

Famille du média : PQR/PQD
(Quotidiens régionaux)

Périodicité : Quotidienne

Audience : 873000

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : 30 novembre 2023

P.50,52

Journalistes : Marion
GAUGE-ROUSSELOT

Nombre de mots : 1422

p. 1/3

2

VIVR'
IMMO
HABITAT

Jeudi 30 novembre 2023

Les biens atypiques en Nord-Isère : la perle rare toujours convoitée



Une grange à Artas, reconstruite avec des matériaux prestigieux et entourée d'un beau jardin paysager, affichée à 649 000€, a suscité cinq demandes de potentiels acquéreurs en seulement trois jours après la mise en ligne de l'annonce immobilière. ©PHOTO SIXTINE IMMOBILIER

DOSSIER. Dans le contexte morose qui touche le marché immobilier sur le territoire national comme en Nord-Isère, les biens de caractère ou atypiques ont toujours le vent en poupe et attirent une clientèle en quête du coup de cœur.

Quand on parle de biens atypiques, on pense souvent en premier lieu aux lofts, à ces anciens commerces, sites industriels ou ateliers d'artistes, comme on en voit surtout à Paris, transformés en vastes espaces à vivre ouverts. Béatrice Rostaing, gérante de L'Immobilière Kathleen T. à Bourgoin-Jallieu, en a vendu un à des Parisiens il y a tout juste un an, des anciens magasins généraux répartis sur trois étages dans l'hypercentre de Bourgoin-Jallieu pour un montant de 300 000 €, mais avec des travaux à prévoir. « Un bien atypique, c'est d'abord une construction hors normes, pas standardisée, comme le loft. Mais cela peut être aussi un bien historique avec du charme », précise-t-

elle. Lauranne Sarazin, directrice de l'agence Sixtine Immobilier à Bourgoin-Jallieu et Vernioz, s'intéresse depuis longtemps à ces biens convoités, car rares, qui racontent une histoire, que ce soit des anciens corps de ferme rénovés, domaines équestres, châteaux, manoirs, appartements ou studios rénovés par un architecte d'intérieur, usines réhabilitées et même lieux de culte ! « L'été 2022, nous avons vendu une chapelle de 187 m² dotée de quatre chambres à Saint-Jean-de-Bourmay, qui était dans la famille depuis six générations. Au moment de la signature, tout le monde pleurait, moi aussi ! », se souvient-elle. L'émotion... C'est justement ce qui est recherché par les acquéreurs, selon Romain Djerraf, conseiller immobilier chez Espaces atypiques sur le secteur de Vienne : « Les clients cherchent de l'émotion, des biens uniques,

qui correspondent à leur personnalité, leur façon de vivre. Matériaux, qualité architecturale, volumes, emplacement, tout est passé au peigne fin pour ces produits atypiques et souvent haut de gamme, car le diable se cache dans les détails. »

Le Nord-Isère, un secteur attrayant

Ces biens "coups de cœur" jalonnent le Nord-Isère, des hauteurs de Vienne à la rive droite du côté de Condrieu et des coteaux escarpés, de la cité médiévale de Crémieu à Bourgoin-Jallieu et La Tour-du-Pin, face aux Alpes et au Bugey, en passant par Saint-Chef ou Brangues, la cité de l'écrivain Paul Claudel. « Il y a pas mal de lieux secrets atypiques, à l'abri des regards », remarque Audrey Iannone, agent immobilier chez CG Transactions à Bourgoin-Jallieu. Dans son porte-

feuille, figure actuellement une magnifique propriété en pierre du XVII^e siècle d'une surface de 339 m², avec ses dépendances, édifiée sur 1,5 hectare, dans les environs de Crémieu, au prix d'1,1 million d'euro. « Cet ancien corps de ferme avec son attrait unique, mis en vente juste avant l'été, précise-t-elle, suscite de l'intérêt pour des projets professionnels de type chambres d'hôtes ou pour des grandes familles souhaitant recevoir. » Lauranne Sarazin reçoit deux ou trois demandes par semaine pour des projets de chambres d'hôtes : « Les clients souhaitent développer une activité lucrative et s'intéressent aux secteurs proches de la ViaRhôna [itinéraire cyclable de 815 km, NDLR], de sites touristiques et des axes autoroutiers. »

Suite en page 4

Un "marché caché" pour les biens encore plus prestigieux

Tous les professionnels s'accordent sur ce point : l'offre de biens atypiques a tendance à prendre le pas sur la demande. « On a rentré beaucoup de gros biens ces derniers mois, sans compter le "off-market" où nous travaillons en fichier client fermé », explique Béatrice Rostaing de L'Immobilière Kathleen T. Il y a donc les annonces officielles, visibles par tout un chacun, et les annonces

"secrètes" diffusées uniquement à une clientèle haut de gamme. « Ce sont souvent des biens reconnaissables, nécessitant d'importants budgets, et nous sommes tenus à des clauses de confidentialité », résume Lauranne Sarazin de l'agence Sixtine Immobilier. Ces biens sont aussi proposés en rebond à des clients qui n'auraient pas encore eu leur coup de cœur.



