

l'immobilier des notaires

JE VEUX DES INFOS PRATIQUES

Habitats atypiques : un achat coup de coeur !



Lofts, souplex voire péniches sont dans l'air du temps. Charme, originalité, ces habitats hors norme répondent à de vrais coups de coeur ! Bon plan ou galère ? Immonot vous éclaire sur ces 3 modes d'achat et vous met en garde contre quelques pièges à éviter !

Les habitats atypiques séduisent ceux qui recherchent un habitat différent. S'il existe de belles opportunités, ces logements nécessitent des aménagements pour les rendre habitables. Donc si vous êtes allergiques aux travaux, mieux vaut vous abstenir !

Les lofts

À l'origine, les lofts sont des anciens locaux professionnels (usine, entrepôt, atelier, garage, magasin...). Rénovés, repensés, ils se métamorphosent en un lieu de vie fonctionnel, esthétique et résolument moderne. Parfois, ils ont même une terrasse, un jardin privatif, etc. Les premiers lofts sont apparus dans les années 70 aux États-Unis. Aujourd'hui, le moindre appartement doté d'un volume généreux est appelé "loft".

Les + Ces habitats "hors norme", généralement lumineux, ont un charme fou. Leurs caractéristiques ? Des espaces décloisonnés et un style affirmé. Très en vogue, ils se (re)vendent comme des petits pains. Surtout s'ils disposent d'un espace extérieur. En location ils ont aussi la cote !

Les - Attention au prix, car parfois, certains biens peuvent être surcotés par rapport au marché. Faites-vous conseiller par un notaire qui peut estimer la valeur vénale d'un loft, en tenant compte de ses caractéristiques et du coût des travaux de rénovation. Soyez vigilant quant à l'isolation thermique parfois inexistante, et aux

raccordements aux réseaux qui peuvent s'avérer complexes.

C'est pour qui ? Habiter un loft correspond à un certain état d'esprit. C'est idéal pour ceux qui ont une âme d'artiste, les designers par exemple... Il s'agit souvent d'une clientèle branchée. Mais cela peut aussi attirer certains courageux qui achètent avec un budget serré pour tout "retaper" eux-mêmes selon leurs goûts et à leur rythme.

Ce qu'il faut faire :

S'il s'agit d'un bien en copropriété, vérifiez auprès du notaire que le règlement autorise la transformation du bien en local d'habitation. Car vous devrez demander des autorisations administratives pour changer la destination existante du bâtiment. Regardez aussi en détail les procès-verbaux des assemblées générales.

- Si le bien est doté d'une cour, terrasse ou d'un jardin, assurez-vous qu'ils soient en jouissance exclusive sur le titre de propriété.
- Attention aussi au quartier : renseignez-vous sur son évolution... Est-il prisé ou pas ? Surtout si vous envisagez de revendre le bien par la suite !
- Et pour ne pas avoir de mauvaises surprises, faites chiffrer le montant des travaux par un professionnel.

Le souplex

("sou" comme "sous-sol" et "plex" comme "duplex"). Véritable duplex inversé, le souplex est un logement sur deux niveaux, combinant un rez-de-chaussée et un sous-sol. Ils sont très prisés depuis quelques années surtout dans les grandes villes.

Les + Un prix attractif, (30 à 50 % de moins que le prix au mètre carré du marché), si aucun aménagement n'a été fait. Une belle surface disponible. Mais il faut prendre en compte les travaux.

Les - Les souplex demandent de gros travaux en termes d'isolation, d'étanchéité et d'humidité... Il faut aussi faire entrer la lumière et assurer une bonne aération.

C'est pour qui ? Les artistes, surtout les musiciens, qui peuvent jouer toute la nuit sans créer trop de nuisances sonores. Certains couples aussi, mais plutôt sans enfant ou encore les célibataires qui ont un budget riquiqui !

Ce qu'il faut faire :

1. Obtenir un permis de construire, c'est obligatoire.
2. Obtenir aussi l'autorisation de la copropriété.

Faites valider par votre notaire et votre mairie que les parties en sous-sol peuvent être utilisées à des fins d'habitation

3. Analyser le règlement sanitaire de votre département voire le plan d'urbanisme local. Attention donc à la législation.
4. Et mieux vaut prévoir une clause suspensive lors de la signature de la promesse de vente pour vous prémunir d'un éventuel rejet de permis de construire, d'un refus de la part de l'assemblée des copropriétaires...

Ce qu'il faut savoir : impossible d'habiter dans un logement qui ne soit pas décent. Le règlement sanitaire définit les conditions minimales de salubrité. Ainsi, les pièces à vivre doivent bénéficier d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètre. Elles doivent être dotées d'une fenêtre et avoir une visibilité suffisante. Attention aussi à la revente d'un souplex qui n'est pas toujours très simple.



Les péniches

La vie sur l'eau, un long fleuve tranquille ? Pas si sûr... Rénovées et amarrées, les péniches se transforment en habitations permanentes désormais ultra sophistiquées. Et elles suscitent chez certains un véritable engouement.

Investir dans un bien atypique peut s'avérer plus rentable qu'un logement classique

Les + On vit sur l'eau, au milieu de la nature alors que la péniche peut être amarrée à 2 pas d'un centre-ville. À vous la liberté, le calme et l'évasion.

Question prix, en moyenne, le mètre carré se négocie 40 % environ en dessous du prix de l'immobilier classique. Mais le coût est très variable : comptez de 150 000 à 500 000 euros pour une péniche en province, au moins 1 000 000 d'euros à Paris !

Les - Attention il y a peu d'offres. Sachez qu'il y a des frais en plus à prendre en compte : les taxes foncière et d'habitation, l'assurance (comptez 1 500 euros/an), les frais d'entretien assez conséquents (par exemple, impossible de ne pas repeindre régulièrement !). Sans compter la location de l'emplacement : environ 1 500 euros/an.

Vous devrez aussi respecter une contrainte réglementaire : mettre votre navire en cale sèche tous les 10 ans. C'est une sorte de check up technique !

C'est pour qui ? Pour tous les capitaines. Car mieux vaut aimer l'eau !

Ce qu'il faut faire :

Avant de tout plaquer et de larguer les amarres, allez à la rencontre de "pénichards" pour prendre la température et partager leur expérience !

Notre conseil : faites réaliser un acte notarié avec le vendeur.

À savoir : en ville, les places sont rares et onéreuses. La liste d'attente établie par Voies navigables de France (VNF) est longue. La solution ? Mieux vaut acheter un bateau déjà installé et rattaché à un emplacement. Mais attention, l'anneau auquel la péniche est reliée est renouvelable tous les dix ans.

Quelles aides pour les habitats atypiques ?

- **L'Éco-prêt à taux zéro** : applicable jusqu'au 31 décembre 2015, il finance vos travaux de rénovation énergétique jusqu'à 30 000 euros sans intérêts. Il est accordé sans conditions de ressources et concerne les logements construits avant 1990.

Attention : vous devez faire exécuter les travaux par un professionnel "Reconnu garant de l'environnement" (RGE) pour en bénéficier !

- **Le CITE** (Crédit d'impôt pour la transition énergétique) vous permet de déduire de vos impôts 30 % des travaux liés à la performance énergétique jusqu'au 31 décembre 2016. Le bien doit être situé en France et les travaux effectués dans un logement de plus de 2 ans.

Pour s'informer : www.ademe.fr (<http://www.ademe.fr>)

Le saviez-vous ?

L'administration distingue 9 types différents d'usages de locaux : habitation, hôtel, bureaux ou services, industrie, commerce ou artisanat, équipement collectif, entrepôt commercial, usage agricole, stationnement. Que l'on soit en zone urbaine ou en zone agricole. Tout passage de l'un de ces usages à un autre est considéré comme un changement de destination.

Avis d'expert

Julien Haussy, fondateur du réseau d'agences "Espaces Atypiques", propose des habitats exclusivement atypiques ou contemporains. Il opère une vraie sélection et refuse régulièrement des biens qui ne correspondent pas à sa charte. Amateur de ce qui est "beau", fan d'architecture et de déco, il nous confie : *"Globalement, l'offre de biens atypiques s'élargit. Il existe encore de belles opportunités à réaliser. Alors que certains métiers disparaissent (imprimeurs...), de nouveaux biens arrivent sur le marché qui font le bonheur de nos clients. Et puis nous surfons sur la vague de la décoration qui est très en vogue. Nos clients sont des personnes un peu décalées, qui aiment ce qui est singulier et beau. Souvent, ils sont issus d'un milieu artistique, de la décoration, du cinéma, de l'architecture, et cherchent des habitats soit à rénover, soit déjà relookés !"*

Par Nathalie Duny, le 12 Juin 2015

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation de Cookies qui nous permettent notamment de mesurer l'audience de notre site et de vous proposer des contenus, services et publicités adaptés à vos centres d'intérêt. [En savoir plus \(http://www.immonot.com/mentions-legales-immonot-notariat-services.html#mentionsLegales_cookies\)](http://www.immonot.com/mentions-legales-immonot-notariat-services.html#mentionsLegales_cookies)

OK