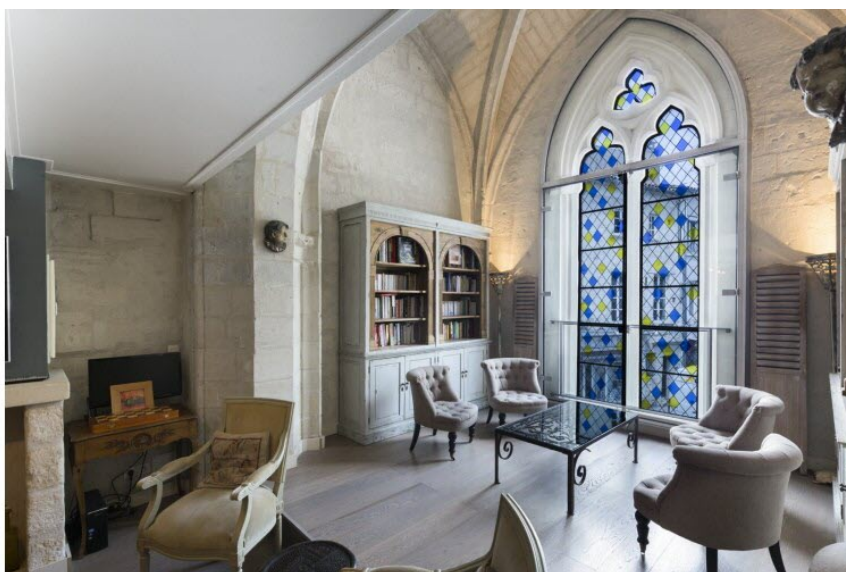


Marché immobilier. Vaucluse : Pourquoi les biens atypiques ne connaissent pas la crise ?

Les biens atypiques sont rares et recherchés dans le département. Dominé par des acquéreurs au budget solide, ce marché se montre plutôt résistant face à la crise que traverse l'immobilier. Le mas revisité s'impose en roi du Vaucluse.



Il y a des achats de raison et des acquisitions « coups de coeur ». Et sur ce dernier segment, une partie des acquéreurs est à la recherche de biens qui leur ressemblent et qui ne ressemblent à aucun autre.

« *Le Vaucluse est un territoire historiquement très agricole. Nos biens atypiques ne sont pas les mêmes qu'à Paris par exemple* », explique Laurence Lavandier, directrice de l'agence immobilière Espaces atypiques du Vaucluse. « *Nous avons de nombreux mas dans des villages ou dans des endroits plus isolés.* »

Rénovation et prestations

Décloisonnés pour offrir du volume et de la lumière, ces biens sont rénovés de façon contemporaine, alliant le charme de l'ancien et le confort moderne avec de la domotique, des systèmes de chauffage de dernière génération...

Tout se joue donc dans la rénovation et les prestations offertes qui font l'originalité du bien. « *En direction de Carpentras, à Pernes-les-Fontaines, nous avons un joli mas rénové dans un esprit loft, avec de grands espaces, des verrières, un poêle à bois suspendu. Ce style semi-industriel plaît beaucoup* », estime David Boschi, gérant de Boschi Immobilier, agence spécialisée dans les biens de prestige en Vaucluse et Drôme provençale.

Une demande de plus en plus forte

D'une surface de 300 m², cette demeure avec piscine et grand jardin est à vendre au prix de 979 000 €. D'autres biens appartiennent à ce marché de l'atypique dans le département, mais à la marge: églises « désacralisées », anciens prieurés, biens à la vue exceptionnelle, maisons de maître, bastides...

Il y a aussi quelques maisons contemporaines originales, notamment des villas d'architecte, ou des maisons à ossature bois. « Mais il y en a peu », se désole Laurence Lavandier, alors que la demande est forte.

Une résilience face à la crise

Les agences immobilières travaillant sur ce marché spécifique sont ainsi moins touchées que les autres par la crise de la transaction.

« *Le haut de gamme est moins sensible aux variations du marché, car on a toujours des clients qui recherchent de belles propriétés* », souligne David Boschi.

