

Patrimoine au vert



LE RÊVE
*d'une maison
de campagne*

Dans le Vaucluse,
Vinea Transaction
présente ce
château viticole
du XIX^e (430 m²)
qui fait face à un
parc ombragé
avec piscine et
bassin d'ornement
(5 406 000 €).



Pour vivre ou séjourner, les biens de caractère, qui s'insèrent dans un cadre de vie naturel et apaisant, sont particulièrement convoités.

Avec la possibilité d'y cultiver son jardin.

PAR BAPTISTE BLANCHET



Qui n'a jamais rêvé d'une maison de campagne dans une belle région rurale ? De se rendre chaque matin dans un charmant village pour y boire son café ou faire ses courses dans un marché de producteurs locaux ? Le temps prend une autre dimension, on se recentre sur soi, sur sa famille, on soigne son intérieur en parcourant les brocantes. Et surtout, on se connecte à la nature environnante. « La demande reste soutenue un peu partout : dans le Sud, autour de Paris, en Normandie, en Bourgogne. Nous proposons des maisons exceptionnelles entre 2 et 10 millions d'euros, mais aussi des demeures plus simples pour des jeunes couples entre 500 000 et 1,5 million d'euros, explique Nathalie Garcin, présidente du groupe Emile Garcin. On note une demande de la part d'acquéreurs étrangers à une heure de Paris. Et globalement pas assez de biens pour y répondre. Nos clients recherchent des choses très différentes, un cadre naturel agréable avec parfois un point d'eau, des bois, un potager. Certains ne veulent pas un jardin trop grand (5 000 m² maximum), trop compliqué à entretenir, quand d'autres souhaitent de nombreux hectares, afin d'être protégés ou pour en faire une propriété de rapport, en plantant par exemple des oliviers en Provence, en cultivant de grands vergers. Les maisons de village sont aussi recherchées car elles permettent de tout faire à pied, également pour des questions de sécurité ou parce qu'elles nécessitent moins d'entretien. La période de Covid a poussé les gens à venir à la campagne, car elle rassure quand la nature repose. Beaucoup de jeunes quittent la ville grâce au télétravail, tandis que des gens plus aisés font des allers-retours entre leur domicile et leur résidence secondaire. » En pleine Provence, le groupe Emile Garcin présente une bergerie rénovée, qui « s'habille » d'un délicieux jardin organisé autour de la piscine, des

terrasses, du potager, des fontaines ou de l'olivieraie (420 m², 8 chambres, 3 620 000 euros).

