

Biens atypiques : seriez-vous prêt à vivre dans un moulin, une église désacralisée ou une ancienne école ?

Alors que certains rêvent d'une [maison en Italie pour 1€](#), d'autres préfèrent des demeures vraiment hors du commun. Imaginez vivre dans une ancienne école, un moulin pittoresque ou même une église désacralisée ! Ces biens atypiques séduisent ceux en quête d'une expérience de vie unique. Mais qu'est-ce qui les pousse à troquer le confort du classique pour l'extraordinaire ? On est allé leur poser la question.

Des propriétaires pas comme les autres

Trouver son nid douillet a une signification propre à chacun de nous. Certains rêvent d'un appartement à Paris, d'autres d'une tiny house dans le Perche. Et puis, il y a ceux qui préfèrent des biens comme on en voit peu.

Peu ordinaires, aux caractéristiques uniques, ils attirent ceux prêts à faire quelques ajustements de vie. Caroline et Anthony Leprevost, la trentaine, sont de ces aventuriers là. Ils ont d'ailleurs dévoilé dans Zone Interdite leur aventure de rénovation post-covid d'une ancienne école en Seine-Maritime.

Construite entre 1870 et 1890, l'école a fermé en 2000 et a servi à la municipalité puis aux scouts et aux associations jusqu'à sa mise en vente. Pour Caroline et Anthony, c'était une évidence. " Nous avons eu un coup de coeur. Le petit côté historique de l'école nous a plu. Nous avons même gardé quelques éléments comme un tableau noir et des affiches scolaires. Un clin d'oeil à Caroline, enseignante qui apprécie se plonger dans les vieux livres d'histoire restés sur place.



©Les Informations dieppoises M. DS.

Même histoire pour le moulin de la famille Souchard, transformé en une chaleureuse maison de famille à Alençon. À l'arrivée, le moulin était à peine habitable. De simples planches de bois enjambaient le bief. Catherine Souchard raconte à Ouest France " *À ce moment-là on avait deux enfants en bas âge. C'était beaucoup de surveillance. Nos parents nous ont dit qu'on était fous !*

Rien n'arrête ce couple ! Au fil des années, ils ont transformé l'ancien moulin tout en préservant ses poutres et ses meules de pierre au rez-de-chaussée. C'est justement ce charme historique qui rend certaines maisons si spéciales.

C'est d'ailleurs ce que cherchait Fabrice Léonet, heureux propriétaire de la chapelle Saint-Joseph à Stenay (Meuse). En novembre 2020, il tombe sur une annonce pour une chapelle cédée à 55 000 € par l'évêché. Il raconte à Ouest France : " *J'ai appelé car je soupçonnais des problèmes de structure au vu du prix dérisoire. L'agent m'a assuré que non. Elle m'a envoyé la promesse d'achat par mail que j'ai signée. Je l'ai donc achetée en 20 minutes sans visiter !*

Mais pourquoi un achat aussi rapide pour un bien aussi unique ? Fabrice explique : " *Je suis très attaché à l'idée de transmettre. Rénover ce lieu, c'est pouvoir le transmettre ensuite.*

Finalement, derrière ces paris audacieux se cache le désir de se connecter à l'Histoire, au passé et de le valoriser pour l'avenir. Et ces lieux offrent tout autant un bon supplément d'âme que qu'un cadre de vie hors du commun.

Combien de biens atypiques sont vendus en France ?

On entend souvent parler de ces perles rares, mais combien en existe-t-il vraiment en France ? Bien qu'il soit difficile de donner un chiffre précis, une chose est certaine : ces trésors immobiliers sont de plus en plus nombreux. En 2023, le réseau Espaces Atypiques, spécialiste des propriétés hors du commun, a enregistré 1 620 ventes. Et ce n'est que la partie visible de l'iceberg ! Selon une étude du groupe SeLoger réalisée en 2022, pas moins de 3% des transactions immobilières en France concernaient des biens atypiques, soit plus de 26 000.

La réalité derrière ce pari

Les maisons atypiques, avec leur charme unique et leur caractère exceptionnel, ne sont pas sans défis ! Quand on admire une ancienne église ou un moulin transformé en maison cosy, on oublie souvent que le chemin pour y arriver peut être semé d'embûches.

Les prix de ces trésors architecturaux varient considérablement : ils peuvent aller de quelques milliers d'euros, comme la chapelle de Fabrice Léonet ou une maison semi enterrée , à plusieurs millions, comme le seul phare habitable de France à Riantec, qui atteint 1,56 million d'euros.



©Fabrice Léonet

Attention, plus le prix est bas, plus les travaux peuvent se révéler monumentaux ! Prenons Caroline et Anthony Leprevost : pour transformer leur ancienne école en un véritable cocon familial, ils ont dû mettre les mains dans le cambouis , surtout avec les restrictions imposées par le Covid. Anthony, novice en matière de rénovation , a appris sur le tas grâce à des tutoriels en ligne, tandis que Caroline a passé des heures sur le chantier pour épauler son mari. Comme le dit l'enseignante au micro de Zone Interdite : *" On préfère prendre notre temps et faire les choses de manière correcte plutôt que de se précipiter.*

Les Souchard, quant à eux, ont également dû faire preuve de patience. Pour sécuriser leur ancien moulin, ils ont remplacé les anciennes planches de bois par une terrasse métallique transparente, permettant de voir l'eau s'écouler en dessous. Catherine explique : *" On avait déjà sécurisé la traversée avec des rambarde pour nos enfants. Mais quand les petits-enfants sont nés, on a voulu quelque chose d'encore plus sûr.*

Pour ces retraités, les contraintes liées à leur maison atypique sont bien acceptables. *" Il faut une présence humaine permanente. Pour ouvrir ou fermer les vannes si besoin, mais aussi pour nettoyer le bief des branchages et des déchets en tous genres qui peuvent l'encombrer.* racontent-ils à Ouest France. Un prix à payer pour ce lieu qu'ils adorent.

