



25 janvier 2017

Transformation de 60 chambres de bonnes en 7 appartements haut de gamme au 22 de l'avenue de la Grande Armée

L'offre d'immobilier haut de gamme rénové est peu présente sur le marché parisien, pourtant la demande est très forte sur ce type de produit. La vision des utilisateurs sur l'immobilier a évolué, avec des besoins exprimés sur les équipements hi-tech, les services associés, la sécurité et la signature par un architecte ou un décorateur.

Le neuf et le rénové devraient donc être plus présents sur un marché dont le parc est en grande majorité composé d'immeubles anciens (40% du parc parisien sont des immeubles haussmanniens). En effet, on constate une quasi-absence d'offre d'immobilier neuf, surtout sur les plus belles adresses. Beaucoup de bureaux pourraient être transformés en logements, mais peu de projets voient le jour à cause de contraintes économiques lourdes, telles que le coût de la rénovation et la loi SRU qui implique des quotas de logements sociaux.

Le 22 Grande Armée, une expérience d'adaptation du parc ancien à la demande actuelle



L'immeuble du 22 Grande Armée, date de 1893 au style haussmannien de très grand standing, avec des parties communes offrant moulures, peintures en trompe-l'œil et des détails d'ornements. La copropriété comptait 23 appartements allant jusqu'à 355 m², mais qui n'étaient plus adaptés aux besoins actuels. IKORY a accompagné le propriétaire dans la rénovation et transformation complète du 6^{ème} étage, ainsi que la rénovation de certains appartements d'origine aux étages inférieurs et le ravalement de la façade. Le but était de maintenir l'habitation dans cet immeuble, alors que

l'environnement de l'avenue de la Grande Armée est en voie de tertiairisation.

Transformation de 60 chambres de bonnes en 7 appartements haut de gamme

Paris compte 114 000 chambres de service de plus de 5 m², situées pour la plupart dans des étages supérieurs d'immeubles de construction haussmannienne. Sur ce parc, seuls 15% sont loués, une proportion divisée par 3 en 50 ans. Cette faible occupation locative est en partie liée à l'évolution de la réglementation, interdisant la location des chambres de moins de 9 m² (décret de 2002 sur le logement décent) et à l'encadrement des loyers parisiens (loi Alur 2015). La ville de Paris a lancé en novembre 2016 un plan « chambre de bonnes » visant, par l'octroi de subventions voire la préemption, à « transformer 1000 chambres de bonnes d'ici 2020 » dans une optique d'occupation à prix modéré.

La transformation des 60 chambres de bonnes du 22 de l'avenue de la Grande Armée en 7 appartements comptant entre 2 et 6 pièces, pour une surface allant de 38 à 129 m², anticipe cette demande. On y retrouvera des éléments d'architecture exceptionnels, avec notamment une rotonde, des pièces en double hauteur, des œils-de-bœuf, et



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Clara Douet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

des choix de matériaux et d'équipements de grande qualité, assimilables à du neuf et du luxe. Les escaliers de maître ont été prolongés et des parties communes ont dû être créées.

Les appartements d'origine qui ont été rénovés comptent jusqu'à 7 pièces et 355 m².

A Paris, le marché du neuf est atone et tendu en matière de prix

Faute de foncier disponible, le marché du neuf stagne à Paris autour de 1 200 transactions (réservations) par an. Il représente moins de 3% du marché total, contre 21% dans le reste de l'Île-de-France et 10% sur la France entière.

Les prix du neuf sont traditionnellement supérieurs à ceux de l'ancien. Ce différentiel est à la fois lié à l'appétence des acheteurs pour des produits vierges d'occupation et au fait qu'ils ne soient pas soumis aux droits de mutation. Traditionnellement en France, on compte 20% de différentiel entre les prix de l'ancien et ceux du neuf. Le fait que Paris soit en zone tendue renforce cet écart qui atteint le record de 43%. La moyenne des autres départements d'Île-de-France est de 26%.



A propos d'Ikory...

Ikory place le logement au centre de son action. Véritable incubateur de l'innovation, il intervient à tous les niveaux, du logement social ou intermédiaire à l'immobilier de luxe, et sur tous les métiers, du conseil à l'asset management en passant par l'investissement et le montage d'opérations. Ikory a été créé en 2015 par Stéphane Imowicz, ancien fondateur d'Ad Valorem et ex-directeur général de Crédit Foncier Immobilier.

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Les photos](#)
- [Toutes les informations sur IKORY](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Clara Douet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>