Cependant, « *les ventes sont légèrement moins nombreuses avec la crise* », reconnaît Laurence Lavandier.



Clientèle atypique

« *Qui dit bien atypique, dit clientèle atypique* », explique de son côté Jonathan Le Corronc Clady, président de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) du Vaucluse et directeur du cabinet House&Co, agence avignonnaise. « *Ces acheteurs ont une certaine vision de ce qu'ils recherchent. Et ce ne sont pas toujours des biens faciles à vendre. Cela prend parfois plus de temps.* »

Ce que confirme Rudi Janssens, cofondateur de Janssens Immobilier, réseau d'agences dans l'immobilier de prestige en Vaucluse et Provence: « *Il s'agit d'un marché historiquement lent. Il n'y a pas de notion d'urgence. Les projets peuvent durer des mois, voire des années.* »

Une tendance à la stabilité des prix

« *La tendance est à la stabilité des prix, voire à leur augmentation, compte-tenu du manque de biens et parce que c'est une clientèle qui a des moyens* », remarque Rudi Janssens.

Deux marchés se dessinent, selon lui : « *Les biens entre 700 000 € et 1,5 million d'euros pour lesquels on a une augmentation de l'offre et une diminution de la demande, car on observe un attentisme de la part des acquéreurs et des premières négociations de prix. Et les maisons au-dessus d'1,5 million d'euros, qui restent très rares et où il n'y a aucune négociation de prix possible.* »

D'autant que le segment du très haut de gamme est influencé en Vaucluse par la présence d'acheteurs étrangers.



Un marché qui séduit les Américains

« *Pour les biens jusqu'à 1,5 million d'euros dans le nord du Vaucluse, notre clientèle est constituée à 60 % de Français. Au-delà de ce budget, on n'en trouve plus qu'un tiers* », chiffre Rudi Janssens.

Les acquéreurs viennent alors principalement de Belgique, des Pays-Bas, du Luxembourg, de Suisse, d'Allemagne, d'Angleterre... Même si le Brexit a considérablement ralenti les acquisitions réalisées par les personnes en provenance du

Royaume-Uni.

« Par contre, depuis un an, on voit arriver une clientèle américaine disposant d'une belle situation financière. Elle est particulièrement attirée par la dimension historique des biens du Vaucluse, leur cachet, tout en recherchant le côté atypique et le confort des équipements », détaille-t-il.

« Avant, les Américains cherchaient surtout à acheter dans le Lubéron ou les Alpilles. Aujourd'hui, ils remontent dans le Ventoux et du côté de Vaison-la-Romaine », confirme David Boschi.

Retour à la vie de village

Les maisons de village bourgeoises datant du XVe au XVIIe siècles avec piscine sont également très recherchées.

« Mais ce type de biens est très rare. On a beaucoup de mal à en trouver », observe Rudi Janssens. L'ambiance de L'Isle-sur-la-Sorgue, que certains surnomment « la Venise Comtadine », avec sa douceur de vivre, ses brocanteurs, son patrimoine, est très appréciée.

Elle est devenue le lieu de résidences secondaires de nombreux artistes, personnalités. David Boschi a réussi à y débusquer une perle rare: une maison de village de 135 m², avec patio, à la tonalité Art déco.

« De l'extérieur, on ne se douterait jamais qu'il y a un pareil trésor ici, en plein centre historique ! », révèle-t-il. Elle est mise en vente au prix de 784 000 €.

De vrais bijoux

La ville d'Avignon offre aussi de très beaux bijoux, avec parfois des biens exceptionnels, insoupçonnables en façade.

« Par exemple, des maisons du Moyen Âge rénovées avec de grandes cours intérieures », cite Rudi Janssens. Son agence commercialise une maison à quelques pas du Palais des Papes, construite sur le site d'un ancien monastère et d'une église datant des XIIIe et XIVe siècles.

D'une surface de 500 m² avec 13 chambres, un patio et une terrasse, elle a été entièrement rénovée. Son prix : 2,25 millions d'euros.