



PATRIMOINE

Avec la pandémie et les confinements à répétition, la maison de campagne, snobée pendant des décennies, est revenue depuis un an sur le devant de la scène. Les prix ne flambent pas partout, mais l'offre de qualité se resserre. Zoom sur quatre secteurs particulièrement prisés.

Pouvez-vous vous offrir une maison de campagne ?

Longtemps endormis, les marchés immobiliers ruraux sont désormais dynamiques. Longtemps plein, le réservoir d'offres commence à se tarir. Pour ceux qui n'auraient pas encore trouvé leur bonheur, voici un focus sur quatre régions alliant belle campagne et habitat de caractère.

⚡ LE PAYS D'AUGE, SI PRISÉ DE PARIS

Affectionné depuis longtemps par les Parisiens, car on s'y rend en 1 h 30 par l'A13, le pays d'Auge plaît pour sa campagne vallonnée et ses maisons aux façades à colombages et leur toit (parfois) en chaume. Dans l'intérieur des terres entre Pont-l'Évêque et Lisieux, la demande de maisons « au vert » est forte et l'offre se fait rare, avec des valeurs plus élevées vers Pont-l'Évêque. Dans ce bocage normand, « les petits villages comme Livarot, Cambremer et Beaumont-en-Auge plaisent et sont prisés », indique Jessica Morello, de Marc Foujols Normandie.

D'autant que ces deux villes phares du pays d'Auge ne sont pas loin de la côte et disposent d'une gare reliée à la capitale. « La clientèle qui prospecte recherche une résidence facile d'accès depuis Paris, servant de maison de week-end et disposant de

belles surfaces en cas d'installation prolongée pour du télétravail », signale Bénédicte Belvisi de Barnes Deauville. « Ici, pour s'offrir un bien de caractère, de belle facture et rénové avec goût, il faut disposer d'un budget entre 600.000 euros et 900.000 euros, voire jusqu'à 2 millions d'euros pour de grandes propriétés », précise Béatrice Gayon, agent commercial pour le groupe Mercure.

Dans cette campagne normande, la typologie des biens est variée. Cela va de la chaumière traditionnelle au pressoir en passant par le manoir et la longère. « On ne vend pas plus cher qu'avant car les valeurs sont déjà élevées. Néanmoins, les biens de qualité qui arrivent sur le marché partent vite et souvent au prix affiché », ajoute Béatrice Gayon. Les exemples de transactions rapidement bouclées sont légion.

Ainsi près de Beuvron-en-Auge, une longère à colombages de 150 m² habitables, en parfait état, avec 5.000 m² de terrain et une vue dégagée est restée sur le marché une petite semaine. Après quatre visites, elle a finalement été achetée 420.000 euros par une famille francilienne. Même scénario pour un ancien prieuré et sa chapelle, dont le bâti est partiellement classé à l'inventaire des Monuments historiques. Après un appel matinal à l'agent immobilier, les candidats

acheteurs sont venus quelques heures plus tard à Vimoutiers pour visiter cette propriété. Dans la foulée, ils ont effectué une offre au prix affiché de 1,2 million d'euros et leur proposition a été acceptée.

⚡ LE PERCHE, À TOUS LES PRIX

Autre spot favori des Parisiens, le Perche. A cheval sur trois départements (Orne, Sarthe et Eure-et-Loir) issus de trois régions différentes, ce vaste territoire rural offre de charmantes maisons typiques. Cet habitat autrefois occupé par les paysans est construit, selon les secteurs, de pierres blanches de calcaire, en granit clair ou en briques et silex. Desservi par la N12 en allant vers Mortagne-au-Perche ou par l'A10 pour arriver à Nogent-le-Rotrou, le Perche plaît pour sa géographie et son cadre verdoyant. S'ils sont prêts à se décider, les candidats acheteurs sont plus exigeants et nombreux à rechercher une maison au calme, loin de la route et de potentiels voisins afin d'éviter toutes nuisances sonores et visuelles.

« Dans cette région vallonnée, il est possible d'obtenir satisfaction compte tenu de la variété des constructions »,



affirme Béatrice Gayon. « Depuis un an, la valeur des maisons de campagne a tendance à augmenter, notamment les beaux biens. Dès que l'on en rentre un, il se vend presque aussitôt. Cela se compte en jours et la transaction se boucle souvent dans la fourchette haute de l'estimation », constate Sébastien Delambert, à la tête de quatre agences Orpi dans le Perche. Ici, on peut dénicher d'anciennes fermettes sans prétention et à restaurer dès 120.000 euros.

