

## Astuces au rez-de-chaussée : comment transformer un local commercial en logement atypique



Réaménager une épicerie de quartier, un ancien atelier en brique donnant sur une cour pavée ou un bureau offrant de beaux volumes pour en faire votre loft : qui n'a jamais rêvé d'ainsi se réapproprier un local industriel ou commercial pour en faire un espace personnel unique ! Contrairement à ce que l'on pense, le projet n'est pas titanesque : il y a simplement des règles à respecter et des autorisations à obtenir.

La démarche n'est toutefois pas sans risque, car il faut bien calculer son coup. Mais pour profiter d'un loft et d'un souplex, le jeu en vaut la chandelle. Au-delà du plaisir et de l'esthétique du nouvel espace de vie, un ancien local commercial s'achète avec une décote d'au moins 20 à 30 % par rapport à une habitation. Davantage si le site délaissé ou vieillissant présente une décote supplémentaire liée aux travaux à effectuer. On peut, en revanche, conserver le cachet et la patine de la devanture d'une ancienne boulangerie ou d'un ancien bar.

Attention, tout n'est pas possible : les aménagements et les rénovations doivent être conformes au PLU (plan local d'urbanisme) et aux critères esthétiques des architectes de bâtiments de France. Mais ces aménagements donneront accès, dans n'importe quel type de quartier, à de spacieuses pièces à vivre : des « open spaces » issus de boutiques, des lofts ou de grands espaces lumineux à partir d'anciens ateliers d'artistes sous une verrière, peut-être avec une cour. De plus, ces biens ont souvent un accès à des sous-sols qui peuvent être facilement aménagés en souplex pour encore gagner des mètres carrés à vivre, pour faire de la musique par exemple. Bref des biens atypiques et rares. Et c'est probablement là tout l'intérêt de personnaliser un futur logement, qu'il faut rechercher sur des sites spécialisés comme rez-de-chaussée.com.

### Des règles à respecter

La transformation d'un local commercial en local d'habitation est considérée comme un « changement de destination », ce qui implique des démarches administratives préalables et qui ne concerne pas uniquement les aménagements architecturaux liés aux besoins de l'habitation. A Paris, le nombre de changements de destination de locaux d'activité en rez-de-chaussée est d'environ 250 par an : 926 dossiers ont été réalisés entre 2002 et 2006, selon la Mairie de Paris.

### Contact presse

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

Concrètement, il faut tout d'abord obtenir l'autorisation de la copropriété lors d'une assemblée générale. Dans le cas de travaux modifiant les surfaces habitables ou les extérieurs, un permis de construire doit être déposé auprès du service de l'urbanisme (Boulevard Morland à Paris). Si aucun aménagement ou rénovation n'est fait sur le bien à l'intérieur ou à l'extérieur, une déclaration préalable suffit. Il faudra par ailleurs s'assurer de la mise en adéquation technique du bien aux règles inscrites dans le PLU en matière de salubrité des pièces de vie.

Attention : un futur acquéreur ne peut déposer un dossier préalablement à son achat. Un acquéreur qui souhaite faire un changement de destination ne peut obtenir de la copropriété ou de la mairie qu'un avis consultatif sur son projet. Et le délai entre le dépôt de la demande et l'officialisation du changement de destination est au minimum de quatre mois. Il faut donc gérer le délai entre votre achat et la réalisation du projet, tout en obtenant le double accord de la copropriété et des autorités de l'urbanisme.

Le réaménagement d'une ancienne boutique ou d'un atelier peut aussi offrir une perspective intéressante dans une optique locative. Si les transformations prévues ne sont pas trop onéreuses, la décote obtenue à l'achat permet de proposer un loyer compétitif tout en dégagant une rentabilité, donc un retour sur investissement attrayant.



#### **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-chaussee.

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)