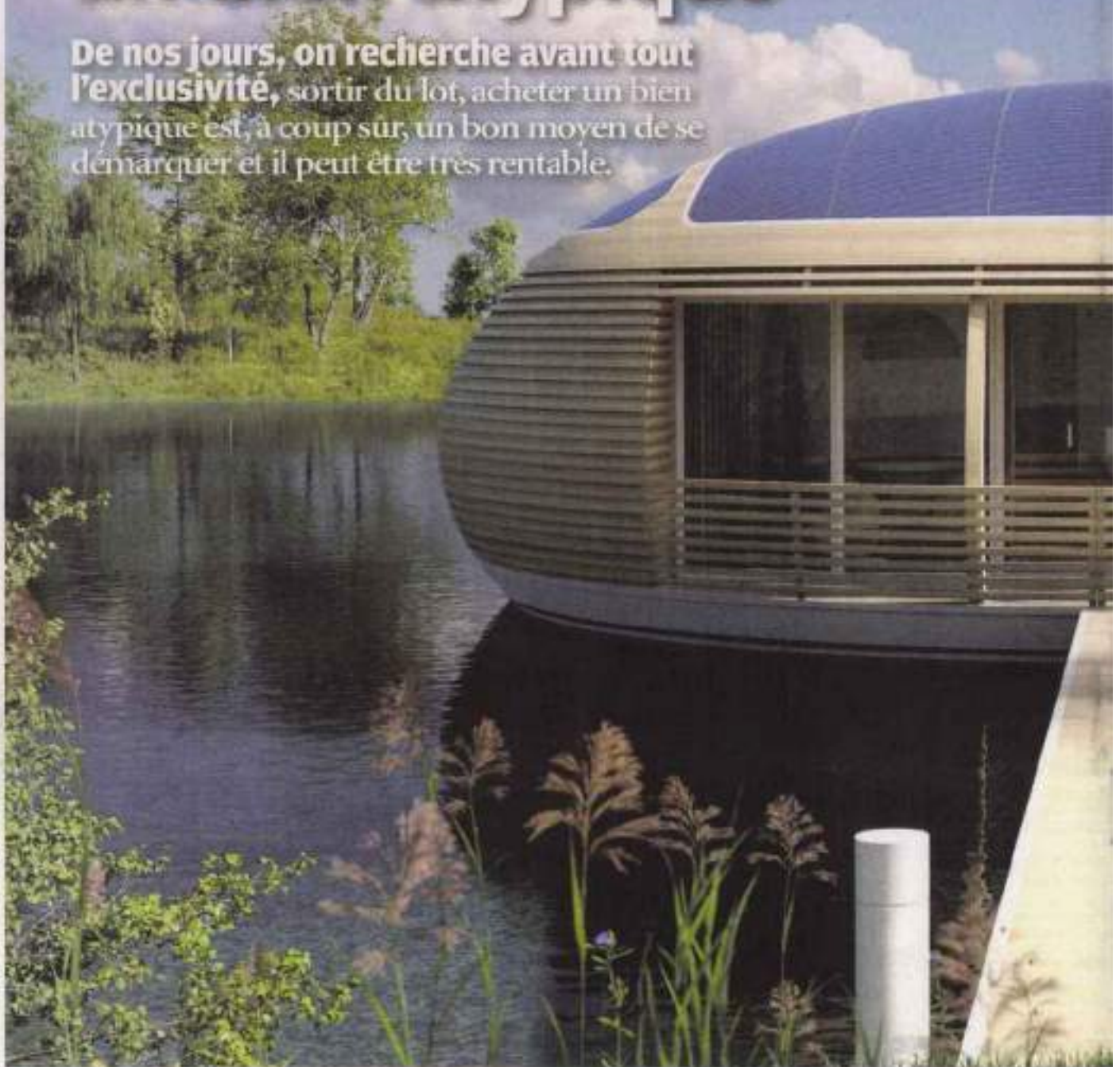


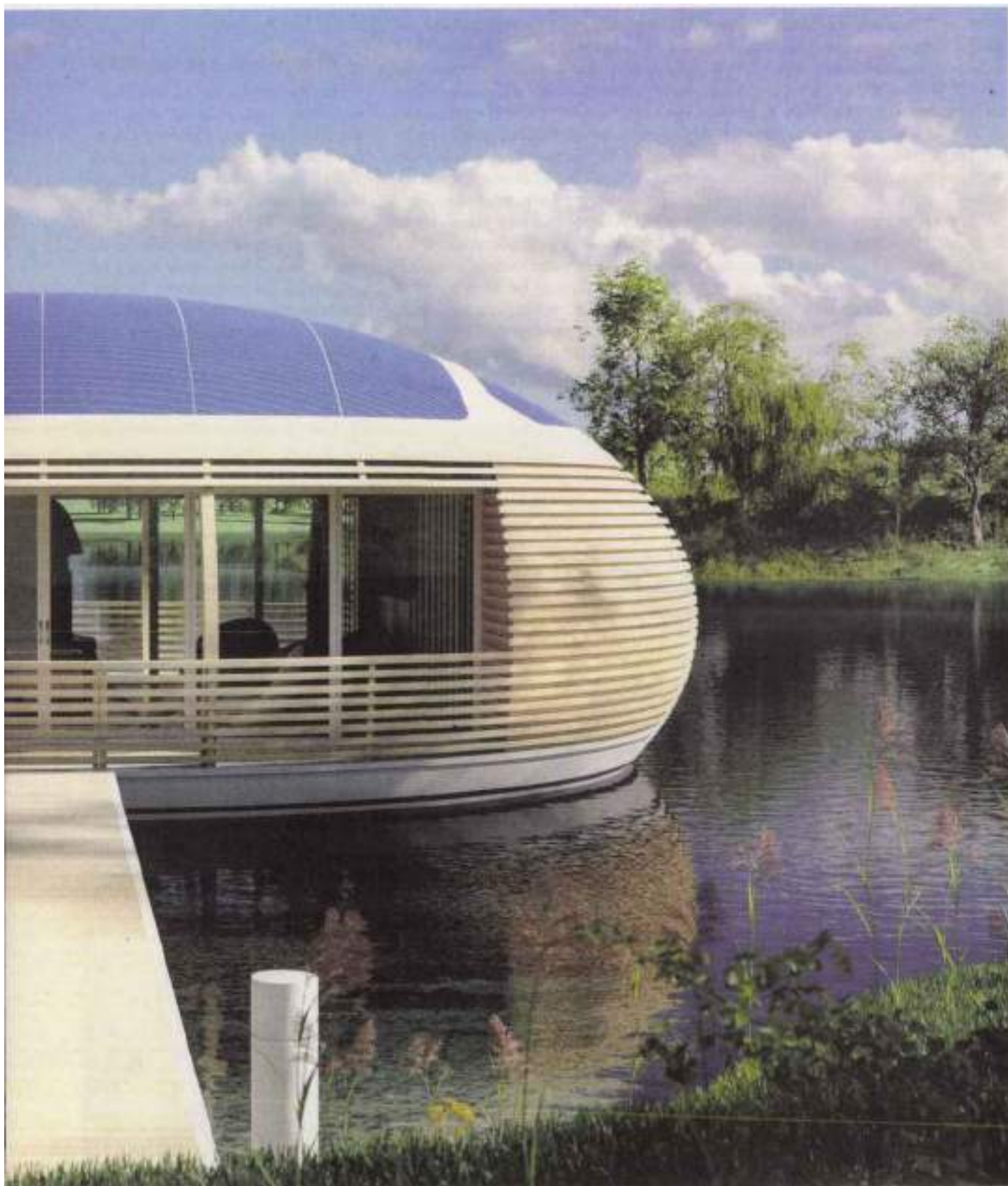


INVESTISSEMENT/IMMOBILIER

Comment acheter un bien atypique

De nos jours, on recherche avant tout l'exclusivité, sortir du lot, acheter un bien atypique est, à coup sûr, un bon moyen de se démarquer et il peut être très rentable.





