

Biens atypiques : quelles sont les perles rares du Nord-Isère ?

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 coeur.



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'hyper-centre de Bourgoin-Jallieu pour un montant de 300 000 €, mais avec des travaux à prévoir.

Des biens uniques

« 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-telle.

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 !

« En 2022, nous avons vendu une chapelle de 187 m² dotée de quatre chambres à Saint- Jean-de-Bournay, 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 coeur » 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.

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 qui a eu lieu en 2023.

Le plus gros du marché concerne les maisons, mais on compte aussi des appartements très prisés, au coeur 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.

Des pépites

« *J'ai vendu un bel appartement au coeur 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

L'année dernière, l'agence Sixtine Immobilier a vendu à des locaux un château du XIXe 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.

La question des prêts

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 l'année dernière. Sur les six derniers mois de 2023, les ventes au sein de L'Immobilière 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.