



Une ancienne gare, une chapelle ou un moulin... Les biens atypiques prisés par les acquéreurs

La pandémie a poussé quantité de citadins à chercher un coin de nature pour les fins de semaine ou les vacances. Les biens atypiques, uniques et souvent moins chers, peuvent être une bonne solution. A condition de ne pas avoir peur des travaux.

L'ancienne école de filles d'Ecretteville-lès-Baons. (JULIEN TRAGIN)

Tout savoir sur le marché de l'immobilier en 2021

Les nouvelles priorités des acquéreurs , la reconstruction d'espaces déjà urbanisés , le succès des biens atypiques , l'engouement pour les piscines ... Retrouvez toutes les tendances du moment ainsi que des conseils pour bien ficeler son dossier d'emprunt dans notre dossier spécial .

Au siècle dernier, des centaines d'enfants ont appris à lire dans cette jolie maison normande, tout en briques, près d'Yvetot (Seine-Maritime). Situé entre l'église du village et les pâtures, ce bâtiment a longtemps été l'école de filles d'Ecretteville-lès-Baons. Un « *havre de paix* » de 150 m² , avec un jardin paysager de 2 000 m² , qu'Alix et Philippe ont acheté l'automne dernier. Rincés par les confinements successifs, ils cherchaient un lieu pour s'y détendre le week-end, mais aussi le prêter à leurs grands enfants. Et ils ont trouvé cet ancien établissement scolaire à quarante minutes de route de Honfleur et surtout à une heure quarante-cinq de la porte Maillot, dans le 16^e arrondissement de Paris, où ils habitent. Le prix ? 320 000 €.

En jetant leur dévolu sur une ancienne école, Alix et Philippe ont fait le choix, selon l'expression consacrée, d'un « bien atypique ». Et ils sont loin d'être les seuls. Temple désacralisé en Ardèche, ancienne discothèque dans les Pyrénées-Orientales, maison forestière en Haute-Marne, gare désaffectée dans le Cantal... Partout en France, on peut trouver des bâtiments de ce genre en farfouillant sur Leboncoin, auprès d'agences immobilières locales, en consultant des sites spécialisés ou celui de la Direction de l'Immobilier de l'Etat où les administrations mettent en vente leurs biens. Tout cela pour, bien souvent, le prix... d'un 2-pièces dans une métropole.

Les prix peuvent être dérisoires

Il est même possible de trouver encore moins cher, en s'éloignant un peu des grands axes. Ainsi de l'ancienne école communale de Minot (Côte-d'Or), village de 180 habitants entre Dijon et Troyes, avec ses salles de classe, son préau et sa cour de récréation : tout cela pour 62 000 €. Ou bien encore une belle maison éclusière à rénover à Etreux, sur le canal de la Sambre à l'Oise, dans l'Aisne ; mise de départ pour participer aux enchères : 35 000 €.

Des biens insolites qui suscitent d'abord – seulement ? – l'engouement des citadins. « *Pour gagner des mètres carrés, les gens qui vivent en ville sont prêts à habiter d'anciens garages, des boutiques ou des ateliers*, constate Patrice Besse, fondateur des agences du même nom. *Ils sont par conséquent plus disposés à se lancer dans un projet original.* » Alors que les riverains resteraient, selon lui, davantage attachés à la fonction originelle du lieu : pourquoi aller habiter dans l'ancienne gare ?

Si ces biens sont intéressants, c'est parce que leur prix peut être dérisoire, notamment quand ils ne servent plus. Matthieu Berthe, du [réseau](#) d'agences [Espaces Atypiques](#), vient ainsi de vendre à Rouen, à 1 000 €/m² , « *une grande imprimerie à un jeune couple désirant en faire un loft. Elle a toutes les caractéristiques des locaux industriels du XIX^e siècle : dalle brute, grandes verrières, belle hauteur sous plafond... A l'issue des travaux, cette habitation vaudra deux ou trois fois plus cher* ».



