

Concrétiser votre rêve d'habitat atypique, c'est possible !

VOUS ÊTES ATTIRÉ PAR LE CHARME DES VIEILLES PIERRES, LES LIEUX CHARGÉS D'HISTOIRE OU LES ARCHITECTURES ATYPIQUES ? POUR MENER À BIEN VOTRE PROJET, UN TOUR D'HORIZON DES CONTRAINTES JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES S'IMPOSE AVANT TOUTE ACQUISITION.

Concrétiser un rêve d'habitat atypique, tout en le rendant agréable à vivre et économiquement viable, est à la portée de tous... à condition d'anticiper les obstacles, de bien préparer son budget et de s'investir pleinement dans son projet.

L'accompagnement indispensable du notaire

Comme nous l'explique Priscille Caignault, notaire, « *ce n'est pas après avoir signé son compromis qu'il faut s'interroger sur la faisabilité de la transformation ou de la rénovation du bien* ». Tout doit être étudié au préalable avec le notaire afin d'insérer dans l'acte, par exemple, les clauses suspensives

portant sur l'obtention d'autorisations d'urbanisme ou le changement de destination. À défaut, on peut se retrouver engagé dans une acquisition ni habitable, ni exploitable économiquement. Une étude approfondie de l'ensemble des documents de copropriété est tout aussi indispensable avant de s'engager (voir page 42).

BARBARA BÉNICHOU

CHÂTEAU

P. 44

Le vrai prix du rêve de grandeur

De nombreux châteaux, dont les rénovations sont de plus en plus médiatisées sur les réseaux sociaux par leurs propriétaires, sont accessibles à des prix particulièrement bas. Derrière cette apparente aubaine se cachent pourtant des contraintes et des coûts souvent exorbitants. Pour y faire face, des aides et des dispositifs fiscaux, par exemple d'ouverture des lieux au public, peuvent constituer des leviers attractifs pour financer les travaux. Jean-Charles et Michaël, qui ont osé franchir le pas, rappellent également que le coût de l'assurance est un poste à étudier dès la préparation du projet (voir page 46).

PÉNICHE

P. 49

Le logement fluvial n'est pas un bien immobilier

Depuis quelques années, un autre type d'habitat alternatif a le vent en poupe : les péniches. Juridiquement, ces logements bohèmes ont une particularité de taille : ce sont des biens mobiliers et non immobiliers. Résultat : tous les droits attachés à l'achat et à la vente de logements traditionnels ne s'appliquent pas aux péniches. Une spécificité qui a des conséquences en termes d'emprunt, d'assurance et de transmission. À cela s'ajoute le coût d'entretien de la coque du bateau, qui nécessite sa mise hors d'eau et s'impose au moins tous les dix ans, comme nous l'explique Thomas, qui a posé ses valises sur une péniche à Lyon il y a onze ans (voir page 51).

ÉGLISE

P. 52

Quand le patrimoine sacré dicte ses règles

Plus inattendu encore : l'achat d'une église pour en faire son logement. Là encore, les règles juridiques méritent une attention scrupuleuse. Non seulement la rénovation de ce type de bien peut s'avérer plus coûteuse et complexe que celle d'un habitat traditionnel, mais il faut aussi s'adapter à la procédure méconnue de désacralisation des lieux. Autre possible surprise : les acquéreurs peuvent être contraints de conserver en l'état le mobilier liturgique. Claire et Thomas, propriétaires d'une ancienne chapelle dans l'est de la France savourent aujourd'hui leur lieu de vie après deux ans de travaux, deux fois plus coûteux que prévu (voir page 54).



LOCAL COMMERCIAL

P. 56

Une opération rentable sous condition

Anciennes boutiques, locaux d'entreprises ou cabinets médicaux... Miser sur un local commercial à transformer peut être une alternative attractive. Reste à décrocher le sésame: le changement de destination. Une démarche variable d'une ville à l'autre. Et quand cette possibilité s'ouvre aux acquéreurs, il reste à jongler avec les règles de copropriété et les nombreuses autorisations nécessaires pour les travaux. Daniel, qui en a fait l'expérience, a atteint son objectif: disposer d'une maison confortable pour un coût total inférieur de 50 % à sa valeur actuelle sur le marché. Une opération rendue possible à grand renfort de patience et d'énergie (voir page 57).

HABITAT PARTICIPATIF

P. 58

Le nouveau « vivre-ensemble »

Pour résoudre la problématique du coût du logement tout en encourageant le lien social, de nouveaux projets, sous la forme d'habitat participatif, voient le jour sur l'ensemble du territoire. Entre l'idée et sa concrétisation, un long parcours de montages juridiques, plans d'architectes et concertation de l'ensemble des futurs habitants est indispensable. Là encore, ceux qui ont testé, comme Catherine et Martine, ne cachent pas les nombreux obstacles auxquels ils ont dû faire face, mais se réjouissent aujourd'hui de profiter d'un lieu de vie qui leur correspond (voir page 60).

BIENS DE L'ÉTAT

P. 62

Des « affaires » à saisir pour tous les publics

Et si le bonheur se cachait dans les nombreux biens immobiliers que l'État propose à la vente? Comme nous l'explique Sylvie Bourguet, directrice de l'immobilier de l'État, « *des opportunités existent aussi pour les particuliers* ». Car l'État ne met pas seulement en vente de grands ensembles, comme des centres pénitentiaires ou des casernes, plus adaptés à des investisseurs professionnels, il propose aussi des logements de fonction, des terrains ou encore d'anciens bureaux (voir page 64).