



Famille du média : **Médias régionaux**
(hors PQR)

Périodicité : **Mensuelle**

Audience : **80000**

Sujet du média :

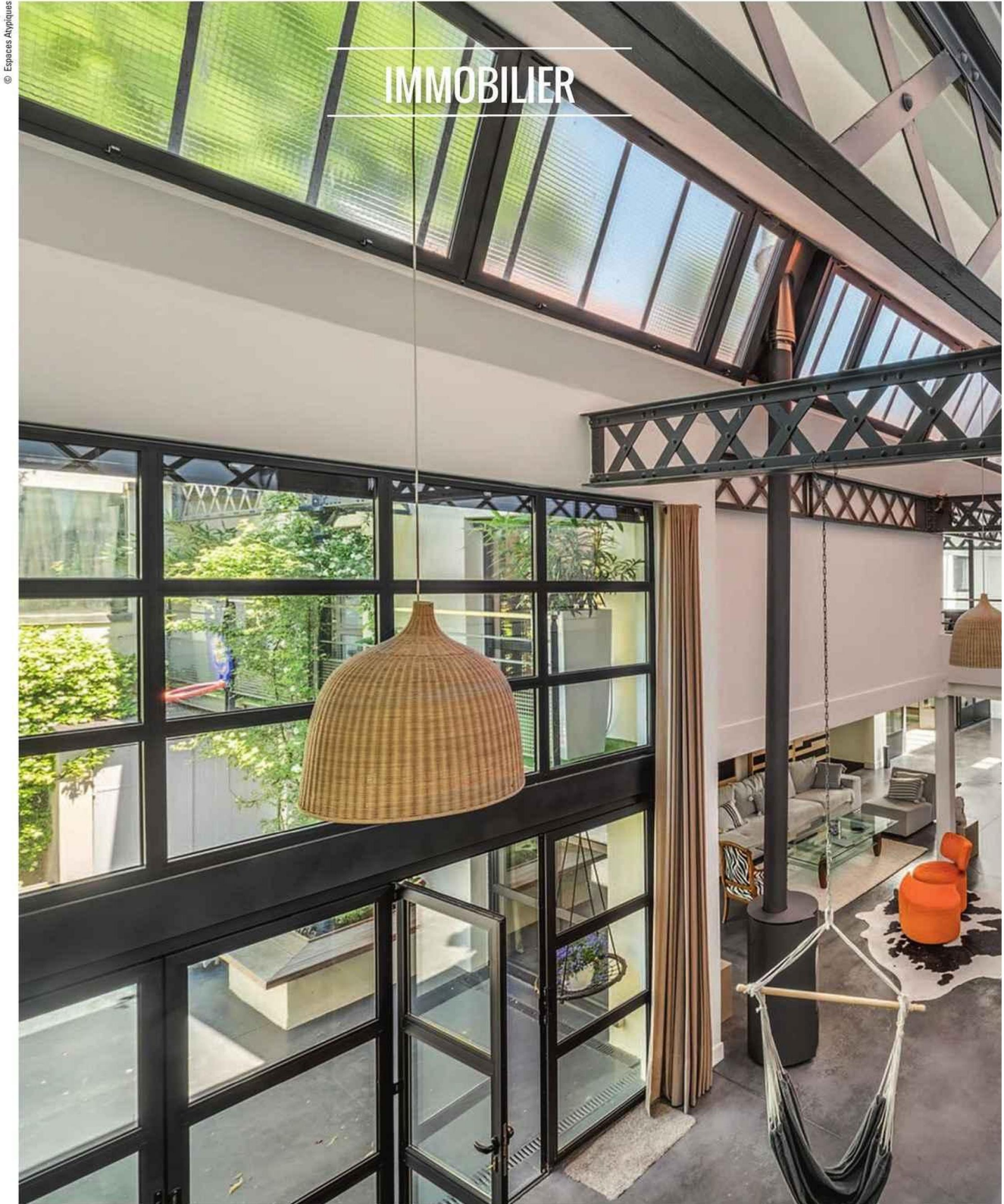
Actualités-Infos Générales



Edition : **Mai 2022 P.48-53**

Journalistes : **ÉLOI THIBOUD**

Nombre de mots : **1893**

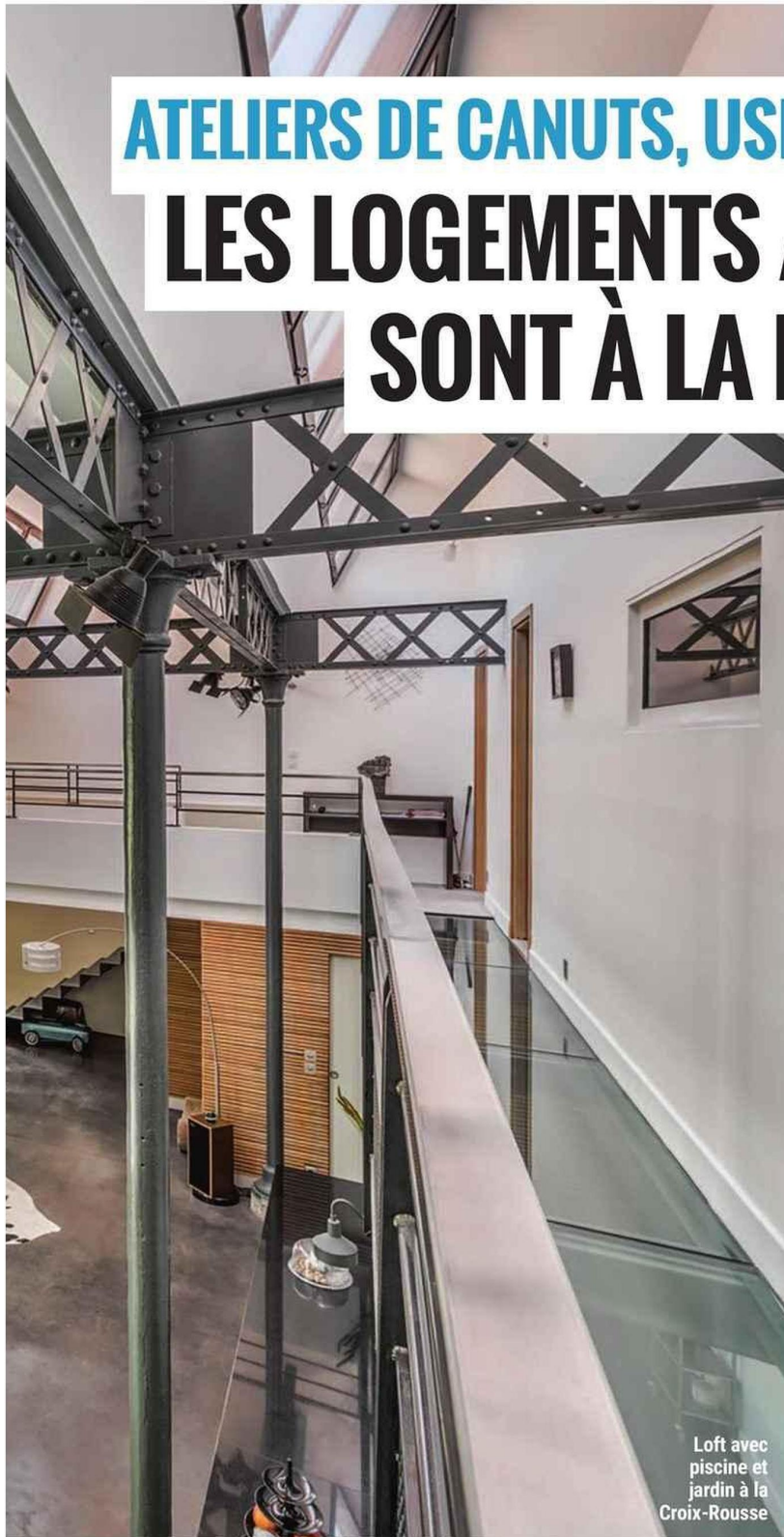


© Espaces Atypiques

IMMOBILIER



ATELIERS DE CANUTS, USINES, PÉNICHES... LES LOGEMENTS ATYPIQUES SONT À LA MODE



Loft avec piscine et jardin à la Croix-Rousse

SOUVENT CHARGÉS D'HISTOIRE, CES HABITATS ORIGINAUX SONT TRÈS RECHERCHÉS DANS LYON ET SA RÉGION ALORS QUE L'OFFRE SE RARÉFIE. TOUR D'HORIZON DE CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT D'ACHETER.

Une ancienne usine transformée en loft confortable à l'ambiance de métal, une vieille grange devenue un studio chaleureux, une péniche avec jardin sur la Saône et vue sur Fourvière, un ancien atelier de canut retapé en T3 familial lumineux... Ils sont ce que l'on appelle "les perles rares". Pour beaucoup, ils représentent un luxe, mais pour d'autres, ils