiez-vous des stations de basse et moyenne altitude, le taux d'enneigement n'y sera peut-être pas toujours excellent. Pour attirer aussi pendant l'été, visez des stations qui proposent diverses activités outdoor attractives. Sur le site des offices de tourisme des stations, intéressez-vous notamment aux programmes des réjouissances pour la période printemps-été. Vous aurez ainsi une bonne idée des activités sportives (VTT, randonnée, yoga...) et extra-sportives (spa, découverte faune et flore...) proposées. Pour connaître le dynamisme d'une station, toutes saisons confondues, listez les résidences de tourisme et hôtels qui ont vu le jour récemment. Quand des grands acteurs du tourisme alpin s'implantent dans le coin, c'est en général plutôt bon signe.

Privilégiez également une station facilement accessible en train ou en voiture et dotée d'un service de transport en commun régulier à l'année (ligne de bus, téléphérique vallée-station, tramway, navettes), voire des stations accessibles en avion ou en hélicoptère si vous ciblez une clientèle aisée. Pensez également aux potentiels locataires qui se déplacent en tribu. Vérifiez si la station que vous visitez dispose d'une offre de garde d'enfants suffisante, durant les périodes scolaires mais aussi en dehors. Afin de bénéficier de tarifs plus abordables, les familles avec des enfants en bas âge n'hésitent pas à partir hors saison.

Une fois la station identifiée, il vous faudra chercher un quartier très fréquenté tout au long de l'année. L'idéal ? Un appartement au pied des pistes, proche de l'école de ski et des commerces. Attention à ne pas s'aventurer trop en altitude, ni trop loin des coeurs de station. Une famille avec de jeunes enfants doit pouvoir gérer facilement les allers-retours à pied. Et un groupe de jeunes copains non véhiculé aura envie de profiter des atouts de la station sans dépenser une fortune en taxi ou peiner pour rejoindre un appartement difficile d'accès. Autre critère à prendre en compte : la surface de l'appartement. Fini l'époque où l'on s'entassait à huit dans un ministudio. Désormais, les locataires veulent de l'espace. «Avec la date et l'accès direct aux pistes, le nombre de chambres disponibles fait partie des premiers



critères de sélection des locataires», observe Benjamin Berger, directeur général de Cimalpes. Donc visez au minimum une chambre. Voir deux ou trois, si votre budget le permet. «Le salon-salle à manger doit pouvoir réunir en même temps tous les occupants. Si la capacité annoncée est de huit personnes, elles doivent pouvoir toutes dîner ensemble autour de la table», ajoute Benjamin Berger.

Côté déco, exit les vieilleries montagnardes de mauvais goût. Pour séduire les amateurs de ski comme les traileurs du printemps, vous devrez proposer un logement cosy, avec un minimum de codes de la montagne: un peu

de bois, un peu de pierre, et une légère pincée de jolies photos de paysage. Enfin, pour optimiser vos chances de louer votre bien en toute saison, acceptez de moduler les dates de location, notamment hors période de vacances scolaires. Envisagez des tarifs pour des week-ends prolongés, des arrivées en milieu de semaine, voire des offres «spécial télétravail». On l'a vu pendant le confinement, de nombreux salariés sont partis travailler au vert à la montagne. Et, au vu du développement de la pratique, il est fort à parier que certains devraient reprendre régulièrement le chemin des sommets.

Sylvie Laidet

LÉGISLATION

Est-il toujours possible de transformer un local commercial en logement ?

122

Avec un prix d'achat qui, par rapport au logement, peut être inférieur de 30, 40 voire 50 %, selon Arnaud Groussac, fondateur de Patrimoine Store, plateforme immobilière d'investissement, acquérir un local commercial en pied d'immeuble pour le transformer en logement a tout du bon filon. « La demande est d'ailleurs très nourrie, constate le spécialiste. Tout particulièrement dans les grosses villes en raison des prix au mètre carré élevés sur le marché du logement. Par ailleurs, un local commercial va souvent de pair avec une arrière-boutique, une arrière-cour, donc avec plus de surface aussi, entre 70 et 100 m². En deçà, le jeu n'en vaut pas la chandelle. » Si les métropoles connaissent ce phénomène, même les petites villes n'y échappent pas. En quelques années, le centre-ville de Lampaul-Plouarzel, charmante bourgade finistérienne d'un peu plus de 2000 habitants, face à l'archipel de Molène, a ainsi perdu deux restaurants et une boucherie, devenus des logements.