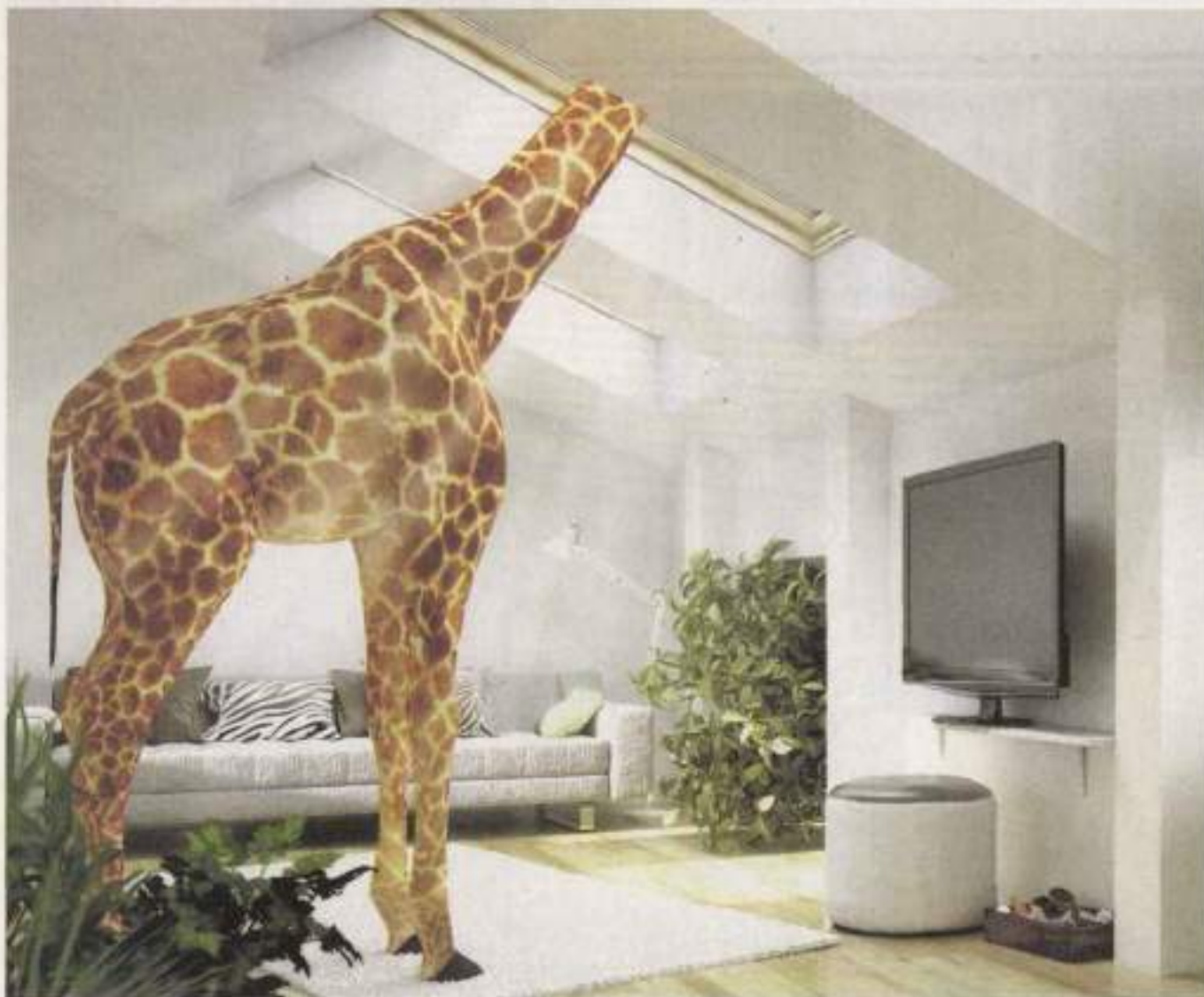
Il existe de nombreux biens atypiques, nous avons regroupés ici, les plus connus, ceux avec qui, vous devriez faire de bonnes affaires. Bien entendu, un bien atypique, de par son nom est exclusif, et il est sujet à interprétation. Vous pourrez trouver un bien atypique alors que votre voisin le trouvera classique ou quelconque. C'est pour cette raison qu'il faut être très prudent lors de l'achat et investir dans le bon produit en vue de le louer et de réaliser un bon placement. Le bien atypique est, en règle générale plus rentable qu'un bien traditionnel, à condition d'éviter certains pièges.