matérialisent un besoin : celui de se sentir l'héritier d'une histoire et de faire de son logement une expérience, plus qu'un simple habitat. Ce sont les "biens atypiques". Autrement dit, ces appartements uniques, disposant d'atouts les faisant passer dans une autre dimension que l'appartement classique, sans pour autant atteindre le label, parfois recherché, des biens de prestige. Un entre-deux qui fait de ces logis en question des endroits uniques avec un cachet indiscutable. "Nous considérons que les biens atypiques représentent 20 % du marché global du logement", explicite Jérémy Jehan, de l'agence spécialisée Espaces Atypiques, à Lyon. Il donne ainsi sa définition de cette typologie de logements : "Ce sont des biens 'coups de cœur', avec de l'émotion dans la prise de décision lors de l'achat. Généralement, il s'agit de biens au style très contemporain – donc refaits et réhabilités avec soin – et dotés d'une histoire forte. Surtout, il s'agit souvent de logements principaux, non d'investissements pour en faire de la spéculation." L'expert admet aussi refuser des dossiers jugés trop

IMMOBILIER

Ateliers de canuts, usines, péniches... les logements atypiques sont à la mode

conventionnels : *“Sans vouloir être péjoratif, s’il n’y a pas d’attrait particulier ou un paysage à minima intéressant, le bien n’est pas pour nous. Je pense aux maisons type années 70, 80. C’est juste que notre créneau est plus spécifique.”*

Les prix : presque du prestige

Côté prix, difficile de généraliser du fait du caractère unique de chaque bien. Autrement dit, comparer un ancien moulin devenu une maison dans le Beaujolais à une péniche du centre-ville n’a que peu d’intérêt, surtout que l’emplacement aura une influence déterminante sur le prix. D’autre part, souvent rénovés et agencés par un architecte, ces logements au style soigné sortent des grilles de prix du marché conventionnel. Jérémie Jehan analyse : *“À Lyon et dans la région, le ticket d’entrée est à 300 000 euros pour un petit loft, ou un studio typé haussmannien. Mais le prix moyen est plutôt autour de 700 000 euros, quand notre*