Une opération de plus en plus cadrée et complexe

« Parfois, jouant sur la pression foncière, les vendeurs demandent qu'il n'y ait aucune condition suspensive et que l'affaire se fasse vite, explique Arnaud Groussac. Or, pour être fixé, un délai de six à huit mois est souvent

nécessaire, le temps d'obtenir les autorisations communales. » Un conseil à retenir: ne jamais se priver d'une visite en mairie et d'une consultation du plan local d'urbanisme (PLU). En effet, cette opération a priori rentable n'est pas, ou plus, possible partout. Pour limiter l'hémorragie du secteur commercial, certaines communes ont élaboré des parades insérées dans le PLU ou annexées à celui-ci. Elles sont donc opposables. A minima, un dossier de déclaration préalable est exigé au candidat à la transformation. Les modalités peuvent varier d'une ville à l'autre.

A Evian, l'interdiction de changement de destination figure noir sur blanc dans le règlement du PLU. Crépy-en-Valois, dans l'Oise, a choisi le format d'une délibération du conseil municipal pour sanctuariser des rues où ce changement est proscrit. C'est clairement affiché. L'option retenue par Colmar est différente. Il n'y a pas d'interdiction directe, mais le poids du statut de site patrimonial remarquable (SPR) et de son plan de sauvegarde est dissuasif. « Par les contraintes architecturales, avec une consultation obligatoire d'un architecte des bâtiments de France (ABF) à la clé, l'idée de boucher les devantures – au risque de changer le paysage urbain – sera retoquée, explique-t-on à la mairie. Et notre droit de regard porte aussi sur les aménagements intérieurs. » A Collioure,



dans les Pyrénées-Orientales, l'interdiction n'est pas spécifiée, mais la municipalité impose d'identifier une place de stationnement pour tout logement créé. Et dans le centre historique, en trouver une s'avère mission impossible.

Même la loi s'en mêle pour compliquer l'affaire des candidats à l'opération. Ainsi, depuis le 1^{er} juillet 2021, les mutations d'un local commercial en meublé de tourisme (pour location sur Airbnb, notamment) sont soumises à autorisation de la mairie.

Bien préparer son coup

Une faille existe malgré tout. Même si l'ex-boutique était connue comme telle depuis des décennies, son usage commercial a pu se mettre en place sans autorisation officielle, car il y a quelques années, les communes étaient parfois moins vigilantes sur ce genre de choses. Les fiches de révision foncière, qui datent du 1^{er} janvier 1970, font foi. En l'absence d'autorisation de changement de destination depuis, l'usage qui est à retenir pour le local est donc celui établi par ces documents. Et ce peut être celui d'une habitation plutôt que d'un commerce. L'information est à retrouver auprès des notaires.

Une fois qu'on a pu constater que l'affaire était possible, s'emballer devant un prix d'achat largement attractif peut constituer une erreur coûteuse. Entre les réseaux ou l'assainissement à mettre aux normes, l'isolation phonique ou encore thermique, l'obligation de recours à un architecte pour une rénovation de plus de 150 m²... les postes de dépenses supplémentaires peuvent être nombreux. « Pour une réhabilitation complète, commente Arnaud Groussac, un budget de 1 200 euros par mètre carré est nécessaire. Et il peut monter très vite. Ce montant peut même dépasser les 1 500 euros et aller jusqu'à 2 000 euros s'il faut s'attaquer au plancher. » Ce qui augmente d'autant le coût final de l'opération immobilière. Il faut donc bien calculer le bénéfice qu'on peut en tirer avant de se lancer, mais plus le prix du mètre carré sur le marché du logement dans la ville visée est important, plus la rentabilité semble assurée. **Murielle Wolski**



Photo : DR

FONCIER

124

Peut-on échanger deux places de parking d'une copropriété sans démarche officielle ?

