



## SPÉCIAL IMMOBILIER



>> Dans le XI<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, loft vendu par Espaces Atypiques.

# Faut-il investir dans une surface atypique ?

Acheter une surface atypique, c'est faire le choix d'un bien unique. Un logement qui séduit les acheteurs à la recherche d'espace... pour un budget conséquent.

Investir dans une surface atypique permet de posséder un bien qui se différencie des autres par son originalité. «La plupart des acheteurs souhaitent acquérir un logement qui ne ressemble pas à celui de Monsieur et Madame Tout-le-Monde. D'autres n'imaginaient pas acheter impérativement ce genre de bien mais ont un véritable coup de cœur au moment de la visite», explique Julien Haussy, fondateur et dirigeant d'Espaces Atypiques, réseau d'agences immobilières spécialisées en immobilier contemporain. Un beau jardin, un patio, une surface mansardée, par exemple, peuvent déclencher l'achat. Anciens ou modernes, les espaces atypiques ne manquent généralement pas de charme.

### Quels types de biens ?

Parmi les biens les plus cotés, les lofts, souvent aménagés dans d'anciens locaux industriels ou commerciaux. Ce type de bien offre un grand potentiel en raison de ses volumes exceptionnels qui témoignent du passé du lieu. Moins cher au mètre carré qu'un logement traditionnel, le loft s'achète déjà remis en état ou à rénover totalement. Pour acquérir de telles surfaces, les

**LA FACTURE DÉPASSE PARFOIS 2 M€ POUR UN LOFT EN PROCHE BANLIEUE À RÉHABILITER ENTIÈREMENT.**

acheteurs doivent souvent s'installer en périphérie des villes, dans les anciens quartiers ouvriers ou industriels où de vieux entrepôts sont encore à réhabiliter.

L'atelier d'artiste, souvent situé au fond d'une cour d'immeuble, possède en

général de grandes fenêtres hautes et étroites, voire des verrières, qui offrent une luminosité exceptionnelle. Autre point fort de l'atelier, la hauteur sous plafond, ce qui permet la création de mezzanines. Le lieu séduit d'autant plus lorsqu'il dispose d'un jardin privatif.

L'appartement en duplex ou en triplex est également recherché pour ses beaux volumes et sa situation, en général aux derniers étages des immeubles, ce qui garantit une certaine tranquillité.

Enfin, le souplex (ou duplex inversé) est une habitation en rez-de-chaussée avec une surface en sous-sol aménagée ou aménageable. Le point fort de ce type de bien ? Son prix, les mètres carrés enterrés coûtant en moyenne entre 50 et 70% moins cher. «Les souplices à réaménager ont connu un grand engouement il y a une dizaine d'années. Aujourd'hui, ceux

**AVEC LA FLAMBÉE DES PRIX DE L'IMMOBILIER, LES BIENS À RÉNOVER, MÊME ATYPIQUES, SONT MOINS CHERS À L'ACHAT, DE L'ORDRE DE 15% ENVIRON.**

disponibles sur le marché sont déjà aménagés et les propriétaires les proposent à la vente bien trop chers. Ils veulent vendre les pièces aveugles au prix d'une surface traditionnelle et cela refroidit les acheteurs potentiels. Ils ont d'ailleurs du mal à trouver des acquéreurs», indique Julien Haussy.

### Budget élevé à l'achat

Appartement avec terrasse ou grand jardin, maison d'architecte, la liste des espaces atypiques est longue et le type de bien disponible diffère selon la région. «Au Nord, d'anciennes usines sont disponibles, tandis qu'à Paris, ce sont surtout les ateliers d'artistes et les grands appartements atypiques constitués par



## SPÉCIAL IMMOBILIER

### «Façonnez votre intérieur en achetant un bien à rénover»

>> Ancienne imprimerie à La Plaine Saint-Denis, vendue par Espaces Atypiques.



#### Pourquoi acheter un espace atypique à rénover ?

Pierre-Alexandre Arcos :

Acheter un bien à rénover représente plusieurs avantages. Le premier est financier. Avec la flambée des prix de l'immobilier, les biens à rénover sont moins chers à l'achat, de l'ordre de 15% environ, par rapport aux biens neufs. Cela permet de réduire les frais de notaire relatifs aux frais d'acquisition ainsi que les frais d'agence. Mais le différentiel gagné est utilisé pour réaliser des travaux. En achetant un appartement à rénover,

l'acquéreur peut réellement façonner son intérieur et créer un lieu qui répond à ses besoins. Dans un grand espace, type loft, il configure ainsi l'intérieur à sa guise, organise la distribution des pièces, reconsidère l'espace... et peut même le rendre atypique s'il ne l'est pas déjà.

