

PARIS

LOGIC
-IMMO.COM

LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE PARIS & HAUTS-DE-SEINE

N°246 - DU 5 AU 26 MARS 2013

ACTUALITÉS

Les nouvelles de l'immobilier à Paris

DOSSIER

Présentation des biens atypiques de la capitale

SUR LE TERRAIN

Expertises et conseils des agents immobiliers

CAHIER DU NEUF

À découvrir en fin de magazine



DOSSIER SPECIAL

**SURFACES ATYPIQUES,
LA VIE AUTREMENT**



PLUS DE 8 000 ANNONCES LOCALES SUR LOGIC-IMMO.COM





DOSSIER SPÉCIAL



SURFACES ATYPIQUES, LA VIE AUTREMENT

Lofts, ateliers d'artistes, duplex, biens avec extérieur... Les logements qui sortent du commun dans Paris sont plus diversifiés et nombreux qu'on ne le croit. Un réel marché sur lequel se sont positionnées des agences spécialisées, qui en proposent à tous les coûts.

Par goût ou par nécessité, certains Parisiens préfèrent délaissé l'habitat traditionnel pour se loger, au profit de ce que l'on appelle des « surfaces atypiques ». Un terme qui recouvre des réalités très diverses, sans rendre complètement compte d'un phénomène que d'aucuns décrivent encore comme une tendance alors qu'il constitue un véritable marché, sur lequel interviennent plusieurs agences spécialisées. Un concept, surtout, plus ancien qu'il n'y paraît.

HISTOIRE ATYPIQUE

Tout a commencé aux États-Unis dans les années 1970 avec les lofts, espaces artisanaux, industriels ou commerciaux reconvertis en logements. Débarqué en France dans les années 1980, le genre a vite pris dans les quartiers parisiens riches en locaux désaffectés de ce type, notamment dans les arrondissements de l'Est de la capitale (10^e, 11^e, 17^e, 18^e, 19^e et 20^e), mais aussi autour de Bastille et dans le Sentier. Disposant généralement de vastes superficies, de grandes hauteurs sous

plafond et d'une forte luminosité, ils offraient aussi à l'origine l'avantage d'être de 15 à 20 % moins chers à l'achat que les habitats classiques, travaux d'aménagement en sus obligent. Au gré des réhabilitations, leur cote a depuis grimpé, sans qu'il soit pour autant possible d'établir une fourchette de prix tant ceux-ci dépendent de l'état, de la surface et de la situation dans Paris. Entre celui de 41 m² à 515 000 euros et tel autre de 372 m² à 4,4 millions d'euros, l'éventail est d'autant plus large que l'on pourra aussi trouver plus grand mais moins cher (2,39 millions pour 600 m²) ou du très abordable comme ce 50 m² à 150 000 euros, soit un coût de 3 000 euros/m² rarement vu dans Paris.

Dans la foulée, d'autres surfaces atypiques se sont retrouvées commercialisées, à commencer par les ateliers d'artiste sur un principe proche de celui des lofts. Au point qu'aujourd'hui, les biens de ce genre se sont multipliés sans toujours de lien entre eux, si ce n'est leur particularisme vis-à-vis de l'habitat traditionnel. L'agence Espaces Atypiques, spécialisée sur ce marché depuis

132

C'est, en m², la surface moyenne des duplex actuellement en vente à Paris, contre 119 pour les ateliers d'artiste et 149 pour les lofts.

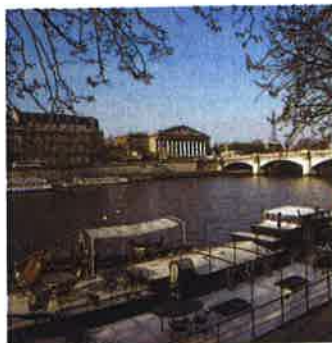
Source : Agences immobilières, sur la base de 64 lofts, 43 ateliers et 116 duplex, février 2013.



2008, décrit d'ailleurs ainsi cette vaste palette de logements : « Aux côtés des espaces d'origines industrielles ou commerciales de type loft ou atelier qui, par essence, sont des lieux de vie atypiques, nous pensons que des appartements réhabilités dans un esprit contemporain et design, des maisons dans Paris, des biens avec espace extérieur privatif (terrasse, jardin, cour ou patio), un appartement de caractère en dernier étage (duplex ou triplex), notamment mansardé, un appartement avec vue exceptionnelle (monuments, Seine ou Mame, bois) ou une péniche, ont aussi leur place ici ».

Une telle diversité explique aisément la pluralité d'agences immobilières qui se sont portées sur ce – ou plutôt ces – créneaux. Avec, parmi les précurseurs, Immobilière Terrasses et Jardins, « l'agence des biens avec terrasses, cours privatives ou jardins » lancée en 1999, qui revendique aujourd'hui « mille nouveaux biens de ce type visités chaque année, mille deux-cents nouveaux acquéreurs identifiés et deux-cent cinquante mandats signés en moyenne par an ».

Richard Loyant



PÉNICHES

PEU DE COQUES EN STOCK

Elles sont à tel point intégrées au paysage séquanais que l'on en oublie parfois qu'elles ne servent pas qu'au transport. Par essence logements atypiques de par leur grande taille – jusqu'à quarante mètres de long pour 200 m² de surface habitable – et leur pont terrasse extérieur, les péniches offrent de nombreux avantages.