Quant à Fabrice Léonet, propriétaire de l'église désacralisée, les défis ont été à la fois financiers et temporels. Depuis 18 mois, il travaille sans relâche, seul, pour transformer cet espace en chambres d'hôtes et en salle de réception, un projet qui devrait se terminer fin 2024.

Un chantier de cette envergure peut sembler interminable, mais le quinquagénaire a dû relever un défi monumental : *" C'est comme si une cérémonie avait eu lieu la veille ! Il restait tout sur place : les bancs, les statues, les armoires et la chasuble du prêtre !* raconte-t-il à Ouest France. Si les statues ont été retournées à l'évêché, les bancs en bois, eux, seront conservés pour devenir des éléments clés de la future salle de réception. Outre le tri dans la décoration, tout était à refaire. Heureusement,

Fabrice disposait d'une solide expérience : " *Mon père était maçon et charpentier. J'ai toujours travaillé avec lui depuis ma tendre enfance. J'ai déjà également déjà rénové entièrement un énorme corps de ferme seul.* Grâce à ces compétences, il a pu résoudre les problèmes d'humidité, de glissement de terrain et de fuites dans la toiture.

Ce projet titanesque devrait se concrétiser d'ici fin 2024 pour un budget final dépassant le million d'euros. En attendant, Fabrice a reçu trois labels prestigieux pour son travail : ceux de la Fondation du Patrimoine, des Architectes des Bâtiments de France, et des CléVacances.

Vous l'aurez compris, les biens atypiques ne sont pas uniquement associés au luxe ou à l'exception. Ils nécessitent, selon les cas, un investissement plus ou moins conséquent. Une chose est certaine : ces lieux uniques bergeries, maisons troglodytes, châteaux attirent les amateurs d'anti-conformisme en quête de quelque chose de véritablement différent. TGF : Bonne ou mauvaise idée : dois-je investir dans une maison de vacances ?

Je veux vivre dans un bien atypique !

Si les logements traditionnels vous font dire "non merci" et que vous êtes en quête de la perle rare, jetez un oeil à Pretto Search. L'app qui vous alerte en premier pour les biens de vos rêves parmi les 10 plus grands portails immobiliers français.

Sinon, il existe des sites spécialisés dans l'immobilier atypique qui connaissent un essor impressionnant ces dernières années. Vous pouvez également explorer les ventes immobilières de l'État, où des bâtiments comme d'anciens dépôts, casernes ou gendarmeries sont mis en vente.

Mais avant de vous lancer dans cette aventure, sachez que l'achat d'une maison hors-norme est très différent des logements conventionnels. Ces lieux n'ont pas été conçus pour être des habitations et présentent quelques défis. Voici nos conseils pour naviguer dans cette quête avec sérénité :

- **Documentez-vous sur les procédures réglementaires.** Des aménagements spécifiques sont nécessaires pour transformer n'importe quel espace des lieux de vie. Assurez-vous de bien comprendre les démarches administratives nécessaires, notamment avec les services d'urbanisme.

- **Examinez en détails les lieux.** Chaque lieu a ses propres caractéristiques, qu'il s'agisse des matériaux utilisés ou de son histoire. Vérifiez les normes sanitaires et de sécurité pour garantir que les aménagements seront adéquats. Et attention, ces ajustements seront souvent sur-mesure et donc plus coûteux.

- **Demandez plusieurs devis.** En fonction de votre budget ou de votre capacité d'emprunt, il est essentiel de comparer les devis pour les travaux nécessaires et faire jouer la concurrence.

- **Anticipez votre budget après travaux.** Une fois que vous aurez transformé un ancien garage en loft ou une église en salle de réception, il faudra gérer les frais courants du quotidien. Ces coûts peuvent varier fortement par rapport à ceux d'un

logement traditionnel, pensez-y !

Comment financer son logement atypique ?

Trouver le bien qui vous donne envie de vous installer est une chose, le financer en est une autre ! Acquérir un bien atypique peut s'avérer être un véritable casse-tête selon Henri Dubois, courtier chez Pretto : " *C'est très compliqué voir impossible. Mais pourquoi exactement ? " Les châteaux par ex, ces lieux sont des lieux historiques donc soumis aux bâtiments de France etc. De ce fait, c'est très compliqué de faire ces achats en immo car les cautions ne veulent pas se porter garantes.*

Et pour cause, ce genre de bien nécessite souvent des travaux qui doivent être validés par les services compétents, comme l'urbanisme. Alors, doit-on dire adieu à notre rêve de château ?

Henri conseille de montrer à la banque que votre profil est solide : " *Il faut beaucoup d'apport, voir un nantissement de la valeur du bien comme garantie pour la banque donc beaucoup de cash...*

N'oubliez pas : tout dépend du type de bien que vous achetez. Les conditions peuvent être plus ou moins favorables pour obtenir le soutien de la banque, à moins de vous faire épauler par des professionnels chevronnés.

Si tout le monde ne se voit pas vivre dans une maison troglodyte ou une cabane dans les arbres , les biens atypiques fascinent autant qu'ils divisent. Une chose est sûre, ils promettent à ceux qui y installent leurs valises un mode de vie comme aucun autre.