

Édens champêtres, mode d'emploi

Jardins secrets. Belles pierres et nature paisible, les demeures campagnardes offrent un authentique art de vivre.

PAR PIERRE CHEVILLARD

Longères dans le bocage normand, domaines au milieu des étangs solognots, maisons de famille en Bourgogne, mais dans l'arrière-pays provençal : autant de biens de charme faits pour souffler, se ressourcer, se retrouver en famille ou entre amis, au sein d'une pause champêtre empreinte de calme et de verdure. Tour d'horizon.

Charme. L'agence Émile Garcin vend à Vézelay (Yonne) cette maison de maître, avec 7 ha de terrain et un magnifique étang.

Une propriété en Bourgogne

«En région bourguignonne, on cherche une maison de week-end qui offre charme et caractère tout en étant facile d'accès», révèle Alice Mousset-Butté chez Daniel Féau. Les Parisiens visent les adresses desservies par le train et l'A6, de l'Yonne à la Côte-d'Or, à Beaune. Ainsi, à Charny-Orée-de-Puisaye (Yonne), une demeure traditionnelle de 160 m² avec dépendance et vue sur la campagne s'est ven-

due en un mois pour 330 000 €. Lyonnais et Suisses misent, quant à eux, sur la Saône-et-Loire et la Côte-d'Or. Dans ce département, à Semur-en-Auxois, «une propriété, avec un grand terrain et un moulin, proposée au départ à 1,5 million, est partie à 1 million après négociation», note ainsi Anne Delacour, chez Émile Garcin.

La clientèle internationale apprécie les villages viticoles qui font la gloire de la région. «Sur



EMILE GARCIN/SP



« Selon la surface, la localité et l'état, les maisons de maître varient de 800 000 € à 1,8 M€. »

Pauline Devillard,
Barnes Bourgogne

les adresses ultracotées comme Gevrey-Chambertin ou Pommard, les belles propriétés peuvent dépasser les 3 millions d'euros, signale Gauthier Dumontet, chez Patrice Besse. On y trouve aussi de bons plans. Une maison de ville en pierre au cœur de Beaune, avec jardin de 2 500 m² et piscine, a ainsi été proposée à 950 000 €.

Autre type de bien recherché : les maisons de maître. « Reconnaissables à leurs façades en pierre, leurs frontons, leurs escaliers extérieurs et leurs parcs soignés, elles varient de 800 000 € à 1,8 million d'euros selon la surface, l'emplacement et l'état du bâtiment », dévoile Pauline Devillard, chez Barnes. « Pour un manoir, comptez entre 1,3 et 1,5 million, les châteaux pouvant dépasser les 3 millions », complète Elodie Paillard, chez Sotheby's International Realty (Sotheby's IR). Certains acquéreurs, épris de nature, optent pour le Morvan. Une propriété avec manoir, moulin, maison d'amis et 5 ha de terrain, en limite du parc naturel, s'y est vendue 750 000 €.

Une longère en Normandie

« La longère, c'est un marché de passionnés, avance Jean Gatellier, chez Patrice Besse. On l'apprécie pour sa toiture de chaume ou d'ardoise, ses murs à pans de bois, en torchis ou en brique, son architecture de plain-pied qui facilite la vie. Mais elle est souvent sombre et basse de



Avec piscine.

Demeure de 170 m² à Pont-l'Évêque (Calvados), dépendances, 1 ha avec piscine, à 940 000 €, chez Sotheby's IR. Ainsi que deux chaumières (*une seule en photo*) à Saint-Pierre-de-Cormeilles (Eure), 1,4 ha avec piscine, à 1,15 million d'euros, chez Émile Garcin.

plafond, ce qui peut rebuter. » Cette maison traditionnelle, située dans le pays d'Auge, l'Orne, la Seine-Maritime voire le sud du Calvados, varie de 450 000 à 900 000 €, parfois davantage pour les plus belles. « À Norolles (Eure), une belle longère du XVII^e siècle en pierre et en brique, avec des dépendances et 1 ha de terrain, est partie en deux mois pour 950 000 € », détaille Cyril Maupas chez Sotheby's IR. Mais, le plus souvent, trois à six mois seront nécessaires pour qu'une longère trouve preneur, contre souvent quatre à six semaines au sortir du Covid. « Aujourd'hui, les acquéreurs prennent leur temps et négocient, surtout s'il faut réaliser des travaux qui, sur ce type de bien fait de matériaux très spécifiques,

exigent du temps, un budget et le recours à des professionnels chevronnés », explique Jean Gatellier.