Toutefois, les prix peuvent monter à 500.000 euros, voire 1 million d'euros pour des maisons plus grandes et plus nobles. Ainsi, entre L'Aigle et Alençon, une propriété du XVIII^e siècle avec son château de 500 m² et son parc clos et arboré d'un hectare a changé de mains pour 850.000 euros.

✦ INFLATION DANS LE PAYS BASQUE

Les prix élevés constatés depuis plusieurs mois sur le littoral basque commencent à se propager dans l'arrière-pays. « Les valeurs se sont appréciées de près de 15 % en un an », affirme Bénédicte Marchal, de Sotheby's International Realty.

Les demandes de maisons dans la campagne à 20-30 minutes de la côte sont de plus en plus nombreuses. « Ce flot de requêtes est alimenté à la fois par des personnes qui ne peuvent plus s'offrir une maison près de la mer, tant les prix ont flambé, et pour qui l'arrière-pays constitue un marché de report et celles, de plus en plus nombreuses depuis les confinements, à la recherche de calme et de nature, fuyant la côte et l'agitation des stations balnéaires », explique Philippe Thomine-Desmazures, directeur de trois agences Barnes dans le Pays basque.

Autour des villages d'Arcangues, d'Arbonne et de Bassussarry, il est possible de trouver des fermes néobasques entièrement rénovées avec piscine et un beau terrain pour des sommes allant de 800.000 euros à 1,5 million d'euros.

« Dans ces secteurs, les biens plaisent car ils disposent parfois de belles vues sur l'océan, sur la montagne », indique Bénédicte Marchal. A Arcangues, commune surplombant la mer où est enterré le chanteur Luis Mariano, une maison contemporaine de 250 m² habitable offrant une vue sur la campagne et la montagne plus une terrasse aménagée de 200 m² s'est adjugée 1,2 million d'euros.

A Arbonne, une autre, de style basque avec 150 m² habitable, 2.000 m² de terrain et une piscine, est partie à 750.000 euros. « Il y a encore un an, ce type de bien valait 650.000 euros », soutient Alain Goyheneche, de l'agence L'Adresse à Bayonne. La raison de cette inflation ? Les délais de transactions sont de plus en plus courts, et dans le même temps l'offre s'étiole car elle ne se reconstitue pas assez vite.

En allant dans les contreforts des Pyrénées, les prix restent élevés. Aux abords d'Ustaritz, d'Espelette, de Sare et d'Ixassou, le cadre de vie champêtre est agréable et reposant. Ici, on trouve des fermes labourdines, typiques de la région, dotées de belles prestations pouvant atteindre le million d'euros, voire plus.

Dans la campagne à Saint-Pée-sur-Nivelle, une vieille ferme rénovée de 350 m² habitables et 5.000 m² de terrain avec une vue panoramique sur la montagne a changé de mains à 1.980.000 euros.

✦ LA REVANCHE DU FINISTÈRE

Peu en vogue ces dix dernières années, la Bretagne fait un retour en force avec un marché immobilier de maisons de campagne tonique. Depuis la fin du premier confinement, cette vaste région est (re) devenue une destination de prédilection des urbains en quête d'air pur, d'espaces et de grands horizons. Et le Finistère a notamment le vent en poupe. Selon les derniers chiffres des notaires de Bretagne, les mai-

sons anciennes ont dans ce département augmenté de 9,6 % avec un achat moyen de 197.400 euros.

« On enregistre énormément de demandes et nous manquons de biens », se désole Laurent Gaveston, de l'agence Espaces atypiques. « Dans la campagne, les maisons bretonnes, dites "penty", et les longères de plain-pied de 100 m² sont très recherchées et se négocient, selon leur état, entre 250.000 et 300.000 euros », indique Yvon Dréo, à la tête de quatre agences Orpi dans le secteur. Ici, la nature est présente avec le vaste parc régional de l'Armorique, pas trop loin de la mer.

Dans cet environnement préservé, près d'Huelgoat, une longère rénovée de 240 m² avec 7.000 m² de jardin a mis quatre jours pour changer de mains pour 350.000 euros. Dans la bande de campagne allant de Quimper à Quimperlé, les maisons se négocient entre 300.000 euros et 600.000 euros. A Saint-Thégonnec, un ancien presbytère de 15 pièces de 250 m² avec un extérieur de 2.800 m² est proposé à 300.000 euros avec des travaux à prévoir. — Laurence Boccara