Vous avez constaté que la place de parking dont est propriétaire votre voisin était plus avantageuse pour vous, et réciproquement ? En conséquence, vous et votre voisin souhaitez échanger vos places sans vous embarrasser de paperasserie. Est-ce une bonne idée ?

Certainement pas. Pour éviter tout problème postérieur, en particulier en cas de vente du logement et de la place de parking correspondante dans les années à venir, il est nécessaire de faire enregistrer l'opération chez un notaire. Selon le Code civil, « l'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre ».

Dans une situation classique, deux emplacements de parking proches sont a priori de valeur équivalente. Les frais de mutation ne sont applicables que sur un seul bien et seront à partager par moitié entre les propriétaires.

Conformément au Code général des impôts, « les échanges de biens immeubles sont assujettis à une taxe de publicité foncière (ou à un droit d'enregistrement) [...] de 5 % ». Pour éviter tout problème fiscal, mieux vaut ne pas sous-estimer la valeur du parking et l'évaluer conformément au prix du marché. Il faudra également vous acquitter des honoraires du notaire et de frais divers, qui seront aussi à diviser par deux. Si, pour des raisons de superficie par exemple, les deux places de parking n'ont pas exactement la même valeur, l'acquéreur du bien le plus cher versera la différence à l'autre propriétaire. Cette somme est appelée la soultre. Les frais de mutation seront établis sur le prix du bien le moins onéreux. L'acquéreur du bien le plus cher devra payer une taxation sur la soultre. Dans ce cas également, honoraires et autres frais seront divisés en deux. **P. C.**

ENTRETIEN

Est-on obligé de déneiger devant chez soi?

Tout dépend de la commune où vous résidez. En effet, c'est la présence ou l'absence d'un arrêté municipal qui détermine vos obligations dans ce domaine. En l'absence d'arrêté municipal, la mairie doit prendre en charge le déneigement. C'est également elle qui sera responsable si un passant est victime d'un accident en raison de l'enneigement. En cas d'incident, votre responsabilité peut toutefois être engagée pour négligence. Le ministère de l'Intérieur indique que c'est le cas « si de la neige glisse du toit d'une maison et endommage une voiture dans une région qui subit de fortes chutes de neige à certaines périodes de l'année ». Lorsqu'un arrêté municipal le spécifie, vous êtes tenu de procéder au déneigement devant chez vous, ainsi qu'au sablage ou au salage en cas de verglas, que vous soyez locataire ou propriétaire de votre domicile. Dans le cas d'une copropriété, c'est le syndic qui doit mettre en œuvre l'opération. Si un passant est victime d'un accident, votre responsabilité, ou celle du syndic, est engagée et il peut se retourner contre vous. Par ailleurs, le non-respect des obligations de déneigement expose à une amende de 38 euros. **P. C.**

RÉGLEMENTATION

Ai-je le droit d'enterrer mon animal de compagnie dans mon jardin?

A priori, c'est possible, mais des restrictions importantes limitent ce droit. Selon l'article 98 du règlement sanitaire départemental type: « Il est interdit de déposer les cadavres d'animaux sur la voie publique ou dans les ordures ménagères, ainsi que de les jeter dans les mares, rivières, abreuvoirs, gouffres et bâtoires, ou de les enfouir d'une façon générale à moins de 35 mètres des habitations, des puits, des sources et dans les périmètres de protection des sources et des ouvrages de captage et d'adduction des eaux d'alimentation prévus dans la réglementation des eaux potables. » Pour observer la réglementation, il faut donc s'assurer de respecter toutes ces contraintes. Ce qui nécessite d'avoir au minimum un grand terrain très isolé. Toutefois, certains départements, voire certaines communes, peuvent avoir adopté une réglementation particulière. Il convient donc de se renseigner au préalable. L'infraction peut être punie d'une amende allant jusqu'à 450 euros. Quant au fait de jeter son animal dans une poubelle, un égout ou un autre endroit interdit, il peut être puni d'une amende de 3 750 euros. Si vous n'avez pas la possibilité d'enterrer votre chat ou votre chien dans votre jardin, il faudra le faire incinérer, en vous adressant à un vétérinaire ou directement à un crématorium animalier, ou procéder à son inhumation dans un cimetière animalier. Par ailleurs, le décès d'un chien, d'un chat ou d'un furet doit être déclaré au fichier national d'identification des carnivores domestiques (i-cad.fr). **P. C.**

125

Est-il possible de résider à l'année dans un camping?

