



Prix immobilier : Comment estimer un bien atypique avec précision



Le réseau Espaces Atypiques nous dévoile ses techniques pour estimer avec précision la valeur d'un bien atypique.

Estimer la valeur d'un bien atypique, un savoir-faire

Une maison d'architecte pas comme les autres, un nid douillet avec vue imprenable, un duplex sous les combles ou un loft aux volumes exceptionnels... Les biens singuliers demandent une estimation minutieuse qui va au-delà du prix au mètre carré moyen du marché. C'est pour répondre à cette problématique qu'**Espaces Atypiques** a élaboré sa propre méthode : identifier chaque caractéristique d'un bien et la valoriser.

En effet, la surface au sol et le prix au mètre carré donnent une première évaluation du bien, il faut ensuite aller plus loin dans la valorisation et prendre en compte différents critères :

- le volume et la hauteur sous plafond,
- la luminosité des espaces de vie,
- l'organisation des pièces,
- la rénovation exceptionnelle d'un bien,
- la patte d'un architecte,
- des matériaux nobles,
- la proximité d'une gare et de commerces,...

Chaque critère de cette liste, qui est loin d'être exhaustive, permet d'affiner l'évaluation d'un bien grâce à un système basé sur des calculs précis.

[Visualiser l'article](#)

Cette méthodologie permet aux experts du réseau de tenir compte de tous les atouts d'un lieu dans leur estimation, qu'il s'agisse d'une villa contemporaine, d'un appartement de charme avec vue panoramique , ou d'une ancienne menuiserie réhabilitée.

“L'estimation de nos biens atypiques est un procédé unique que nous avons mis au point, développé et affiné avec les années, que les particuliers viennent trouver chez nous pour valoriser leurs biens de caractère”, explique Alexandra Hyron , directrice générale d'Espaces Atypiques.

Une approche différente pour des biens atypiques

La méthode Espaces Atypiques s'intéresse de près à ce qui pourrait passer pour des détails aux yeux d'autres agences immobilières : de la pierre apparente ou du chêne, une luminosité plein sud, un style architectural unique, une signature, des lignes épurées ou au contraire, un espace de vie très chaleureux,...

“ Chaque détail compte pour estimer la valeur des biens atypiques. Là où une agence immobilière conventionnelle s'appuierait sur un calcul simple, nous prenons en compte des variables bien plus complexes ” explique Alexandra Hyron.

L'approche du réseau c'est aussi le dialogue et l'accompagnement des propriétaires tout au long du processus de vente. Chaque critère sera validé avec les propriétaires avant d'être pris en compte dans l'estimation finale.

Une formation sur-mesure pour des experts de l'estimation

Les 350 collaborateurs de l'entreprise viennent de milieux divers et variés, comme ceux de l'art, de la communication ou de la finance... Ce qui les rassemble ? Leur passion pour les lieux de vie hors norme et leurs histoires, mais aussi leurs solides connaissances techniques qu'ils acquièrent à leur intégration dans le réseau lors de formations professionnelles.

Aussi, Espaces Atypiques, qui est agréé organisme de formation, a mis au point un parcours sur-mesure qui se concentre sur des thématiques spécifiques aux biens vendus par ses agences.

Les collaborateurs qui rejoignent le réseau suivent une formation de 3 semaines au cours de leur première année d'intégration afin de bien comprendre l'approche unique d'Espaces Atypiques. Dans ce cadre, ils s'approprient pleinement les outils et la méthode grâce à des sessions de 7h par jour dédiées à l'architecture, aux techniques de vente ou grâce à des rencontres avec des experts, qu'ils soient notaires, courtiers ou encore photographes.