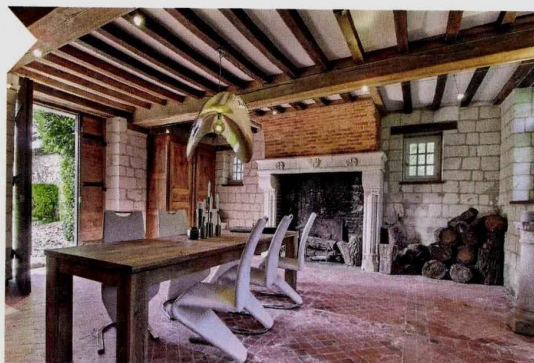
DE NOUVELLES RÉGIONS ATTIRENT

« Ce marché est très actif, dans toutes les zones et pour tout type de bien. Il me semble même devenir un refuge. Néanmoins, les acquéreurs ne se dirigent que vers ceux présentés au juste prix. L'espace reste plus que jamais un luxe auquel aspirent de plus en plus de citadins, constate Patrice Besse. La majeure partie des ventes s'opère entre 300 000-400 000 et 800 000 euros. Dans cette large fourchette, il est possible de trouver des biens de grande qualité. Souvent, nos clients étrangers nous font la remarque que les prix en France demeurent très attractifs. L'immobilier étant très cyclique, là où le marché n'était pas le plus actif, il est devenu et inversement. Ainsi, la Bretagne peine à réajuster ses prix. En dehors de la proximité des grandes métropoles, les zones recherchées sont toute la région Centre - Val de Loire, la Bourgogne, la Franche-Comté, le Gers qui reprend également des couleurs, tout comme l'Aude. » À proximité de Saint-Nom-la-Bretèche, une ancienne ferme du XVIII^e, avec dépendances et jardin, a été transformée en maison familiale de 340 m² (1590 000 euros). Dans le Perche, le groupe Patrice Besse présente aussi une longère du XVIII^e rénovée sur 6 000 m² de terrain fleuri avec une mare (450 000 euros). « Parmi les critères d'achat, il y a évidemment la proximité de Paris (1 heure 30-2 heures maximum). Plus loin, il faut un moyen de transport collectif. L'environnement est très scruté, la moindre nuisance n'est "vendable" que si le prix en tient compte, souligne Patrice Besse. L'usage est souvent semi-secondaire ou semi-principal. Partir à la campagne ne veut pas dire renoncer aux bonnes écoles, à la culture ou aux amis. » « Après une forte hausse durant la crise sanitaire, une décélération a été observée depuis 2022. Les prix, par rapport au pic de 2021, ont légèrement décliné dans les régions les plus prisées et de l'ordre de 10 % dans celles plus éloignées des commodités, relève Stéphane Aguiraud, président du Groupe Mercure Forbes Global Properties. De jeunes familles cherchent une résidence principale à la campagne pour élever leurs enfants dans un environnement sain, tandis que des retraités et des actifs souhaitent s'éloigner des centres urbains pour leur résidence secondaire ou principale. La demande se concentre sur des maisons anciennes rénovées, des bâtiments de caractère (fermes, maisons en pierre), ainsi que des biens plus atypiques avec une histoire comme un moulin, une chapelle... Les prix peuvent aller de 150 000 euros dans des régions moins chères à plus de 600 000. Plus vous vous rapprochez des villes ou d'une gare, plus le prix monte. Par ailleurs, les nouvelles générations utilisent massivement des plateformes touristiques pour louer des logements immersifs pendant leurs vacances. Cela a incité de nombreux particuliers à investir dans des propriétés rurales avec l'objectif de les mettre en location saisonnière. »

LA PROXIMITÉ DE PARIS RECHERCHÉE

« Cette frénésie pour la vie au vert s'est ralentie mais l'on voit des projets plus mûrs de citadins qui décident de s'installer dans une maison avec jardin. Il y a également des acheteurs qui viennent de la région et cherchent à s'agrandir ou à réduire les volumes (divorce, vieillesse), indique Angèle Roussoulière, chez Marc Fouljols. Nous travaillons en Île-de-France, région très demandée, et

Dans les Hauts-de-France, cet élégant manoir des XVI^e et XVIII^e siècles s'accompagne de 2 dépendances et d'une maison de gardien sur 3,4 hectares de parc (Emile Garcin, 2 950 000 €).





dans les Hauts-de-France, nous traitons donc très souvent avec une clientèle qui a un besoin d'être à Paris en moins d'une heure ou proche d'une grande ville. Le cachet de l'ancien constitue une valeur sûre, comme la présence d'une piscine. Les travaux, bien qu'ils ne soient pas un repoussoir, nécessitent de bien ajuster le prix car le budget de rénovation a pratiquement doublé depuis 2019, sans compter les délais qui sont allongés. La fibre optique, la proximité d'une gare comme des commerces, le résultat du DPE ainsi que le choix des écoles complètent les critères.» À Mortefontaine (Oise), Marc Foujols propose une propriété avec sa maison de 230 m² dans son parc de 1900 m² (880 000 euros), tandis qu'une sublime longère rénovée proche de Chantilly, s'affiche à 1590 000 euros (16 pièces, 530 m²).

UNE PROPRIÉTÉ À 5 MINUTES DE TROUVILLE

Régions à forte identité architecturale ou culturelle, la Normandie

et la Bretagne conservent leurs adeptes malgré des tarifs plutôt élevés. « Dans un marché qui se porte bien, les secteurs les plus demandés s'étendent de Tourgéville à Pont-l'Évêque mais aussi jusqu'à Lisieux. Il ne faut pas de nuisance, ni sonore, ni visuelle. Mais un ensemble harmonieux type maison à colombages avec un environnement bucolique (source, puits, plan d'eau, piscine), de beaux arbres, dans un joli village, dans un budget de 3 à 4 millions, résume Hadrien de Bourboulon, directeur de Daniel Féau Deauville. Nos clients utilisent principalement ces biens en résidence secondaire ou semi-principale, du jeudi soir au lundi matin. » À Saint-Gatien-des-Bois, à 5 minutes de Trouville, l'agence dévoile une propriété de 5500 m² qui comprend une maison de 250 m² (4 chambres) ainsi qu'une piscine couverte (1680 000 euros). « En Bretagne, on note moins de demandes pour des propriétés rurales, hormis les châteaux et manoirs ou les biens à 15-20 minutes de la mer, note Ronan Pradeau, o

Près de Vannes, Bretagne Sud Sotheby's International Realty dévoile cette chaumière complétée par 2 appartements (300 m² au total) avec piscine (988 000 euros).