Officiellement, non. Selon l'article D331-1-1 du Code du tourisme, les campings « font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile ». Donc, il est en théorie impossible de se domicilier douze mois par an sur un terrain de camping. La plupart connaissent d'ailleurs des périodes de fermeture plus ou moins longues. Les gérants des lieux doivent veiller à faire respecter la réglementation. Néanmoins, si un terrain de camping demeure ouvert toute l'année, une certaine

tolérance, officieuse, peut s'appliquer en fonction des municipalités, voire des services sociaux. Le camping ne pouvant toutefois pas tenir lieu de résidence fiscale, il faut en déclarer une ailleurs. Or vous devez avoir un lien avec la commune où se trouve l'adresse de votre résidence fiscale. Il est possible de se faire domicilier fiscalement chez un proche, parent ou ami. Autre possibilité, faire une demande de domiciliation auprès d'un centre communal d'action sociale (CCAS) ou d'un centre intercommunal d'action sociale (CIAS). **P. C.**

by Stéphane Plaza

bienvenue

CHEZ VOUS

Votre magazine
immo et **déco**

Conseils immo



Infos pratiques



Astuces déco



AVANTAGES

QUELS SONT LES AVANTAGES DE S'ABONNER EN LIGNE ?

En vous abonnant sur Prismashop.fr, vous bénéficiez de :



