Propriétés Le Figaro

PAYS :France
PAGE(S) :32-37;40-43;46-48;5…
SURFACE :1 970 %
PERIODICITE :Bimestriel

DIFFUSION :(56000)
JOURNALISTE :Baptiste Blanchet

► 1 septembre 2022 - N°197

Mas provençal, maison à colombages, appartement haussmannien… les biens de caractère ont leurs adeptes.

PAR BAPTISTE BLANCHET

Choisir *l'authentique*

Quand un acquéreur étranger pense à Paris, il s'imagine aisément à l'étage noble d'un appartement haussmannien. « *L'haussmannien est l'immeuble parisien par excellence, on le retrouve dans tous les quartiers, il a donné à notre capitale sa véritable signature,* souligne Hugues de La Morandière, directeur associé de l'Agence Varenne. *Dans la seconde moitié du XIXe siècle, Paris rentre dans la modernité grâce au baron Haussmann : tout-à-l'égout, ascenseurs, appartements conçus et aménagés avec les critères sociaux de l'époque. Ces promotions consacrent la standardisation du luxe, avec des immeubles de taille homogène, des façades en pierre de taille ouvragée, des parties communes élégantes, une décoration intérieure riche. L'authenticité vient d'abord de la qualité des matériaux (pierre de taille, marbre des entrées et cheminées, parquets et huisseries en chêne massif, stucs qui ornent les plafonds). Également des beaux volumes de la double ou triple réception, de généreuses fenêtres, des plafonds assez hauts à tous les étages pour l'éclairage naturel des pièces principales.* » Mais les demandes actuelles nécessitent parfois quelques adaptations : « *Le plan ne correspond plus à notre mode de vie. Il est donc repensé quand les contraintes techniques le permettent : de nouvelles salles de bains remplacent les petites chambres, la cuisine s'invite dans la salle à manger. Prendre l'air sur le balcon ne suffit plus, notre rapport à la nature a changé. Majoritairement française et familiale, la clientèle s'est élargie aux*

Dans le 7e arrondissement de Paris, l'Agence Varenne met en vente ce bel appartement haussmannien proche du musée Rodin.

Propriétés Le Figaro

PAYS :France
PAGE(S) :32-37;40-43;46-48;5…
SURFACE :1 970 %
PERIODICITE :Bimestriel

DIFFUSION :(56000)
JOURNALISTE :Baptiste Blanchet

► 1 septembre 2022 - N°197

Dans le Calvados, à 3 km de Crèvecoeur-en-Auge et 20 km de Lisieux, Patrice Besse présente un château à pans de bois dominant le bocage du pays d'Auge (2 580 000 euros).

À Deauville, cet hôtel particulier de 400 m² profite d'un jardin à la française exposé sud/sud-ouest et de deux superbes terrasses (Daniel Féau Deauville, 3 500 000 euros).

PRESSE

cinq continents. Les plus beaux se trouvent sur les avenues et boulevards du VIIe, VIIIe, XVIe et XVIIe arrondissements, détaille Hugues de La Morandière. *On retrouve des écarts types de 30 % entre un 1er et un 5e étage, mais il faut se garder de faire des généralités. Les biens classiques mais sans atouts majeurs se négocient entre 12 et 18 000 €/m² sur la rive droite, entre 15 et 20 000 €/m² dans les quartiers historiques de la rive gauche. Mais la présence d'un jardin ou d'une terrasse, d'une vue sur la Seine ou d'un monument majeur peut doubler la mise. » « Les typologies d'appartements les plus recherchés restent les mêmes. Plus qu'un type d'immeuble en particulier, les acquéreurs français souhaitent bénéficier d'espaces extérieurs : terrasses ou jardins,* nuance Nicolas Pettex, directeur général de Daniel Féau. *Pour un étranger, une vue sur les toits de Paris ou sur un monument majeur reste un must. »*

