


Une copropriété dont les habitants se chauffent gratis primée à Paris

Économie - Publié le 04/03/2016 à 15:54

 écouter



 Facebook

5

 Twitter

7

 Google+



Achetez votre journal
numérique

par Even VALLERIE.

La Ville de Paris vient de primer un projet d'immeuble dont les charges seront entièrement financées par la location de commerces. Et en plus, le m2 est 30 % moins cher.

Copropriété sans charges

On connaissait l'immeuble à énergie positive, celui qui produit de l'électricité photovoltaïque pour compenser sa (faible) consommation d'énergie. Voici à présent la copropriété sans charges.

Près de la place d'Italie

La Ville de Paris vient de donner un prix « Réinventer Paris » à Edison Lite et de lui attribuer une parcelle de 400 m2 près de la place d'Italie dans le XIIIe arrondissement. Entre autres innovations, ce petit immeuble (20 à 26 logements sur mesure), dont la livraison est prévue en 2018, envisage de financer entièrement les charges de copropriété (dont le chauffage collectif) par la location des cellules commerciales aménagées au rez-de-chaussée et en sous-sol.

40 000 € payés par les commerçants

La copropriété sera propriétaire des locaux qui ont déjà trouvé un locataire de long terme (Cofely, filiale efficacité énergétique d'Engie, qui est associée au projet). Elle relouera à des commerçants, ce qui laisse espérer un revenu annuel de 40 000 €, dont 33 000 € compenseront les charges de copropriété, soit 23 € par mètre carré.

Le promoteur réduit sa marge

L'originalité du projet tient dans le classement de ces zones commerciales en partie commune, car, habituellement, les promoteurs vendent le moindre mètre carré. « Là, nous avons décidé de réduire notre marge, explique Maximilien Motto, le cogérant de Loftissime, qui porte le projet. C'est un parti pris pour se démarquer de la concurrence. » Le reste des surfaces commerciales (237 m²) sera cependant vendu.

Des coûts serrés grâce à l'efficacité énergétique

23 € par mètre carré, c'est le bas de la fourchette des charges de copropriété qui vont à Paris de 22 € à 45 €. Le modèle économique d'Edison Lite repose donc sur des frais réduits, notamment par l'utilisation d'innovations énergétiques comme la cogénération ou le recyclage de l'eau.

1 m² commercial finance 20 m² de logement

En face, le mètre carré de local commercial se loue 500 € par an dans ce quartier de Paris. Autrement dit, chaque mètre carré de commerce finance les charges de plus de 20 mètres carrés de logement. Il faut aussi économiser sur les frais de syndic, mission qui sera confiée à un syndic bénévole choisi parmi les copropriétaires.

30 % moins cher que le marché

L'intérêt financier d'Edison Lite, dont le dossier d'inscription a été mis en ligne ce vendredi matin 4 mars, va au-delà des charges. Le mètre carré de logement est proposé à 7 990 € sans parking. C'est 30 % de moins que le marché dans ce quartier. L'écart s'explique en partie, là aussi, par les cellules commerciales, dont une partie sera vendue pour abaisser le prix des logements.

Uniquement sur internet

Edison Lite économise surtout en faisant l'impasse sur les frais de publicité et de commercialisation. Tout se passe par internet. Ce qui permettrait d'économiser plus de 20 % sur le prix habituel des logements. Le reste de l'économie vient du terrain vendu par la Ville de Paris au prix fixé par France Domaine alors que la plupart des terrains parisiens sont adjugés aux enchères aux promoteurs, ce qui fait s'envoler les prix.

Modèle économique à ajuster en province

Les promoteurs de ce projet ont l'intention de renouveler l'expérience dans des villes de province. Mais, compte tenu de la différence de prix pour le mètre carré commercial, il faudra consacrer davantage de surfaces aux cellules commerciales pour financer les charges des habitations. En zone péri-urbaine, imagine Maximilien Motto, « **les commerces pourraient être remplacés par des bureaux** ».