



Annonces

 **Immobilier**
 Toutes nos annonces sur sudouest-immo.com en partenariat avec 

BIENS ATYPIQUES ÉTAT DES LIEUX

Pas de crise pour les espaces atypiques

SINGULARITÉ. Fonctionnant au coup de cœur, ce segment de marché s'affranchit des règles de l'immobilier traditionnel. L'engouement des acheteurs fortunés pour ces biens exceptionnels reste soutenu

Thierry Gironde

Propriétés d'exception, biens d'expression, villas hors normes : la notion de biens atypiques englobe une multitude de produits immobiliers singuliers. En fait, elle dépasse largement le cadre de la définition initiale désignant exclusivement des biens dont on a détourné la vocation première (ateliers d'artistes, boutiques, moulins, péniches, etc.) pour les transformer en logements. Le qualificatif d'atypique peut ainsi s'appliquer à un immeuble bénéficiant d'un emplacement exceptionnel, d'une esthétique particulière, d'une distribution originale des espaces de vie ou encore résultant d'une prouesse architecturale. « Toutefois, un excès d'excentricité peut rebuter d'éventuels acquéreurs, préoccupés par les conditions de revente d'un bien trop original. C'est pourquoi la vente de lofts, par exemple, s'avère un peu plus compliquée que par le passé »,



Charme et authenticité caractérisent cette ancienne écurie reconverte en logement de caractère à Bordeaux, quartier Saint-Paul. Photo Espaces atypiques

constate Clément Kaufmann, directeur associé d'Espaces atypiques Bordeaux-bassin d'Arcachon. « Hormis cette réserve, le marché reste globalement

dynamique, cette catégorie de produits suscitant toujours un engouement soutenu. L'activité est fluide pour les biens proposés à partir de 1,5 million d'euros.

En effet, dans cette catégorie, les acquéreurs n'éprouvent aucun problème pour mobiliser leur fortune personnelle et régler la facture. C'est plutôt entre 800 000 € et 1,5 million d'euros que les affaires se compliquent un peu. Dans cette gamme de prix, les acquéreurs doivent souvent céder au préalable un de leurs biens immobiliers pour se payer leur nouveau coup de cœur ou passer par la case emprunt, ce qui pénalise la fluidité des transactions. Au-dessous de 800 000 €, le marché retrouve un bon dynamisme. Les prix sont attractifs et il y a de l'offre, notamment à Bordeaux. »

Les belles rénovations ont la cote

Les amateurs d'immobilier atypique recherchent de préférence des produits déjà rénovés afin de s'épargner les affres des travaux (coût, complexité, suivi attentif) ou pour éviter de devoir solliciter eux-mêmes d'indispensables autorisations administratives, notamment lorsque l'immeuble est

classé. « Sur Bordeaux, les hôpitaux particuliers et les demeures de caractère situés notamment dans les secteurs du Jardin public, des Chartrons et du Bouscat sont très prisés », reprend Clément Kaufmann. « Ces biens, parfois signés par un architecte de renom, se négocient fréquemment autour de 1,5 million d'euros. C'est le prix à payer pour bénéficier de tous ces éléments qui font défaut en centre-ville : espace, jardin privatif, garage sécurisé, voire piscine. On note une évolution récente concernant la demande : les acheteurs sont de plus en plus soucieux de la performance énergétique des immeubles qu'ils convoitent. À Bordeaux, les acquéreurs qui apprécient ce type de biens sont plutôt des Parisiens et des expatriés, alors que sur le bassin d'Arcachon, c'est la clientèle internationale qui prédomine. Et elle a les moyens de débours sans trembler 3 millions d'euros pour une villa de charme à rénover dans le secteur Pereire, par exemple. »