LE CHARME PRÉSERVÉ D'UNE MAISON À COLOMBAGES

Reconnaissable au premier coup d'œil, l'architecture normande ne manque pas d'adeptes. *« Les longères et les maisons à colombages, alliant le bois et l'authenticité aux poutres et tomettes au sol, ont beaucoup de charme, quand les chaumières disposent d'une excellente isolation avec leur toit de chaume,* souligne Hadrien de Bourboulon, responsable de Daniel Féau Deauville. *Quant au manoir anglo-normand, on y trouve plus de volumes et une belle hauteur sous plafond, des briques ou pierres naturelles. La demande est très importante dans un budget se situant de 500 000 euros à plusieurs millions, notamment dans le secteur du pays d'Auge, plus précisément à Deauville ou à 45 minutes aux environs. Lorsque des travaux sont à prévoir, nous faisons appel à différents corps de métier qui maîtrisent parfaitement l'architecture normande. Mais les biens de qualité restent très rares. »* Dans le Calvados, à quelques minutes du centre de Honfleur, l'agence présente une chaumière de 160 m² et ses dépendances au cœur d'un parc de 7 200 m² (1 155 000 euros). Ou encore, entre Deauville et Pont-l'Évêque, un manoir du XIXe siècle de 500 m², agrémenté d'une dépendance typique normande de 120 m², dans un parc clos de 5 700 m² (1 490 000 euros). *« Les longères, maisons à colombages et manoirs anglo-normands sont toutes des constructions à pans de bois. On en trouve dès le XIVe siècle, mais cette technique se développe surtout à la Renaissance. Rouen en conserve près de 2 000. Le pays d'Auge (Honfleur, Pont-l'Évêque, Beuvron-en-Auge) est aussi réputé pour ces constructions,* souligne-t-on chez Patrice Besse. *De son côté, le style anglo-normand ou néo-normand a été choisi au XIXe siècle par des estivants fortunés pour leur villa sur la Côte Fleurie. Leurs architectes laissèrent s'exprimer leur créativité à travers ces demeures symboles du balnéaire chic : références à l'architecture néo-Tudor très en vogue alors en Angleterre, recours à des éléments comme le bow-window, intégration à un jardin paysagé. »* Avant d'ajouter : *« Les longères (entre 400 000 et 700 000 euros) sont très demandées. Leurs prix bas s'expliquent par leurs étages mansardés et leur localisation à l'intérieur des terres. On trouve des aussi des manoirs de toutes tailles (700 000 à 2 millions d'euros), souvent à l'intérieur des terres, avec des petites pièces et des hauteurs sous plafond relativement basses. Les villas ou manoirs anglo-normands se situent davantage sur la côte dans des budgets qui peuvent monter très haut. »* ooo

Propriétés Le Figaro

PAYS :France
PAGE(S) :32-37;40-43;46-48;5…
SURFACE :1 970 %
PERIODICITE :Bimestriel

DIFFUSION :(56000)
JOURNALISTE :Baptiste Blanchet

► 1 septembre 2022 - N°197

En 2021, Emile Garcin Aix-en-Provence a vendu cette belle demeure en pierre au sein d'une propriété close.

UNE MALOUINIÈRE DU XVIIIe SIÈCLE AUX PORTES DE SAINT-MALO

Longères, chaumières, maisons de pêcheur ou malounières constituent l'essentiel du patrimoine breton. *« La longère est une ancienne propriété agricole qui a fait l'objet d'une transformation. Elle séduit par son caractère historique mais était assez sombre sauf quand des rénovations ont apporté de la lumière. Il s'agit d'un bien demandé par des familles à la recherche d'une résidence secondaire avec un grand terrain et de l'espace, pour lequel il faut compter entre 600 000 et 1 million d'euros dans l'arrière-pays de la côte d'Émeraude. Nous en avons vendu une dans la campagne de Saint-Lunaire, entièrement rénovée (1,2 million pour 180 m²),* dévoile Christophe Martin, responsable de Côte d'Émeraude Sotheby's Realty. *Caractéristiques des Côtes-d'Armor, du Finistère et du Morbihan, les chaumières sont des habitations en pierre avec un toit de chaume, souvent de petite taille. Il s'agit d'un petit marché (autour de 500 000 euros rénovée) sur lequel il y a peu de transactions. Nous en avons vendu une de 70 m² à Saint-Suliac pour 280 000 euros, à rénover. De son côté, la maison de pêcheur, souvent en hameau, donc mitoyenne, vient se blottir dans des endroits peu venteux. Elle est traditionnellement en pierre, de petite taille, avec un petit terrain car les pêcheurs étaient pauvres. On note une forte demande pour ces biens proches du littoral mais l'offre reste rare. Nous en avions néanmoins commercialisé une à Saint-Briac-sur-Mer (130 m², 650 000 euros). »*

