

SPÉCIAL IMMO



Acheter à plusieurs, la solution ?

Tendance

Vivre seul, très peu pour eux. Les propriétaires de la centaine de lieux d'habitat participatif en France ont conçu ensemble leur lieu de vie, de la taille des logements à la structure juridique qui gère le bien. *Metronews* décrypte cette tendance, loin de l'image baba cool qu'on lui donne.

QU'EST-CE QUE C'EST ?

Dans un habitat participatif, chacun dispose de son logement, appartement ou maison, mais partage également certains espaces avec les autres occupants : buanderie, atelier de bricolage, jardin, chambre d'amis... Certains de ces habitats fonctionnent en société civile immobilière à caractère coopératif dans laquelle chaque propriétaire possède des parts. D'autres ont pris la forme de copropriété.

QUELS SONT LES AVANTAGES ET LES INCONVÉNIENTS ?

« La plupart des participants souhaitent d'abord retrouver du lien social », explique Stephan Singer, gérant de Toits de choix, une entreprise qui accompagne des groupes dans la conduite de leur projet. Le coût du chantier, en moyenne de 15 à 20 % moins cher qu'un bien neuf construit individuellement, constitue un second argument. Sou-

vent, les bâtiments à l'architecture audacieuse font également la part belle aux matériaux écologiques. Mais ces programmes nécessitent en moyenne, de trois à cinq ans de réflexion et de conception. Le montage juridique et financier pose parfois problème, les banquiers n'étant pas encore familiers de ce mode de construction et de gestion.

OÙ SE RENSEIGNER ?

Le Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP), créé en 2010, constitue une bonne source d'informations. D'autre part, de nombreuses associations (comme Eco habitat groupé, Habicoop...) peuvent également vous mettre en relation avec des groupes en cours de constitution. ● A. P.

EN PRATIQUE

Ce que change la loi Alur

Adoptée en février, cette loi crée deux statuts juridiques pour l'habitat participatif : la coopérative d'habitants, dans laquelle ceux-ci sont collectivement propriétaires et individuellement locataires de leur logement, et la société d'autopromotion, qui finance un ensemble de personnes construisant ou achetant un habitat collectif.

« Un architecte vous aide à prendre des décisions »

Interview

Philippe Carillo est architecte d'intérieur au collectif parisien Créateurs d'intérieur.

Quand faire appel à un architecte d'intérieur ?

Son intervention commence dès l'achat. J'accompagne souvent des primo-accédants, lors d'une deuxième ou troisième visite. Je les aide à prendre une décision quant à l'achat, je leur donne une première estimation chiffrée si le logement nécessite des travaux, s'il comporte des vices cachés...

Combien coûte une telle intervention ?

Chez Créateurs d'intérieur, la première visite revient à 98 euros. Pour une proposition d'aménagement,



comptez 50 à 60 euros par mètre carré, tout compris. Enfin, la supervision d'un chantier coûte entre 11 et 15 % du montant hors taxes des travaux, visites et étude incluses. Mais nos clients obtiennent des réductions de 20 à 30 % auprès de nos partenaires, professionnels du bâtiment ou de la décoration, ce qui permet de rembourser des frais.

Comment bien choisir son architecte d'intérieur ?

Renseignez-vous auprès de la Fédération française des architectes d'intérieur. Regardez sur Internet et contactez d'anciens clients. Si, au premier rendez-vous, l'architecte évoque des idées auxquelles vous n'aviez pas pensé, c'est lui qu'il vous faut !

● PROPOS RECUEILLIS PAR A. P.

La rénovation, entre choix judicieux et galère sans fin

Décryptage

Une belle maison, lumineuse, bien placée et à un prix raisonnable. Vous avez enfin trouvé la perle rare ! Un inconvénient : elle nécessite une rénovation du sol aux combles... De quoi faire réfléchir. Pourtant, cette option permet d'acquérir un bien que l'on n'aurait pas pu se permettre d'acheter autrement. Surtout lors d'une primo-accession.

Réaliser une plus-value

« La décote peut aller jusqu'à 20 % du prix d'achat », estime Bernard Cadeau, le président du réseau Orpi. Voire plus si l'on effectue les travaux soi-même. Mais prenez garde à bien évaluer le temps et l'argent nécessaires que cet investissement ne se transforme pas en galère. « Il faut compter environ 1200 euros par mètre carré pour tout refaire », estime Fabien Trunde, directeur commercial transaction chez Foncia. Aussi, n'hésitez pas à visiter



plusieurs fois le bien et à vous faire accompagner de professionnels du bâtiment.

« Il ne faut pas forcément voir la rénovation comme une dépense supplémentaire, mais plutôt comme un investissement, avance Bernard Cadeau. Car, grâce à elle, votre bien va prendre de la valeur. » Et peut-être vous permettre de réaliser une plus-value lors de la revente, si ces aménagements correspondent aux besoins de potentiels acheteurs. ● A. P.