

Achat immobilier atypique : une bonne idée ?

Loft, péniche, moulin, hôtel particulier... Les biens atypiques séduisent des acquéreurs en quête de singularité. Mais derrière le coup de coeur, certaines réalités sont à anticiper.



L'atypisme : des agencements chargés d'histoire

Péniches amarrées sur les canaux, lofts aménagés dans d'anciennes usines, moulins ou ateliers d'artistes reconvertis : le marché de l'immobilier atypique se porte bien, attirant des acquéreurs heureux de prendre possession d'un bien à nul autre pareil.

La définition du bien atypique est très large et n'inclut pas nécessairement la vie sur l'eau ou dans une construction aux angles dithyrambiques. « *Cela peut commencer avec des carreaux de ciment dans une habitation qui a du cachet, ou avec la présence d'une fenêtre en vitrail*, souligne Marion Millot, conseillère en immobilier chez Espaces Atypiques. *Que la construction présente des formes convenues ou qu'il soit question d'une tour ronde, ce qui compte, c'est qu'elle raconte une histoire qui provoquera le coup de coeur.* »

« *La majorité des biens atypiques vendus sont des lofts issus de reconversions industrielles, ou des logements de caractère dotés d'atouts précieux comme une cheminée monumentale ou une terrasse cachée en plein centre-ville. Les moulins, péniches et autres phares se font plus rares, mais attirent aussi une clientèle ciblée.* »

Des contraintes à ne pas négliger

Si le coup de coeur guide souvent l'achat, mieux vaut garder la tête froide et anticiper les contraintes imposées par ces biens différents, à commencer par leur isolation répondant rarement aux normes actuelles. *« Dans les volumes anciens où l'on souhaite préserver l'authenticité architecturale, l'apposition d'un nouvel isolant n'est pas une option et les performances énergétiques sont souvent limitées. En revanche, une ancienne usine entièrement réhabilitée en lofts peut offrir une excellente isolation. »*

Côté budget de fonctionnement, *« les grandes surfaces peuvent impliquer une taxe foncière conséquente. Les assurances peuvent également s'avérer plus coûteuses que pour un logement standard. Enfin, l'agencement atypique impose de vérifier que le quotidien reste pratique : une chambre sans fenêtre ou une cuisine située à un étage différent de la pièce de vie peuvent vite devenir problématiques. »*

Précisons que les péniches constituent un cas particulier car elles restent des biens mobiliers. Elles échappent à la taxe foncière et [au diagnostic de performance énergétique](#), mais impliquent le paiement d'une redevance d'amarrage.

Une valeur qui échappe aux standards

Pour la question de la valeur, oubliez le seul prix au mètre carré : sur le marché des biens atypiques, chaque pépite est évaluée au cas par cas. *« Le prix repose ici en grande partie sur des critères propres à l'atypisme : la rareté, les volumes, l'histoire du lieu, sa constitution physique. Faire appel à un professionnel spécialisé est indispensable, aussi bien pour estimer correctement un bien à vendre que pour éviter un achat trop onéreux par manque de points de comparaison. »*

Le véritable atout sur le marché de la revente est la rareté : *« les acquéreurs se présentent souvent d'eux-mêmes sur ce marché particulier à faible concurrence, et les biens se vendent d'autant plus rapidement que les perspectives de revente sont bonnes et réduisent la crainte d'un mauvais achat. D'un point de vue plus humain, les biens atypiques sont des vecteurs de tels coups de coeur, que des compromis se signent régulièrement dès la première visite. »*

Faire l'acquisition d'un bien immobilier atypique peut s'avérer une bonne idée si les contraintes ne vous effraient pas et en cas d'erreur, il devrait se revendre plutôt facilement : à vous de dénicher la pépite qui vous fera vibrer !

048GkuMoU9D-NAM76juA1tcKfmCDzcAIRmCTUnNzniteSGmH3LYpmtikYLogAeeHQUy5V4MISTunJTte9evRxnL9x0bBzv7teib0lpXINWY1