



# Les espaces atypiques : coup de cœur impératif !

Les espaces atypiques représentent une part très faible du parc immobilier français. Pourtant, ces espaces plaisent et font rêver de nombreux acquéreurs. Ces espaces hors normes peuvent aussi devenir des placements à très haut risque ou soumis à des contraintes lourdes. Suivez le guide.

© De g. à d. et de h. en b. : Eau & Patrimoine/Ateliers & Lofts Associés (2 photos) / Immobilière Terrasses & Jardins



L'auteur

Marc EZRATI



Journaliste  
Editeur free-  
lance

Les lofts et ateliers :  
un marché dynamique  
mais attention aux  
affectations !



Les biens de l'Etat :  
une offre riche et variée

De l'immeuble haussmanien au château sur les bords du lac Léman en passant par une ancienne caserne (images ci-dessus), le catalogue des biens à céder par l'Etat et les collectivités territoriales est très étendu. Il existe plusieurs manières d'acquérir ces biens : par le biais d'un notaire, par appel d'offres ou aux enchères, ces deux dernières méthodes permettant à l'acquéreur de négocier un prix plus avantageux que celui du marché. ●

## Les biens de l'Etat : de bonnes affaires

Et si vous rachetiez un ancien commissariat de police avec ses cellules de garde à vue ou un ancien tribunal d'instance ? Depuis quelques années, l'Etat revend ses biens immobiliers et de belles affaires sont à réaliser. Depuis début 2012 et jusqu'à la

fin de l'année 2015, l'Etat a cédé au plus offrant pas moins de 1900 biens publics sur toute la France, dont près de trois cents en région parisienne, pour une recette totale escomptée de 2,2 milliards d'euros. Une somme qui sera affectée à la construction de nouveaux bâtiments publics et à la réduction de la dette. Ce patrimoine recouvre une grande diversité de biens atypiques : châteaux d'eau, maisons forestières, casernes, gares, hôtels particuliers, tribunaux, anciens sièges ministériels mais aussi, plus classiques, terrains, parcs et espaces naturels, bureaux et logements de toutes sortes... Peuvent s'y intéresser particuliers, professionnels et investisseurs, qui pourront les acquérir par appel d'offres, adjudication ou via notaires. Nous avons consulté les offres proposées par le service de cession des biens immobiliers du ministère de l'Economie, qui sont nombreuses. Parmi elles, nous avons sélectionné un magnifique petit château qui appartenait au ministère de l'Education nationale. Ce bien exceptionnel est situé au bord du lac Léman, à Thonon-les-Bains, en Haute-Savoie. Le détail qui nous a marqué : un véritable port privé pour accéder discrètement à la propriété ! ●

M.E.

## « Le marché de l'atypique se porte bien »

Julien Haussy est le directeur de l'agence Espaces Atypiques à Paris. Il répond aux questions de L'Activité immobilière.

**L'Activité immobilière** : Qu'est-ce qu'un espace atypique ?

**Julien Haussy** : Pour nous, un espace atypique est un lieu de vie qui sort de l'ordinaire par son passé, sa taille, sa forme, son organisation, sa décoration, sa rareté, son originalité...

Il peut s'agir par exemple d'un ancien lieu industriel ou commercial à trans-

former ou déjà réhabilité (boutique, garage, usine, entrepôt, atelier, gare, ferme, école...), une maison d'architecte, un bien avec cour, jardin ou patio en centre-ville, un appartement classique transformé par architecte, un bien décoré de manière contemporaine ou design, un appartement de caractère en dernier étage (notamment mansar-





dé), un lieu de vie avec une vue exceptionnelle (mer, montagne, parc, fleuve, monument).

**A.I. : Quel est l'état du marché de l'atypisme aujourd'hui ?**

**J. H. :** Le marché de l'atypique se porte bien. De plus en plus de biens atypiques ou contemporains sont mis en vente, de par les transformations d'anciens lieux industriels en banlieue, la réhabilitation de commerces en centre-ville, la restructuration de bâtiments ruraux en habitation, la rénovation de biens anciens en lieux contemporains, l'aménagement de greniers ou de chambres de bonnes, la construction de maisons d'architecte ou d'immeubles modernes avec terrasses ou jardins. De manière générale, les français aiment la décoration et ont envie d'améliorer leur intérieur pour y gagner en confort, ergonomie et beauté. Il est difficile d'évaluer le nombre de biens atypiques sur le marché français car il revêt plusieurs formes. J'estime leur proportion à au moins 10% du marché. Nos agences Espaces Atypiques proposent en ce moment 400 biens à la vente dans des budgets allant de 200 000 € à 3 000 000 € avec un prix moyen compris entre 500 000 € et 1 000 000 €.

