



IMMOBILIER

PROFITER DES PARTICULARITÉS DE BIENS ATYPIQUES

L'achat d'un loft, d'un souplex ou d'un ancien corps de ferme séduit de plus en plus d'acheteurs. Au-delà du coup de cœur, ce choix peut se révéler judicieux financièrement.

Paris Match. Comment définir un bien immobilier atypique ?

Julien Haussy. Cette appellation concerne plusieurs types de biens : loft, péniche, anciennes chambres de bonne, mais aussi des locaux commerciaux ou industriels. C'est avant tout la rareté qui les caractérise et il y en a vraiment à tous les prix.

Quelle est la différence avec les logements plus traditionnels dans ce domaine ?

Si tout doit être transformé, le prix au mètre carré sera inférieur à la moyenne du marché. À l'inverse, après rénovation complète, il est possible que les tarifs soient supérieurs. Certaines spécificités peuvent faire baisser le montant. Ainsi, dans le cas d'un souplex, la surface en sous-sol peut être dévaluée de 30 à 50 % par rapport au prix moyen du mètre carré. Même chose pour les péniches. À Paris, les prix sont deux fois moins élevés que pour un habitat classique.

Quelles sont les précautions à prendre ?

Si vous voulez changer l'affectation de votre bien – en transformant un local commercial en habitation, par exemple – ou s'il est nécessaire d'effectuer de nombreux travaux, vérifiez que vous avez bien toutes les autorisations d'urbanisme et de la copropriété. Même si les anciens propriétaires payaient la taxe d'habitation, cela ne signifie pas qu'ils avaient obtenu les autorisations pour passer d'un statut à un autre. Assurez-vous que les surfaces

créées, une mezzanine par exemple, ont bien été déclarées. Comme vous disposez d'une surface supplémentaire, la copropriété pourra vous demander de payer plus de charges.

Et lorsqu'il y a des parties communes ?

Vous pouvez trouver un bien atypique quand l'achat d'un appartement vous donne accès à la cour d'un immeuble. Dans cette situation, vérifiez dans le règlement de la copropriété ou sur le titre de propriété que vous en avez bien la jouissance exclusive.



Avis d'expert

JULIEN HAUSSY*

« À Paris, les prix sont deux fois moins élevés que pour un habitat classique »

Ainsi, même si la cour appartient à la copropriété, vous serez le seul à en avoir la jouissance.

Comment valoriser de telles surfaces ?

Dans le cas d'une transformation totale, mieux vaut se rapprocher de professionnels, architectes ou décorateurs d'intérieur. Ils vous aideront à optimiser votre espace, vos rangements et à mettre en valeur les pièces de vie. Attention à ne pas opter pour des travaux trop coûteux là où le prix au mètre carré n'est pas très élevé. À la revente, vous risqueriez de ne pas retrouver la somme investie. ■

* Fondateur de l'agence immobilière *Espaces atypiques*.