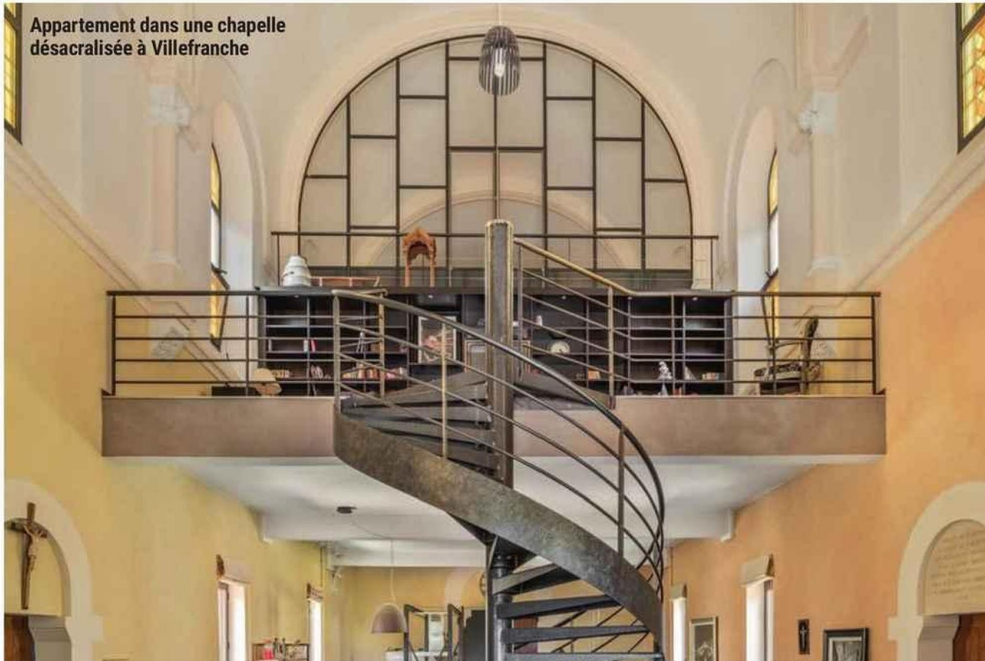
échelle haute tourne autour des 3 millions d’euros. Dans ce genre d’affaires, il n’y a pas d’annonce, c’est plutôt du off market. En fonction du projet du client, la cible est généralement en off et tout se joue via le réseau privé.” Idem en ce qui concerne le marché des péniches lyonnaises, où les prix d’entrée s’échelonnent autour des 600 000 euros pour 170 m² généralement. Reste que l’emplacement jouera puisque *“les berges du Rhône, vers la place Lyautey et le parc de la Tête-d’Or par exemple, sont plus recherchées que celles de la Saône, qui se situent davantage vers la Confluence pour les péniches”*, analyse Hugo Boudjema, agent immobilier pour Recherche appartement ou maison, vendant aussi des péniches à Lyon. *“Mais il n’y a pas vraiment de fourchette de prix car tout dépendra de la prestation à l’intérieur. Le marché est si maigre que les agents spécialisés se plient généralement aux exigences des vendeurs”*, regrette-t-il.

Une conjoncture favorable

Pourtant, malgré ces prix élevés, la conjoncture est bonne pour ce secteur spécialisé. *“Nous faisons une de nos meilleures années en 2021 avec une augmentation de notre volume de ventes en hausse de 30 %. Dès lors, notre secteur ne souffre pas de la Covid-19. Nos clients, eux, en sortant de la crise sanitaire, se sont rendu compte que leurs besoins avaient changé en matière de logement. Ils veulent partir du centre-ville, ou sinon vivre très confortablement dans leur appartement urbain”* décrypte Jérémie Jehan. Rien de nouveau sous le soleil, tous les acteurs de l’immobilier lyonnais constatent aujourd’hui un mouvement – modéré mais bien présent – vers les extérieurs du centre-ville, voire en dehors de la métropole de Lyon... où les possibilités de rénovation sont beaucoup plus importantes. *“L’offre se raréfie à Lyon depuis dix ans, car il y a de moins en moins d’espaces à transformer en logements tant la pression immobilière*

