

LONGÈRE OU MAISON DE MAÎTRE

## Résidences secondaires : contraste de caractère dans le Nord-Ouest

De la Normandie au Val de Loire en passant par la Bretagne, les acheteurs se bousculent pour dénicher longères ou maisons de maître. Mais le choix est là, entre fermes restaurées et demeures chic.



Longères ou maison de maître ?

Résidences secondaires: contraste de caractère dans le Nord-Ouest

(Illustrations: D. Lanaspá/Agence Marie Bastille)

Assurément, tout semble les opposer. Si la longère se niche en rase campagne, la maison de maître, elle, s'inscrit surtout aux abords des villes. La première n'est autre qu'une ancienne ferme, la seconde, une maison bourgeoise. L'une est rustique, l'autre raffinée. Difficile de les départager tant le choix relève de modes de vie différents. "La longère a été très à la mode dans les années 1970-1980 et beaucoup restaurée, mais les goûts ont changé et le caractère rustique n'attire plus autant, si ce n'est des acquéreurs en quête de ruralité, rappelle Patrice Besse de l'agence du même nom. Télétravail aidant, la résidence secondaire devient de plus en plus mixte et, au-delà du coup de

cœur, elle doit être pratique au quotidien." D'où l'avantage donné à la maison de maître.

## Le charme des longères

La longère, elle, offre le charme de la campagne. Ainsi, au détour d'une petite route, près de Montfort-sur-Risle, village de l'Eure à 50 minutes de Honfleur, on ne peut la manquer: avec son toit de chaume, ses soubassements de pierre, ses murs à colombages et torchis, cette longère nichée dans la verdure illustre à merveille le cachet des fermes d'antan, du XV<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle. Comme son nom l'indique, cet habitat se caractérise par sa longueur de façade (parfois plus de 30 mètres) et sa largeur de pignon - de 4 à 6 mètres le plus souvent - "qui était guidée par la hauteur des arbres environnants", précise Gonzague Le Nail, responsable du cabinet du même nom. Autre caractéristique, "le bâtiment principal, de plain-pied, s'allongeait au fil des besoins, et dans les combles se tenait le grenier à blé", explique Olivier Gronier, délégué de la Fondation du patrimoine Normandie. Aujourd'hui, la plupart des longères ont été restaurées, et le grenier accueille souvent des chambres en enfilade. Une configuration qui rebute parfois les acquéreurs. On lui reproche aussi ses plafonds bas, ses petites ouvertures qui la rendent sombre.

Côté matériaux, "on a affaire à une architecture du bon sens, les bâtisseurs ont puisé dans les produits locaux", lance Florent Maillard, chargé de mission inventaire et patrimoine bâti au Parc naturel régional du Perche. Là, les longères s'habillent de pierre calcaire blanche et de tuile plate. En pays d'Auge, le pan de bois, le torchis, l'ardoise, voire le chaume sont rois. En pays de Caux, le silex, le grès et surtout la brique et l'ardoise sont privilégiés. "Les longères du siècle sont en brique de Saint-Jean, chauffée au bois, ce qui donne à ce matériau une teinte rosée. A partir du XIX<sup>e</sup> siècle, la brique est chauffée au charbon et devient plus rouge", explique Jean-Charles Connier, patron de Cany Immobilier. En Bretagne, "le toit se coiffe d'ardoise et les murs sont en granit", note Maud Caudal, gérante des Demeures marines. Ailleurs, on trouve la pierre de schiste et le tuffeau (Touraine et Pays de la Loire).

Incontestablement, la longère se destine surtout à la résidence secondaire. Et sur ce plan, le marché immobilier reste bien



orienté. "L'offre étant réduite, les acquéreurs sont plus anxieux, explique Béatrice Gayon, de Mercure Normandie. Ils recommencent à négocier les prix, surtout si le bien nécessite des travaux." La flambée du coût des matériaux les rend nerveux. En Normandie, "les longères dans leur jus se négocient de 200.000 à 250.000 euros et, entièrement rénovées, elles atteignent 400.000 à 450.000 euros", estime Matthieu Berthe, d'Espaces atypiques Rouen. A Duclair, à une trentaine de minutes de Rouen, l'une d'elles de 173 m<sup>2</sup> et 1.300 m<sup>2</sup> de terrain vient d'être cédée pour 385.000 euros. En présence d'éléments exceptionnels, les prix s'envolent. A Forges-les-Eaux, une longère du XVIII<sup>e</sup> siècle, de 265 m<sup>2</sup> habitables et 14.000 m<sup>2</sup> de terrain, vient de trouver preneur à 600.000 euros.

