

Famille du média : **Médias d'information générale (hors PQN)**

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **729000**

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : **Du 02 au 08 juin 2022**

P.34-37

Journalistes : **Vi. G.**

Nombre de mots : **1842**

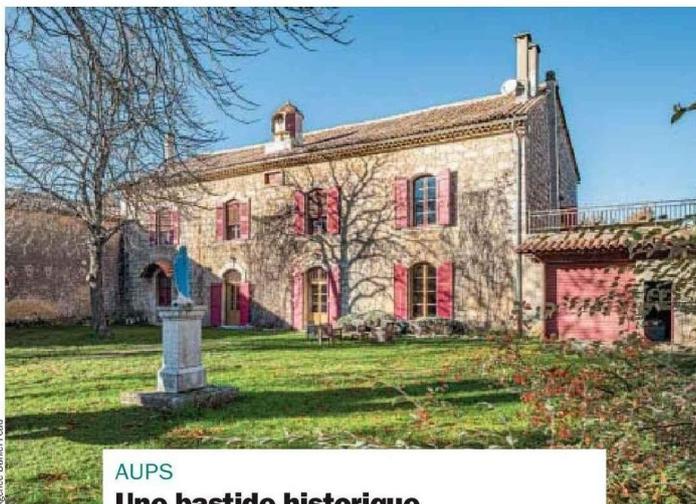
En couverture



MAS ou BASTIDE

Racines recherchées en Méditerranée

Héritiers d'un passé rural et agricole, ces géants de pierre attirent acquéreurs français et étrangers, de retour. Une reconnexion tout confort.



Agence Daniel Féau

AUPS

Une bastide historique

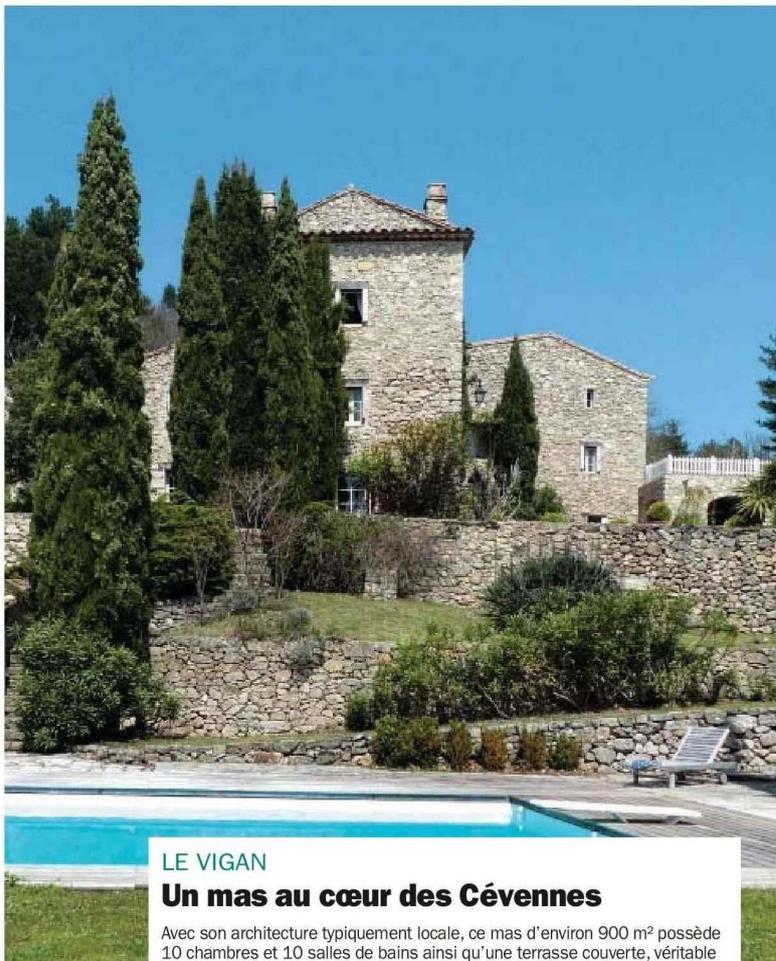
Datant du ^{xviii} siècle, cette bastide rurale en pierre, en forme de U, offre une surface habitable rénovée de 650 m², soit 15 pièces, dont 9 chambres, sur un terrain de 1 150 m². Elle a conservé le charme et l'authenticité des vieilles demeures provençales : plafonds en voûtes croisées, cuisine provençale avec potager. La cour intérieure est fermée et parfaitement ombragée par des arbres centenaires.