© Espaces Atypiques

Appartement dans une chapelle désacralisée à Villefranche



Ancienne église, usines et ateliers

Parmi les biens atypiques, certains se distinguent. Il en va ainsi de cette ancienne église du Beaujolais, désacralisée et devenue un espace mixte, à la fois maison et loft. *“Un bien vraiment exceptionnel comme il en arrive rarement”*, nuance Jérémie Jehan. D’autant que ce type d’habitat engage à un entretien important, et donc à des charges importantes elles aussi. Dans les faits, le fonds de commerce, soit les produits les plus courants mais aussi les plus recherchés, reste les lofts avec arrière-cour comme

les anciens ateliers : *“Lémotionnel a pris le pas sur le pragmatisme pour ce type de biens. Cela n’empiète pas sur les attentes de base comme l’espace, la luminosité, le prix et l’emplacement... mais les gens en demandent plus. Ils veulent un habitat qui leur ressemble.”* Un investissement qui, en plus de l’achat, demande souvent un ameublement sur mesure, accompagné la plupart du temps des services d’un architecte d’intérieur. Dans cette veine, Lyon se détache avec ses nombreux appartements anciens, ex ateliers de canuts, avec leurs grandes poutres et leurs hauts plafonds. Un décor typique de plus en plus recherché, notamment par une clientèle parisienne souhaitant goûter la douceur de la vie lyonnaise.

300 000€ Le ticket d'entrée pour un bien atypique

700 000€ Le prix moyen d'un bien atypique

est forte", rappelle Jérémy Jehan. Sur les chiffres, la chambre des notaires du Rhône est claire : la part d'acquéreurs lyonnais dans des maisons anciennes autour de la métropole progresse quasiment partout. Ils représentent même 15 % des acheteurs dans l'Ouest rhodanien, 14 % dans le secteur Villefranche-Beaujolais-Saône. En d'autres termes, pour faire des affaires, sortez de la métropole.

Le profil : ni des primoaccédants, ni des ultra-riches

À quoi ressemblent ces acquéreurs de biens atypiques ? En ce qui concerne les péniches lyonnaises, *"ce sont des caractères un peu originaux, qui ont l'habitude d'habiter de belles demeures ou de beaux appartements du centre"*. Une clientèle de luxe type "HNWI" (High-Net-Worth In-



Loft dans un ancien garage au cœur du 7^e arrondissement de Lyon

20 % des logements sont considérés comme des biens atypiques

+30 % de ventes en 2021 suite à la crise sanitaire

dividuals) ? Une terminologie encore peu connue permettant de désigner les très grosses fortunes puisqu'il faut disposer d'un patrimoine compris entre 1 et 30 millions de dollars (ou au-delà) pour en faire partie. "Pour les péniches ce n'est pas forcément le cas. Il faut comprendre que le prix à l'achat est très compétitif. En valeur égale, le prix d'une péniche bien placée de 190 m² revient à un T3 sans charme à Confluence", affirme Hugo

Boudjema. Il poursuit : "Les acheteurs recherchent ce côté magique que l'on ressent quand on entre dans le bateau, à fleur d'eau. Lorsqu'on est un 'pénichard', on se sent différent." Côté appartements atypiques, le profil des acheteurs est plus ciblé. "L'avantage est que nous n'avons pas de primoaccédants. C'est-à-dire que nous ne sommes pas affectés par les difficultés croissantes d'accès au crédit avec l'augmentation des taux d'intérêt ou par

la hausse des prix de manière générale. Pareillement, nous ne sommes pas sur un créneau d'ultra-luxe qui, lui, est affecté par la fluctuation financière incertaine en ce moment entre la guerre en Ukraine et la fin de la crise sanitaire", analyse Jérémy Jehan d'Espaces Atypiques Lyon. Le cœur de cible est alors les professions libérales, cadres, CSP+ ayant besoin de louer leur famille.