En Bretagne, un manoir fin XVIII^e d'environ 450 m², 2 maisons, une chapelle et de nombreuses dépendances avec vue sur l'archipel de Bréhat (7,87 hectares de terrain, 750 m², 5 460 000 €, Sotheby's International Realty).

directeur de Bretagne Sud Sotheby's International Realty. À la campagne, nos clients préfèrent des propriétés de caractère, historiques, surtout celles possédant un grand parc, un territoire de chasse ou un étang, à des constructions néo-bretonnes datant des années 1970-80. Cela permet aussi d'acheter à des prix plus raisonnables, en étant tranquilles grâce à 1 ou 2 hectares de terrain. Et jamais très loin de la mer, d'autant que les routes sont assez fluides et les parkings disponibles. » L'agence présente ainsi une belle demeure traditionnelle bretonne en toit de chaume à quelques kilomètres de Vannes (300 m², 988 000 euros), mais aussi une superbe propriété composée d'un manoir fin XVIII^e (450 m²), de deux maisons et d'une chapelle à Ploubazlanec (5 460 000 euros).

HEUREUX DANS SON POTAGER

Une maison de campagne permet de profiter à chaque instant de son jardin, un privilège pour les cinq sens. « Ils peuvent inclure des potagers, des vergers, des bois, des prés, parfois même des plans d'eau comme des étangs ou des ruisseaux. Ces éléments contribuent à créer un cadre de vie offrant des possibilités d'aménagement infinies. Un beau jardin bien entretenu

peut significativement augmenter la valeur d'une propriété. Son entretien dépend de sa taille et de sa complexité. De taille moyenne, il est possible de le gérer soi-même avec un peu de temps et des connaissances de base. Pour des espaces plus vastes ou complexes, il peut être judicieux de faire appel à un jardinier professionnel ou à un paysagiste, notamment pour des tâches comme la taille des arbres, l'entretien des haies ou la gestion des plans d'eau (de 500 à 2 000 euros par an pour un jardin moyen), suggère Stéphane Aguiraud, président du Groupe Mercure. Des solutions écologiques comme le compostage ou l'utilisation de plantes locales nécessitant peu d'eau peuvent également réduire les coûts comme l'impact environnemental. » « Le jardin est devenu un facteur primordial dans une vente. Nous constatons un fort besoin d'entretenir un potager, ou le souci d'attirer les oiseaux, les hérissons, les libellules, les chauves-souris dans un jardin accueillant pour ces visiteurs pollinisateurs avec des plantes indigènes. Le jardinage fonctionne comme une thérapie, il est enrichissant de voir ses efforts récompensés par la transformation d'un espace et sa jouissance à travers les saisons. En Île-de-France, un jardinier certifié coûte environ 20 à 25 euros l'heure », conclut Jane Landrey, chez Marc Foujols. ■



Paysagiste de renom, Louis Benech a réaménagé la partie ancienne des Tuileries en 1990, et a travaillé sur de nombreux lieux déjà établis tels que les jardins de l'Élysée, le Quai d'Orsay, Courson, la roseraie de Pavlovsk à Saint-Petersbourg.

« S'ouvrir aux vues plus lointaines »

LES CONSEILS DE LOUIS BENECH,
JARDINIER ET PAYSAGISTE

« En ville, et il y a le cas des villes nouvelles, on cherche à oublier les limites de la parcelle et la présence des voisins. Lorsque l'on est dans un lieu urbain plus ancien, il faut savoir adapter ses plantations à ces endroits, certes avec de la lumière, mais très souvent terriblement à l'ombre. Ma règle est de ne pas hésiter à jouer la carte de la surabondance végétale pour agrandir l'espace. À la campagne au contraire, s'ouvrir aux vues extérieures plus

lointaines (si elles ne sont pas « polluées » de châteaux d'eau, pylônes électriques ou architectures voisines inopportunes), me semble souhaitable. Que l'on soit en ville ou à la campagne, une réflexion commune se dégage : mesurer avec prudence ses capacités d'entretien (financières ou temporelles !), optimiser la qualité de l'espace, définir les usages principaux souhaités et les hiérarchiser (vivre, regarder, jouer, jardiner...). »