

Investir dans un souplex : unique et potentiellement intéressant



Grâce au caractère singulier que leur confèrent les caves voutées, les souplex (rez-de-chaussée + sous-sol, attirent les particuliers à la recherche d'une surface atypique. De plus, étant naturellement isolés phonétiquement, ils assurent un surplus de calme et de discrétion pour ceux qui font le choix d'y élire domicile. Ces biens séduisent tout particulièrement les artistes (musiciens, danseurs, peintres, photographes...), à la recherche d'un espace dédié à leurs activités, sans gêne pour le voisinage.

Mais le souplex est bien plus que cela. Dans de bonnes conditions, il peut également être un investissement intéressant.

Des prix avantageux

En effet, les souplex permettent un achat à moindre coût. A surface égale, le prix du m² d'un bien au rez-de-chaussée est inférieur de 10 à 15% à celui d'un appartement au-dessus du 2^e étage. Le souplex quant à lui est en encore plus intéressant : son prix est inférieur de 10 à 50% à celui d'un rez-de-chaussée.

« Cet avantage sur le prix se ressent d'autant que les montant des loyers en rez-de-chaussée restent proches de ceux des étages, ce qui rend l'investissement intéressant et peut permettre des rendements importants. », indique Fabien Garcelon de Rez-de-chaussee.com, agence spécialisée dans les transactions en rez-de chaussée en région parisienne et à Lyon. « Attention toutefois, ces surfaces sont à louer avec prudence, si le bailleur ne veut pas être requalifié de « vendeur de sommeils » ».



Des points à ne pas négliger

Si l'intérêt pour ce type d'investissement semble se justifier, il ne faut cependant pas négliger certains aspects qui nécessitent une vigilance particulière : « En moyenne, les souplex sont plus coûteux à rénover. Il faut compter environ 1 800 € du m², là où les appartements dits classiques, sont à 1 200 € », précise Fabien Garcelon.

En outre, les souplex souffrent couramment de contraintes techniques. Les pierres doivent être traitées avec une peinture à la chaux appropriée, l'isolation se doit d'être adaptée à l'exploitation qui en sera faite... « Ces contraintes peuvent rapidement relever le coût initial du bien », ajoute-t-il.



Et des règles à respecter

Dans la majorité des cas, les pièces en souplex ne sont pas reconnues comme des surfaces habitables par les services d'urbanisme des villes, car elles ne répondent pas aux normes d'habitabilité définies par la loi. « Lorsqu'on loue ce type de bien, il faut prendre en compte ces éléments. La pièce en souplex doit être une surface annexe, et en aucun cas une pièce de vie. Dans le cas contraire, si la pièce en souplex est définie comme une chambre, le bailleur engage sa responsabilité et risque des sanctions », conclut Fabien Garcelon.

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, sa petite couronne et à Lyon.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

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