/// ÉLOI THIBOUD



Le tiny house de l'architecte Stefan Rheinert à Vaulx-en-Velin



Tiny house
• Entre 10 et 50 m²
• Entre 15 000 et 150 000 euros selon la prestation

Tiny house : originale, ingénieuse et sobre

Un autre type de bien original devient de plus en plus populaire dans la région lyonnaise : les tiny houses. Quésaco ? Un concept de micro-habitation né dans les années 1990, venu des États-Unis, essayant dans les jardins européens... et depuis peu dans ceux des Lyonnais. La logique est que l'espace est optimisé au maximum, rendant chaque partie ultra fonctionnelle. Une idée développée par les Lyonnais de LumiPod par exemple, à travers des modules d'habitation pré-montés, et s'installant au milieu du jardin, face à un beau paysage. Micro-studio de quelques mètres carrés, allant du bureau à la suite familiale, ces cocons haut de gamme disposent de tout le confort moderne avec leur ouverture à 180°. Une solution atypique, autonome, pour faire de la location ou loger un membre de sa famille en quête d'indépendance. Comptez entre 85 000 et 140 000 euros selon la solution choisie, forcément luxueuse. Moins onéreux, les modules des Lyonnais de Mobilaug, adaptés pour les personnes âgées et se fixant au rez-de-chaussée de maisons préexistantes. "Comme parfois la

maison de retraite n'est pas accessible, il est important de rapatrier les pièces à vivre en un seul endroit", explicite Nans Chevaux, l'un des fondateurs. Comme LumiPod, ces modules proposent la climatisation, une terrasse, une cuisine... tout est personnalisable et peut être réalisé sur mesure. Concernant les prix, ils tournent autour des 3 000 euros le mètre carré. Autre avantage, "pas besoin de demander un permis de construire sous les 20 m² de construction", avance Nans Chevaux. Même si les procédures sont plus allégées, il faudra tout de même demander une autorisation de construire et faire une déclaration préalable de travaux. Parfait pour une chambre d'hôtes ou un studio Airbnb. Des architectes de Lyon travaillent aussi à rendre plus accessible – et même "citoyen" – le concept de "tiny house". Patrick Stefan Rheinert en fait partie. Basé à Vaulx-en-Velin, il mélange les concepts d'écologie, de sobriété dans une tiny house de 46 m², un ancien garage. Bâtie comme un manifeste, cette construction a longtemps abrité son cabinet d'architecte : "L'espace n'est pas seulement une mesure, c'est aussi un ressenti, une appréhension qui, elle, peut être modulée", expose-t-il. Une piste à explorer à l'heure de l'hyper-densité des grandes métropoles.

© Espaces Atypiques



© Espaces Atypiques



Péniches : avantages et inconvénients

En surface habitable, les péniches oscillent entre 160 et 200 m². Loin des 20 m² des tiny houses. Du point de vue des prix, les péniches sont aussi intéressantes puisqu'elles reviennent majoritairement à un prix plus faible qu'un appartement sur la terre ferme de la même surface à Lyon, alors qu'elles se situent souvent dans des secteurs très recherchés du centre-ville. Et même si une péniche, donc un moyen de transport mobile, n'est pas soumise à la taxe foncière, elle reste toutefois liée à de nombreuses charges dont la convention d'occupation temporaire permettant d'amarrer. Une procédure directement gérée par la Métropole de Lyon. De quoi refroidir les acheteurs ? *"Même si Lyon n'a pas un marché mature comme à Paris où les affaires battent leur plein, il croit de manière progressive. De plus, comme c'est un bien mobilier, il n'y a pas les 8 % de frais de notaires, ce qui est intéressant"*, rétorque Hugo Boudjema. Cependant, l'agent immobilier rappelle aussi que des frais d'entretien s'appliquent au moins tous les dix ans. Le rêve reste donc encore un luxe.

Péniches

- Entre 160 et 200 m² : la taille d'une péniche
- 600 000 euros : le ticket d'entrée pour une péniche
- L'emplacement : 5 000 euros par an
- Environ 100 péniches à Lyon