

Patrimoine

DIVERSIFIEZ AVEC UNE DEMEURE DE CARACTÈRE

Vous cherchez une maison chargée d'histoire pour en faire votre résidence secondaire. Le choix est large, car la France regorge de petits manoirs, anciens bâtiments publics, religieux ou industriels.

Par Marie Pellefigue

Féru d'architecture et de vieilles pierres, vous rêvez de transformer un bâtiment historique en résidence secondaire ? Bonne idée : à surface comparable, un manoir séculaire en pleine campagne vaut souvent moitié moins cher qu'une maison quelconque en bord de mer. Les demeures de caractère n'ont pas vraiment de définition commune. Seules caractéristiques, « ces maisons sortent de l'ordinaire, elles ont du cachet, ne sont pas standardisées et situées dans un bel environnement », affirme Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty. Sur ce créneau se trouvent des bâtisses typiques régionales (chaumière normande, longère bretonne, bastide provençale, ferme basque, maison vigneronne auvergnate, flamande nordiste, etc.), d'anciens bâtiments professionnels (auberge, filature, moulin...), publics (école, gare, etc.) ou religieux (église désacralisée, monastère, etc.). « Les amateurs de vieilles pierres ont des goûts très éclectiques, certains apprécient des époques de construction, d'autres ont envie d'un style de bâtiment », confie Gautier Dumontet, directeur régional Bourgogne chez Patrice Besse.

Si vous êtes néophyte en matière immobilière, entourez-vous de spécialistes. Par nature, analyser le potentiel d'une demeure patrimoniale demande un peu plus de technicité. Des agences et réseaux haut de gamme – comme Barnes, Émile Garcin, Le Nail, Mercure, Patrice Besse ou Sotheby's International Realty – sont spécialisés dans les biens de caractère et pourront vous assister. « Il faut savoir appréhender les contraintes propres au bâti, connaître les règles de protection du patrimoine et tenir compte du foncier, car les propriétés contiennent souvent des terres agricoles ou des forêts », énonce Patrice Besse, directeur du groupe homonyme.

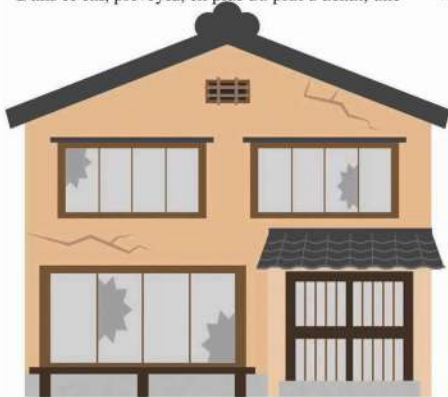
OÙ CHERCHER ?

Si les prix des belles demeures, à proximité de la mer ou des pistes de ski, ont atteint des niveaux stratosphériques et peinent à baisser, ce n'est pas le cas de ceux des biens de caractère à la campagne, qui sont davantage raisonnables et de plus en plus souvent négociables. Avant de vous lancer, déterminez votre budget : il vous aidera à définir une localisation. Car une maison de caractère dans une région moins prisée vaut quasiment moitié moins que dans un secteur huppé. Ensuite, définissez la finalité de votre acquisition. « S'il s'agit d'une maison de week-end avec la possibilité de

télétravail, elle devra être confortable et facilement accessible. A contrario, une maison de vacances ouverte seulement l'été n'a pas forcément besoin d'un chauffage performant dans chaque chambre », note Olivier Brunet, directeur de Propriétés et Châteaux chez Barnes. Une fois ces critères fixés, faites-vous l'œil car, d'une région à l'autre, les styles diffèrent. Ainsi, les petits castels avec murailles et larges cheminées sont davantage présents dans le sud-ouest que dans le nord-est de la France. Les matériaux de construction pourront aussi vous aiguiller, même si, au sein d'une même région, ils diffèrent. À titre d'exemple, dans la partie orientale de l'Aude, la pierre blonde a été beaucoup utilisée, alors qu'à quelques dizaines de kilomètres, à côté de Perpignan, c'est le cayrou catalan – mélange de pierre et de brique – qui sert traditionnellement à la construction. Ne négligez pas non plus les contraintes naturelles (chaleur, pluviométrie, vent, etc.), à prendre aussi en compte pour affiner vos recherches.

QUELLES RÉNOVATIONS PRÉVOIR ?

Les biens à rénover sont toujours moins chers que ceux à rafraîchir. Charge à vous, ensuite, de réaliser les travaux, parfois en économisant des impôts (lire l'encadré ci-après). Dans ce cas, prévoyez, en plus du prix d'achat, une



IL FAUT CONSERVER LES TRACES DU PASSÉ QUI FONT LE CHARME DU BIEN

large enveloppe pour le chantier ; selon les rénovations, le coût pourra varier du simple au triple.

Si vous amenez le confort moderne dans votre gentilhomme, faites en sorte que cela ne dénature pas le bâti. « Un propriétaire de maison de caractère peut faire évoluer son bien, à condition que les traces du passé, qui en font tout le charme, soient conservées », précise Patrice Besse. Ainsi, proscrivez les travaux qui font perdre tout ou partie des spécificités historiques. Parmi eux, « l'installation d'une véranda préfabriquée, des volants roulants en PVC insérés sur une façade en pierre, des enduits en ciment pour remplacer ceux en chaux, un sol en carrelage à la place de tomettes anciennes, une dalle en ciment étalée sur des parquets en chêne, des faux plafonds vissés sur des plafonds à caissons... », énonce Gautier Dumontet. Quoi qu'il en soit, si votre bien atypique n'était pas au départ destiné à l'habitation, les rénovations seront plus lourdes (les édifices religieux sont rarement équipés de salle de bains, les larges volumes des anciens relais de poste sont à repenser en plusieurs pièces, etc.). Attention : si une partie du bâtiment est classée ou répertoriée, les travaux doivent recevoir en amont l'approbation d'un

architecte des Bâtiments de France. Pour vous aider à monter votre dossier, et aussi à sérier vos travaux si vous les réalisez par tranche, faites appel à un architecte. Passez aussi par des artisans spécialisés (taille de pierre, vitrail, ferronnerie d'art, enduits à la chaux, etc.), « nous connaissons presque toujours ceux qui maîtrisent à la perfection les types de construction et les matériaux utilisés », confie Catherine Jousselin, fondatrice de Terres d'Oc Sotheby's Aude et Pyrénées-Orientales. Évitez aussi de dépenser trop d'argent pour mettre votre bien en valeur, sinon vous aurez du mal à récupérer leur montant à la revente. « Même rénovée avec de très beaux matériaux et du goût, une demeure historique ne dépassera jamais le prix de marché du secteur », met en garde Catherine Jousselin.

COMMENT LE RENTABILISER ?

Pour alléger vos charges, vous pouvez louer votre demeure de caractère durant l'année. S'il s'agit d'une belle maison, la location saisonnière séduira des touristes de passage et vous rapportera quelques milliers d'euros pendant l'été. Si elle dispose d'une large capacité de couchage et de très beaux extérieurs, vous pouvez la proposer à la location pour des mariages (comptez entre 5 000 et 15 000 € par week-end) ou des tournages. Attention : « dans ce cas, il ne faut aucune nuisance sonore, donc ni route ni voie ferrée ni couloir aérien à proximité », souligne Olivier Brunet. Tranquillité exigée. ■

M. P.