

DOSSIER

Achetez moins cher à l'étranger

Casa en Toscane ou dans les Pouilles

Si la Toscane rayonne depuis des siècles, les Pouilles ont le vent en poupe depuis seulement quelques années. Où faut-il investir dans chacune de ces régions ? Quels types de biens sont disponibles ? Éléments de réponse.

Peut-être avez-vous vu ou lu des reportages sur le sujet : des villages transalpins souvent isolés proposent d'acquérir une maison pour un euro symbolique. Vous imaginez bien qu'une telle offre, destinée à les repeupler, est assortie d'obligations. Malgré tout ce programme mérite l'attention de ceux en quête d'une résidence en Italie s'y intéressent. On ne sait jamais... La liste des villages concernés est actualisée chaque année. En 2022, elle incluait notamment Biccari dans les Pouilles et Fabbria di Vergemoli en Toscane, deux régions contrastées, mais tout indiquées pour goûter aux charmes de la dolce vita.

LA TOSCANE

Splendides villes d'art et d'histoire, musées de renommée internationale... La

Toscane, berceau de la Renaissance italienne, est reconnue pour son exceptionnel patrimoine culturel.

Le Chianti encore abordable

Lorsque l'on évoque cette région au généreux terroir pour y acquérir un pied-à-terre, c'est d'abord à sa campagne vallonnée que l'on pense, et en premier lieu au Chianti, territoire viticole réputé entre Florence et Sienne surnommé un temps le « Chianti-shire » en raison de la forte présence anglosaxonne. À 3 km du village de Castellina in Chianti et à une vingtaine de kilomètres de Sienne, une ferme typique toscane à rénover, dont la superficie avoisine les 360 m² et agrémentée d'une grange de 120 m² et de 3,3 hectares de terrain étaient proposés à la vente au printemps dernier à 490 000 euros. Plus au nord, à Greve in Chianti, le prix de vente d'une villa de 400 m² habitables avec piscine bâtie



Pour rechercher un bien

- [idealista.it](https://www.idealista.it)
- [green-acres.it](https://www.green-acres.it)
- [frarkadia.com](https://www.frarkadia.com)
- [luxuryestate.com](https://www.luxuryestate.com)
- [lionard.com](https://www.lionard.com)
- [jamesedition.com](https://www.jamesedition.com)
- [historicmodernhouses.com](https://www.historicmodernhouses.com)
- [patrice-besse.com](https://www.patrice-besse.com)

sur une parcelle de 1 hectare avec une vue imprenable sur la nature s'élevait à... 1,4 million d'euros.

Une ferme à rénover à 145 000 euros

Autre bijou, cette fois au sud-est de Sienne, le val d'Orcia. Un paysage classé au patrimoine mondial de l'Unesco, avec des collines recouvertes de cyprès et des cités sublimes historiques, comme Pienza et Montepulciano. Ceux que les travaux n'effraient pas y trouveront encore des bâtiments ruraux à restaurer avec une vue imprenable, telle cette ferme en ruine, de 290 m² sur deux niveaux sur un terrain de 1 hectare, avec une annexe, proposée au prix de 145 000 euros.

Lucques est la province la plus chère

Moins réputé à l'étranger, le littoral toscan, qui s'étire de la chic Versilia au nord jusqu'à la province de Grosseto au sud, offre de belles opportunités aux investisseurs préférant une résidence en bord de mer. Parmi les stations balnéaires jalonnant ce ruban le long de la mer tyrrhénienne, citons la glamour et raffinée Forte dei Marmi, Viareggio, renom-

Témoignage d'E. F., Parisienne à la retraite.

“Les Crete senesi offrent des paysages changeants, avec des cultures variées”

“Après avoir loué plusieurs années dans les environs, j'ai acquis en 1990 une maison de 100 m² sur deux niveaux un peu à l'écart de Montisi, village de la province de Sienne, dans les Crete senesi, connues pour leurs collines ravinées. Malgré ses 2,5 hectares de terrain, le prix du bien était peu élevé, 300 000 francs, probablement parce que je suis légèrement en contrebas, alors que la plupart des étrangers privilégient le haut des collines pour la vue. Puis, en 2000, j'ai procédé à un agrandissement de 80 m². Si, à l'époque, je n'ai pas rencontré trop de difficultés pour obtenir l'autorisation afin d'effectuer cette amélioration, je constate qu'aujourd'hui c'est plus compliqué, voire infernal, et que le prix des travaux a très fortement augmenté. Mieux vaut donc acheter, selon moi, un bien déjà refait, même si l'aménagement n'est pas trop à votre goût. Ceux qui disposent de solides moyens se feront conseiller par un comptable local et un intermédiaire qui assurera le lien avec les corps de métier pour d'éventuels travaux. Auparavant, les étrangers n'achetaient que dans la campagne; maintenant, ils acquièrent des maisons dans les villages, où les prix montent. Comparées au Chianti, où dominent les vignes et les bois, les Crete senesi offrent des paysages changeants, avec des cultures variées. La population y est extrêmement accueillante, avec un réel art de vivre.”



16 000 €/m²

Alberobello: les trulli, constructions circulaires typiques des Pouilles, ont fait la réputation de cette petite ville, où les prix ont atteint jusqu'à 16 000 euros le mètre carré. Il est encore possible d'en trouver à restaurer à moindre coût.

ments dans un centre historique peuvent bénéficier de subventions de la région et de l'Union européenne pour financer leur projet de réhabilitation, à la condition toutefois de mettre ensuite les biens en location pendant cinq ans. Cela peut être très rentable», souligne le professionnel, qui se chargera des démarches.