Pour commencer, sachez que certains biens immobiliers ne bénéficient pas

d'une grande côte auprès des acheteurs, les vendeurs sont donc obligés de faire des efforts. C'est le cas par exemple des appartements en rez-de-chaussée, mais également en étages élevés sans ascenseur, ils peuvent coûter entre 20 et 25 % moins cher au mètre carré. C'est bien entendu aussi le cas avec un appartement ou loft, grange et maison à rénover, la décote pouvant aller jusqu'à 30 %. On trouve le bien atypique type avec les péniches qui peuvent décaler jusqu'à -50% du prix du marché. Et le nec plus ultra, c'est de trouver des combles aménageables en appartement, ces derniers peuvent profiter d'une décote de plus de 60 % ! Voilà les pistes.

✓ Attention à la surcote

Si certains biens atypiques sont décotés, d'autres en revanche, sont très surcotés, il faut donc être très prudent. Les biens surcotés les plus courants sont les maisons d'architectes, lofts ou logements avec des espaces intérieurs aménagés. Ces biens « coup de cœur », peuvent atteindre des surcotes de plus de 30 à 40 %, et même si ce type de produit est relativement facile à revendre, il devient alors très difficile de faire de très bonnes affaires... et en location, vous ne pourrez pas prétendre à un loyer beaucoup plus élevé qu'avec un bien traditionnel.





Le loft

L'espace atypique auquel tout le monde pense immédiatement est le loft. Le loft est un appartement aménagé dans un ancien lieu industriel ou commercial. Ses volumes exceptionnels et ses grandes ouvertures souvent zénithales sont caractéristiques et témoignent du passé du lieu. Une réhabilitation de loft réussie doit respecter le lieu d'origine et y faire référence de manière subtile. Dans un loft, les espaces sont souvent ouverts avec peu de parties privatives. Vivre dans un loft correspond à un état d'esprit.

Une partie des lofts à vendre ont un statut mixte, c'est-à-dire qu'ils permettent aux habitants d'y habiter tout en exer-



çant une activité commerciale ou artistique. Les pionniers dans l'univers du loft étaient principalement des artistes ou des architectes qui souhaitaient travailler de chez eux et pour cela avaient besoin de grands volumes avec une lumière abondante et un statut d'activité ou mixte. Par la suite, des professions libérales ont adopté ce mode de vie pour les mêmes raisons.

Récemment, des couples sans enfants ou des familles ont craqué pour ces espaces extraordinaires. Ces familles ont aménagé différemment les lofts. Elles souhaitent préserver les grands volumes pour les pièces de jour, mais cloisonnent les pièces de nuit afin de

préserver une certaine intimité et indépendance entre les différents membres de la famille ou entre les différentes activités pratiquées. Le développement du télétravail a contribué à l'engoue-

ment pour les lofts.

Un autre facteur du développement des lofts est l'explosion des prix au mètre carré. Acheter un loft permet d'abaisser le coût d'acquisition d'un logement. Tout d'abord parce que les lofts sont traditionnellement situés dans les anciens quartiers ouvriers ou industriels des villes où l'on trouve de vieux entrepôts encore à réhabiliter. Dans ces quartiers, les prix au mètre carré sont plus bas. Ensuite, les lofts à usage commercial ou mixte sont moins chers que ceux à usage d'habitation, car la clientèle pouvant financer un bien mixte est plus étroite. Enfin, certains lofts sont vendus bruts à aménager. Une famille de bricoleurs pourra alors se faire « plaisir », aménager à son goût l'espace et ainsi obtenir un prix de revient inférieur à un appartement neuf ou déjà aménagé.





L'atelier d'artiste

L'autre type de loft est l'atelier transformé en habitation. Souvent situés en fonds de cour des immeubles, les ateliers possèdent ces vitres étroites et hautes caractéristiques ainsi que des verrières permettant d'amener une importante luminosité et compenser la localisation de l'atelier au rez-de-chaussée d'un immeuble. Là aussi, les prix au m² ont forcé les artisans et les artistes à vendre leurs ateliers et à se déplacer dans des quartiers plus abordables. Acheter un atelier pour y vivre ou y travailler présente de nombreux avantages. Le charme d'un atelier est indéniable. La hauteur sous plafond est souvent très élevée, permettant la création de mezzanines. Des caves sont généralement attenantes, amenant les architectes à aménager celles-ci grâce à un assainissement des murs, une ven-

tilation et l'apport de lumière par des pavés ou des dalles de verre, rendant ainsi cet espace précédemment perdu en pièce à vivre. Espaces Atypiques

spécialiste de l'immobilier loft et atelier, dispose d'une offre importante de biens insolites en France.





