

Région Sud-Ouest

Conseils

par Marie de Greef
Photos photo 12/Alamy

Les trésors des Périgord

Le Sud-Ouest, les départements du Lot et de la Dordogne concentrent des splendeurs patrimoniales, en particulier dans le Périgord, à des prix encore abordables.



Une vue de La Roque-Gageac, somptueux village situé à quelques kilomètres de Sarlat, et qui surplombe la Dordogne.



Une vue de la ville médiévale de Sarlat, capitale du Périgord noir.

De belles images des deux départements, le Lot et la Dordogne, et un seul engouement. Dans le premier, Rocamadour, l'un des sites les plus visités de France ; dans le second, Sarlat-la-Canéda, l'une des villes les plus fréquentées du Sud-Ouest.

« Il existe une réelle connexion entre les deux départements, qui bénéficient d'une grande qualité architecturale, d'un important patrimoine historique, et de milieux naturels préservés, qui attirent tout autant les touristes français et étrangers qu'une clientèle souhaitant investir dans l'immobilier », analyse Ilan Libert, directeur régional de l'agence Patrice Besse.

Un seul handicap, aussi, pour le petit département du Lot (5217 km²), comme pour la grande Dordogne (9060 km²) : la difficile accessibilité, qui explique la chute des transactions pendant la crise sanitaire. Il faut compter cinq heures pour rejoindre Périgueux depuis Paris, en train ou en voiture. *« Au plus fort de la crise sanitaire, les demandes étaient très nombreuses, mais les contraintes de déplacement ont favorisé les investissements d'acquéreurs ayant réussi à se confiner dans la région, essentiellement pour de petits biens. Cependant, depuis un an, avec le retour des déplacements autorisés et la réouverture des frontières, le marché a été fortement stimulé et on observe un réel engouement sur l'ensemble des biens de la région », poursuit l'expert immobilier.*

Sur l'année 2021, selon la Chambre des notaires de Dordogne, les transactions ont augmenté de 20 %. Les habitations anciennes de taille moyenne, de 100 à 150

mètres carrés habitables, avec du terrain, constituent le cœur des transactions. Le prix moyen d'une maison ancienne est, toujours selon la Chambre des notaires, de 135 000 euros pour 108 mètres carrés et 1350 mètres carrés de jardin. Ce qui place la région parmi les plus attrayantes de France.

« Le Périgord concentre des sites extraordinaires et des propriétés atypiques, dans un environnement encore très préservé, et le foncier y est encore peu cher », analyse Hervé de Maleissye-Melun, directeur du cabinet Le

Nail, qui confie qu'un de ses clients *« vient de jeter son dévolu sur un petit château dans le nord du Périgord, à un peu plus d'un million d'euros, en parfait état »*. Aux acquisitions réalisées par la population locale qui souhaitait changer de résidence principale, se sont ajoutés les achats de résidences secondaires dans des proportions jamais observées depuis quinze ans.

Chacun retiendra de la crise sanitaire ce qui l'arrange : pour les agences immobilières, le Covid a accentué l'engouement des étrangers pour la pierre française.



Demeure dans le Lot, caractéristique avec sa pierre claire et son toit en tuile plate.



« En 2021, à la clientèle traditionnelle belge, suisse, allemande, hollandaise et scandinave, s'ajoute le retour des Britanniques, longtemps frustrés par les contraintes imposées par la crise sanitaire », poursuit le responsable de l'agence Patrice Besse. À tel point que les étrangers représentent désormais 40 % de la clientèle. L'agent immobilier se félicite du dynamisme général du marché, mais tient à préciser ses propos. La région comprend quatre Périgord : le noir, en référence aux chênes sombres qui peuplent le sud-est du département, connu pour ses cités de Sarlat-la-Canéda ou Montignac et traversé par la Vézère et la Dordogne ; le pourpre, au sud-ouest, réputé pour ses vignobles de Bergerac ou Monbazillac, riche d'une grande variété ; le blanc, caractérisé par ses grands plateaux calcaires, situé dans le centre du département, abritant la ville de Périgueux, mais aussi de charmants villages comme Savignac-les-Églises ; et le Périgord vert, au nord, de plus en plus prisé actuellement par les acquéreurs immobiliers, qui aurait été baptisé par Jules Vernes en raison de sa nature verdoyante et des nombreuses prairies qui le composent. « Les quatre Périgord concentrent une part importante des plus beaux villages de France – comme La Roque-Gageac, Domme, Saint-Jean-de-Côle, Saint-Léon-sur-Vézère – et de nombreux châteaux, dans un environnement préservé. Mais, au-delà, cette région est un concentré de l'histoire de France ; c'est cela aussi que notre clientèle vient chercher », analyse Ilan Libert.

Pour quel type de biens ? « Les Parisiens recherchent des maisons restées authentiques, avec du terrain, et sans voisin : ce qu'ils veulent avant tout, c'est la tranquillité, répond notre agent immobilier. Ils sont généralement prêts à entreprendre des travaux, contrairement aux étrangers, qui veulent des biens plutôt clés en main ». Il insiste aussi sur l'appétit des Britanniques pour l'ancienne contrée du Quercy, disputée entre la France et l'Angleterre au moment de la guerre de Cent ans, de même que pour le site de Rocamadour, dont le sanctuaire avait été pillé par les Anglais au XIV^e siècle. Des références historiques qui sont encore bien ancrées



Ci-dessus, le site de Rocamadour, dans le Lot, à proximité de la ville de Gramat. Ce haut lieu de pèlerinage est un des sites les plus visités de France. En haut à gauche, une maison que l'on trouve communément dans ce département.

dans l'époque contemporaine, et que le patrimoine continue de véhiculer. Parmi les biens les plus prisés, les corps de ferme et les petits châteaux avec un terrain de 4 à 5 hectares. Pour un tel bien de prestige, il faut compter entre 500 et 600 000 euros. Selon les statistiques du département, plusieurs transactions ont atteint des niveaux records l'an dernier, les prix dépassant plusieurs millions d'euros pour les biens les plus prestigieux. Chez Patrice Besse, un important château du Bergeracois complété d'un domaine viticole, agricole et équestre, appartenant à une famille de renom depuis le XVIII^e siècle, a été mis en vente à plus de 5 millions d'euros. « Nous avons finalisé la vente de ce monument historique à une famille de passionnés d'histoire et de patrimoine, déjà propriétaires de plusieurs châteaux qu'ils restaurent, préservent, et auxquels ils rendent hommage par des animations culturelles dans le cadre d'ouvertures au public », confie Ilan Libert. Pour la population locale, c'est encourageant d'être prisé par ceux qui œuvrent pour la préservation du patrimoine. ♦