

Immobilier : Paris teste la formule de l'immeuble sans charges de copropriété

MYRIAM CHAUVOT / JOURNALISTE | LE 03/03 À 19:00, MIS À JOUR LE 04/03 À 08:13



Le projet d'immeuble d'Edison Lite, qui sera construit du côté de la place d'Italie. - Manuelle Gautrand Architecte

1 / 1

ABONNEZ-VOUS **50%**
de réduction*

INSCRIVEZ-VOUS



NEWSLETTER
INDUSTRIE ET
SERVICES

Votre email...

OK

Les appartements de cet immeuble à construire pour fin 2018 sont mis en vente sur Internet. Son modèle économique abaisse aussi le prix de vente de 30 %.

Un appartement sur mesure dans un immeuble neuf sans charges de copropriété, vendu à un prix inférieur de 30 % à celui du marché : le modèle économique du projet d'immeuble Edison Lite a séduit la ville de Paris. Pour le tester, elle l'a primé au concours **Réinventer Paris** et lui a attribué une parcelle près de la place d'Italie, dans le sud de la capitale. Objectif : livrer la construction fin 2018. Il reste à voir combien il va séduire de candidats à l'achat et le test est... maintenant. Les informations nécessaires pour se déterminer et déposer, le cas échéant, une e-candidature à l'achat d'un appartement sont mises en ligne ce vendredi matin sur le site d'Edison Lite.

Parmi les innovations en test l'une va être scrutée : l'absence de charges de copropriété. Ou plutôt, leur compensation par les revenus perçus par la copropriété. Le principe est simple : l'immeuble comprendra en rez-de-chaussée et en sous sol des locaux de commerces. Une partie sera vendue par les promoteurs et le produit de cession servira à réduire le prix de vente des logements. L'autre partie des locaux reviendra à la copropriété, qui la mettra en location. Le locataire est déjà sécurisé : il s'agit d'une filiale de Cofely, active dans le projet Edison, qui prendra un bail ferme de long terme. « Nous avons

IMMOBILIER - BTP



Immobilier : la construction de logements neufs augmente enfin



Immobilier : les mises en chantier restent stables



Immobilier : les milliards du chinois Wanda à l'assaut de la France

RENDEZ-VOUS PARTENAIRES



Vidéo témoignage : Cavacave.com

place de marché dédiée aux passionnés de bon vin



> à retrouver sur business.lesechos.fr

LesEchosÉTUDES



L'EXPERTISE DES ECHOS AU SERVICE DE VOTRE STRATÉGIE

Des études personnalisées pour vous accompagner dans vos réflexions stratégiques

> En savoir plus

NOTRE PARTENAIRE :

LES ARTICLES ASSOCIÉS

Paris réinvente 22 sites à grands coups d'innovation

estimé les revenus locatifs annuels à 40.000 euros, contre environ 33.000 euros de charges de copropriété (23 euros le mètre carré, chauffage inclus), précise Maximilien Motto chez Loftissime, copromoteur d'Edison. Les 7.000 euros de surplus iront à un fond de financement des travaux à prévoir à long terme », de type toiture, façade ou aléas divers.

30 % de décote

D'une manière générale, « aujourd'hui, les charges de copropriété vont, selon les services (conciergerie, etc.) de 22 à 45 euros le mètre carré par an. Le but, dans un immeuble en chauffage collectif comme Edison, est de les abaisser par de l'innovation énergétique (cogénération, recyclage des eaux...). Auquel cas un m2 de local commercial loué 500 euros du m2 annuel (la moyenne à Paris) compense 20m2 de charges », poursuit Maximilien Motto. En province où les commerces se louent moins cher, il faudra probablement accroître la surface louée. Mais dans tous les cas, le modèle économique exige des charges modérées donc privilégie, entre autres, l'option du syndic bénévole par les copropriétaires.

Afin d'éviter que les propriétaires ne vendent le local pour empocher le produit de cession, dans le projet Edison, la copropriété s'engage à conserver le local dix ans.

La formule est tentante, reste à être retenu. Car l'immeuble ne comptera que de 20 à 26 logements, selon leur taille, à déterminer avec les acquéreurs, qui candidateront en donnant leurs besoins. « Le choix sera fait en mai, en essayant au maximum de refléter la diversité des profils de la population francilienne », souligne Benjamin Delaux chez Nouvelles Fonctions Urbaines, la société auteur du concept. La mixité sociale n'est pas gagnée vu le prix de vente : 7.990 euros le m2 pour un appartement sans parking. C'est pourtant 30 % de moins que le prix du neuf dans ce quartier de Paris intra muros, a fait valoir le projet Edison face au jury de Réinventer Paris.

« Pas de risque commercial »

La décote n'est pas liée au système de « zéro charges ». L'essentiel vient de la commercialisation, purement Internet et inversée, analyse Benjamin Delaux : « L'immeuble étant conçu en fonction de la demande des acquéreurs, il n'y a pas de risque commercial. L'absence de publicité, de frais de commercialisation, de crédit bancaire d'accompagnement et autres coûts financiers des logements tardant à se vendre, économise de 20 % à 23 % sur le coût du logement ». Le terrain a aussi été vendu à Edison à la valeur d'expertise de France Domaine, pas via les classiques enchères dont se plaignent les promoteurs car elles font déraiser les prix. Mais « l'économie, sur le foncier n'excède pas 5 % du coût du logement, ce n'est pas le principal facteur », assure Benjamin Delaux qui préfère insister sur la baisse des coûts due au fonctionnement en plate-forme Internet collaborative avec les acquéreurs.

Après Blablacar ou Airbnb, le collaboratif sur la toile changerait la donne dans l'immobilier ? Nouvelles Fonctions Urbaines y croit et compte bien développer ce mode de fonctionnement dans d'autres projets en province avec des mairies partenaires.●