5%
de réduction supplémentaire



Version numérique +
Archives numériques offertes



Paiement immédiat et sécurisé



Votre magazine plus rapidement chez vous

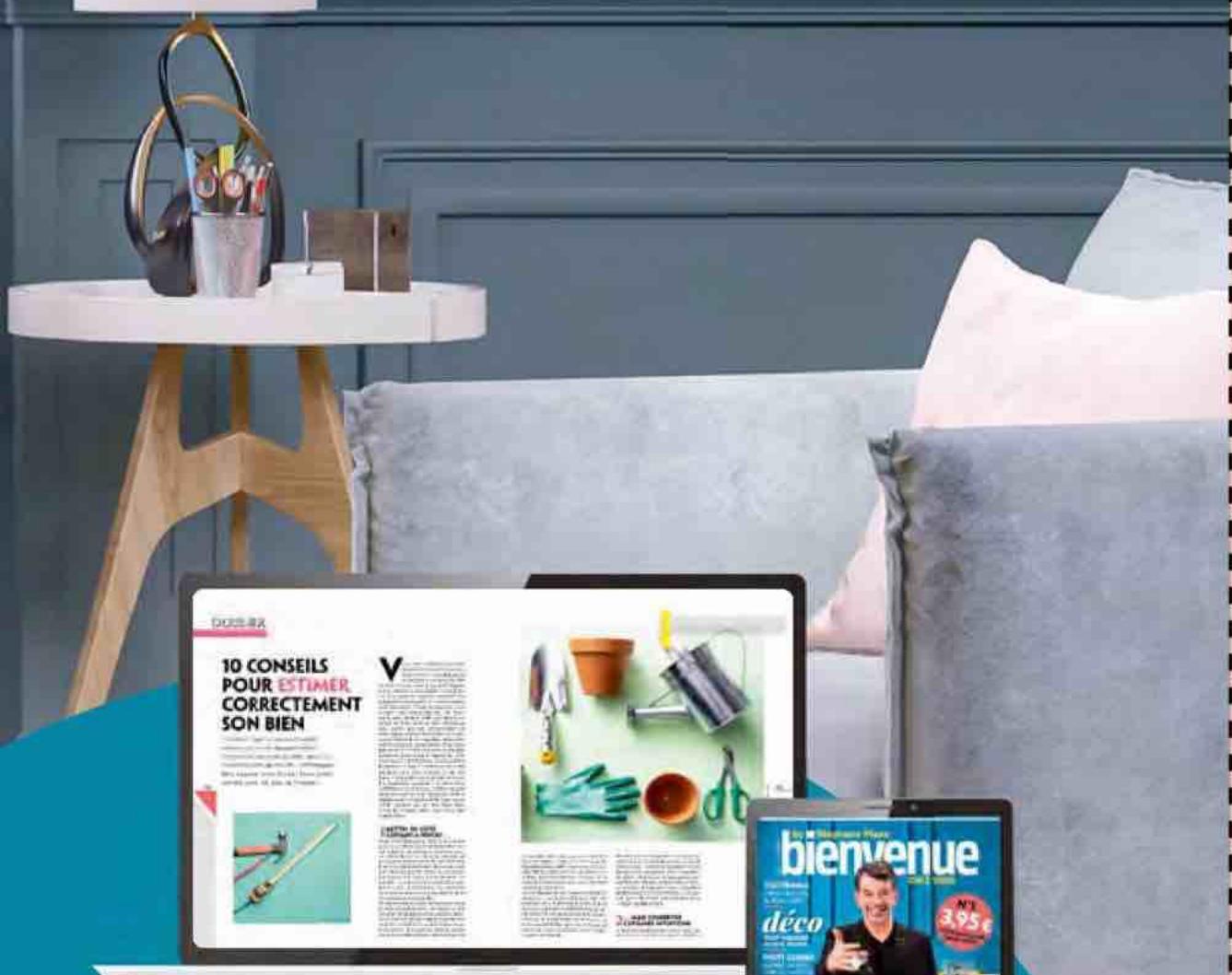


Arrêt à tout moment avec l'offre sans engagement !



“Avec mes experts, je vous donne tous mes conseils pour mieux acquérir ou vendre votre bien, ainsi que mes astuces déco et mes derniers bons plans, bref...
TOUT pour être bien chez vous !”

Stéphane Plaza



Emportez votre magazine **partout** !

La version numérique est **offerte** en vous abonnant en ligne.

BON D'ABONNEMENT RÉSERVÉ AUX LECTEURS DE

by Stéphane Plaza
bienvenue
CHEZ VOUS

1 / je choisis mon offre

■ OFFRE SANS ENGAGEMENT⁽¹⁾

6 NUMÉROS PAR AN

3€90 /MOIS AU LIEU DE **4€50⁽²⁾**

13%* de réduction

2 / Je choisis mon mode de souscription

► @ EN LIGNE SUR PRISMASHOP **-5% SUPPLÉMENTAIRES !**

① Je me rends sur www.prismashop.fr



② Je clique sur **CLÉ PRISMASHOP**

- * en haut à droite de la page sur ordinateur
- * en bas du menu sur mobile

③ Je saisis ma clé Prismashop ci-dessous :

BCVDNNN6

Voir l'offre

► PAR COURRIER

① Je coche l'offre choisie

② Je renseigne mes coordonnées** Mme M.

Nom ** :

Prénom ** :

Adresse ** :

CP ** :

Ville ** :

③ À renvoyer sous enveloppe affranchie à :

BIENVENUE CHEZ VOUS

Service Abonnement - 62066 ARRAS CEDEX 9

Pour l'offre sans engagement : une facture vous sera envoyée pour payer votre abonnement.

