

Maisons d'architecte, chasses, haras... Quand l'immobilier devient passion

Par **Valérie Valin-Stein**

Publié le 29/10/2021 à 06:02



Cela fait maintenant presque deux ans que Mark, fringant sexagénaire de la côte est des États-Unis, espère trouver le château de ses rêves... de l'autre côté de l'Atlantique. Peu importe sa localisation géographique ou la taille du domaine. Sa seule exigence: que le bien possède l'intégralité des caractéristiques de l'architecture de la deuxième moitié du XVIII^e siècle (grandes fenêtres, terrasses et jardins d'agrément...). Sybille et Hadrien, couple parisien féru d'architecture Louis XIII, ont eu davantage de chance. Ils n'auront patienté que six mois avant de dénicher, en Normandie comme ils le souhaitent, un manoir en excellent état datant de 1635. *«Ce type d'acquéreur sait très précisément ce qu'il souhaite et a généralement une culture architecturale très pointue»*, constate David Mercier, directeur de Belles Demeures de France, filiale du groupe Féau. *«Il arrive aussi parfois que le premier critère soit la présence d'un jardin remarquable, à la française ou à l'anglaise, conçu par un paysagiste réputé»*, complète Bertrand Couturié, directeur associé chez Barnes Propriétés et Châteaux.

Un surcoût de 50 % pour les maisons d'architecte

Mais l'architecture contemporaine a aussi ses passionnés, en quête de maisons d'architecte. *«Cette appellation est trop souvent galvaudée. Il ne suffit pas d'un cube avec quelques éléments en porte-à-faux pour avoir*

une maison d'architecte. L'architecture contemporaine est une œuvre d'art, elle doit provoquer un coup de cœur et une émotion, au même titre qu'un tableau», expose Laurent Demeure, président des agences Coldwell Banker. Les maisons conçues par de grands noms (Le Corbusier, Guimard, Mallet-Stevens ou Prouvé, par exemple) représentent un marché étroit et demeurent l'apanage d'une clientèle aisée. *«Une signature connue peut justifier une surcote de 10 à 50 %»,* confie Aurélien Vernant, directeur d'Architecture de Collection, seule agence dédiée à l'architecture remarquable du XX^e et du XXI^e siècle.

Il est chargé de vendre deux chefs-d'œuvre de Jean Prouvé dans le Var: la villa Dollander (conçue avec son frère cadet Henri), propriété d'une surface totale de 185 m² située sur le front de mer du Lavandou, pour 4,37 millions d'euros et, à quelques encablures de là, à Grimaud, la villa Seynave dont l'aménagement intérieur est l'œuvre de Charlotte Perriand. Le prix est à la hauteur de ce double mythe: 3,5 millions d'euros pour 150 m habitables sur 1665 m de terrain. En Île-de-France, à Auvers-sur-Oise, la même agence propose le Castel Val d'Hector Guimard - maître absolu de l'Art nouveau - pour 1,3 million d'euros. En milieu urbain, on trouve des immeubles collectifs conçus par de grands architectes: la Cité radieuse de Le Corbusier à Marseille, l'impasse Mallet-Stevens dans le 16^e arrondissement parisien, le Castel Béranger de Guimard dans le même arrondissement ou encore les célèbres «étoiles» de béton brut de Jean Renaudie, à Ivry-sur-Seine.

Pour les chasseurs, le territoire avant tout

«Dis-moi ce que tu chasses, je te dirai où tu vas acheter»: ainsi pourrait-on résumer le marché immobilier des domaines de chasse. *«À chaque région correspond un type de chasse: les oiseaux migrateurs en Camargue et dans le Sud-Ouest, le grand gibier dans le Centre et l'Est tandis que les plumes et le petit gibier sont plutôt en Beauce ou en Picardie»,* explique Bertrand Couturié. Les acquéreurs ont un cahier des charges récurrent: une surface minimale de 50 hectares, sachant qu'une chasse digne de ce nom, pour recevoir des amis, doit plutôt faire 100 hectares (certains domaines solognots dépassant allègrement les 1000 hectares). Parmi les autres critères, un terrain clos, l'absence de servitudes (route, lignes à haute tension, champs d'éoliennes...) et, souvent en dernière position, un bâti de qualité, manoir ou château. *«Lorsque l'on trouve une belle chasse, on prend l'immobilier qui va avec»,* témoigne Patrice Besse, de l'agence du même nom.

La présence de dépendances pour organiser des déjeuners ou des dîners «postchasse» est un plus très apprécié. Si certains acheteurs sont attentifs aux spécificités du biotope, d'autres s'attachent à des éléments en apparence plus subjectifs. *«Un de mes clients, avant de se décider, a manifesté le souhait de revenir seul sur le domaine avec son chien qui a*

rapidement levé plusieurs bécasses. Il a vu cela comme un signe du destin et a acheté la propriété» se souvient David Mercier. Côté budget, le ticket d'entrée d'un domaine de qualité avoisine les 700.000 €. *«Dans cette gamme de prix, on trouve une propriété dans le sud de la Sologne composée d'une maison principale avec 5 chambres, d'une longère pour le rendez-vous des chasseurs avec une chambre d'amis, d'une piscine, d'une maison de gardien et d'un étang ; le tout sur 230 hectares de bois de bonne qualité»,* témoigne Laurent Demeure. Plus onéreux, Sotheby's International Realty commercialise, au sud de Blois, un domaine de chasse comportant un château d'environ 520 m avec ses communs, des hangars, des garages, une maison de gardien et l'ensemble des bâtiments d'une ferme. Le tout au beau milieu d'un territoire d'environ 117 hectares traversé par une rivière et composé de bois, champs et prairie ainsi que d'un étang et d'une pièce d'eau. La présence du château fait grimper la note à 2,4 millions d'euros.

Des domaines équestres pour tous les budgets

Les acquéreurs de domaines équestres ont souvent des profils similaires. *«Ce sont des personnes qui possèdent déjà un ou plusieurs chevaux et qui veulent les garder chez eux pour ne plus les laisser en pension ni avoir les allers-retours quasi quotidiens pour les monter,* remarque Alexander Kraft, dirigeant de Sotheby's International Realty France-Monaco. *Elles veulent une belle propriété avec au moins 10 hectares. Pour les chevaux, il faut au minimum un paddock, quelques box et, souvent aussi, un manège. Parfois, on trouve des équipements spécifiques pour l'entraînement, comme des manèges avec des systèmes de guidance électrique et des bassins. Ceux-ci sont plutôt recherchés par une clientèle étrangère, principalement allemande, britannique ou moyen-orientale.»*

Les domaines équestres sont traditionnellement présents en Normandie, dans la vallée de la Loire et, dans une moindre mesure, en Bretagne. Mais, en réalité, on en trouve un peu partout. *«Auparavant, la localisation dépendait de la qualité de l'herbe et du climat. Ce n'est plus vrai aujourd'hui grâce aux compléments alimentaires»,* souligne Bertrand Couturié. Côté budget, il y en a pour toutes les bourses. Ainsi, Sotheby's International Realty propose pour 890.000 € un haras de 17 hectares en Touraine. Il offre une prairie, des paddocks, une carrière en sable de Fontainebleau avec arrosage automatique, un rond de longe, une sellerie, un hall avec 15 box et une longère d'environ 280 m² habitables.

Pour acquérir un haras dans un rayon de 30 kilomètres autour de Deauville, il faudra revoir votre budget à la hausse et prévoir, au bas mot, entre 2 et 3 millions d'euros. Sachant que les prix s'envolent si l'on trouve une propriété d'exception - manoir ou château - sur le domaine.