Autre point à suivre : s'assurer du bon entretien de la maison. « *Dans ce cas, elle offre un agréable confort, le bois et le torchis étant très performants. Mais attention ! En cas de mauvais état, insectes et/ou champignons peuvent avoir détérioré le bâti, ce qui implique de lourds travaux et des dépenses conséquentes* », prévient Cyril Maupas. Pour autant, nombre d'acquéreurs n'hésitent pas à se lancer dans ce grand chantier. « Près de Villez-sous-Bailleul (Eure), nous avons vendu une belle longère avec de gros travaux pour 1,5 million », illustre Cyril Maupas. Il faut dire qu'elle bénéficiait d'un terrain de 9 000 m² ...



••• dans un superbe cadre naturel, à 1 h 30 de voiture de Paris.

Un mas en Provence

«Dans l'arrière-pays provençal, la maison traditionnelle en pierre, avec de l'authenticité, du charme, des chênes, des oliviers... reste très recherchée pour vivre au calme, comme si le temps était suspendu», confie Pascal Iséralé, chez Émile Garcin. Un cadre privilégié à la séduction universelle. «Amoureux de la Provence, Anglais, Européens du nord et Américains sont actifs sur ce marché, confie Laurent Demeure, chez Coldwell Banker. La clientèle française reste présente, mais est un peu refroidie par le contexte actuel.»

Reste le budget, plutôt élevé. Dans les Alpilles, le panier moyen pour une belle maison de famille en pierre va de 1,5 à 2,5 millions d'euros, parfois plus. «Beaux volumes, déco tendance... À cinq minutes de Saint-Rémy-de-Provence, un mas de 250 m² entièrement rénové s'est vendu 3,2 millions», déconforme Nicolas Ginon, chez Daniel Féau. Au cœur du Luberon, un hameau de cinq maisons restaurées sur 5 ha avec piscine en pleine nature est proposé à 2,5 millions d'euros. «Tout ne se vend pas à n'importe quel prix», précise Alain Lebreton chez Sotheby's IR. Les biens avec défauts,

Saint-Rémy-de-Provence. Bastide en pierres apparentes de 280 m² et 1 ha de terrain, à 1,995 million d'euros, chez Sotheby's IR.

par exemple proches d'une route, avec un petit terrain ou de gros travaux, se négocient avec de fortes décotes.»

Les vendeurs s'adaptent. «Ils acceptent plus facilement de se caler sur les prix du marché, assure Benoît Bert chez Consultants

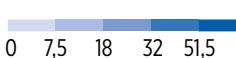
«Les Néerlandais, Anglais et Nord-Américains ciblent les mas provençaux.»

Laurent Demeure, président de Coldwell Banker

Immobilier. *Dès qu'il y a une baisse, les acquéreurs reviennent, visitent et font des offres.*» Aix-en-Provence et ses alentours sont logés à la même enseigne. Aux Milles, un mas traditionnel à rénover, de 200 m² avec piscine et 1 ha de terrain, était proposé à 1,48 million d'euros. Il est parti à 1,35 million d'euros. À Équilles, à l'ouest d'Aix, un mas en pierre avec 1 500 m² de terrain a fait le bonheur de Néerlandais contre un chèque de 1,1 million d'euros, alors •••

LA PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

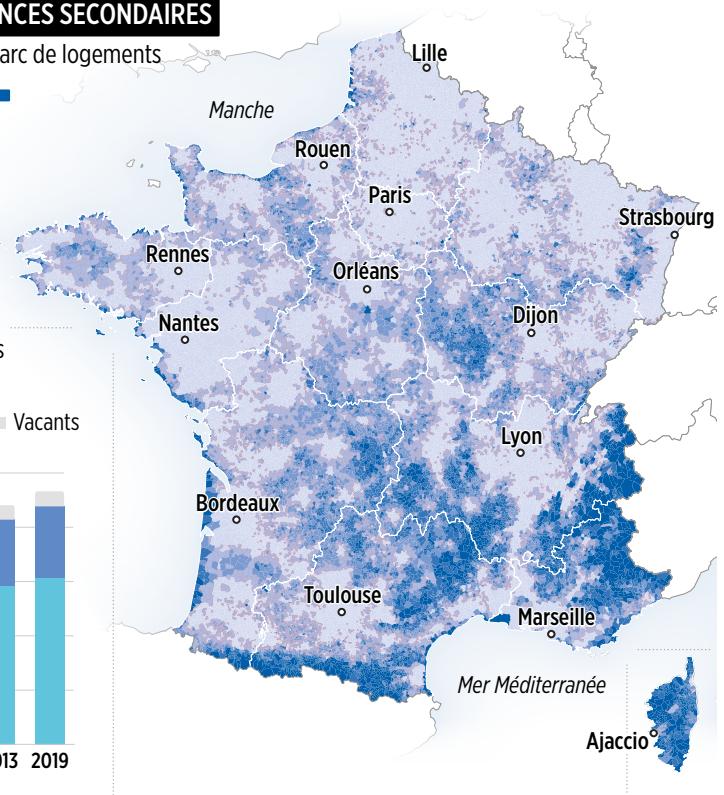
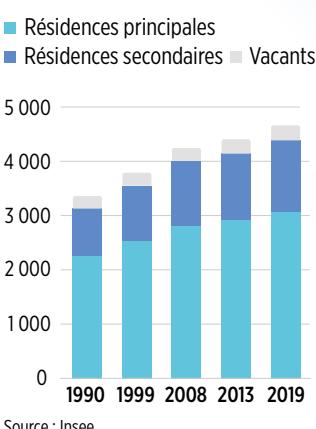
En % de l'ensemble du parc de logements



Source : Insee.