► PAR TÉLÉPHONE

0 826 963 964

Service 0,20 € / min
+ prix appel

*Par rapport au prix de vente au numéro. **Informations obligatoires, à défaut votre abonnement ne pourra être mis en place. (1) Offre sans engagement : Je peux résilier cet abonnement à durée indéterminée à tout moment par appel ou par courrier au service clients (voir CGV du site prismashop.fr), les prélèvements seront aussitôt arrêtés. (2) Offre à Durée Déterminée : engagement pour une durée ferme après enregistrement de mon règlement. Offre réservée aux nouveaux abonnés de France métropolitaine. Photos non contractuelles. Le prix de l'abonnement est susceptible d'augmenter à date anniversaire. Vous en serez bien sûr informé préalablement par écrit et aurez la possibilité de résilier cet abonnement à tout moment. Délai de livraison du 1er numéro, 8 semaines environ après enregistrement du règlement dans la limite des stocks disponibles. Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique par le Groupe Prisma Média à des fins d'abonnement à nos services de presse, de fidélisation et de prospection commerciale. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez à tout moment d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement de portabilité des données qui vous concernent, ainsi qu'un droit d'opposition au traitement pour des motifs légitimes, en écrivant au Data Protection Officer du Groupe Prisma Média au 13 rue Henri Barbusse 92230 Gennevilliers ou par email à dpo@prismamedia.com. Dans le cadre de la gestion de votre abonnement au si vous avez accepté la transmission de vos données à des partenaires du Groupe Prisma Média, vos données sont susceptibles d'être transférées hors de l'Union Européenne. Ces transferts sont encadrés conformément à la réglementation en vigueur, par le mécanisme de certification Privacy Shield ou par la signature de Clauses Contractuelles types de la Commission Européenne.

BCVDNNN6





by Stéphane Plaza

bienvenue

CHEZ VOUS

13, rue Henri-Barbusse, 92624 Gennevilliers Cedex
Standard : 01 73 05 45 45.

(Pour joindre directement votre correspondant, composez le **01 73 05** + les 4 chiffres suivant son nom.)

RÉDACTION

Stéphane Plaza

RÉDACTEUR EN CHEF : Lomig Guillo (4898)

RESPONSABLE ÉDITORIAL : Philippe Chesnaud (5742)

PREMIÈRE SECRÉTAIRE DE RÉDACTION : Fabienne Corona (5071)

DIRECTEUR ARTISTIQUE : Nicolas Pottier (4926)

DIRECTRICE ARTISTIQUE ADJOINTE : Julie Dupont-Fauville (4872)

CHEFFE DE RUBRIQUE PHOTO : Claudia Zels (4816)

SECRÉTARIAT : Béatrice Boston (4801)

FABRICATION : Stéphane Roussiès

Ont collaboré à ce numéro : Yazid Amer, William Beaucardet, Amandine Berthon, Amandine Bourgeois, Claire Delfino, Sébastien Febvre, Sébastien Girod, Fred Haffner, Benjamin Janssens, Sylvie Laidet, Laura Makary, Sara Quemener, Emmanuelle Rivassoux, Benjamin Saragaglia, Murielle Wolski

Un magazine réalisé avec la contribution de M6 Editions représenté par Grégoire Hueber



Magazine édité par

PM PRISMA MEDIA

13, rue Henri-Barbusse, 92624 Gennevilliers Cedex.

Prisma Media Société par Actions Simplifiée au capital de 3 000 000 euros d'une durée de 99 ans ayant pour Présidente Claire Léost. Son associé unique est Société d'Investissements et de Gestion 123 - SIG 123 SAS

DIRECTRICE DE LA PUBLICATION : Claire Léost

DIRECTRICE EXÉCUTIVE PÔLE PREMIUM : Gwendoline Michaelis

DIRECTRICE MARKETING ET BUSINESS DÉVELOPPEMENT : Dorothée Fluckiger

GLOBAL MARKETING MANAGER : Laure-Aymeline Poirier (5249)

DIRECTEUR EXÉCUTIF PMS : Philipp Schmidt (5188)

DIRECTRICE EXÉCUTIVE ADJOINTE PMS : Virginie Lubot (6448)

DIRECTEUR DÉLÉGUÉ PMS PREMIUM : Thierry Dauré (6449)

BRAND SOLUTIONS DIRECTOR : Véronique Pouzet (6468)

LUXE & AUTOMOBILE BRAND SOLUTIONS DIRECTOR : Dominique Bellanger (4528)

ÉQUIPE COMMERCIALE : Florence Pirault (6463), Evelyne Allain Tholy (6424),
Sylvie Culierrier Breton (6422), Pauline Garrigues (49.44), Charles Rateau (45.51)

