



achat.

# TROUVER LE BIEN DE SES RÊVES

Amateur de maisons de caractère, de manoirs historiques ou de châteaux multiséculaires, vous cherchez une demeure ancienne à rénover pour la transformer en résidence secondaire. Suivez nos conseils pour réaliser les bons choix sur ce marché de niche.

Par Marie Pellefigue

**V**ous rêvez de mâchicoulis, de façade à tourelles, de plafonds à caissons et de parquets Versailles ? Vous êtes féru d'architecture et d'histoire et distinguez d'un coup d'œil un manoir XVII<sup>e</sup> siècle d'une folie XIX<sup>e</sup> ? Gentleman-farmer dans l'âme, vous appréciez les futaies et jardins d'agrément ? Si l'idée d'acheter une résidence secondaire vous titille, n'hésitez plus : investissez dans un bâtiment ancien de caractère. De belles demeures, entièrement en ruine ou intégralement rénovées, se cachent dans toutes les régions françaises. À vous de faire votre choix selon votre époque de prédilection, style préféré et surtout... budget.



Ensemble abbatial classé MH, à 45 kilomètres de Poitiers : 1272 000 € (Patrice Besse).

## COMMENT DÉNICHER LA PERLE RARE ?

Si vous prospectez le marché des maisons de caractère, faites appel à un réseau de spécialistes, comme le cabinet Le Nail, le groupe Mercure ou Patrice Besse. Sur ce créneau se trouvent aussi des agences de prestige, notamment Barnes, Émile Garcin et Sotheby's International Realty, et des acteurs régionaux, études de notaires en tête. Mieux vaut bien vous entourer car, « acheter un édifice patrimonial demande de plus en plus de technicité », affirme Patrice Besse,

directeur de son groupe. « Outre les contraintes propres au bâtiment, il faut connaître les règlements d'urbanisme, de protection du patrimoine, vérifier que les travaux d'extension passés ont été enregistrés au cadastre et ne pas négliger le foncier car les propriétés comptent souvent des terres agricoles ou des forêts », liste-t-il. À cela s'ajoutent des règles paysagères, la loi littoral ou celle de protection du patrimoine, qui rendent inconstructibles des zones, ou les directives incendie qui interdisent d'augmenter la capacité d'accueil des maisons.

PATRICE BESSE



### QU'EST-CE QU'UNE DEMEURE HISTORIQUE ?

Impossible de donner une définition unique pour un bien de caractère, car les amateurs de vieilles pierres ont des goûts très éclectiques. Seuls points communs, « ces maisons sont dans un très bel environnement, d'une grande qualité architecturale et avec du cachet », énonce Alexander Kraft, président-directeur général de Sotheby's International Realty France-Monaco. Propos confirmés par Émile Garcin, fondateur de son groupe, pour qui « une demeure historique raconte une histoire, quel que soit son état ; elle doit parler aux gens, le critère financier entre en jeu, mais dans un second temps ». D'une région à l'autre, les styles architecturaux et les périodes de construction diffèrent. Si vous cherchez un castel avec murailles, pont-levis et cheminée frappée d'écussons, direction le Sud-Ouest où les petits châteaux du XIV<sup>e</sup> au XVI<sup>e</sup> siècle sont nombreux. Si vous appréciez le style Renaissance, les pays de Loire regorgent de demeures de cette époque. Enfin, une grande ferme auvergnate, basque ou un mas provençal feront la joie des amateurs de terroir. Vous pouvez, aussi, aimer un matériau, « en Normandie, les maisons sont majoritairement en pierres blanches de Caen dans la Manche et le Cotentin ; en briques en Seine-Maritime et dans le pays de Caux ; et à colombages dans le Calvados », explique Cyril Maupas, directeur de Sotheby's Realty Deauville. Outre la façade, la toiture (chaume, ardoises, tuiles), les sols (tomettes, pierre, parquet) ou le type de campagne (forêt, bocage, plaine) sont des critères à prendre en compte.

### QUEL BUDGET PRÉVOIR ?

Contrairement à une idée reçue, il ne faut pas être millionnaire pour acheter un bien de caractère. « Un hôtel particulier du XVIII<sup>e</sup> siècle entièrement à rénover se trouve autour de 150 000 euros », précise Gonzague Le Nail, associé du groupe Le Nail. Dans le marché des résidences secondaires, un manoir séculaire à la campagne

vaut souvent moins qu'une villa quelconque de bord de mer.