« Dans un esprit XVIe-XVIIe-XVIIIe siècles, donc ouverte vers le parc, la malouinière possède des impostes (parties en rehausse des fenêtres) permettant de laisser entrer la lumière. Ce sont des maisons avec de beaux volumes, grandes réceptions et souvent marquées d'un escalier majestueux avec une ou deux marches en pierre, raconte Vincent Garnier, chez Emile Garcin Propriétés-Bretagne. *Ces propriétés sont souvent enceintes d'un vaste parc avec jardins et communs dont l'exposition est plutôt sur un axe traversant d'est en ouest. Elles étaient construites par les armateurs qui les édifiaient un peu en retrait de la mer. Ces maisons ne se trouvent que dans le périmètre restreint du Clos-Poulet, d'environ 15-20 kilomètres autour de Saint-Malo. »* De son côté, le groupe Patrice Besse a cédé, aux portes de Saint-Malo, sur 1,4 hectare clos de murs, une malouinière du XVIIIe siècle d'environ 300 m², inscrite aux Monuments historiques, avec ses dépendances (1 369 000 euros).

Barnes propose cette maison basque d'environ 360 m² sur trois niveaux, proche du centre de Saint-Jean-de-Luz, des commerces et de la plage, qui profite d'une belle vue sur la Rhune (2 200 000 euros).

L'IMAGINAIRE LIÉ AU MAS PROVENÇAL

Destination touristique par excellence, la Provence fascine. Portés par l'imaginaire d'écrivains comme Pagnol, Giono ou Daudet, ses mas font toujours rêver. *« À l'origine, il s'agissait d'anciennes fermes ou corps de fermes en pierre à l'abri du mistral, faisant face au sud pour chauffer naturellement la demeure. C'est l'idée d'une construction solide en pierres qui plaît tant et permet, l'été, de conserver le frais dans les pièces,* indique Pierre-Laurent Barneron, chez Emile Garcin Marseille, qui propose un mas XVIIIe siècle de 300 m² au cœur des vignes varoises, avec deux piscines (2 475 000 euros). *« La partie basse servait à l'étable pour les animaux et la partie haute était séparée en deux : une petite pour le logement des fermiers (généralement au-dessus de l'étable) pour bénéficier de la chaleur naturelle des animaux situés en dessous, l'autre partie était utilisée pour garder les graines, les récoltes à l'abri des nuisibles comme des intempéries »,* ajoute Antoine Garcin, chez Emile Garcin Côte d'Azur. *« Souvent construit à proximité immédiate d'une source d'eau, d'un puits et son inséparable figuier, le mas est bourré de charme. Les platanes, tilleuls ou autres micocouliers apportent l'ombre tant prisée en été. Les cyprès étaient plantés à la construction pour anticiper le besoin d'une belle poutre faîtière en cas de réfection de toiture, quelques générations plus tard. La*

PRESSE

Propriétés Le Figaro

PAYS :France
PAGE(S) :32-37;40-43;46-48;5…
SURFACE :1 970 %
PERIODICITE :Bimestriel