**A.I. : Que recherchent vos clients ?**

**J. H. :** Nos clients recherchent un coup de cœur. Ils ont des critères précis pour le bien mais sont plus ouverts sur la zone géographique. Ils sont prêts à changer de quartier ou de commune pour la perle rare. Les critères importants pour nos clients sont un grand espace de réception avec cuisine ouverte, des volumes (hauteur sous plafond), de la lumière, un espace extérieur, une rénovation contemporaine de qualité et du cachet (industriel ou ancien). D'autres clients, comme les architectes, vont être à la recherche d'un bien brut ou à transformer pour laisser libre cours à leur imagination.

**A.I. : Existe-t-il des tendances sur le marché des espaces atypiques ?**

**J. H. :** Les clients qui recherchent un bien atypique veulent être dans la tendance. Actuellement, les tendances sont l'alliance de l'ancien et du contemporain. Les acquéreurs veulent que le passé du lieu soit sublimé par une rénovation haut de gamme, leur permettant de vivre de manière plus confortable avec des espaces de circulation fluides, des rangements intégrés, un espace privatif pour les parents (chambre, salle d'eau et dressing) séparé de l'espace enfants (family room, 2 ou 3 chambres et une salle de bain) et une cuisine moderne ergonomique. Si le lieu d'origine est industriel, la décoration devra venir réchauffer la froi-

deur du béton et du métal grâce à des panneaux en bois, des meubles vintage... A contrario, si le lieu d'origine est plus ancien avec des poutres et du parquet, la rénovation pourra être plus radicale et minimaliste pour moderniser. Cependant, dans les espaces atypiques, il y a autant de décos que de propriétaires, chacun voulant s'approprier le lieu avec ses meubles et ses œuvres d'art.

**A.I. : Les ateliers d'artistes, les lofts et les rez-de-chaussée ont la cote dans les grandes villes, comment l'expliquez-vous ?**

**J. H. :** Par essence, la plupart des lofts sont situés en rez-de-chaussée, car leur usage le nécessitait lorsqu'ils étaient en activité (facilité d'accès pour transporter des matériaux ou des œuvres lourdes). Ils ont la cote dans les grandes villes s'ils n'ont pas de défauts. Ils sont recherchés s'ils sont calmes (sur cour), avec de grands volumes et de la lumière (verrière). Mais s'ils sont bruyants (sur rue) et sombre (avec une partie en sous-sol), leur prix sera décoté, mais cela permettra à une personne de trouver une grande surface bien placée à un prix moindre.

**A.I. : Par rapport à des biens « traditionnels », quels sont les avantages et les inconvénients des espaces atypiques ?**

**J. H. :** Les avantages d'un bien atypique peuvent être l'originalité, la décoration, le volume, la lumière, la convivialité, le potentiel de rénovation ou une rénovation haut de gamme. Les inconvénients sont parfois le faible nombre de chambres par rapport à la surface, un manque de lumière s'il y a une partie en sous-sol et la difficulté à chauffer un grand espace.

**A.I. : L'Etat et les collectivités territoriales cèdent de nombreux biens immobiliers. Est-ce un bon plan ?**

**J. H. :** Oui, lorsque l'Etat vend des biens immobiliers, leur prix est en dessous du marché et il s'agit de très beaux bâtiments anciens très bien placés en centre-ville avec de superbes perspectives de réhabilitation.

**A.I. : Vous avez lancé Espaces atypiques en 2008. Depuis, vous avez ouvert plusieurs agences, notamment à Lyon, quels sont vos projets pour les mois à venir ?**

**J. H. :** Après Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux et les Yvelines, nous ouvrons Annecy et Lille en avril. Nous poursuivons le développement en franchise sur l'ensemble du territoire français, Genève et Bruxelles. D'autres agences devraient donc ouvrir bientôt.

*Propos recueillis par Marc EZRATI*