

Immobilier : rez-de-chaussée, souplex, les clés pour faire de bonnes affaires

Variation du prix des biens immobiliers en fonction de leurs caractéristiques

Type de bien	Différentiel à l'achat*	Différentiel à la location*
Sous-cotés		
Rez-de-chaussée	- 10 % sur rue, - 5 % sur cour	- 5 %
Souplex	Entre - 30 % et - 50 % selon l'état	- 20 %
Péniche	Entre - 40 % à - 60 %	- 20 % à - 30 %
Etages hauts sans ascenseur	De - 10 % au 4 ^e étage à - 15 % au 6 ^e	Idem
Combles réaménagés	Décote de - 50 % si la hauteur est inférieure à 1,80 m. (Carrez)	- 30 %
Biens avec vis-à-vis	- 5 % pour un vis-à-vis de moins de 10 m.	Idem
Biens avec travaux	- 10 % à - 20 %	Sans objet
Surcotés		
Bien avec espace extérieur privatif (terrasse, jardin, cour)	La surface à l'extérieur vaut entre 25 % (pour une surface au-delà de 50 m ²) et 50 % de la surface inférieure	+ 10 % à + 20 %
Loft, atelier d'artiste	+ 15 %	+ 5 % à + 10 %
Bien d'un architecte de renom	+ 10 % à + 15 % pour un appartement dans un immeuble d'architecte, + 25 % pour une maison d'architecte	+ 10 %
Bien sans vis-à-vis	+ 5 % à + 10 %	+ 5 %
Bien avec vue exceptionnelle	+ 20 % jusqu'à + 50 % (si vue sur monument historique à Paris ou vue sur mer en première ligne à Nice, la Baule ou Cannes)	+ 10 % à + 15 %

* Par rapport au prix du marché

* LES ÉCHOS / SOURCE : ESPACES ATYPIQUES

Variation du prix des biens immobiliers en fonction de leurs caractéristiques - Espaces Atypiques

Alors que les prix de l'immobilier continuent de grimper en France, choisir un logement atypique permet de gagner quelques m² supplémentaires. Zoom sur les rez-de-chaussée et les souplex.

Rez-de-chaussée, souplex... ces logements atypiques présentent une décote qui peut aller de -10 % à -50 % par rapport à un appartement standard. Ce peut être une aubaine afin d'acheter des m² supplémentaires avec le même budget ou pour jeter son dévolu sur un quartier coté inaccessible autrement.



[Visualiser l'article](#)

Mais investir dans ce type de logements demande une certaine vigilance. Une apparente opportunité peut se révéler catastrophique si l'on passe à côté de certains points d'attention. Tour d'horizon des bons plans et des pièges.

Le rez-de-chaussée : entre 5 et 10 % moins cher

Les rez-de-chaussée, tout d'abord sont entre 5 et 10 % moins chers que les étages supérieurs, selon qu'ils sont situés sur rue (-10 %) ou sur cour (- 5 %). Ils présentent de nombreux avantages pour plusieurs catégories de personnes, ce qui a contribué à intensifier ce marché.

« Les professions libérales s'intéressent particulièrement aux rez-de-chaussée. Il leur est en effet de plus en plus difficile d'obtenir une autorisation pour ouvrir leur cabinet en étage élevé dans une ville où le marché est tendu », explique Julien Haussy, président de l'agence Espaces Atypiques. Ce type de biens attire aussi des personnes à mobilité réduite ainsi que des familles avec enfants. Ces dernières veulent pouvoir faire du bruit sans déranger les voisins du dessous.

Autres partisans du rez-de-chaussée : « les personnes qui avaient l'habitude de vivre dans une maison et apprécient la présence d'un espace extérieur, même s'il n'est pas privatif », souligne Fabien Garcelon, cofondateur de l'agence rez-de-chaussée.com. De même, ajoute-t-il, « avec le durcissement des sanctions envers la location meublée touristique, bon nombre d'investisseurs achètent aussi des surfaces commerciales au rdc pour en faire des logements de type Airbnb en toute légalité. »

Attention à la lumière et aux nuisances sonores

Les rez-de-chaussée peuvent cependant présenter certains désavantages. Le manque de luminosité tout d'abord. Sur ce point ce peut être intéressant de se faire accompagner par un professionnel pour faire la part des choses entre des murs sombres qui peuvent facilement être repeints ou une cause difficilement modifiable : un important vis-à-vis ou de petites ouvertures par exemple.