L'appartement avec terrasse, jardin ou patio

L'appartement avec un véritable extérieur n'est-il pas un lieu de vie atypique ? En plein centre-ville, certainement. Qui n'a jamais rêvé de trouver un bien urbain avec son petit cocon de verdure permettant de profiter de l'extérieur ? Ou à l'inverse un appartement bénéficiant d'une vue à couper le souffle ? L'appartement de ce type est un bien de caractère et les critères sont nombreux. C'est aussi et même très souvent un coup de cœur et les coups de cœur, sont complètement subjectifs. C'est souvent ce qui en fait le charme. Si vous aimez un espace à vivre atypique, offrant la possibilité d'un moment en extérieur, dans un patio ou un jardin,



une cour privative ou encore une terrasse, ce type de biens est génial. Vous êtes à la fois en ville et à la campagne. Il faut tout de même rester prudent sur la qualité de fabrication et l'usure générale du bien. Car cela peut vite tourner au calvaire, si vous devez refaire toute l'étanchéité par exemple. Il suffit alors de faire venir un expert pour contrôler l'état général de l'appartement. Pour nous, il reste l'un, des biens les plus intéressants à acquérir.





Le duplex ou le triplex

Vous avez tous ce qu'est un duplex bien évidemment. En Europe, un duplex est un appartement comprenant deux niveaux, tandis qu'un triplex en comporte trois ! La plupart du temps, ce type de logement occupe les derniers étages d'un immeuble.

L'appartement en duplex ou en triplex comporte également de nombreux avantages et il est souvent de grande taille. Et surtout, le duplex ou le triplex permet de mieux séparer les pièces de jour des pièces de nuit ou de ménager plus d'intimité pour les parents. Les duplex et triplex sont souvent placés aux derniers étages des immeubles récents, garantissant un calme et une tranquillité vis-à-vis des voisins. Ce sont les appartements qui se vendent le plus vite. De plus, un duplex au dernier étage est souvent mansardé avec des poutres apparentes, lui conférant du charme et du caractère. Parfois, ces appartements d'exception sont issus de la réunion d'anciennes chambres de bonnes.

Mais savez-vous qu'il existe plusieurs types de duplex ou triplex ?

Un duplex montant, par exemple, est un appartement qui comporte une entrée située au niveau bas, on monte alors un escalier pour accéder à l'étage. Le duplex descendant ou duplex inversé, est un appartement dont l'entrée se trouve au niveau supérieur (dans ce type d'appartement, on descend pour accéder au niveau inférieur).

Et n'oublions pas le souplex ! Il s'agit d'un duplex descendant, mais le niveau supérieur pour entrer dans le logement se situe au niveau rez-de-chaussée, et le

niveau inférieur n'est autre que le sous-sol de l'immeuble, aménagé en niveau inférieur. Il est vrai qu'en France, il y a très peu de souplex, ils sont très nombreux en revanche en Europe et aux USA. D'ailleurs puisque nous parlons des USA, pour l'anecdote, sachez qu'un duplex chez eux à une autre signification ! Un duplex est un appartement juxtaposé, l'un sur l'autre comme en Europe, mais il peut aussi être un appartement sur deux niveaux, côte à côte, ce que l'on nommerait chez nous de maison mitoyenne...





La rénovation contemporaine

Un appartement classique ayant bénéficié d'une restructuration contemporaine totale avec un grand espace de vie, une cuisine ouverte et une décoration design constitue également un espace de vie atypique. Nous appelons ces lieux de vies appartement de type loft ou maison loft. Le nombre de loft à vendre en ville étant par essence limité, nous pensons que les rénovations d'appartements devraient se multiplier à l'avenir, notamment dans les immeubles anciens présentant des caractéristiques architecturales de grande qualité, des volumes et une hauteur sous plafond importants.



