

Nouveau métier Home stager



Un décorateur d'intérieur au service de votre vente ? Le home staging est certes moins spectaculaire qu'à la télévision, mais ça marche... Rencontrez Solène Le Guenne, décoratrice d'intérieur, home stager et passionnée d'immobilier !

On entend beaucoup parler de home staging, mais en quoi cela consiste-t-il vraiment ?

Solène Le Guenne : il s'agit de mettre en valeur un bien immobilier pour le vendre vite et au bon prix, et ce en permettant à l'acquéreur de s'y projeter. Objectif : se rapprocher le plus possible de l'esprit « maison témoin » dont les intérieurs sont conçus pour plaire au plus grand nombre !

Et comment est né ce nouveau métier ?

SLG : le home staging existe depuis une bonne quinzaine d'années au Canada où il est né et est arrivé en France il y a moins de dix ans. Quand je me suis lancée à Rennes, en octobre 2008, en parallèle de mon travail de décoratrice d'intérieur, j'étais la première !

Quand fait-on appel à un home stager ?

SLG : soit très amont, quand on veut vendre rapidement et ne pas rater les premières visites des agences, qui sont normalement les plus stratégiques. Soit, dans la majorité des cas, quand le bien ne se vend pas. Le home staging peut, à ce moment-là, représenter une alternative à la baisse du prix. Car quand un bien est en vente depuis plus de six mois, qu'il a été « usé » par de nombreuses visites qui commencent à se raréfier, et ce alors qu'il est au bon prix, c'est que quelque chose ne va pas !!

Et qu'est-ce qui ne va généralement pas ?

SLG : la décision d'acheter un bien immobilier se prend dans les 90 premières secondes de la visite et 9 achats sur dix se font sur un coup de cœur ! La toute première impression doit donc être excellente ! Or certains intérieurs sont trop chargés jusqu'à occulter les volumes, ou trop vieillots, ou en désordre ou desservis par de mauvaises odeurs...

Tendance DÉCO



■ OBJET CULTE

Même si vous ne connaissez pas son nom, vous l'avez déjà vu... Car plus de 50 ans après sa naissance, il est plus que jamais dans l'air du temps et demeure une référence en matière de design ! Egg, c'est son nom, est le fauteuil le plus célèbre du designer danois Arne Jacobsen. Il doit bien sûr son nom à sa forme de coquille d'oeuf brisée, mais aussi à la sensation de douceur enveloppante et protectrice qu'il procure, tel un véritable cocon. Le fauteuil Egg est né en 1957 et fait partie du mobilier dessiné par Arne Jacobsen pour le Royal Hotel de Copenhague. A cette date, Arne Jacobsen est déjà un designer et architecte reconnu et admiré. Créateur infatigable, il travaille à la tête de sa propre agence depuis 1930 et y restera jusqu'à sa mort en 1971. C'est la chaise Ant, dessinée en 1952, qui le fait entrer dans l'histoire du mobilier, et il crée de nouveau la surprise cinq ans plus tard avec le fauteuil Egg, qui réinvente le traditionnel fauteuil bergère. Après avoir marqué de très nombreux intérieurs de cinéma dans les années 60 et 70, le fauteuil Egg est devenu un grand « classique » du design contemporain.



Que proposez-vous pour y remédier ?

SLG : parfois de nettoyer, souvent de ranger, toujours d'épurer et de remettre le bien au goût du jour et des tendances en matière de décoration et parfois d'ameublement. Ce « relooking » d'un intérieur n'a qu'un objectif : la vente du bien. L'idée, c'est donc d'investir le minimum (entre 15 et 20 euros par mètre carré) pour mieux gagner.

Quelles qualités doit avoir un bon home stager, au-delà de sa compétence en décoration et en immobilier ?

SLG : il faut savoir faire preuve de tact, de psychologie et aimer le dialogue : on rencontre les gens à un moment où ils sont forcément découragés, fragiles sur le plan financier et parfois professionnel ou familial. Puis on leur demande d'enlever plein de choses et de vivre dans un nouveau décor le temps de la vente... Souvent anxieux au départ, les clients et les agents immobiliers sont toujours remotivés par le home staging : c'est un « nouveau » bien que l'on remet alors en vente ! Il m'est même arrivé de relooker une maison qui a été vendue en un week-end à un couple qui avait refusé de la visiter quelques semaines plus tôt avant le home staging !