Prix : 4,2 millions d'euros.

C'est la question du profane en provenance du nord de la Loire : doit-on dire mas (prononcé « ma ») ou mas (prononcé « masse »)? Selon un patient interlocuteur, la réponse tiendrait à la géographie : la rive droite du Rhône accentuerait le « s », pas la rive gauche. Mais foin d'accent pointu : en matière d'immobilier, au royaume de la tuile canal, des oliviers et des cigales, ces habitations, tout comme les bastides, sont très recherchées dans tout le pourtour méditerranéen, afin d'être transformées en résidences secondaires. Ou en résidences semi-principales pour ceux qui ont opté pour une organisation différente en télétravail post-Covid depuis les grandes villes, grâce à la desserte du TGV et de l'aéroport de Nice. Même les acquéreurs étrangers sont revenus : « Ils représentent 40% de nos clients », indique Hugues Giraud, directeur régional Mercure Languedoc-Roussillon. Après la crise sanitaire, face à l'inflation et aux fortes variations des marchés, Monégasques, Scandinaves, Belges, Suisses ou Allemands prospectent

Illustrations : David Lamaspa/Agence Marie Bastille





LE VIGAN

Un mas au cœur des Cévennes

Avec son architecture typiquement locale, ce mas d'environ 900 m² possède 10 chambres et 10 salles de bains ainsi qu'une terrasse couverte, véritable pièce de vie. Dépendances, terrasses, caves, garages et maison de gardien complètent le tout. La propriété est entourée de 30 hectares de terrain, avec un jardin d'arbres séculaires, une piscine avec poolhouse, un court de tennis.

Prix : 2,96 millions d'euros.

les abords de la Méditerranée, car « même si les avions se retrouvent à nouveau cloués au sol, ils pourront venir en voiture », confirme Alexandre Goldstein, directeur associé de Magrey & Sons. Américains, Polonais et Européens de l'Est « sont aussi présents ces dernières semaines », constate Peter Illovsky, président de Côte d'Azur Sotheby's International Realty.

Lignée des villas romaines

Tous recherchent l'authenticité des vieilles pierres: « La patine rassure et permet d'écrire de nouvelles pages de l'histoire d'une maison »,

confie Antoine Garcin de l'agence Emile Garcin de Mougins. Mas et bastides relèvent de l'habitat rural traditionnel du sud de la France, liés à un domaine agricole. Ancienne ferme, un mas est souvent constitué par un ensemble de bâtiments en plaine, organisés pour former une cour autour d'un puits, mais sans caractéristiques architecturales strictes. « Le mas est un bâtiment rectangulaire adossé au nord, parfois agrandi en L (dans le Luberon) ou en U (vers Arles), avec de petites fenêtres pour ne pas faire rentrer le mistral », précise François Le Troquer, de Barnes Provence.

ZOOM SUR... les bergeries à rénover



Pour les professionnels, dénicher une bergerie à rénover relève de la galéjade: « Ah, c'est le vieux mythe de la grange à retaper! », s'exclame Nadège Prévot, de l'agence Emile Garcin Uzès. Nous avons de nombreuses demandes, mais en pratique, c'est quasi inexistant. » Entre Montpellier et Nîmes, d'autres cherchent des masets: « Il s'agit d'une maison de berger d'une ou deux pièces, bien plus petite qu'un mas », note Jérôme Louis, de l'agence Espaces Atypiques. Là encore, l'usage est rural: « C'est une dépendance d'une dizaine ou vingtaine de mètres carrés, qui sert d'abri pour les outils agricoles ou de bergerie vers les Cévennes, sans eau ni électricité, constate Hugues Giraud, de l'agence Mercure Languedoc-Roussillon. Quelques-unes ont été agrandies et aménagées, mais les permis de construire sont compliqués à obtenir. » Malgré des tentatives, très peu obtiennent un changement de destination pour devenir des habitations.

