



PLACEMENTS

Et pourquoi pas s'installer sur une péniche ?



Atypique. Moins coûteuse à l'achat, la maison sur l'eau a le vent en poupe.

PAR LÉA DESMET

Jérôme et Fanny R. n'ont pas hésité longtemps avant de se jeter à l'eau : travaillant à Paris, ils ont acheté, sur un coup de cœur, une péniche à Neuilly-sur-Seine (92). Trois ans plus tard, ils ne regrettent rien et ne reviendront pas de sitôt habiter sur la terre ferme. « Vivre sur l'eau, en prise directe avec la nature, donne l'impression d'être tout le temps en vacances, même quand on télétravaille », soutient Jérôme. Comme eux, ceux qui ont opté pour ce mode d'habitat flottant en ville

affirment jouir d'un cadre de vie unique et « hors du temps ». « C'est un art de vivre, on a en permanence un tableau vivant sous les yeux », assure Valérie Huvé, fondatrice et dirigeante de Rivercoach, société spécialisée dans la transaction d'habitat fluvial. Elle-même est installée sur une péniche depuis plusieurs années.

Séduisant, ce type d'habitat évite la vie en copropriété, le bruit, les soucis de voisinage et offre une absence de vis-à-vis. Mais ce qui convainc les aficionados, c'est l'équation financière attractive de l'achat, de 20 à 30 % moins cher qu'un bien immobilier classique de surface équivalente. « Nous sommes devenus propriétaires de notre maison flottante avec deux terrasses pour un prix inférieur de 30 % à celui d'un bien similaire dans cette commune des Hauts-de-Seine »,

indique Jérôme. Même scénario enchanté pour Timothée L. et sa famille. « Avec l'arrivée de notre troisième enfant, nous étions en quête d'un appartement plus grand, à l'ouest de la capitale, raconte ce Parisien. Par curiosité, on a regardé les annonces de péniches à vendre. Leurs prix étaient plus en phase avec notre budget. On a déniché dans le 16^e, face à l'hippodrome d'Auteuil, une péniche Freycinet sur deux niveaux qui cohabitait tous nos critères : une belle surface de 290 m², avec une terrasse de 100 m². »

Eau douce. En plus d'offrir de beaux volumes et une vue spectaculaire, une péniche coûte de 20 à 30 % moins cher qu'un bien équivalent sur la terre ferme.

Stabilité. Ce micromarché de l'habitat fluvial – péniches et maisons sur l'eau (« houseboats » ou barges) – attire de plus en plus de citadins en quête d'un espace à vivre singulier, offrant de beaux volumes. « En matière de prix, ce marché s'avère plutôt stable, car les

flux de demandes et d'offres ne sont jamais très abondants», constate Alexandra Hyron, directrice générale d'Espaces atypiques. « On recense de 1 300 à 1 500 bateaux habités à Paris et en Île-de-France, avec des surfaces allant de 20 à 500 m² », précise de son côté Valérie Huvé, qui a installé sur l'eau près de 250 familles. « Pour une localisation et une surface équivalentes, les prix des maisons flottantes sont toujours plus bas que ceux de la pierre », confirme Charlotte Nebbot, de l'agence Barnes Saint-Germain-des-Prés. Ainsi, quai Conti, en plein cœur de Paris et face au musée du Louvre, une péniche hollandaise de 100 m², comprenant un grand espace de vie et deux chambres, est actuellement proposée à 680 000 euros. Au même

L'air du large.

Si la plupart des logements-bateaux disposent d'espaces extérieurs, tous ne sont pas dotés de moteur. Mais qu'ils navigent ou non, leur coque doit être régulièrement entretenue.



endroit, une autre, d'une surface de 90 m², a trouvé preneur à 500 000 euros. À titre indicatif, selon le site MeilleursAgents, le prix moyen du mètre carré à cette adresse prestigieuse avoisine les

14 100 euros, et atteint plus de 20 000 euros pour les immeubles donnant sur le fleuve.

Cette différence de prix avec la pierre se constate dans toutes les grandes villes traversées ■■■



■■■ par un fleuve, comme Lyon, Toulouse, Avignon, Bordeaux ou Angers. Une résidence sur les flots se valorise sur la base de quatre éléments: l'adresse, la surface habitable (voire extérieure), la taille et l'état général du logement. « Les prix font le grand écart. Cela va de 190 000 à 2 millions d'euros en Île-de-France, sachant que beaucoup de ces bateaux ne peuvent pas naviguer et ne disposent même pas de moteur », précise Valérie Huvé. Cela n'empêche pas de goûter aux plaisirs de la promenade. « Grâce à un autre petit bateau motorisé, il nous arrive d'aller jusqu'à Paris en passant par l'écluse de Suresnes. Un vrai voyage », raconte Jérôme R.