TRADING MANAGERS : Gwenola Le Creff (4890), Virginie Viot (6562)

PLANNING MANAGERS : Laurence Biez, Nathalie Ravary (6492), Sandra Missue (6479)

ASSISTANTE COMMERCIALE : Catherine Pintus (6461)

DIRECTRICE DÉLÉGUÉE CREATIVE ROOM : Viviane Rouvier (5110)

DIRECTEUR DÉLÉGUÉ DATA ROOM : Jérôme de Lempdes (4679)

DIRECTEUR DÉLÉGUÉ INSIGHT ROOM : Charles Jouvin (5328)

DIRECTRICE DES ÉTUDES ÉDITORIALES : Isabelle Demaily Engelsen (5338)

DIRECTEUR MARKETING CLIENT : Laurent Grolée (6025)

DIRECTRICE DE LA FABRICATION ET DE LA VENTE AU NUMÉRO : Sylvaine Cortada (5465)

DIRECTION DES VENTES : Bruno Recurt (5676). Secrétariat : 5674

IMPRESSION :

MOHN Media Mohndruck GmbH, Carl-Bertelsmann-Straße 161 M, 33311 Gütersloh, Allemagne.
Eutrophisation : P_{tot} 0,04 kg/To de papier ; taux de fibres recyclées : 0 % ; provenance du papier : Finlande.

© Prisma Média 2021. Dépôt légal : décembre 2021.

ISSN : en cours. Création : avril 2021. Numéro de commission paritaire : 0623 K 94612



Notre publication
adhère à
et s'engage à suivre ses recommandations en faveur
d'une publicité loyale et respectueuse du public.
Contact : contact@bvp.org ou ARPP,
11, rue Saint-Florentin -75008 Paris

POUR S'ABONNER

Par courrier : Service Abonnements
Bienvenue chez vous, 62067 Arras Cedex 9.

Par téléphone : appel depuis la France
métropolitaine :

0 808 809 063

Service gratuit
- prix appel

Appel depuis l'étranger et l'Outre-Mer:
0033 1 70 99 29 52

Abonnement pour 1 an/6 numéros
(France métropolitaine) : 25 €.

Votre avis nous intéresse !



Que pensez-vous de votre nouveau magazine ?

Vous avez entre les mains le sixième numéro de Bienvenue chez vous by Stéphane Plaza, donnez-nous votre avis pour mieux répondre à vos attentes.

RÉPONDEZ AU
QUESTIONNAIRE
EN QUELQUES
CLICS

1. Ce numéro de Bienvenue chez vous par Stéphane Plaza vous a-t-il plu ?

- Beaucoup
- Assez
- Peu
- Pas du tout

2. Pourquoi avez-vous acheté ce magazine ?

- Par intérêt pour Stéphane Plaza
- Par intérêt pour l'immobilier
- Par intérêt pour la décoration
- Pour les conseils pratiques
- Pour le sujet de couverture sur le home staging
- Par curiosité
- Autre

... suite du questionnaire en ligne

Pour répondre à ce questionnaire,
connectez-vous avant le 16 janvier 2022 sur

www.mrcc.fr/chezvous



En remerciement, vous pourrez participer au tirage au sort permettant de gagner DES CHÈQUES-CADEAUX*.



Vos réponses sont confidentielles et seront traitées de façon agrégée.

*1 chèque-cadeau d'un montant de 50 € et 10 chèques-cadeaux d'un montant de 15 €.

L'OBJET CULTE



CA SWINGUE EN CUISINE

La danseuse au long cou apporte une touche de fantaisie sur nos plans de travail.

