

*Région Normandie*  
*Une propriété à la loupe*

par Marie de Greef  
Photos Patrice Besse

# Cotentin : la perle cachée de l'immobilier

Le château de Saussey, d'époque Henri IV, légué à la Croix-Rouge, est proposé à la vente par l'agence immobilière Patrice Besse à 1,950 million d'euros.





C'est une péninsule dans laquelle on n'investit pas par hasard. Le Cotentin a ses inconvénients : une distance éloignée de Paris – trois heures de voiture – et aucune ligne TGV reliant la capitale, et ce, malgré les p r o -

messes répétées des élus depuis des années. Mais dans les visites immobilières de propriétés, cet isolement se transforme en avantage. Le luxe de l'espace, énigmatique rencontre entre la mer à l'Ouest, à l'Est et au Nord, et la campagne au Sud. « Avec le réchauffement climatique, il est démontré que le Cotentin sera le seul endroit de France bénéficiant d'un bouclier thermique grâce à sa position géographique unique », affirme Jean Gatellier, conseiller immobilier de Patrice Besse pour le département de la Manche. Il rappelle que, pendant trois étés consécutifs, la température moyenne y était de 25 degrés,

quand la canicule frappait la plupart des régions de France, parfois jusqu'à plus de 40 degrés. Il ne regrette pas que le marché immobilier local soit encore confidentiel, mais pronostique une explosion des biens de prestige d'ici à quelques années, grâce non seulement à la préservation du littoral, à l'agriculture traditionnelle qui fait la part belle à l'élevage et aux prairies plutôt qu'aux cultures intensives dans les champs, mais aussi à l'arrivée « un jour, enfin » de la ligne TGV.

Les confinements de 2020 ont commencé à doper le marché. Les prix – tout bien confondu – dans la Manche se sont déjà appréciés en moyenne de 10 à 15 %. Sur le marché étroit du haut de gamme, peu de biens de prestige s'échangent. Chez Patrice Besse, l'une des agences les plus réputées du Cotentin, les petites annonces des demeures de caractère sont peu nombreuses : une quinzaine tout au plus, dont les prix varient de 600 000 à 3 millions d'euros. « Ce qui fait le prix final, c'est la qualité architecturale des propriétés mais aussi, et surtout, la valorisation des terres », prévient l'agent immobilier. Voici la description de l'une d'elle, entièrement rénovée et qui dispose d'un parc de 18 hectares, proposée à 1,950 million d'euros.

Dos à la mer. Côté Est, les plages du Débarquement. Des touristes passent des heures à regarder la mer et à retracer l'histoire. Côté Ouest, le Mont-Saint-Michel et les îles anglo-normandes de Jersey, et autant de vacanciers. On parcourt cinq kilomètres depuis la plage d'Agon-Coutainville avant d'entrer dans le petit village de

Saussey, d'à peine 400 habitants, réputé pour son château mais aussi pour son très beau manoir, qui abrite le musée de la verrerie ancienne.

On pénètre dans la propriété par une longue allée d'environ

600 mètres, bordée d'arbres parfois centenaires. Sur la gauche, un pigeonier, sur la droite, une chapelle, et, dans le fond, le château d'époque Henri IV, avec ses communs et un logement de gardien. La beauté du jardin surprend le visiteur. De nombreuses essences exotiques, des plantes tropicales. Ici et là, des palmiers. La nature semble parfaitement s'épanouir grâce au climat qualifié d'océanique altéré (selon la typologie de Météo France), qui permet de combiner des températures douces en hiver et une pluviométrie modérée tout au long de l'année. Un grand bassin d'eau très agréable, probable-



Une demeure à l'allure austère, mais environnée d'une nature luxuriante.

ment creusé pour la défense du château, apporte un peu de fraîcheur. Plus loin, un hangar permet d'abriter le matériel nécessaire à l'entretien du parc.

Le château ressemble à une belle endormie. Il avait été acheté par une personne âgée il y a une dizaine d'années, qui avait aussitôt entrepris de très gros travaux de rénovation – jusqu'à il y a peu – avant de tomber malade. La façade est en moellons de pierre du XVII<sup>e</sup> siècle, atténuant une architecture plutôt austère. La toiture d'ardoises a été entièrement refaite, ainsi que celles des communs. Un corps de logis central est encadré de deux pavillons carrés. Toutes les huisseries – portes et fenêtres – ont été changées et des double-vitrages ont été installés. « L'ensemble des travaux extérieurs et intérieurs offrent un confort extrêmement moderne, mais les double-vitrages empêcheront sans doute la maison d'être classée monument historique », souligne l'agent immobilier. Mise en vente il y a quelques mois, la propriété a été léguée à la Croix-Rouge, qui en percevra donc l'intégralité des fruits. Dès le mandat signé avec l'agence Patrice Besse, des contrats d'entretien ont été mis en place, ce qui explique la beauté du parc.

Cet environnement impeccable se traduit aussi à l'intérieur du château. L'électricité, la plomberie et toute la décoration ont été refaites, parfois avec des goûts assez personnels dans les peintures. Au rez-de-chaussée, se succèdent une cuisine avec cheminée et une arrière-cuisine, une salle à manger avec cheminée, le hall d'entrée avec son escalier majestueux et le salon avec une





La propriété dispose de plusieurs dépendances, d'un pigeonnier, d'une chapelle et d'un logement de gardien.

troisième cheminée. En enfilade, une chambre de plain-pied avec son dressing et sa salle de bain.

Les portes-fenêtres ouvrent sur une grande terrasse au sud. Voici donc la lumière qui inonde les pièces. Au sol, des carreaux de terre cuite, posés sur une dalle chauffante, adoucissent aussi l'atmosphère. Au premier étage, ce sont quatre chambres, avec chacune sa salle de bain, avec douche à l'italienne et son dressing, qui se succèdent dans une parfaite symétrie de part et d'autre d'une galerie. Dans les combles, un bureau a été aménagé. La forme de la toiture permet une belle hauteur de plafond et des chambres supplémentaires pourraient être aménagées.

Face au château, les dépendances – en réalité une suite d'écuries sur une quarantaine de mètres de long et sept de large. Elles aussi ont été entièrement rénovées, jusqu'à la dalle de sol. L'ancienne propriétaire, antiquaire de profession, passion-



Le parc, parfaitement entretenu, comprend plusieurs espèces tropicales, comme des palmiers.



Un grand bassin d'eau, probablement creusé pour assurer la défense de la propriété, rend encore plus agréable celle-ci.

née de l'art du XVIII<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle, avait imaginé aménager un musée pour exposer les œuvres qu'elle avait collectionnées tout au long de sa carrière. À l'étage, des bureaux en mezzanines ont été agencés. Elle avait même créé un espace restaurant – buvette avec des sanitaires. Les volumes sont magnifiques.

C'est ici un autre schéma d'utilisation des lieux qui apparaît. Un projet professionnel pour organiser des expositions, des dîners de chasse, des réceptions de mariage, des ateliers d'artistes... « *Des prospects ont imaginé faire des communs leur résidence principale et transformer le château en gîte et chambres d'hôtes. C'est aussi une possibilité* », souffle Jean Gatellier. Une évidence apparaît. Ces somptueuses écuries, au minimum, permettent de couvrir les charges d'entretien de la propriété (environ 50 000 euros, comprenant un jardinier à temps plein, les impôts, l'assurance, l'eau, l'électricité et le chauffage). Clin d'œil à ceux qui rêvent de devenir propriétaire d'un bien de prestige, mais qui craignent un gouffre financier. ♦