DIFFUSION :(56000)
JOURNALISTE :Baptiste Blanchet

► 1 septembre 2022 - N°197

demande est assez classique : un mas de 200 à 400 m², sans nuisance, proche d'un village, si possible avec vue (de 700 000 à 3 millions d'euros). Ils sont très répartis de la Camargue au pays aixois, des Alpilles au Luberon mais aussi dans la Drôme, vers Uzès, le pays de Forcalquier ou le plateau de Valensole », note Vincent Boutière, chez Emile Garcin Aix-en-Provence dont l'agence propose, au cœur d'un charmant village du sud Luberon, un mas de 350 m² (2 480 000 euros). *« Le mas provençal, surtout celui qui a pu préserver le cachet de l'ancien, combiné à un confort moderne et une décoration soignée, reste le produit phare qui correspond à l'imaginaire de nos clients. Surtout du nord de l'Europe, les Anglais et Belges d'abord, ou la clientèle américaine, de retour avec la réévaluation du dollar par rapport à l'euro. Beaucoup de Français ont également retrouvé le chemin de la Provence (+ 25 % depuis le premier déconfinement lors de l'été 2020)*, analyse Rudi Janssens, dirigeant fondateur du groupe Janssens Immobilier. *C'est la quintessence de la Provence mais le graal par sa rareté. Depuis deux ans, il correspond à l'envie de profiter de la tranquillité de la campagne ou de trouver un nouvel équilibre entre travail et vie de famille. La demande se concentre sur des produits rénovés récemment, avec un beau jardin aménagé et une aire de piscine importante. Le secteur du Luberon et les Alpilles (Saint-Rémy-de-Provence) connaît la plus grande demande avec des prix en hausse depuis deux ans. Il faut compter minimum 1 à 1,5 million d'euros pour un mas de 250 à 300 m² à rénover, à 2,5-3 millions d'euros avec le confort moderne, voire 4-5 millions d'euros pour des produits exceptionnels. Depuis 2020, le marché a pris entre 15 et 20 %, du jamais-vu depuis vingt-cinq ans. Le mas "dans son jus" nécessitant des travaux structurels et de rénovation est moins demandé, mais aussi moins disponible. »*

Le mas provençal reste le graal par sa rareté

À Biarritz, cette maison (350 m² sur deux niveaux), construite par le célèbre architecte Henri Godbarge en 1926, a été entièrement rénovée (Barnes, 3 710 000 euros).

Janssens Immobilier a vendu cette superbe propriété avec piscine sur la commune de Murs, dans le Vaucluse.

UNE VILLA NÉO-BASQUE SIGNÉE HENRI GODBARGE

Parmi ces territoires à l'identité marquée, le Pays basque attire. *« La maison traditionnelle est en pierre, tourne le dos à l'ouest, avec une asymétrie dans sa façade. Revisitée dans les années 1900-1930, avec une inspiration Artdéco, on l'appelle "néo-basque". Ces deux types de biens sont indémodables. Ils font l'objet d'une forte demande, le plus proche possible de la côte*, constate Philippe Thomine-Desmazures, directeur de Barnes Côte Basque. *Bien évaluer le montant des travaux dépend vraiment de l'état d'origine et du niveau d'exigence des acquéreurs, architectes ou artisans sollicités. Compte tenu de ces paramètres, les prix peuvent varier de 2 000 à 4 000 du mètre carré. Leur coût est devenu tellement exorbitant, avec des délais supérieurs à 12 mois, que l'écart se creuse entre les biens à rénover et rénovés. » « La maison basque ou "etxe" se caractérise par ses façades blanchies à la chaux, ses toitures à deux pans asymétriques couvertes de tuiles et ses boiseries rouges, vertes ou bleues*, poursuit Bénédicte Marchal, responsable de Biarritz Sotheby's International Realty. *L'architecture néo-basque a été remise à la mode par des architectes comme les frères Gomez, Henri Godbarge, André Pavlovsky ou Albert Duplantier. À Biarritz, on peut observer des villas néo-basques des années 30 en centre-ville ou dans le quartier du Parc d'Hiver, à Saint-Jean-de-Luz (secteurs de Sainte-Barbe, Aice Errota, Moleressenia) ou dans le quartier du golf de Chantaco, dans les villages de Ciboure, Bidart et Guéthary, ou encore dans l'arrière-pays (Arcangues, Arbonne, Sare, Ainhoa, Saint-Pée-sur-Nivelle, Espelette). On note une forte demande pour ces biens aux escaliers majestueux, boiseries, fenêtres arrondies, typiques de notre région. »* À Biarritz, dans le quartier du Parc d'Hiver, l'agence propose une villa néo-basque d'environ 350 m², construite en 1926 par Henri Godbarge sur un terrain de 1576 m² (3 710 000 euros). Tandis qu'à Arcangues, une charmante maison de 180 m² en position dominante sur un terrain de 3000 m² avec piscine est présentée à 1 995 000 euros. ■