Dans un home staging, jusqu'où peuvent aller les modifications ?

SLG : cela va du changement de quelques éléments de la décoration à la rénovation complète du papier peint ou de la peinture. Mais contrairement à ce que montrent parfois les émissions de télévision, on ne casse pas les murs et on ne construit pas de terrasse ! Toutes les modifications apportées dans le cadre du home staging ne doivent pas excéder au total 1 % du prix de vente du bien. L'objectif, c'est la vente !

Le site web de Solène Le Guenne :
www.rennes-home-staging-fr

ARCHI Tendance

Si les valeurs de l'écologie se superposent encore difficilement à celles du béton, on sait désormais que celui-ci n'est pourtant pas moins « vert » que le bois ou la brique ! Aussi la filière béton a-t-elle proposé il y a un an à l'architecte François Pelegrin de réfléchir à une *concept house* basse consommation en béton. Pari gagné avec la maison baptisée « A+B » (A pour architecture et B pour béton), qui combine architecture innovante, approche bioclimatique, performance BBC et coût de construction modéré !



Vous figurez parmi les pionniers d'une architecture durable et êtes l'auteur de la première maison concept BBC en béton. Qu'est-ce qui vous a incité à vous lancer dans ce projet de la maison A+B ?

François Pelegrin : je suis en effet tombé dans la construction respectueuse de l'environnement dès que j'ai commencé à exercer mon métier. Et il y a déjà trente ans que j'ai exposé une maison solaire à la Foire de Paris ! Aussi, face à l'envolée des maisons en bois, ça m'a semblé très intéressant de réfléchir à une maison en béton qui atteindrait les niveaux d'exigence du BBC, avec un coût de construction fixé à 1300 euros/m² dans le cahier des charges.

Quelles sont les caractéristiques de cette maison BBC en béton ?

François Pelegrin : d'une esthétique contemporaine, privilégiant des espaces intérieurs modulables, cette maison adopte avant tout une conception bio-climatique : les avancées du toit laissent le soleil inonder la maison l'hiver, mais la protègent du rayonnement direct l'été ; elle est plutôt fermée au nord et ouverte au sud est-sud ouest. Son organisation intérieure contribue également à sa performance énergétique, tandis que son toit-

terrasse offre d'une part un confort estival ombragé avec sa treille végétale, et d'autre part une contribution à l'isolation acoustique et thermique avec son sol végétalisé qui retient en outre les eaux pluviales. Nous avons envisagé plusieurs déclinaisons, avec différents types de béton et différentes options : toutes passent le BBC.



© Photos SFIC

Le béton, qu'est-ce c'est ?

Il est tellement omniprésent, qu'on en oublierait presque de quoi il est fait... A l'origine, le ciment est une poudre minérale, à base de calcaire et d'argile, ayant la propriété, lorsqu'elle est mélangée avec de l'eau, de former une pâte qui durcit puis qui conserve ensuite sa résistance et sa stabilité, même sous l'eau. Principale application du ciment, le béton est obtenu en mélangeant de l'eau, du ciment, du sable, des granulats et des adjuvants. Il existe différentes sortes de bétons, selon l'usage auquel ils sont destinés. Les mortiers (mélanges de chaux, d'argile, de sable et d'eau) les plus anciens remontent aux Egyptiens qui en utilisaient dans la construction des pyramides...

Et côté équipements de type capteurs photovoltaïques ?

François Pelegrin: ce type d'équipement, c'est la cerise sur le gâteau, or il faut déjà avoir bien conçu le gâteau ! C'est-à-dire une maison économe, peu gourmande en énergie. Pour cela, il faut prévoir une bonne isolation et une bonne étanchéité à l'air, une forme plutôt compacte, et une utilisation maximale du soleil, tout en s'adaptant à son environnement. Le plus important face aux exigences de basse consommation, c'est l'intelligence de la conception dès le départ, avec un bon arbitrage entre les technologies. Je pense vraiment que le meilleur investissement pour un particulier, c'est la matière grise de l'architecte : ça ne coûte pas très cher mais peut rapporter gros parce que les bons choix assurent une bonne qualité globale du bâti !