Occupation temporaire. Avant de se lancer dans cette aventure, et pour éviter tout écueil, il faut avoir en tête que ce type d'acquisition diffère d'un appartement sur le rivage. D'abord, un bateau n'est pas considéré par la loi comme un bien immobilier, mais comme un actif mobilier. Il n'y a donc ni frais de notaire ni droits de mutation à régler à l'achat. En revanche, l'acte de cession doit de préférence être rédigé par un avocat ou un notaire. N'étant pas un bien immobilier, le bateau n'entre pas dans l'actif de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et la plus-value ne relève pas du régime de taxation des plus-values immobilières.

Ensuite, même si un bateau « sans attache » vaut moins cher qu'un autre, mieux vaut privilégier un bateau déjà amarré avec un emplacement officiel: les places qui se libèrent sont rares et les temps d'attente se comptent en années.

Un bateau n'est cessible qu'à condition que le futur propriétaire obtienne de l'organisme public des Voies navigables de France (VNF), ou au port autonome, le transfert à son nom de la convention d'occupation temporaire (COT), qui est une autorisation de stationner. Les VNF insistent sur le caractère « précaire, irrévocable et non cessible de cet emplacement du domaine public ». « Un propriétaire de bateau n'est détenteur ni du foncier ni du quai. Il est seulement locataire de cet espace. Il n'existe d'ailleurs pas de taxe foncière », rappelle Valérie Huvé. Une fois attribuée, la COT se renouvelle tous les cinq ans. Si le bateau est bien entretenu, conforme à la réglementation et offre toutes les sécurités nécessaires, cette étape administrative cruciale se franchit en général sans mauvaises surprises. La COT, c'est aussi une redevance annuelle

Jeter l'ancre. Pour profiter d'un salon donnant sur les flots, mieux vaut acheter un bateau déjà amarré: les listes d'attente sont longues pour obtenir un emplacement.

variable selon l'emplacement. « Dans le 16^e, nous payons environ 10 000 euros. Ce sont un peu nos charges de copropriété pour accéder aux services du quai: eau et électricité, poubelles, système d'amarrage », indique Timothée. Autre point de vigilance: les travaux. En cas d'aménagements intérieurs ou d'actions plus lourdes portant sur la structure ou la surface du bateau, le propriétaire doit en informer les VNF et attendre leur feu vert.

Enfin, un bateau – avec ou sans moteur, et même s'il ne navigue pas – doit faire l'objet tous les dix ans d'un examen de sa coque, ce qui nécessite d'être mis hors d'eau. Selon sa taille, cela peut coûter entre 15 000 et 20 000 euros. Outre cette révision importante, il faut réaliser un entretien régulier pour éviter la rouille et la corrosion.

À l'écoute du bateau. La vie sur l'eau, aussi idyllique soit elle, n'a donc rien d'un long fleuve tranquille et cet art de vivre séduisant ne convient pas à tous. Il impose d'être en permanence à l'écoute de son bateau et de savoir s'adapter à un élément mouvant. Il convient d'être vigilant les jours d'orage ou de forts remous, de ne pas oublier de vérifier régulièrement l'amarrage ou le fonctionnement des pompes de relevage (nécessaires pour évacuer les eaux usées). « Sur un bateau, il faut accepter que ça tangué, que ça bouge. Et il est nécessaire d'être débrouillard et réactif en cas de pépin à bord », résume Timothée.

Autant de sujets susceptibles d'être abordés avec les propriétaires des embarcations voisines, amarrées au même quai. Les résidents échangent souvent par groupe WhatsApp, s'invitent les uns les autres, voire s'organisent en association afin de réaliser des démarches ou des demandes administratives (ramassage des poubelles, distribution de courrier, eaux usées, changement du système d'amarrage...). Un esprit de partage et d'entraide qui peut avoir son charme ■

8500 EUROS

C'est, pour une même localisation en plein cœur de Paris, l'écart entre le prix moyen du mètre carré sur le rivage et celui auquel une péniche a trouvé preneur.

Bien mobilier, le bateau n'entre pas dans l'actif de l'impôt sur la fortune immobilière.