Pour déterminer le budget nécessaire, le premier critère est la localisation du bien. Car une belle maison dans une région prisée, comme la côte normande, basque ou les Alpilles, vaut quasiment le double d'un manoir dans l'Oise, la Mayenne, l'intérieur de la Bretagne ou l'arrière-pays pyrénéen. L'accessibilité joue aussi : plus la maison est proche des axes de transports, plus son prix s'envole. Ensuite, sa taille et son état influent. Enfin, « le paysage environnant joue : un manoir avec une vue dégagée sur les collines se paie plus cher que s'il est perdu dans la forêt », précise Jacques de la Fontaine, directeur de Barnes Périgord. Sachez que certains travaux sont facteurs de décote (toiture d'un château à reprendre), tout comme des abords immédiats avec défaut. Une route passante, un champ d'éoliennes ou une exploitation agricole intensive à proximité annihilent le charme d'un bien patrimonial.

En moyenne, un petit manoir à la campagne ou un hôtel particulier dans une région éloignée se trouvent entre 300 000 et 500 000 euros avec des rafraîchissements. Une bâtisse mieux située se négocie entre 500 000 et 800 000 euros, et une grande propriété ou un château à rafraîchir valent de 800 000 à 1,5 million d'euros. Au-dessus de ce tarif et jusqu'à 2 millions d'euros, la demeure de charme est en bon état et dans une région prisée. Enfin au-delà, le marché, plus confidentiel, se concentre sur les biens d'exception.

### COMMENT ÉVALUER UNE BONNE RÉNOVATION ?

Au prix d'achat s'ajoute une enveloppe de réfection, qui varie du simple au... décuple. « Si les toitures et façades ont souvent été préservées, l'intérieur a rarement été rénové et il manque parfois des éléments de confort, comme du chauffage », note Adrian Bannock, consultant chez Barnes belles propriétés Sud-Ouest. Attention, parfois les rénovations précédentes s'avèrent des catastrophes. Le cauchemar pour les

amoureux de patrimoine étant de tomber sur un lieu remarquable ayant perdu son caractère. « Des propriétaires altèrent l'esprit d'une maison en remplaçant des matériaux anciens patinés par du flamboyant neuf », se désole Philippe Boulet, directeur d'Émile Garcin Sud. Des exemples ? Un manoir du XVI<sup>e</sup> siècle sans boiseries, du carrelage brillant en lieu et place de tomettes du XVIII<sup>e</sup> siècle, des salons d'apparat cloisonnés en chambres, voire une salle de bains bling-bling en marbre dans une demeure médiévale. Parfois ce sont les dépendances qui sont touchées par cette folie rénovatrice. « J'ai visité un château dont le parc avait été nivelé et tous les arbres coupés, cet aménagement ne correspondait d'aucune façon au lieu », regrette Patrice Besse.

### QUELS TRAVAUX ENGAGER ?

La rénovation d'un bâtiment historique peut s'étaler sur plusieurs années, selon le budget dont vous disposez. Attention, les travaux qui touchent aux parties classées et répertoriées, doivent recevoir l'approbation d'un architecte des Bâtiments de France. Pour éviter tout impair, faites appel à un architecte pour monter votre dossier. Et passez par des artisans spécialisés connaissant les spécificités régionales (torchis, enduits à la chaux), ils vous feront gagner du temps. Sachez que les parties non protégées peuvent être modulées à votre goût. « Détenir un bien historique n'oblige pas à respecter le style de l'époque de construction, les maisons peuvent évoluer, à condition qu'elles conservent les traces du passé », affirme Gonzague Le Nail. Une extension contemporaine dans l'esprit du lieu ne le dénaturera pas. Seule contrainte à respecter : « Il faut utiliser des matériaux, anciens ou modernes de qualité pour les rénovations. Au final, ils ne reviennent pas forcément beaucoup plus cher que des matériaux lambda », constate Philippe Boulet. Dernier point : même si vous avez les moyens, ne sombrez pas dans la folie des grandeurs. Car au final, le montant des travaux est rarement récupérable lors de la vente. ■