

## Des m<sup>2</sup> supplémentaires grâce aux rez-de-chaussée

**A Paris, acheter un rez-de-chaussée permet aux familles d'avoir une pièce supplémentaire pour un budget identique.**

### Une pièce en plus pour le même prix.

La demande pour les rez-de-chaussée s'amplifie. Outre une clientèle qui vise spécifiquement ce type de surface pour des raisons diverses : professions libérales, artistes, personnes à mobilité réduite..., les acquéreurs en quête de prix abordables sur Paris et sa périphérie, sont de plus en plus nombreux à porter leur attention sur les rez-de-chaussée qui affichent une décote de l'ordre de 15% par rapport à un bien équivalent en étage.

Ainsi, pour une surface recherchée de 90 m<sup>2</sup>, un rez-de-chaussée offre environ 12 m<sup>2</sup> supplémentaires, ce qui correspond à une chambre de plus. De fait, pour certains acquéreurs, le rez-de-chaussée constitue le seul moyen d'acheter dans la capitale sans faire de concessions sur le quartier ou la superficie. L'attrait du rez-de-chaussée est donc bien réel.

### Une estimation au bon prix plus que jamais indispensable

Quelques exemples suffisent à démontrer l'intérêt du vendeur à estimer son bien au juste prix.

Quartier du Sentier (2<sup>e</sup> arrondissement de Paris), un trois pièces atypique de 67 m<sup>2</sup> situé en rez-de-chaussée était proposé au départ à 599 000 €, soit 8 900 € le m<sup>2</sup>. Abaissé quelques semaines plus tard à 535 000 €, soit 8 100 € le m<sup>2</sup>, il ne trouve toujours pas preneur. La raison en est simple : le propriétaire n'a pas totalement intégré la décote normale d'un rez-de-chaussée, pas plus que le niveau général des prestations de son bien.

Autre exemple qui montre qu'une stratégie intégrant la réalité du marché permet de tirer son épingle du jeu. Un rez-de-chaussée de 83 m<sup>2</sup> proche du Trocadéro (16<sup>e</sup> arrondissement) proposé pendant quatre mois à 790 000 €, soit 9 500 € le m<sup>2</sup> et qui ne trouvait pas acquéreur, a été remis en vente fin novembre avec une nouvelle évaluation réalisée par rez-de-chaussee.com, en l'occurrence 735 000 €, soit 8 850 € le m<sup>2</sup>, un prix en phase avec la décote habituellement pratiquée pour ce type de bien. Résultat : la transaction s'est faite en dix jours. Preuve qu'une estimation et un prix de mise en vente en corrélation avec le marché constituent, plus que jamais, un élément déterminant. Plus encore pour un bien atypique que pour un bien classique.

Dans une conjoncture morose et attentiste, les acquéreurs ne sont plus prêts à acheter à n'importe quel prix et avant de se décider, veulent s'assurer de la valorisation de leur acquisition. Pour les vendeurs, une question cruciale se pose alors : l'évaluation de leur bien, surtout lorsqu'il s'agit de lots atypiques comme les rez-de-chaussée ou les souplex... Nombreux sont les propriétaires qui le surestiment n'ayant intégré ni la baisse des prix actuelle – de 3 à 4 % sur Paris et sa proche périphérie -, ni la décote appliquée à ce type de bien.

#### **A propos du marché parisien.**

*Les premiers signes d'une baisse du volume des transactions se font déjà sentir depuis le second semestre 2011. D'autant qu'à la frilosité des acquéreurs, s'ajoutent de nouvelles tensions sur le crédit immobilier. Dans un tel contexte, on ne pouvait donc qu'assister à des corrections de prix. Paris et sa proche couronne enregistrent ainsi une baisse de l'ordre de 3 à 4 %. Un mouvement qui semble durable et qui, à première vue, pourrait s'amplifier dans les mois qui viennent. Faut-il, cependant, s'attendre à un effondrement des prix ? Pour Rez-de-Chaussée.com, les paramètres d'un décrochage sont loin d'être réunis. Face à une offre réduite, la demande reste faible. Le marché de la capitale et de sa proche périphérie ne peut que tendre à un rééquilibrage.*

#### **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 & Ass. – Carol Galivel / Julien Michon – 01 41 05 02 02**

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