Un château datant de 1875 et ses dépendances a été vendu à Ruy en à peine 10 jours. Le prix affiché était à près d'1,2 million d'euros. ©PHOTO LE DU/MOURAD ALLILI

Un marché qui se maintient

Face à la conjoncture actuelle, ce marché de niche est relativement épargné par la crise et l'envolée des taux d'emprunt. Le plus gros du marché concerne les maisons, mais on compte aussi des appartements très prisés, au cœur de Vienne ou à Bourgoin-Jallieu, de style haussmannien avec une belle hauteur sous plafond, des moulures ou encore des appartements en toits-terrasses en dernier étage d'immeubles récents. « J'ai vendu un bel appartement au cœur de Vienne, près de la gare, en deux jours. On continue sur le rythme post-Covid, mais avec un marché qui revient peu à peu à la normale, qui se rééquilibre, et une marge de négociation possible. La demande est toujours soutenue, notamment de la part de la clientèle lyonnaise qui recherche surtout une belle maison de campagne en pisé sans vis-à-vis, avec du calme et de la verdure. Nous avons de très belles pépites au-dessus de Vienne, dans les quartiers Coupe-Jarret ou des Tupinières ou bien sur la rive droite du Rhône », détaille Romain Djerraf. Actuellement, trois demeures d'exception à Vienne sont à vendre au-dessus du million d'euros au sein de l'agence Espaces atypiques.

Achat cash et solide apport personnel

Cet été, l'agence Sixtine Immobilier a vendu à des locaux un château du XIX^e siècle à Ruy en à peine 10 jours, affiché à 1 195 000 €. « Pour financer l'achat de ce type de bien historique, on constate beaucoup de retraits de fonds venant d'assurances-vie ou de

placements à risque avec des montants intéressants. Comme un coffre-fort dans lequel on sait ce qu'il y a », analyse Lauranne Sarazin.

Une grange en ruines à Artas, reconstruite avec des matériaux prestigieux et entourée d'un beau jardin paysager, au prix de 649 000 €, a suscité cinq demandes en seulement trois jours après la mise en ligne de l'annonce. Ce profil d'acquéreurs, originaires de la région, de Paris ou même de l'étranger, ne souffre pas de problématique de financement, a un budget solide même en ayant recours à un prêt. « Face à un bien haut de gamme, les gens ont un apport haut de gamme », observe Audrey Iannone. « 35 à 40% des acquéreurs achètent cash. Dans l'ensemble, l'apport est plus fort depuis la hausse des taux de crédit, représentant souvent 50% du prix du bien », confirme Lauranne Sarazin. Chez Espaces atypiques à Vienne, aucun refus de prêt n'est à déplorer sur l'année écoulée. Sur les six derniers mois, les ventes au sein de L'Immobilier Kathleen T. ont toutes concerné des biens entre 600 000 € et 800 000 €, avec un paiement comptant ou un apport solide grâce à la vente d'un autre bien. « Alors que les biens entre 500 000 € et 600 000 € accusent le coup et que les acquéreurs peinent à obtenir des prêts, même avec des revenus très confortables », remarque Béatrice Rostaing.

Maïron GAUGE-ROUSSELOT

Classement en site remarquable : des travaux sous haute surveillance

En Isère comme ailleurs, des quartiers, villes et villages sont qualifiés de sites patrimoniaux remarquables et protégés par la loi. En conséquence, les maisons, immeubles, mais aussi commerces, doivent s'accompagner d'une autorisation des architectes des Bâtiments de France (ABF), ces gardiens de la protection du patrimoine français, dès lors qu'un aménagement extérieur est envisagé. « La difficulté, c'est quand il y a des travaux à prévoir notamment sur les monuments historiques ou les façades classées, par exemple le changement d'huissieries petit bois sur mesure. Il va y avoir un impact financier sur la rénovation, avertit Lauranne Sarazin de l'agence Sixtine Immobilier : « Souvent la façade est classée, pas le bâtiment intérieur. Mais c'est un vrai casse-tête pour les travaux. »



À Brangues, où la quasi-totalité de la ville est classée site patrimonial remarquable, il est nécessaire de respecter certaines règles d'urbanisme, vérifiées par les architectes des Bâtiments de France, si on veut faire des travaux. ©PHOTO LE DU/BENOÎT ALMERAS