Avec quelques travaux, une ancienne écurie peut devenir un logement t. (ESPACES ATYPIQUES/FRANCE)
Il est là, le gros hic : acheter un bien désaffecté suppose de se lancer dans d'importants travaux pour le transformer en habitation. Or, il peut s'avérer difficile de réaménager en logement un édifice historique, industriel ou religieux. Soizic Wiener vient ainsi d'acheter dans le centre médiéval de Dinan la chapelle de l'ancien monastère des Clarisses, édifié au XV e siècle. Elle a prévu non pas d'y vivre mais d'y installer son agence d'architecture : « *Il n'y a pas assez d'ouvertures pour un logement. Mais le volume de la charpente a permis d'y aménager une salle en open space avec un plafond cathédrale et des bureaux en mezzanine.* »

Comme l'édifice est classé, l'architecte a passé du temps avec les Bâtiments de France pour mettre au point un joint conforme à l'original, à base de chaux, pour remplacer des menuiseries extérieures datant du XIX e siècle ou pour rechercher, aux archives, un croquis détaillant toutes les ouvertures qui avaient été bouchées au fil des siècles. « *Nous n'avons retrouvé qu'un descriptif écrit* », conclut-elle. Le projet a ainsi nécessité énergie, patience et s'est étalé sur presque une année : si cette chapelle de 315 m² a été achetée 210 000 €, il a fallu ajouter une somme équivalente pour les travaux, sans compter les aléas (isolation de la toiture, etc.).

Ce qui explique le succès des biens vendus « clés en main » par les agences spécialisées dans les biens atypiques, comme ce château d'eau, près de Paimpol, qui va bientôt être mis en vente, accompagné d'un projet d'architecte : il prévoit des extensions neuves, vitrées, de part et d'autre de la colonne pour en faire une habitation.

« Acheter un lieu historique, c'est devenir le dépositaire de sa mémoire »

Une autre solution, qui plaît beaucoup aux citadins pressés de se mettre au vert, est d'acheter un bien qui a déjà été réhabilité en logement. En s'adressant à des agences spécialisées, on trouve ainsi des lofts aménagés dans d'anciens cinémas de quartier (avec fauteuils, bobines...), d'anciens presbytères devenus des villas... Dans une station balnéaire des Côtes-d'Armor, à Pléneuf-Val-André, il est même possible d'acheter un moulin en granit de 10 mètres de hauteur, dont le mécanisme a été remis amoureusement en



[Visualiser l'article](#)

marche par les anciens propriétaires, qui le bichonnaient depuis 1977. Le coût de ce projet hors norme : 820 000 €. Car, bien souvent, si l'on veut éviter les gros travaux, il faut accepter d'y mettre le prix ! Des sommes telles qu'elles peuvent conduire les acquéreurs à faire évoluer leur projet : pourquoi ne pas y habiter toute l'année ?

« On a incontestablement gagné en qualité de vie » : ces citadins qui ont quitté les métropoles Franciliens depuis toujours, Tristan et Marie ont ainsi vendu, « *sans aucun regret* », leur 4-pièces de Courbevoie, pour emménager dans les anciennes écuries du château de Saint-Bourdon, un village près de Saint-Brieuc. Ils en ont fait une villa d'une superficie de 260 m², avec une piscine et un parc arboré de 2 hectares, près de la plage mais aussi d'un supermarché et d'une gare TGV. Prix à l'achat : 565 000 €. Aujourd'hui, leurs trois enfants en bas âge sont scolarisés dans le village, pendant que les parents, l'un avocat, l'autre consultant en ressources humaines, télétravaillent, se déplaçant au besoin un ou deux jours par semaine à Paris, quitte à dormir à l'hôtel. Marie raconte :

« Nous avons renoncé à notre vie parisienne, mais le jeu en vaut la chandelle : aller à la plage, courir entre les arbres, vivre à la campagne... Nos enfants sont heureux et nous aussi ! »

Son projet, après avoir rafraîchi la maison principale, consiste à rénover les écuries (200 m²) pour en faire une habitation qui accueillerait les amis de passage, tout en gardant le cachet d'origine : pierres apparentes, box en bois, vitraux. « *Acheter un lieu historique, c'est devenir en quelque sorte le dépositaire de sa mémoire* », explique Fabrice Larceneux, chercheur au CNRS. *A nous de le préserver et de le transmettre aux générations suivantes.* »