Quelles sont les vertus du béton aux yeux de l'architecte ?

François Pelegrin: elles sont plurielles ! La première vertu du béton sert directement l'efficacité thermique : c'est son inertie, autrement dit la capacité du matériau à emmagasiner la chaleur l'hiver et la fraîcheur l'été et à les restituer progressivement. La masse du béton permet naturellement une très bonne inertie, alors que cette question se pose avec des maisons à ossature bois. Deuxièmement, le béton présente l'avantage de la durabilité, à la fois pour l'environnement et la transmission du patrimoine. Le béton est massif et solide, ce qui est d'ailleurs ce qu'on lui reproche parfois ! Enfin, troisième avantage du béton pour un architecte, il autorise, quand il est visible, de très belles expressions de matière.

Aujourd'hui, on sait modeler le béton vraiment comme on veut ! C'est d'ailleurs un matériau avec lequel les architectes se régalaient depuis longtemps. Mais il ne faut pas jouer non plus les intégristes du béton ! Il vaut mieux à mon avis savoir jouer la complémentarité des matières pour allier robustesse et chaleur, brutalité et douceur, surfaces souples ou non...

François Pelegrin a créé son agence en 1979 avec pour crédo l'engagement dans une architecture innovante, pertinente vis-à-vis du climat et respectueuse des sites dans lesquels elle s'inscrit.

Architecte et urbaniste, il est membre du bureau du comité stratégique du Plan Grenelle Bâtiment.

Il est également président d'honneur de l'UNSAFA (union des architectes) et président du COS Construction à l'AFNOR.



Qualité environnementale des bâtiments : la victoire du bon sens ?

Doit-on envisager de ne plus construire nos maisons ou collectifs qu'avec des matériaux estampillés « écologiques », « bios » ou « peu impactants » pour l'environnement et abandonner les matériaux traditionnellement et couramment disponibles ? Depuis le Grenelle de l'environnement, force est d'admettre que nous sommes tous devenus très perméables à ce que certains spécialistes appellent le « green washing », une méthode de communication qui « lave plus vert » et nous donne à consommer des produits ou des marques prétendument écologiquement corrects, même si cette image est sans fondement... Alors quelle attitude faut-il adopter, à l'heure où nous avons le souci véritable de vivre dans des logements efficaces thermiquement et les plus « verts » possible ?

Aucun matériau n'est miraculeux

Courant 2009, une vaste étude, la première du genre en France [1], a été lancée pour faire le point et des experts ont comparé les impacts environnementaux de plusieurs types de logements devant répondre aux exigences thermiques de niveau BBC, et ce en prenant en compte les systèmes constructifs et les matériaux les plus répandus : le béton (banché, cellulaire ou en blocs), les briques creuses en terre cuite, Monomur en terre cuite et les ossatures bois. Le tout testé en fonction de différents types d'isolation et de trois typologies de logements : la maison individuelle de plain-pied, la maison individuelle à un étage et un petit collectif en R+3. Soit, au total, rien moins que 97 solutions constructives testées !!

Les résultats de cette étude QEB (pour Qualité Environnementale des Bâtiments) bousculent pas mal d'idées reçues ! Ainsi, du point de vue de son impact environnemental, aucun matériau n'est « meilleur » qu'un autre. De même, face à l'exigence de basse consommation, ce ne sont pas les matériaux qui font la différence (trop peu significative), mais la zone climatique envisagée. Le bois, par exemple, n'est donc pas plus « vert » que le béton, et il n'existe d'ailleurs aucun matériau thermiquement idéal et « écologiquement miraculeux », car aucun n'est absolument performant sur l'ensemble des critères. Cette étude souligne également combien l'usage d'un bâtiment et nos modes de vie sont des critères essentiels, sachant qu'il faut envisager tout bâtiment dans son cycle de vie (de l'extraction des matières premières servant à sa réalisation jusqu'à sa déconstruction-recyclage, en passant par son usage pendant une période donnée) ! De quoi retrouver un peu de bons sens !

[1] Initiée par la filière béton, réalisée et encadrée par des experts indépendants reconnus.

■ TRAVAILLEZ VOUS-MÊMES LE CUIR !