La Bretagne n'est pas en reste. "Au départ, les longères ne se situaient pas sur le littoral, trop venteux, mais, à partir de la fin du siècle, certaines ont été bâties près des côtes", explique Christophe Martin, de Sotheby's International Realty Bretagne. A Saint-Lunaire, l'une d'elles, de 350 m<sup>2</sup> entièrement restaurée avec 3.000 m<sup>2</sup> de terrain, à 1,5 kilomètre de la côte, a été vendue 1,2 million d'euros. La barre se situe plus bas pour les biens classiques. "Les longères restaurées, souvent surévaluées, se vendent très bien à moins de 500.000 euros", assure Anne-Marie Nordvik, de Groupe Mercure Bretagne. Dans le Finistère Nord et les Côtes-d'Armor, à 7 ou 8 kilomètres de la mer, "les petites longères s'échangent entre 300.000 et 320.000 euros. Plus cossues, il faut compter de 400.000 à 450.000 euros", note Françoise Kirkam, gérante de l'agence Côté mer Côté jardin Immobilier. A Ploumilliau, une longère de 150 m<sup>2</sup> avec 3.500 m<sup>2</sup> de terrain vient de trouver preneur à 365.000 euros.

## **Le chic des maisons de maître**

Face aux longères, les maisons de maître sont bien moins nombreuses. "On en trouve deux ou trois dans les communes rurales et un peu plus aux abords des villes", explique Olivier Gronier. Historiquement, elles étaient détenues par des propriétaires terriens qui s'étaient enrichis et avaient décidé de vivre bourgeoisement. "Elles se reconnaissent d'abord par leur architecture très symétrique, note Cédric Pinto, d'Espaces atypiques Touraine/Anjou. Et contrairement aux longères, les façades sont crépies ou enduites de chaux." Dans la vallée de la Loire, "on peut rencontrer quatre ou cinq types de pierre: grès de roussard, tuffeau, pierre bleue..." note Gonzague Le Nail.

Ces habitations de prestige s'élèvent sur deux niveaux, auxquels s'ajoutent les combles et un sous-sol. A l'intérieur, le plan ne laisse place à aucune fantaisie: un rez-de-chaussée abritant un hall d'entrée avec un escalier central en pierre, des pièces de réception de part et d'autre; à l'étage, les chambres. La plupart date du siècle. "Dans le Calvados, elles ont même été érigées jusque dans les années 1930", indique Sophie Klingler, d'Espaces atypiques Normandie. A contrario, dans la Manche, elles remontent parfois au XVIII<sup>e</sup> siècle. "Dotées de plafonds hauts, moulures, parquet et cheminées en marbre, elles attirent les amateurs français et étrangers de maisons familiales", indique Matthieu Berthe. En Normandie, "le pays d'Auge n'est pas très riche en la matière", précise Bénédicte Belvisi de Barnes.

Dans le pays de Caux, on en trouve vers Rouen, Le Havre, Etretat, Fécamp... "Ici, le marché se détend un peu avec de nouveaux mandats de vente, lance Matthieu Berthe. Pour autant, les prix ne baissent pas." A Caudebec-lès-Elbeuf, au sud de Rouen, une propriété de 216 m<sup>2</sup> sur 1.500 m<sup>2</sup> de jardin vient de se négocier 496.000 euros. Aux portes de Deauville, les tarifs flambent. Pour 468 m<sup>2</sup> sur un parc de 2 hectares, compter 4,75 millions d'euros.

## **La Bretagne convoitée**

En Bretagne, Dinard, Saint-Malo, Saint-Lunaire ou Saint-Briac sont convoitées. "A Dinard, je viens d'en vendre une de 450 m<sup>2</sup> avec vue mer et 800 m<sup>2</sup> de terrain pour 4 millions d'euros", précise Christophe Martin. Dans les Côtes-d'Armor, Parisiens et étrangers sont à l'affût. "Ils veulent le bord de mer et des stations comme Pléneuf-Val André, Binic..." Or les maisons de maître y sont rares. "A Perros-Gui-rec, une très belle propriété avec maison d'amis et de gardien, 1 hectare de parc et accès direct à la mer, s'affiche à 4 millions d'euros, confie Peter Bos, de Bretagne Sud Sothe-by's International Realty. "Les candidats sont très présents dans le Finistère sud et le Golfe du Morbihan, à la Trinité-sur-Mer ou Arra-don", constate Maud Caudal.

Plus sauvage, le Finistère Nord plaît aussi. A Morlaix, une demeure de 203 m<sup>2</sup> avec un parc de 5.500 m<sup>2</sup> vient d'être vendue 530.000 euros."Morlaix s'est beaucoup enrichi aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles grâce aux exportations de lin", indique Françoise Kirkam. De belles propriétés y ont été construites le long de la rivière, dont celle de la couturière Nina Ricci. En Loire-Atlantique,



les abords de Nantes sont à explorer, autour de 800.000 euros vers Vertou ou Saint-Etienne-de-Montluc. Mais dans les Pays de la Loire, "l'offre est à marée basse!" lance Gonzague Le Nail. Dans la région de Saumur, les-maisons de maître valent 700.000 à 900.000 euros.

## Une chaumière du XVIII<sup>e</sup> siècle

Du côté de la Suisse normande, au sud de Caen et à 50 minutes de la mer, cette chaumière de 150 m<sup>2</sup> avec jardin potager et verger offre au rez-de-chaussée une cuisine et sa cheminée, un salon avec cheminée et bibliothèque intégrées, un dressing, une salle de bains. A l'étage, quatre chambres, deux salles de bains et un bureau. Bâtiments de ferme et dépendances (maison de 50 m<sup>2</sup>, garage).

Prix: 320.000 euros - Agence Patrice Besse

