

Immobilier : ces voisins qui coûtent cher

Les biens situés au-dessus de commerces souffrent d'une décote parfois significative

Dans un marché immobilier morose, les transactions donnent lieu à d'âpres négociations. « Les acheteurs, plus regardants, traquent le moindre défaut, pour faire baisser le prix », note Sébastien de Lafond, fondateur du site Meilleursagents.com.

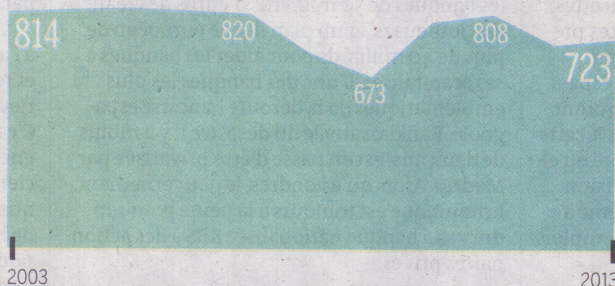
Pour des biens souffrant d'un manque de clarté ou de la présence d'un vis-à-vis, la décote est de « l'ordre de 10 % », précise-t-il. Et ce n'est rien comparé au rabais qu'il faut consentir quand un commerce occupe le rez-de-chaussée. « Cela ne veut pas dire que vous devez battre en retraite si l'appartement vous plaît, mais comme vous devrez appliquer une décote lors de la revente, il ne faut pas surpayer au moment de l'achat », dit Eric Massat, directeur de Domicilium, un chasseur d'appartements toulousain.

Bars et restaurants sont les plus redoutés, surtout s'ils ouvrent la nuit. Nadia et Jérémie en font l'expérience. Ce jeune couple ne trouve pas d'acheteur pour son deux-pièces situé dans le 16^e arrondissement de Paris, où ce type de logement est pourtant prisé. Mis en vente à 550 000 euros « nous accepterons sûrement une offre autour de 500 000 euros », explique le mandant. Soit 9 000 euros le mètre carré, tout de même, mais contre une moyenne de 11 000 euros dans ce quartier. Il faut dire que l'acquéreur devra avoir le sommeil lourd, l'appartement étant situé juste au-dessus de deux restaurants mitoyens. « Nous avons eu des offres, mais les acheteurs se sont tous rétractés, indique l'agent, à cause des odeurs de cuisine, de tabac et du bruit. »

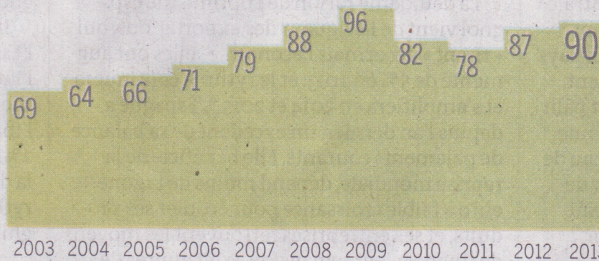
A Beaubourg, dans le centre de Paris, Century 21 Fortis Immo a mis neuf mois à vendre un 120 mètres carrés situé juste au-dessus d'un bar musical. « De très belle facture et refait à neuf, ce produit aurait dû, vu sa distribution, se vendre plus d'un million d'euros, assure Nathalie Naccache, qui dirige l'agence. Il est finalement parti

Un marché atone

NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE, EN MILLIERS



DÉLAIS DE VENTE DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE, EN JOURS



SOURCES : NOTAIRES, CENTURY21

à 920 000 euros, 12 % en deçà de sa valeur théorique. » Un moindre mal. « Lorsque la nuisance provient d'un commerce, la décote peut atteindre 20 %, voire 30 % », prévient Damien Desjardins, président de l'agence spécialisée Rez-de-chaussée.com.

Activités proscrites

D'où l'importance pour un candidat à l'achat de lire avec attention le règlement de copropriété, qui encadre les éventuelles nuisances et délimite les activités autorisées. Si le règlement peut interdire un changement de destination (rachat d'un local professionnel par un commerce, location saisonnière meublée dans un apparte-

ment), il ne peut empêcher le remplacement d'un commerce par un autre à moins d'avoir proscrit une activité précise.

« A Dijon, j'ai le souvenir d'une copropriété qui n'a pas pu s'opposer au rachat d'un salon de coiffure par un café avec terrasse », raconte le président de la Fédération nationale de l'immobilier, Jean-François Buet. Et de faire valoir que les bars ne sont pas les plus gênants. Les stations-service et les pressings, avec les craintes sur la santé qu'ils engendrent « présentent le plus gros risque de décote, note M. Buet, mais un fleuriste peut aussi être une source de nuisance s'il est équipé d'un système de ventilation bruyant ».

Pour Frédéric Pélissolo, président de l'antenne parisienne de l'Union nationale de la propriété immobilière, « la climatisation est même devenue une des causes les plus fréquentes de litiges dans les copropriétés, rendant n'importe quelle activité potentiellement aussi gênante qu'un commerce de bouche ».

Au panthéon des voisins les plus redoutés, boulangeries, boucheries et poissonneries occupent une place de choix. « Bruit matinal, allées et venues de clients, risque sanitaire – même si les règles d'hygiène sont strictes et de tels dangers limités : dans l'esprit des acheteurs, ils cumulent tous les inconvénients », explique un agent immobilier du 4^e arrondissement de Paris.

La nuisance est parfois moins évidente. L'Association des responsables de copropriétés (ARC) cite le cas des laveries dont la consommation en eau peut faire grimper les charges si l'immeuble concerné ne dispose que d'un compteur unique.

De même, « la présence d'un cabinet médical ou d'avocats situé en étage peut avoir une incidence sur les dépenses de copropriété, avec une usure prématurée des parties communes », explique Christophe Grand, juriste à l'ARC. ■

ETIENNE RABAUD