Si, quand vous pensez « cuir », vous pensez aussi « reliure, gainage, scrapbooking, loisirs créatifs ou bricolages » mais que les prix au m² vous affolent, vous pouvez laisser libre cours à votre imagination, cette matière sublime sait s'adapter aux petits budgets ! Sur le site www.decocuir.com, vous trouverez absolument tout, des dalles dont vous pouvez vous-mêmes réaliser un sol ou un pan de mur, aux morceaux de cuir autocollants, en passant par de petites chutes de cuir à tous petits prix, ainsi que les outils ad hoc (aiguilles, colle, teinture, etc).

Tendance SHOPPING

La déco
«dure à cuir»



■ DU CUIR PRÊT À POSER ? C'EST POSSIBLE !

Des dalles de cuir prêtes à poser sur les murs, les portes, le sol, les têtes de lit ou tout autre support de décoration, c'est la spécialité de Cuir au Carré et l'idée d'une famille de maroquiniers depuis 1976. Les dalles sont réalisées de façon artisanale dans l'atelier parisien de Cuir au Carré et proposées dans de très nombreux coloris, finitions et dimensions standards. En outre, la société s'est entourée d'une équipe de designers et d'architectes d'intérieur pour pouvoir répondre à n'importe quelle demande de format, couleur, calepinage sur mesure. En format standard, selon la finition du cuir, comptez entre 15 et 20 euros la dalle de 10x10 cm. Cuir au Carré a un show room à Paris, ainsi qu'un site web qui vous donnera quelques idées des magnifiques réalisations possibles !

Contact lecteur : 01.43.55.34.20.
www.cuiraucarre.com.

■ LE CUIR, RIEN DE PLUS NATUREL !

Initiateur et leader de l'éco-conception, Quart de poil développe depuis 1993 du mobilier environnemental en collaboration avec des architectes. Pourquoi le cuir ? Il s'agit tout simplement du matériau le plus ancien, le plus naturel et renouvelable de notre environnement ! Comme chaque élément de mobilier et de décoration édité par Quart de poil, les meubles et objets en cuir sont compacts et pliables (et tous personnalisables !). A la clé : un impact environnemental réduit, du fait notamment d'un emballage minimum et d'un moindre coût de transport, tandis que la croûte de cuir utilisée est issue d'un tannage végétal sans chrome d'aluminium, 100% recyclable. Enfin, les objets sont assemblés au moyen de procédés traditionnels, tels que lacets, clips ou boutons. Toute la collection cuir est signée de l'architecte Essaïme.



www.quartdepoil.fr
Tél. 01 43 29 58 32



©Photos Quart de poil'

■ DU CUIR DU SOL AU PLAFOND, POURQUOI PAS ?

Un sol ou des murs en cuir, un luxe dont vous rêvez ? Pierre-Marie Dufour, lui, le fait ! Le cuir, il est tombé dedans quand il était petit... Héritier d'une famille de tanneurs, puis formé par le responsable de production d'Hermès, ce créateur bouillonnant collabore pendant une quinzaine d'années avec les grands noms de la maroquinerie française avant de se lancer dans la déco en 2001. Son projet : travailler cette matière raffinée, cosy, douce, chaude, naturelle pour en habiller les murs, les sols ou les escaliers. Cela vous semble complètement fou ? Alors oubliez toutes vos idées reçues sur le cuir ! Traité par Pierre-Marie Dufour, il se révèle résistant autant aux UV qu'aux talons aiguilles, se pose directement sur n'importe quel support et est parfaitement adapté à l'utilisation d'un chauffage au sol. Le créateur a même réalisé un sol en cuir blanc pour Mauboussin à Paris et des... vasques en cuir fauve ! Et quand il n'est pas chargé de décors prestigieux pour le paquebot Queen Mary II ou le Grand Hyatt Hotel à Dubaï, Pierre-Marie Dufour innove dans son atelier installé... à Rennes !

Si cette utilisation iconoclaste du cuir dans votre intérieur vous tente, comptez entre 250 et 380 euros par m², avec deux gammes à votre disposition, un cuir grainé dans une vaste palette de couleurs et une autre en cuir traditionnel dans des tons naturels plus classiques.

Cuir & Traditions
2 rue d'Argentré 35000 Rennes - Tel : 02 99 79 44 02



©Photos Cuir et traditions