La vallée d'Itria et ses trulli

Si l'aristocratie Lecce et Nardo, où il est possible de dénicher dans le centre historique un appartement de 120 m² à restaurer pour 80 000 euros, sont très demandées, Copertino et Galatone, villes moins impor-



tantes, sont plus abordables. De surcroît, atout majeur en cas de location touristique, elles sont proches du littoral

ionien, contrairement à Galatina, implantée au cœur du Salento. Pour finir, remontons plus au nord, dans

la vallée d'Itria, le pays des trulli. À Alberobello, ces petites maisons rurales au plan circulaire, reconnues à leur toit conique et à l'origine sans fenêtre, ont atteint... 16 000 euros le mètre carré. Si elles vous tentent, vous en trouverez dans leur jus ou même rénovées à un coût moindre... et parfois avec vue sur la mer.

Avis d'expert

M^{re} Michaël Dadoit, notaire associé à Orléans, spécialiste de l'Italie

“Les droits de succession italiens sont très faibles: 4 % au-delà de 1 million d'euros”

“Pays membre de l'Union européenne, l'Italie offre un environnement connu avec des notaires, des fichiers immobiliers correctement tenus, un droit assez proche du nôtre... Pour autant, les garanties légales diffèrent. C'est pourquoi, lors de l'achat d'un bien, je recommande d'être conseillé, notamment au moment de la signature du compromis pour lequel il n'y a pas d'intervention obligatoire d'un notaire. Or, cette étape le l'acheteur et le vendeur. Je rappelle que le processus d'acquisition d'une résidence en Italie comprend trois étapes: la proposition d'achat, avec le versement d'un acompte pour bloquer la vente; le compromis de vente, avec le dépôt d'un paiement, et l'acte notarié qui finalise la vente. Par ailleurs, il faut savoir que la convention fiscale entre la France et l'Italie est favorable aux Français et que l'Italie est le pays européen le plus avantageux pour ce qui est de la transmission des biens. L'acquisition d'une résidence secondaire peut ainsi être le premier pas vers une expatriation, sachant que les droits de succession italiens sont extrêmement faibles: 4 % au-delà de 1 million d'euros.”

De nombreux vols low-cost

Alors, ferme dans la campagne toscane, palais à rénover dans le Salento ou villa à Pescoluse (les Maldives du Salento) ou à Viareggio? Quel que soit votre choix, sachez que des vols directs low-cost relient l'Hexagone à Florence, Bari et Brindisi. Un détail qui compte. ■

A. P.

mée pour ses bâtiments Art nouveau, Livourne ou bien encore Porto Ercole sur la prisée presque de Monte Argentario. Pour donner une fourchette, une maison de 56 m² carrément sur la plage de Follonica, en face de l'île d'Elbe, était récemment affichée à 520 000 euros tandis qu'il fallait débours... 9,9 millions d'euros pour une exceptionnelle villa de 1000 m², construite en 1920 en bordure de mer sur un terrain de 1 hectare près de Forte dei Marmi. Selon une étude du portail immobilier Idealista, «le marché immobilier toscan a clôturé l'année 2022 avec des prix en légère hausse, 0,4 %, par rapport à 2021. [...] La province la plus chère pour

acheter une propriété en Toscane est celle de Lucques avec un prix moyen de 3073 euros le mètre carré.» Des données à manier avec prudence puisqu'il s'agit de prix moyens demandés.

LES POUILLES

Historiquement moins rayonnantes que la Toscane, les Pouilles affichent une personnalité singulière, façonnée par diverses occupations. Et offrent un panel immobilier intéressant pour qui cherche à investir dans cette région étendue, à l'extrémité méridionale de la péninsule italienne. Pour l'acquisition d'une résidence, mieux vaut se focaliser sur la partie au sud de Bari: elle est non seu-

lement plus riche sur le plan architectural, mais aussi plus sûre. La côte autour de Polignano a Mare, «la perle de l'Adriatique», et Monopoli peuvent retenir l'attention de ceux en quête d'une villa en bord de mer. Néanmoins, pour jouir du coucher du soleil, ils privilégieront l'ouest du Salento et l'est pour ses stations sur la mer Ionienne, avec plage de sable fin.

Des subventions pour la rénovation

Dans un registre différent, on trouve dans le Salento justement, territoire à la pointe des Pouilles à la fois sauvage, raffiné et baroque, des propriétés de caractère à rafraîchir/rénover ou carrément en ruine, donc néces-

sitant beaucoup d'imagination. Le chef Guy Martin (Le Grand Vefour, à Paris) a ainsi transformé à Nardo deux palais en maisons d'hôtels. «Nous proposons à Copertino le palais d'un cardinal de 800 m² avec fresques à 550 000 euros et dans lequel on peut parfaitement poser ses meubles», annonce Antonello Rizello, à la tête de l'Historic Modern Houses, partenaire de l'agence Patrice Besse et spécialiste de ce type de biens chargés d'histoire. Également en vente sur son site, au prix de 120 000 euros, une casa con giardino - délabrée - du XVI^e siècle, située à Nardo. Afin de sauvegarder le patrimoine apulien, «les acquéreurs de masseria ou de bâti-