Autre bémol potentiel des rez-de-chaussée : les nuisances sonores décuplées par rapport aux étages élevés. Un élément qui peut ne pas poser problème dans une rue calme ou sur cour mais qui peut être vraiment ennuyeux sur une grande avenue très passante, surtout si les fenêtres ne sont pas en double ou triple vitrage. « L'isolation, et les risques d'infiltration sont également des points de vigilance accrus en rez-de-chaussée », alerte Fabien Garcelon. Pour lui en revanche, le risque plus élevé de cambriolage relève plus du fantasme que de la réalité. Même s'il reste conseillé d'être particulièrement vigilant en installant une alarme par exemple.

Les rez-de-chaussée avec un jardin d'une taille conséquente, ne donnant pas directement sur rue, ne sont pas décotés. Ils peuvent même être surcotés s'ils rentrent dans la catégorie des biens exceptionnels.

Les + et les - du souplex

Certains rez-de-chaussée possèdent un souplex. Amalgame entre duplex et sous-sol, il s'agit souvent d'anciennes caves, dont la valeur est entre -30 et -50 % inférieure à celle d'un étage standard. Par exemple, à Paris, dans le quartier des Batignolles (17e), un loft de 80 m² comprenant 66 m² au rdc et 14 m² au sous-sol (7 m² pondéré), soit 73 m² pondéré, a été vendu récemment 655.000 EUR par Espaces Atypiques, soit 9.000 EUR du m² pondéré ou 8.200 du m² au sol. « Soit une décote de 18 % à 25 %, sachant qu'un appartement rénové avec goût dans ce quartier se vend 11.000 euros le m² », souligne Julien Haussy.



[Visualiser l'article](#)

Autre exemple à Lyon (Caluire) : un loft de 97 m² au sol (45 m² Carrez au rdc), soit une surface pondérée de 70 m² si on considère que un m² en souplex représente 50 % d'un m² au rdc, s'est vendu 229.000 EUR fin 2017 par la même agence, soit 3.200 EUR du m² pondéré ou 2.400 EUR du m² au sol. « La décote est de 20 % à 40 %. Le prix d'un appartement sans sous-sol dans la même copropriété de haut standing se vendrait 4.000 EUR du m² », précise le président d'Espaces Atypiques.

Certains inconvénients du souplex se corrigent aisément : « on peut installer une ventilation à double flux pour aérer la pièce ou créer une dalle de verre au plafond pour amener la lumière du rdc » souligne [Julien Haussy](#). Mais vu le manque d'ouvertures, il est assez inconfortable d'y installer une pièce de vie ou une chambre. En faire une pièce annexe comme une salle de rangement, un atelier, une salle de sport, ou une salle d'eau est plus opportun. En revanche, n'y installez pas à la fois une pièce d'eau et une pièce de vie, vu le taux d'humidité très élevé.

Optimiser son investissement locatif

Investir dans un rez-de-chaussée ou un souplex peut être intéressant pour les investisseurs locatifs. Ils subissent une dévaluation proportionnellement plus importante à l'achat qu'à la location, ce qui revalorise leur rendement locatif (tableau). Pour les logements en rez-de-chaussée par exemple, pour lesquels la décote à l'achat est de l'ordre de 5 à 10 %, elle n'est que de 5 % à la location, selon [Julien Haussy](#), président d'Espaces Atypiques. Pour les souplex, la décote à l'achat est de l'ordre de 30 à 50 %, elle n'est que de 20 % à la location, selon la même source. Seul point de vigilance : « le turn over des locataires pour ce type de logements peut être plus important », souligne Fabien Garcelon

Points de vigilance

Soyez vigilant si vous vous intéressez à ce marché de niche. « Dans le contexte actuel de pénurie de logements et de hausse des prix dans les grandes villes, les souplex peuvent être surestimés » alerte [Julien Haussy](#). Un constat que partage Fabien Garcelon : « il est illusoire de croire qu'en reliant une mini-cave à votre appartement vous aurez gagné au loto à la revente ». Pour lui, « c'est elle présente peu d'intérêt de créer un souplex à partir d'une cave en-deça de 12 m², sachant que la descente d'escalier fait déjà perdre 3 m² ».

Et puis, avant d'acheter, vérifiez bien que le souplex soit considéré comme une habitation - et non une cave - au regard de l'urbanisme et du règlement de copropriété. Un tel changement de destination (de cave en habitation) auprès de la mairie et de la copropriété n'est pas systématique et loin d'être indolore. En effet, pour le propriétaire, il fera augmenter entre autres sa taxe d'habitation et ses charges de copropriété.

Dans tous les cas, pour ne pas faire d'erreur, un sérieux arbitrage au plan financier, juridique et technique s'impose avant d'acheter un bien atypique. Et gardez bien à l'esprit que ces logements se revendent très facilement aujourd'hui dans les grandes villes avec un marché de pénurie très tendu. Mais ils restent moins liquides que les appartements classiques.