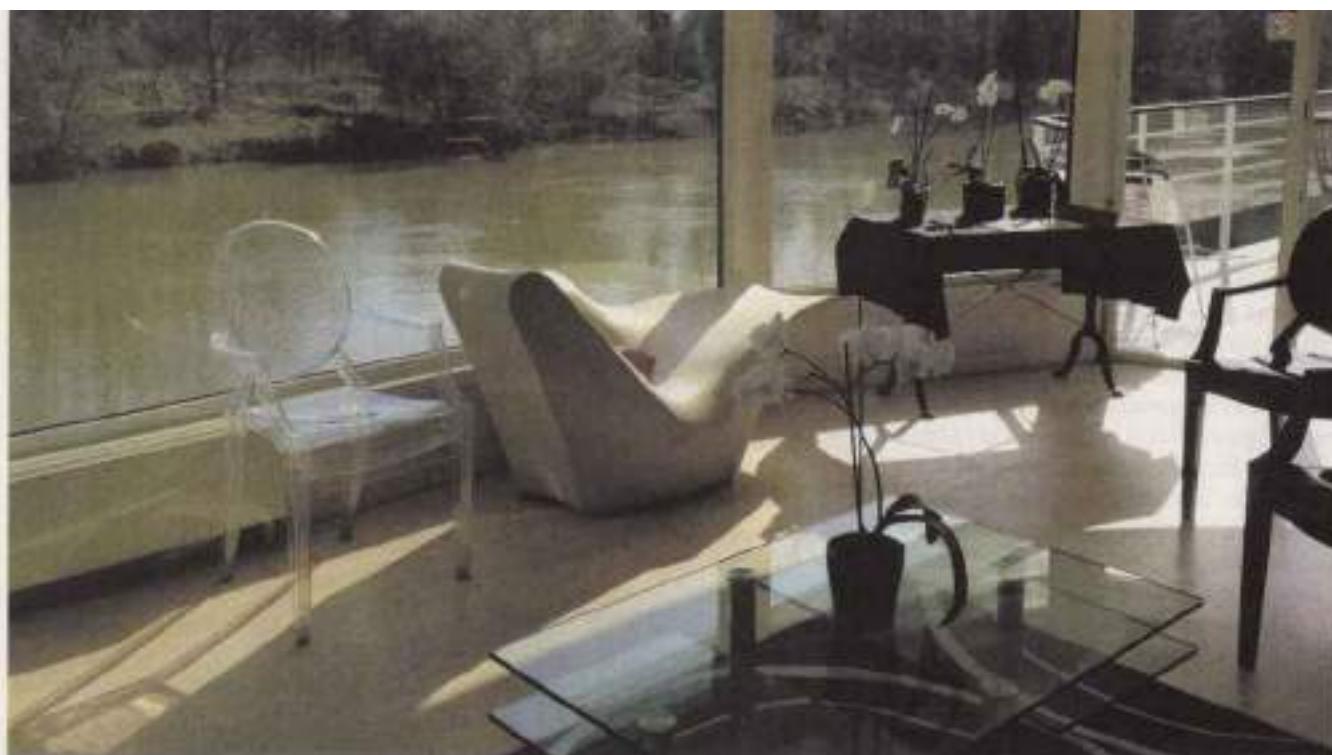
La maison d'architecte ou l'extension contemporaine

Enfin, la maison d'architecte ! Elle fait rêver tout le monde. Généralement, il s'agit d'une maison originale, atypique, cela va de soi, l'architecte désirant montrer ses capacités de création et sa propre technologie.

Posséder un jardin pour profiter de l'extérieur, de la terre pour y cultiver ses plantes est très appréciable. L'autre avantage de la maison est qu'elle est la plupart du temps individuelle. Fini les tracasseries de la copropriété. Si vous vous

décidez pour l'achat d'une maison, vous serez en pleine propriété et indépendant des décisions de vos voisins. Pour les enfants, la maison constitue l'habitat idéal pour s'exprimer et s'épanouir. Espaces Atypiques s'efforce de vous offrir un choix de maisons hors normes. Il existe différents types de maisons à vendre. Espaces Atypiques recherche principalement des maisons d'architecte ou maisons modernes (à toit plat notamment), des maisons de caractère