130

Tire-bouchon Anna G. Une star toujours souriante

En 1994, Anna G. fit son apparition auprès du grand public. Par son look atypique, sa coupe de cheveux à la garçonne, sa longue robe évasée pour dissimuler sa mèche torsadée et ses bras utilisés comme levier, elle acquit très vite le statut d'icône. Il faut dire que la dame dénotait parmi ses semblables, les tire-bouchons. Pour lui donner sa forme si originale, son créateur, l'Italien Alessandro Mendini, s'est inspiré de son amie Anna Gili, elle-même designeuse reconnue. Seulement disponible en quatre couleurs (bleu, rouge, vert, jaune) à ses débuts, Anna G. a vu sa gamme chromatique s'élargir et des éditions collector apparaître au fil du temps. Après vingt ans d'existence, le tire-bouchon avait été vendu à plus de 1,5 million d'exemplaires à travers le monde. Aujourd'hui, le modèle de base affiche un prix de 43 euros. Et Anna G. est devenue indémodable. Elle figure même parmi les collections permanentes de grands musées d'art moderne et d'institutions dédiées au design.

Philippe Chesnaud



LE DESIGNER

Alessandro Mendini

Né à Milan en 1931, il effectua ses études d'architecture à la renommée Ecole polytechnique de la ville. A partir des années 1970, il devint une figure de proue du design d'avant-garde, en redessinant les objets du quotidien. Adepte des couleurs vives, il a, entre autres, créé le fauteuil Proust ou la cafetière Oggetto Banale. Directeur artistique des montres Swatch, conseiller d'Alessi, Philips ou Swarovski, Alessandro Mendini dirigea également des magazines de design et d'architecture. Il mourut en 2019 dans sa ville natale.

LA MARQUE

ALESSI

1921 Giovanni Alessi fonde avec son frère, à Omegna, en Italie, un atelier de fabrication d'objets de la table. Carlo, fils aîné de Giovanni, en devient le designer en 1932.

1945 Carlo remplace son père à la direction et son frère Ettore prend la tête du bureau technique.

1970 Sous l'impulsion d'Alberto, le fils de Carlo, l'art de la table devient design et de grands noms, comme Richard Sapper, Frank Gehry ou Philippe Starck, collaborent avec l'entreprise.

1990 Naissance du Centre d'études Alessi qui «élaborer des contributions théoriques sur les sujets liés à l'objet» et engage un travail avec de jeunes designers.

Vivez un Noël tout en douceur

The cover of the December 2021 issue of Flow magazine features a dark blue background decorated with various Christmas ornaments like baubles and holly leaves, along with pine branches. A red circle on the left contains the text "SPÉCIAL FOOD ART >>>". At the top right, it says "LE MAGAZINE DE LA CRÉATIVITÉ ET DE L'ÉPANOISSEMENT DE SOI". The title "flow" is prominently displayed in large white letters. Below it is a quote by Charles Baudelaire: "La Terre est un gâteau plein de douceur". A red hexagonal box at the bottom left contains text about a gift calendar: "VOTRE CADEAU Un calendrier 2022 feel good, créatif et inspirant". To the right of this box is a small image of a colorful calendar. A red box on the right side contains text about "Et aussi": "SÉRÉNITÉ Et si le temps était notre bien le plus précieux?", "POSITIF L'omoiyari, souci de l'autre et solidarité, un concept venu du Japon". The overall design is festive and artistic.

DISPONIBLE CHEZ VOTRE MARCHAND DE JOURNAUX



J'agis
avec
ENGIE

particuliers.engie.fr

**C'est tous ensemble que l'on peut
agir pour l'environnement.**

Rejoignez les 3,9 millions de clients ENGIE⁽¹⁾
qui ont fait le choix des offres d'électricité verte.⁽²⁾

engie
1^{er} fournisseur d'électricité verte.

L'énergie est notre avenir, économisons-la!

(1) Source ENGIE interne au 01/11/21, suivi des offres vertes. (2) Pour les particuliers (sites résidentiels) en offres à prix de marché d'électricité verte en France métropolitaine, hors Corse (au 30/06/2020). Électricité verte : 1kWh consommé = 1kWh d'électricité renouvelable injecté dans le réseau (source des garanties d'origine ENGIE : 63% hydraulique, 36% éolien, 1% solaire).
ENGIE : SA AU CAPITAL DE 2 435 285 011€ - RCS NANTERRE 542 107 651. © Charles Mamarot.