



Immobilier : gagnez quelques m2 en achetant un logement atypique



Immobilier : gagnez quelques m2 en achetant un logement atypique - Shutterstock

diaporama:<https://patrimoine.lesechos.fr/immobilier/residence-principale-et-secondaire/0302090366387-immobilier-gagnez-quelques-m2-en-achetant-un-logement-atypique-2197946.php>

Pour faire une bonne affaire, se tourner vers un logement atypique peut être une option. Surtout en période de hausse des prix dans les zones tendues. Le point sur les astuces et les pièges.

Combles aménagés, logement avec travaux, véranda, péniche, étages élevés sans ascenseur... ces logements atypiques présentent une décote qui peut aller de -10 % à -60 % par rapport à un appartement standard. De quoi faire une bonne affaire à l'achat... « Certains défauts dévalorisant un logement sont rédhibitoires : une adresse mal fréquentée, un immeuble très mal isolé phonétiquement, un appartement avec un mauvais plan architectural et des murs porteurs qui empêchent de réaliser des travaux », alerte Julien Haussy, président de l'agence Espaces Atypiques. « Le bruit aussi : même avec un double vitrage, les occupants sont gênés par les vibrations », ajoute-t-il.

Mais pour le reste, certaines caractéristiques atypiques de logements peuvent vraiment vous permettre de gagner de l'espace, sans présenter de réels inconvénients. Quelques m2 supplémentaires bien précieux dans les grandes villes où les prix de l'immobilier sont si chers .



Les combles aménagés

Les combles aménagés tout d'abord permettent de gagner de la surface non habitable au sens propre, mais un espace complémentaire très utile pour créer des rangements, un coin nuit dans la partie basse sous pente.

« *Ainsi, un appartement sous les toits à Montreuil aménagé dans d'anciens greniers au 2e et dernier étage a été récemment cédé avec une décote de 20 à 25 %* », illustre Julien Haussy. D'une surface de 129 m² Carrez et 142 m² au sol, il a été vendu 645.000 EUR par Espaces Atypiques, soit 5.000 EUR du m² Carrez ou 4.500 EUR du m² au sol. Un loft équivalent à Montreuil se vendrait 6.000 EUR du m².

Autre exemple à Lyon (Caluire) : un loft de 97 m² au sol (45 m² Carrez), soit une surface pondérée de 70 m² (si on considère qu'un m² sous pente de moins de 1,80 m représente 50 % d'un m² standard) s'est vendue 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 non mansardé dans la même copropriété de haut standing se vendrait 4.000 EUR du m²* », précise le président d'Espaces Atypiques.

Entre le tiers et la moitié du prix

Si les combles ne sont pas déjà aménagés, prenez garde à un certain nombre d'éléments. Déjà, il vous faudra racheter ces combles à la copropriété à un prix qui peut atteindre entre le tiers et la moitié du prix d'un m² standard. Ce prix sera le fruit d'une négociation, donc tout dépend de l'état d'esprit de votre copropriété. Ensuite, ne sous-estimez pas l'ampleur des travaux.

Faites-vous accompagner d'un architecte pour regarder de près l'état de la toiture, car si cette dernière est en mauvais état, il n'est pas certain que la copropriété accepte de voter sa réfection si facilement et surtout au moment qui vous convient à vous. Donc les travaux - qui peuvent être très lourds- pourraient bien vous incomber, au moins pour une bonne partie.

Les logements atypiques dans un contexte haussier

Les décotes des logements atypiques sont moins importantes dans un contexte de marché tendu et haussier. Faites donc bien attention à ne pas surpayer votre bien !

En revanche, un avantage de ce type de marché réside dans la plus grande liquidité des logements atypiques. Sauf s'ils présentent d'énormes défauts bien sûr, ils seront plus faciles à vendre.