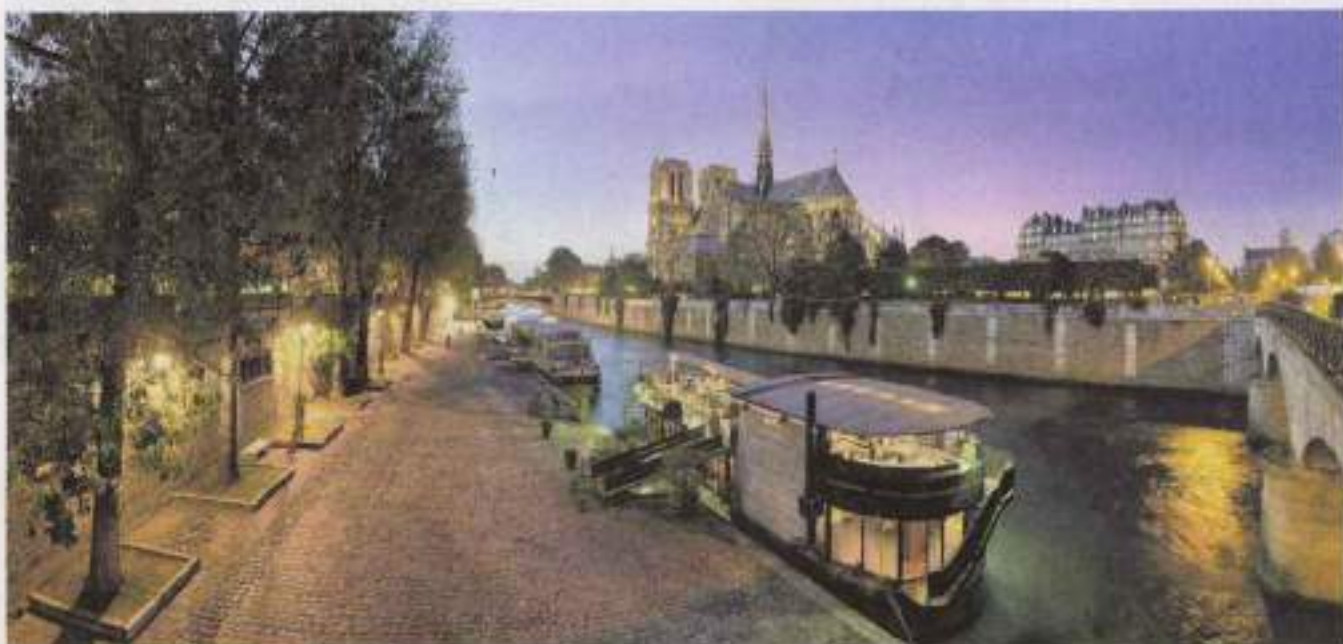
(meulière, art déco, victorienne), des maisons écologiques (en bois ou en paille) ou des maisons classiques disposant d'une extension contemporaine en verre, acier ou bois. Le problème majeur de ce type de biens, reste le prix. Soyons clair, la plupart des biens d'architectes sont surcotés ! Sous prétexte que c'est un architecte qui l'a créé, cela vaut beaucoup plus cher. On peut le comprendre, mais sachez que pour un investissement et le mettre en location, certes, vous le louerez plus facilement, mais pas beaucoup plus cher, le prix du marché reste le prix du marché. En revanche, vous aurez bien sûr, une maison originale et unique !



La péniche, vivre sur l'eau

On pourrait croire que ce type de biens est très recherchés et donc très rares. Détrompez-vous ! Même si vivre sur l'eau, à proximité de la nature et dans un espace de vie original et sain peut paraître la bonne formule, ce type de biens reste difficile à vendre ! Donc, les prix s'en ressentent d'autant plus que le bail reste une affaire assez complexe. Mais en retour, sachez que l'impôt foncier n'est pas dû si la péniche est capable de naviguer et que la taxe d'habitation n'est pas due, même si elle est parfois réclamée ! Un problème majeur, trouver un lieu d'amarrage si vous optez pour acheter une péniche et l'installer en centre-ville. Il est préférable dans un premier temps de voir auprès de la mairie les places disponibles s'il en reste... N'oubliez pas encore qu'il vous faudra passer le permis bateau, même si la péniche reste à quai en permanence. Vous devez être en capacité à déplacer votre bateau, à la demande de la mairie par exemple, pour travaux. Enfin, dernier conseil, optez pour une péniche gabarit « Freycinet », une norme de péniche ne dépassant pas





38,5 mètres en longueur et de 5,05 m en largeur ! Cette norme européenne permet à la péniche de déplacer partout en France votre bateau et à utiliser les écluses qui, sont, quant à elles, réglementées.

