

## Les loges de gardien à Paris : une espèce rare... à dénicher rapidement.



Les gardiens d'immeubles et les concierges se font de plus en plus rares... pourtant les loges ne sont pas mises sur le marché. Comment résoudre ce paradoxe et tirer parti de ces espaces si rares à Paris, activement recherchés, mais souvent mal valorisés ?

Le constat : dans une chasse sans merci aux surcoûts, les gardiens d'immeuble sont de moins en moins remplacés lors de leur départ en retraite afin de faire baisser les charges de copropriété. Fort bien. Mais, plutôt que de recycler la loge du concierge en local à poussettes ou à vélos, les copropriétés souvent à la recherche de fonds pour financer de gros travaux,

envisagent quelquefois la vente de cette loge, devenue stratégique. Sans pour autant maximiser leur gain. Car la plupart du temps, ce bien très particulier, au lieu d'être vraiment mis sur le marché restera au sein de la copropriété : il est proposé en priorité, si ce n'est en exclusivité, aux résidents de l'immeuble et membres de la copropriété.

Pourtant indéniablement, ces appartements en rez-de-chaussée sont truffés d'atouts. Petite surface, c'est un investissement financier limité et très abordable pour un investisseur. Située en rez-de-chaussée, la loge bénéficie, outre de faibles charges, de la décote des prix des biens à ce niveau : soit de 10 à 15 % comparé au même type de bien en étage. Et sa position particulière lui confère un accès facile et privilégié pour les personnes à mobilité réduite.

Surtout, souvent « dans leur jus », - donc nécessitant quelques travaux -, ces biens permettront de s'adapter à un grand nombre d'usages différents, d'en optimiser l'exploitation et de répondre plus précisément à une demande existante sur le marché. Une loge en rez-de-chaussée peut en effet facilement être transformée en studio, en espace d'appoint pour les propriétaires d'un appartement de l'immeuble. Mais, elle peut tout aussi bien convenir pour une location classique. Y compris pour une activité en profession libérale, qui bénéficiera de l'accès direct à la rue.

Enfin, cette loge peut aussi devenir un petit appartement pour location de courte durée. Car cet espace en rez-de-chaussée n'entraîne qu'un minimum voire aucun désagrément pour la copropriété, contrairement à une location de courte durée en étage générant de nombreux allers et venues aux horaires des arrivées et départs d'avion, quelquefois tôt le matin, un risque de détérioration des parties commune lié au va-et-vient, une sur-utilisation de l'ascenseur...

Quelques conseils pratiques s'imposent pourtant pour valoriser au mieux la loge du gardien, si elle est mise sur le marché. Il faut bien entendu, faire voter en assemblée générale, la vente de la loge à la majorité absolue et arrêter un prix de vente attrayant : une fourchette est préférable à un prix fixe, afin de laisser le plus de latitude possible à la vente. Mieux vaut faire lotir la loge par un géomètre et l'intégrer dans le règlement de copropriété par un avenant rédigé avec le notaire de la copropriété. Et déterminer les trentièmes pour le calcul des futures charges. Enfin et surtout, il est judicieux de s'adresser à un professionnel du rez-de-chaussée afin de gagner en réactivité. Et vendre au meilleur prix.

### Rez-de-chaussee.com en bref

Créé en 2009, Rez-de-chaussee.com apporte des solutions concrètes aux propriétaires de rez-de-chaussée souhaitant mettre leur bien en vente, aux agences immobilières désireuses de sous-traiter la vente de leurs mandats en rez-de-chaussée à une équipe commerciale spécialisée et aux acquéreurs recherchant spécifiquement un bien en rez-de-chaussée. Depuis sa création, rez-de-chaussee.com offre ses services de vente et location sur Paris intra-muros et sa petite couronne. Le concept se développera progressivement sur les 6 plus grandes capitales régionales.

### Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23 rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)