Un logement avec travaux :

Autre option pour payer moins cher (ou/et faire du déficit foncier) : acheter un logement avec travaux. Là aussi, c'est important de bien se faire accompagner par un professionnel car la fourchette des travaux à réaliser est très large. Elle peut aller de 500 euros/m² pour un rafraîchissement, à 1.000 à 1.500 euros le m² pour vrais une restructuration totale qui touche à la plomberie, l'électricité et les murs.

Certains appartements présentent également une décote en raison d'un plan architectural biscornu, d'une mauvaise distribution des pièces ou d'une personnalisation trop importante (appartement de 150 m² avec une seule chambre). « *Nous avons récupéré récemment un appartement qui traînait sur le marché depuis 6 mois sans preneur. Sa problématique : il fallait passer par les deux chambres pour accéder aux toilettes* » explique Pierre-Alexandre Arcos, fondateur de l'agence Projection immobilière spécialisée dans les biens

[Visualiser l'article](#)

à rénover. Lors de la visite l'agence a aidé les futurs acheteurs à se projeter après travaux dans un espace cohérent grâce à des plans 3D notamment et à l'avis d'un architecte etc. « *Nous avons ainsi vendu l'appartement -situé dans le 12e arrondissement- en 2 semaines à 7500EUR du m2* » se félicite-t-il.

Sans surprise, les prix des biens avec travaux augmentent dans les zones tendues, suivant le reste du marché immobilier. Mais il est essentiel de bien veiller à ce que la décote reste proportionnellement conséquente - entre -10 % et -20 % - par rapport à un appartement standard. « *Aujourd'hui les prix des biens à rénover sont tirés vers le haut dans les marchés très tendus. Ils sont moins cassés que ce qui était observé il y a 8-10 ans* », alerte Pierre-Alexandre Arcos. « *Dans le quartier très prisé des Batignolles par exemple (17e arrondissement NDLR), on a vu récemment un appartement à rénover vendu 9.500 euros du m2, soit sans décote importante* », illustre-t-il.

Véranda :

Autre option : la véranda. Mais en réalité « *si elle est construite dans les règles de l'art avec isolation, chauffage, électricité et avec les autorisations (de l'urbanisme, de la copropriété), elle se valorise au même prix que l'appartement, car cela représente un vrai plus pour l'habitation, été comme hiver* », argumente Julien Haussy. Pour lui, la véranda ne présente donc pas de réelle décote à l'achat. Mais en construire une peut être intéressant en termes de valorisation, car « *elle coûte 1.000 à 2.000 EUR à construire et peut se valoriser plus dans certaines communes selon le prix du m² local* », explique-t-il.

Péniche :

Enfin, acheter une péniche permet de payer - 40 % à - 60 % ses m2 d'habitation. Il s'agit d'un marché de niche très spécifique qui peut en faire rêver certains mais en rebuter d'autres. Il existe deux types de péniches. Tout d'abord, les péniches navigables. Rattachées à un port, elles présentent quelques avantages : pas de taxe foncière ou d'habitation à payer, mais une taxe fluviale. En revanche, pour l'obtention d'un prêt immobilier, les banques peuvent être plus réticentes car elles ne considèrent pas qu'il s'agit d'un bien immobilier en tant que tel, mais d'un véhicule.

Ensuite, les péniches non navigables : pour celles-ci, les habitants sont redevables de la taxe foncière et d'habitation. Ces opportunités d'investissement peuvent également cacher des risques potentiels. Par exemple : il n'y a pas de garantie sur la pérennité de leur emplacement à long terme, l'anneau auquel la péniche est reliée étant renouvelable tous les cinq ans. Egalement, les péniches sont beaucoup plus difficiles à vendre qu'un bien classique. Enfin, faites bien vérifier l'état de la coque avant d'acheter, car une coque en mauvais état - elle doit être révisée tous les 10 ans - pourra vous coûter très cher en réparations.

Retrouvez la première partie de l'enquête : [zoom sur les rez-de-chaussée et les souplex](#)