Alamy/Hémis

Agence Emile Garcin



Agence John Taylor et Magrey&Sons

THÉOULE-SUR-MER

Une vigie sur la Méditerranée

Exposée plein sud, cette propriété entièrement rénovée de 385 m² a été construite en 1925 par l'architecte Barry Dierks. Dans un domaine fermé et sécurisé, elle bénéficie d'une vue panoramique. Son terrain de 6119 m², avec garage et piscine à débordement, n'a aucun vis-à-vis et mène directement à la mer. Cette bâtisse propose 4 chambres en suite ainsi qu'une dépendance en rez-de-jardin avec un séjour, cuisine et 2 chambres.

Prix: 18 millions d'euros.

►►► nombre de mas, restructurés dans un goût plus bourgeois, se sont « embastidés ».

Demeure de confort, plus décorée et plus noble, dont les plus fameuses se situent dans la région d'Aix-en-Provence, la bastide est un manoir : « Elle répond à un souci d'ordonnement précis dans un goût caractérisé dès la fin du XVII^e siècle par un volume unique et simple de deux niveaux, surmontés de couvertures à quatre versants, percé sur toutes ses élévations de baies alignées et symétriques, généralement bordées de persiennes, très rarement de volets intérieurs », détaille Ménélik Plojoux. L'utilisation de l'eau comme élément esthétique ou d'agrément pour se rafraîchir, avec des fontaines sculptées, permettait aussi de montrer son argent et sa puissance.

Offre rarifiée

Dans les régions les plus convoitées, Alpilles, Luberon, ou arrière-pays cannois, les prix ont augmenté mais ne flambent plus : « Il faut compter entre 1 et 3 millions d'euros pour une jolie propriété à Grasse, Mou-

gins, Opio ou Valbonne, et plutôt 5 millions avec plusieurs hectares », évalue Gilles Tejedor, directeur exécutif du réseau John Taylor. L'offre s'étant rarifiée, les vendeurs doutant de retrouver à leur tour un nouveau bien correspondant à leurs attentes, les acquéreurs « peuvent aussi s'orienter vers des maisons néo-provençales, avec colonnes et génoises, facilement modernisables avec leur distribution en étoile », expose Aurélie Provost, de l'agence Coldwell Banker Mougins.

Ils élargissent le territoire de leurs recherches vers les arrière-pays, dans la Drôme, le Gard et l'Hérault. « Nous voyons arriver une clientèle en provenance des Alpilles, de Montpellier, Lyon ou Paris, remarque Nadège Prévot, de l'agence Emile Garcin Uzès. Elle recherche de grands terrains dans l'Uzège et les Cévennes, certes plus loin de la mer, mais où elle peut trouver des opportunités avec de jolies vues, sans nuisances et encore abordables, environ 20% moins ►►►

ZOOM SUR... les villas Belle Epoque

A l'origine, « les terres près de la mer n'avaient pas de valeur et étaient apportées par les femmes en dot, où elles se faisaient construire des maisons », narre Marie-Claire Sangouard, directrice générale d'Engel & Völkers Côte d'Azur. Avec l'arrivée du train et l'essor du tourisme emmené par les têtes couronnées européennes, « comme à La Croix-des-Gardes où les villégiatures ont été édifiées par l'aristocratie britannique », rappelle Alexandre Goldstein, directeur associé de Magrey & Sons, les villes de Cannes, Nice et Beaulieu voient s'ériger des demeures avec de grandes hauteurs sous plafond et balcon sur la mer. Les villas de la Belle Epoque attirent toujours les acquéreurs français et étrangers, certaines atteignant « plusieurs dizaines de millions d'euros, surtout vers les caps Ferrat, Martin et d'Ail », indique Julien Bourdry, directeur commercial au sein de Barnes.



Sotheby's Realty

►►► cher. » « On peut dénicher de très belles propriétés autour de 2 millions d'euros dans les Cévennes, qui seraient vendues entre 5 et 6 millions dans les Alpilles ou le Luberon et entre 8 et 10 millions aux abords de Cannes », estime de son côté Emmanuel Garcin, directeur de l'agence Emile Garcin Luberon et sud Drôme Mas. