



BIEN ESTIMER

3

VISITES À

IVRY, NANTES ET TOULOUSE

74

Comment sont évalués les biens ? Etape par étape, trois agents immobiliers nous livrent leurs méthodes et le résultat de leurs estimations pour ces trois logements, dont les propriétaires nous ont ouvert leurs portes.

UN LOFT À DEUX PAS DE PARIS

Direction Ivry-sur-Seine, dans le Val-de-Marne, commune limitrophe au sud de Paris. Célia et David ont demandé une évaluation de leur duplex. Objectif ? Vendre pour s'offrir une maison.

Depuis cinq ans, Célia et David vivent dans un duplex à Ivry-sur-Seine, à quelques minutes à pied du métro (et de Paris). Elle est responsable de production, lui, ingénieur informatique. Le couple, et ses deux enfants, désire désormais vivre dans une maison, en restant dans la même commune. Pour ce faire, il leur faut vendre leur appartement. « Un peu à contrecœur », confie la propriétaire, qui adore son loft, aménagé dans une ancienne imprimerie. Le couple a fait appel à Thomas Winterhalter, conseiller pour l'agence Espaces atypiques. Il est justement spécialiste de ce secteur et de ce type de biens.

LES ALENTOURS Thomas Winterhalter évoque le quartier, qu'il juge « attractif » : « Nous sommes tout proches de Paris, des commerces, du métro. Ivry est une ville qui bouge beaucoup. » La moyenne du quartier s'élève à 5 000 euros le mètre carré. Un prix de départ variable selon les caractéristiques du logement.

LE BIEN Armé de sa tablette et de son stylet, l'agent immobilier prend ses notes avec attention, afin de ne rien oublier lors de ses évaluations. Première étape, avant même d'entrer dans le logement : étudier l'extérieur.

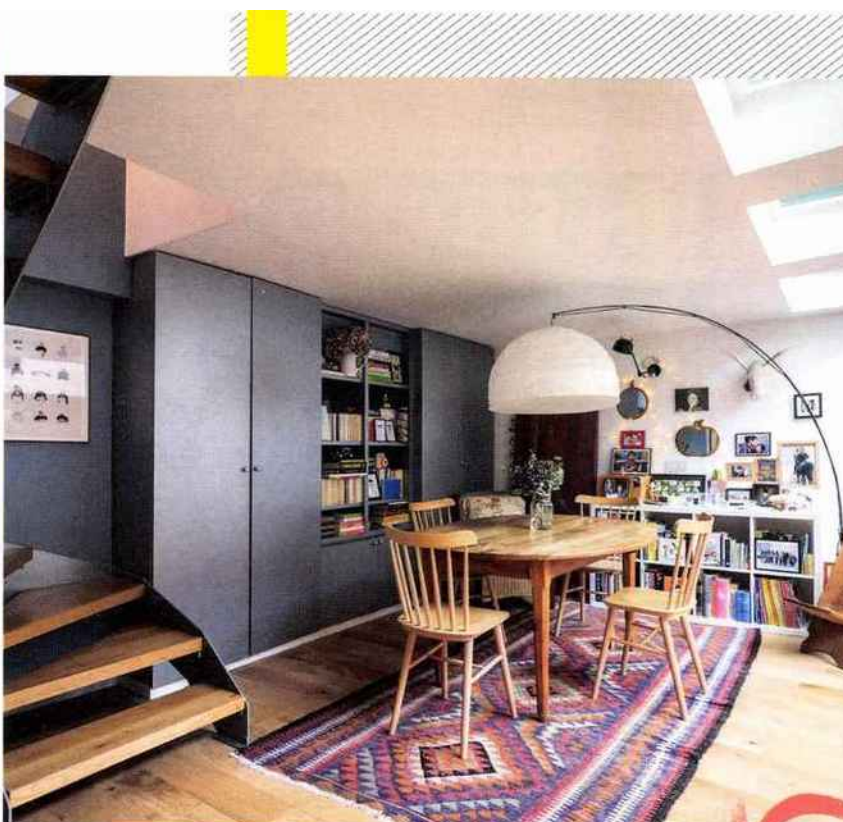


Photos : DR

IVRY-SUR-SEINE (94)
À VENDRE APPARTEMENT
3/4 PIÈCES. ESTIMATION
DE L'AGENT : 595 000 €.
DUPLEX DE 84 M² (LOI
CARREZ), 97 M² AU SOL.
PETITE COPROPRIÉTÉ.
EXCELLENT ÉTAT.

« L'aspect du bâtiment est important. Si des travaux sont nécessaires, par exemple un ravalement de façade, cela va représenter des coûts importants pour la copropriété. Et l'extérieur joue beaucoup sur la première impression des futurs acquéreurs », relève-t-il. Ici, l'immeuble est en bon état. Autre point positif : il s'agit d'une petite copropriété de seulement huit lots.

LA PREMIÈRE IMPRESSION La porte de l'appartement franchie, le visiteur arrive dans une petite entrée avec des rangements, des toilettes à gauche, le coin buanderie et un couloir en face, donnant accès à la pièce de vie. « Ce sont des bons points. Etant donné qu'il s'agit d'un duplex, les acquéreurs souhaitent souvent des sanitaires au



rez-de-chaussée », souligne Thomas Winterhalter. « La pièce de vie est grande et belle, avec ce toit en shed, en dents de scie. En revanche, il n'y a pas de vue, la fenêtre étant très haute. C'est un point qui peut être clivant », explique Thomas Winterhalter. Ce dernier reste confiant : l'appartement a de nombreux atouts. Le panneau électrique est aussi en bon état. C'est un élément positif, car sa mise aux normes peut se révéler onéreuse. Au total, cet appartement de trois/quatre pièces fait 84 m², selon la loi Carrez. Au sol, on est à 97 m².

L'ESTIMATION Il faut en moyenne quarante-huit heures à l'agent pour donner le résultat de son évaluation. Il propose un prix de 595 000 euros, frais d'agence inclus. Une « bonne surprise » pour Célia et David, qui peuvent réaliser une belle plus-value, les prix ayant grimpé dans cette commune de la petite couronne parisienne. « Nous sommes très satisfaits de ce prix, d'autant que nous avons demandé une estimation à une autre agence, qui nous avait proposé 40 000 euros de moins », ajoute David. L'objectif est désormais que le bien parte vite, pour que le couple puisse commencer sa nouvelle vie, dans sa nouvelle maison.

Laura Makary

les points forts

Avec son parquet refait, sa belle hauteur sous plafond et sa lumière zénithale, la pièce de vie ne nécessite, a priori, pas de travaux. Cuisine équipée : hotte, four, plaque, lave-vaisselle... A l'étage, à côté des deux chambres, une pièce de 8 m² au sol : « C'est un vrai plus, confirme l'agent. On nous demande souvent une pièce supplémentaire, pour un bureau, un atelier ou une chambre de bébé. »

les points faibles

Le bien n'a ni extérieur, ni cave, ni parking. Selon une étude du promoteur immobilier Capelli, réalisée en avril 2020, 36% des personnes interrogées accordent plus d'importance à la présence d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin qu'avant le confinement. Et 24% pensent changer de logement dans le but de disposer d'un espace extérieur.