

Bienvenue au Placardistan

Placardistan (n. m., néologisme) – Univers des chambres de bonne sous les toits de Paris. Mot formé de « placard » qui donne une idée de la superficie des lieux, et du suffixe « -istan » qui sonne comme un nom de pays.

Quand vous vous baladez dans le centre de Paris, vous constatez une certaine harmonie architecturale des bâtiments. Bon nombre d'entre eux présentent des similitudes en termes de style et les hauteurs des immeubles sont similaires : autour de 7 niveaux, parfois 8 ou 9. Des commerces occupent le rez-de-chaussée et des appartements constituent les étages supérieurs.

Historiquement, les patrons habitaient juste au-dessus de leur boutique au premier étage, les bourgeois et autres personnes aisées résidaient au deuxième étage, et plus on montait, plus les occupants étaient modestes¹. Au dernier niveau, sous les toits, se trouvaient les lieux de résidence du personnel : les fameuses « chambres de bonne ». Dans certains immeubles, le dernier étage n'est accessible que par un escalier de service. Il ne faudrait quand même pas que les domestiques foulent les mêmes marches que les gens de bonne famille ! Au cours du XX^e siècle, avoir des employés de maison est devenu plus rare, et de nombreuses petites surfaces sont devenues vacantes. Selon une étude de l'Atelier parisien d'urbanisme datée de 2015, près de 100 000 chambres de bonne seraient inhabitées².

¹ Il s'agit d'une généralité pour introduire notre propos et non d'une vérité absolue.

² Apur, « Les chambres de service à Paris : 85 % sont inhabitées – Un potentiel pour développer l'offre de logement ? », novembre 2015.

Il est bien connu que se loger à Paris représente un coût exorbitant. Les personnes les plus modestes qui résident dans la capitale française occupent parfois des chambres de bonne sous les toits. Ce type de logement ne fait pas forcément envie de prime abord, pourtant, il peut convenir à certaines personnes. Vivre dans une surface réduite, souvent de moins de 10 mètres carrés, est possible pour qui adopte un style de vie minimaliste et aime l'optimisation. Cela exige une certaine rigueur dans l'organisation de l'espace, nous développerons ce sujet par la suite.

Quiconque a déjà tenté de louer un logement, quel qu'il soit, dans la Ville Lumière, peut témoigner de la compétition et des difficultés auxquelles il faut s'attendre dans cette démarche. Une simple recherche sur le site web de référence des annonces immobilières annonce la couleur : le nombre de biens à Paris qu'il est possible de prétendre louer pour une personne dont le seul revenu correspond au SMIC s'élève à... 6³. Nous n'avons même pas cherché à vérifier que ces logements étaient toujours disponibles, et si tel est le cas, on imagine le nombre invraisemblable de prétendants. 6 possibilités de logement en location, pour une ville qui compte plus de 2 millions d'habitants, cela se passe de commentaire. Puisqu'il n'est pas possible de louer, regardons s'il est possible d'acheter.

Cette idée vous semble certainement saugrenue : si l'on ne peut même pas louer, comment pourrait-on acheter un appartement, fût-ce une chambre de bonne ? C'est là qu'une astuce entre en jeu. Il faut savoir que la loi française impose que, pour pouvoir être

³ Moyenne des recherches réalisées trimestriellement sur seloger.com entre novembre 2024 et juillet 2026 en considérant qu'il est nécessaire de gagner au moins 3 fois le montant du loyer pour pouvoir candidater à la location. Maximum relevé : 7, minimum relevé : 4. Les colocations sont exclues.

loué, un logement réponde à certaines exigences comme une consommation d'énergie limitée pour se chauffer, ou encore une surface minimale de 9 mètres carrés avec une hauteur sous plafond d'au moins 2 mètres 20. Cela s'appelle les **critères de décence**. Il existe quelques subtilités peu connues, comme le fait qu'un volume d'au moins 20 mètres cubes peut permettre d'outrepasser la règle des 9 mètres carrés, mais cette règle ne s'applique pas à Paris⁴. Concrètement, un appartement de moins de 9 mètres carrés ne peut pas être loué, il est donc moins prisé, et la loi de l'offre et de la demande fait que son prix est plus bas. Dit autrement, un bien de 8,9 m² coûtera bien moins cher qu'un autre bien de 9 m² dans le même quartier⁵ ! C'est en cherchant spécifiquement ce type de bien que l'on peut réussir à se loger en plein Paris en ne gagnant que le salaire minimum.



À RETENIR

Les exigences de surface pour vivre ou de consommation énergétique dans un logement ne s'appliquent pas aux propriétaires⁶ ! La valeur des biens non louables s'en retrouve diminuée, ce qui peut jouer à notre avantage.

⁴ Le règlement sanitaire du département (RSD) prévaut sur la règle nationale (Cour de cassation, 3e chambre civile, 17 décembre 2015, pourvoi n° 14-22.754). À Paris, l'article 40-3 du RSD impose 9 m² de surface habitable pour louer dans tous les cas, comme l'a confirmé la cour d'appel de Paris (4 avril 2024, RG n° 21/20593).

⁵ Il s'agit d'un raccourci basé sur nos observations et recherches personnelles et non d'une règle générale. Le tribunal judiciaire de Paris a estimé dans sa décision du 16 octobre 2024 (RG n° 22/09584) que la différence de prix liée au caractère louable d'un bien était d'environ 20 %.

⁶ D'autres règles, notamment concernant la sécurité et la salubrité, restent applicables pour les propriétaires occupants. Une règle de surface minimale théorique existe, cf. annexe.

Nous présentons et expliquons une démarche que nous avons éprouvée pour montrer que cette possibilité existe. Se loger dans un « placard », comme nous aimons bien dire, n'est pas l'idéal et n'est pas envisageable pour tout le monde. Il s'agit plutôt d'une solution de dépannage pour des personnes ayant besoin de résider dans la capitale et ne pouvant faire autrement. Étant donné les surfaces en jeu, cela peut convenir aux personnes seules, éventuellement aux couples, mais certainement pas aux familles ayant des enfants.

Rentrons maintenant dans le vif du sujet en commençant par le nerf de la guerre : le budget.