Vous aurez suffisamment d'espace dans ce type de péniche, car la surface moyenne en mètre carré est d'environ 150 à 200 m².

On peut même trouver des péniches en duplex, doublant alors le volume habitable. Bien entendu, pour acheter une péniche, il est préférable de vous faire accompagner d'un spécialiste, qui pourra vérifier la coque, les soudures, les varangues, le moteur et l'hélice...

Et il est clair que vous aurez entre les mains, un bien atypique exceptionnel, surtout si votre péniche est amarrée à un endroit stratégique ou historique d'une ville.



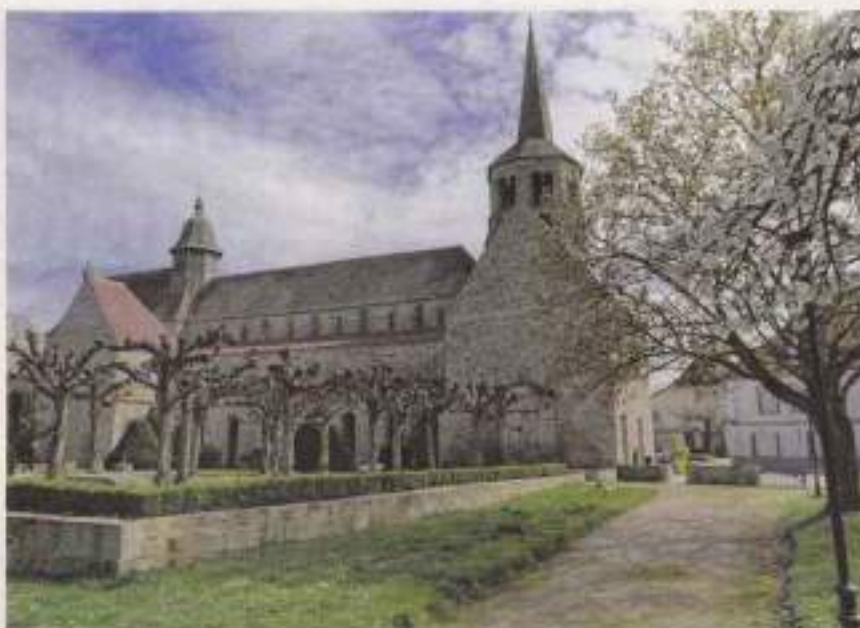


Vieux moulins, églises déconsacrées, anciens châteaux ou encore phares.

Il s'agit là de biens atypiques, certes, mais encore plus originaux que les précédents. On dirait même des biens d'habitation étranges et étonnants, mais il y a une clientèle pour ce type de biens.

Il est évident que pour ce type d'investissements, il est à prévoir de nombreux travaux et aménagements. Les moulins à eau en France sont très concentrés dans la Côte d'Azur, on en trouve très peu en région parisienne par exemple. Les châteaux sont légions, mais il est fortement conseillé de venir avec un expert, voire plusieurs. Si l'achat d'un bien atypique comme un château peut paraître génial, la moindre interven-





tion coûte une véritable petite fortune, surtout si est classé monument historique. En revanche l'investissement est très intéressant avec toutes les aides et les défiscalisations en cours et les prix des loyers restent importants.

Quant aux églises, ce sont des lieux de plus en plus prisés. On peut, à partir d'une église, sublimer l'intérieur pour en faire des maisons d'habitations modernes et exceptionnels. On trouve pas mal d'églises à vendre maintenant,

car elles sont très nombreuses en abandon totale. Attention toutefois, acheter une église peut avoir de nombreuses contraintes, notamment celle de l'État qui peut vous obliger à certaines restaurations si l'église est classés Monuments Historiques, ce qui est souvent le cas.

En revanche et c'est une bonne nouvelle, la loi de défiscalisation «Monuments Historiques» permet de déduire de ses revenus l'ensemble des charges liées à un investissement dans l'immobilier des monuments historiques. C'est pourquoi les investisseurs et promoteurs commencent à s'intéresser de près à ces nouveaux biens mis sur le marché.