À commencer par leur coût : de 30 000 à 150 000 euros pour un modèle non-aménagé selon sa taille, autour du million d'euros et au-delà pour les plus grandes, immédiatement habitables. Les frais ne sont ensuite pas si exorbitants : outre la location annuelle d'un anneau d'amarrage (prix variable selon l'emplacement) et la taxe fluviale, il est recommandé de la repeindre après montée en cale sèche tous les trois ou quatre ans (opération légalement obligatoire tous les dix ans) moyennant 3 000 à 6 000 euros. Peu de choses à côté du privilège de savourer bien-être, calme et sérénité apportés par la vie sur l'eau. Reste un inconvénient majeur : l'étroitesse de ce micromarché.

Voies navigables de France estime ainsi à moins de deux mille le nombre de bateaux-logements en Île-de-France, tandis qu'une douzaine seulement étaient en vente à Paris en février 2013.

1 696

C'est le nombre de bateaux-logements recensés en Île-de-France sur le domaine de Voies navigables de France et Port autonome de Paris. Source : VNF-PAP, avril 2006

LEXIQUE

Atelier d'artiste : atelier transformé en habitation, le plus souvent situé au rez-de-chaussée au fond d'une cour d'immeuble et avec, entre autres caractéristiques, des vitres hautes et étroites, des verrières, ainsi qu'une belle hauteur sous plafond pouvant permettre l'aménagement d'une mezzanine.

Duplex : appartement qui s'étend sur deux étages (trois pour un triplex, quatre pour un quadruplex) reliés par un escalier intérieur. Ils ont souvent une grande surface et sont couramment situés aux derniers étages des immeubles récents.

Loft : local industriel ou commercial (usine, entrepôt, atelier, hangar, magasin...) transformé en logement. Bénéficie généralement de grands volumes, d'espaces dégagés et de grandes ouvertures (portes, fenêtres...) sur l'extérieur.

Maisons atypiques : demeures d'architecte ou modernes avec un style particulier, habitats de caractère (meulière, Art Déco, Napoléon III, ancienne guinguette...), logis écologiques (en bois ou en paille)...

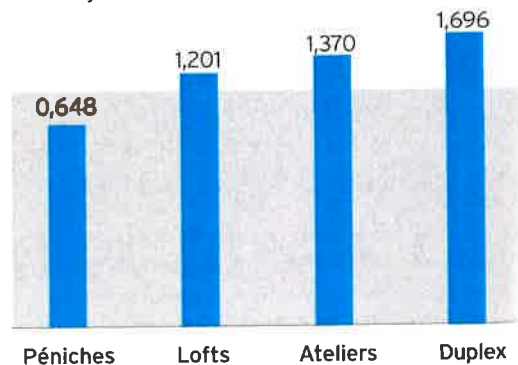
Terrasse : plate-forme externe aménagée au rez-de-chaussée ou à l'étage d'une construction, parfois sur le toit du bâtiment. À la différence du balcon, elle ne fait pas saillie.

Souplex : duplex en partie souterrain, logement sur deux niveaux comprenant un rez-de-chaussée et un sous-sol - qui peut être semi enterré - reliés par un escalier.



Prix moyens, en millions d'euros, de surfaces atypiques à Paris (sur la base de 11 péniches, 64 lofts, 43 ateliers et 116 duplex proposés à la vente).

Source : Agences immobilières, février 2013





SPÉCIAL SURFACES ATYPIQUES



Julien Haussy
Fondateur



Espaces Atypiques
64, rue des Tournelles
75003 Paris
Tél. : 01 42 71 03 84
contact@espaces-atypiques.com
www.espaces-atypiques.com

« Le bien singulier, original, motive l'achat plus que son emplacement. »

« Notre créneau, ce sont les lofts - anciens lieux industriels ou de commerce -, les ateliers d'artiste et les biens classiques totalement réaménagés. Par exemple, un immeuble haussmannien transformé en loft et revisité par un architecte avec une décoration contemporaine et des espaces décloisonnés. Le trait commun est souvent un détournement de la fonction originelle orientée vers du contemporain, comme un garage transformé en atelier. Ces produits séduisent ceux qui ont une sensibilité artistique et veulent quelque chose de singulier, sans pour autant accorder une trop grande importance au quartier. Côté budget, on nous demande le plus souvent des produits entre 600 000 et un million d'euros mais la recherche

porte aussi sur des petites surfaces de 20 à 30 m² avec une origine industrielle et du cachet, il n'y a pas vraiment de règle. Il faut savoir que ces biens se situent plutôt en étage élevé, avec beaucoup de lumière, et qu'une terrasse représente un coût moyen supplémentaire de 200 000 euros. Ce sont essentiellement les propriétaires qui viennent à notre rencontre après avoir, au préalable, consulté notre site qui est notre carte de visite et qui génère un trafic moyen de cinquante mille visites par mois. Notre portefeuille est stable depuis deux ans, même si l'offre est supérieure à la demande en ce moment. La décision d'achat sur ce type de produits intervient surtout sur deux critères : le coup de cœur ou la taille, couplés ou non. »