LE LITTORAL FRANÇAIS

En milliers de logements



••• qu'il était initialement proposé à 1,25 million d'euros.

Un domaine en Sologne

Maison de maître en briques rouges locales, chaînages en pierre, toit d'ardoise, de 50 à 200 ha d'étangs, forêts et clairières : voilà le domaine de chasse solognot. «*Dans ce marché discret, l'offre démarre aux alentours du million d'euros*», confie Martial Renaud, chez Barnes. Pour son confrère Hugues Simon, de Sotheby's IR: «*Un domaine de 200 ha peut facilement atteindre les 2 millions d'euros, mais il y a peu d'offres et, le plus souvent, ces ventes se réalisent en toute discréetion et confidentialité ("off market"), sans annonce immobilière classique.*» Des passionnés de chasse se rabatent dès lors sur les maisons de maître, les fermettes traditionnelles restaurées ou les manoirs, quitte à prendre des participations dans des domaines de chasse. «*Des Parisiens ont acheté*



Authentique.
Domaine en Sologne,
à vendre chez Barnes.



«*L'avantage de la Sologne est que l'on peut faire de bonnes affaires partout.*»

Sophie Linhart,
de Daniel Féau

une maison de campagne traditionnelle avec 4 ha de terrain près de l'un de ces domaines pour 785 000 €, signale Hugues Simon.

Pour Sophie Linhart, de Daniel Féau: «*L'avantage de la région est que l'on peut faire de bonnes affaires partout. Sur les bords de Loire, l'on trouve de jolies maisons en tuffeau, la pierre blanche locale, pour 600 000 à 700 000 €.*» Cependant, quel que soit le bien, des travaux sont souvent nécessaires. «*Pour une belle restauration, il faut compter de 1 500 à 5 000 €/m² TTC, matériaux et main-d'œuvre compris*», prévient Martial Renaud. Dans ce cas, les acquéreurs négocient, mais nombre de vendeurs restent bloqués sur des prix surestimés. «*Lorsqu'ils les baissent, les ventes se concluent*, tempère Sophie Linhart. Proposé à 3,3 millions, un domaine sur les bords de Loire restait en plan. Avec un réajustement à 2,7 millions, il est parti en deux mois et demi!» ●

Piscines : la nouvelle vague

Un raz-de-marée ! Avec pas moins de 3,6 millions de piscines enterrées, la France en compte cinq fois plus qu'en 1999, selon la Fédération des professionnels de la piscine (FPP). Si le secteur a vu son chiffre d'affaires plonger de 16,8 % en 2024, il refait surface avec un recul limité à 4 % cette année. «*Confort, cocooning en famille ou entre amis, la piscine séduit toujours*, analyse Caroline Blache, de la FPP. Ce qui soutient le marché.»

Les nouvelles tendances ? «*Des bassins plus petits, réduisant les besoins en eau, en chauffage, en traite-*

ments et en entretien, répond Arthur Choux, chez Piscinelle. Mais aussi un flot d'innovations.» Exemples : des couvertures en polycarbonate qui piègent la chaleur et assurent cinq degrés de température supplémentaire, sans dépenser davantage d'énergie ; des pompes à filtration à vitesse variable, consommant cinq fois moins que les modèles d'ancienne génération ; des couvertures automatiques qui réduisent l'évaporation, ou encore le traitement de l'eau par électrolyse ou par UV, plus sain que le chlore. «*Tous les équipements se pilotent par smartphone pour une piscine toujours prête à plonger*», ajoute Arthur Choux. Côté style, «*les matériaux comme le carrelage, la pierre ou le bois, reviennent en force pour s'inspirer du style de la maison et donner l'impression que la piscine a toujours été là*», assure Caroline Blache. Autre orientation, la rénovation, avec plus de 30 000 vieux bassins déjà relookés, selon la FPP. Les prix ? Comptez de 15 000 à 60 000 € pour une piscine enterrée, les modèles démontables démarrant à 12 000 €, et les rénovations dépassant souvent 50 000 €. Pour mener le projet à bon port, mieux vaut choisir un professionnel porteur du label Propiscine de la FPP. «*Attention aux tarifs trop bas !* prévient Caroline Blache. La qualité et le savoir-faire ont un prix qui ne doit jamais être bradé.» ● **PIERRE CHEVILLARD**



Mini. Modèle de bassin démontable de seulement 8 m².