#### Quels sont les biens les plus recherchés ?

PAA : Tous les types de biens atypiques sont recherchés, les grands espaces comme

les surfaces plus petites. Récemment, nous avons rénové un 220 m<sup>2</sup> avec

terrasses dans le X<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Mais ce type de bien est plutôt rare. Avec l'augmentation des prix de l'immobilier, nous intervenons davantage sur des surfaces comprises entre 30 et 60 m<sup>2</sup> de

2/3 pièces. Pour ces espaces, c'est la rénovation qui apporte le côté atypique. Certains acquéreurs souhaitent, par exemple, garder les éléments existants, comme le mur en brique d'une ancienne usine reconvertie en loft, afin de donner un cachet particulier à leur intérieur. D'autres préfèrent tout raser et reconstruire. Côté budget, il faut compter environ 1.000 €/m<sup>2</sup> pour des travaux de rénovation et environ 1.500 €/m<sup>2</sup> pour le gros œuvre.



Pierre-Alexandre Arcos, Projection Immobilière

#### Les travaux ne sont-ils pas une contrainte pour l'acquéreur ?

PAA : Lorsque l'on achète un bien à rénover, il faut prévoir au minimum 3 mois de travaux, même si cela dépend de la surface du bien et du type d'ouvrage à réaliser. De même, il est important de savoir se projeter, ce qui est souvent difficile surtout lorsqu'il y a beaucoup de travaux à réaliser et que l'espace est mal distribué. C'est pourquoi chez Projection Immobilière, nous identifions les besoins des futurs acquéreurs et réalisons des plans en 3D, qui permettent au client de se projeter avant que la rénovation débute. Nous établissons un devis et, si le projet ne convient pas, nous ré-affinons la maquette 3D. Ainsi, les clients sont généralement satisfaits du résultat. Nous sommes capables de leur livrer le projet clés en main.

d'anciennes chambres de bonne réunies. À Lyon, les anciens ateliers de canut où les ouvriers tissaient la soie, grands espaces qui disposent de très belles poutres et grandes hauteurs sous plafond, séduisent les investisseurs. À Marseille, la tendance va aux cabanons, ces petites maisons de pêcheurs situées au bord de l'eau. Enfin, la campagne française offre d'innombrables granges, écuries, moulins... et autres bergeries à réhabiliter», détaille l'expert.

Selon lui, si une bergerie au fin fond de la Creuse ne coûte quasiment rien, les

prix des surfaces atypiques grimpent dans les grandes villes, quelle que soit la surface. Il faut ainsi compter

**POUR LES TRAVAUX, IL FAUT COMPTER 1.000 €/M<sup>2</sup> POUR LA RÉNOVATION ET 1.500 €/M<sup>2</sup> POUR LE GROS ŒUVRE.**

en moyenne 800.000 € pour un espace atypique parisien, 500.000 € dans les grandes villes de province pour des surfaces de 50 à 100 m<sup>2</sup>... la facture dépassant parfois 2 M€ pour un loft en proche banlieue à réhabiliter entièrement. Prix du foncier dans les zones urbaines oblige. «Beaucoup de nos clients sont des professions libérales

qui travaillent à leur domicile. Ils achètent une surface atypique dans laquelle ils installent leur logement principal mais aussi leur bureau. Certains travaillent en solo, d'autres créent un grand espace de travail pour accueillir leurs collaborateurs», indique Julien Haussy.

#### À la revente !

Comme n'importe quel autre bien immobilier, l'espace atypique se revend sous certaines conditions. Il doit avoir été rénové avec soin, justifier son emplacement... Mais la garantie d'une vente

réussie, avec une plus-value à la clé, passe souvent par un professionnel des biens atypiques. «Nous connaissons parfaitement le marché du loft et de l'atypique, ce qui nous permet d'évaluer au plus juste les biens de nos clients. Grâce à notre savoir-faire, leurs biens ont toutes les chances d'être vendus dans les 3 mois», explique le patron d'Espaces Atypiques. Surtout, peu nombreuses dans l'Hexagone, ces agences spécialisées disposent d'un fichier d'acquéreurs et/ou d'investisseurs. De quoi vendre rapidement... ou trouver le bien atypique recherché. ●

Audrey Pelé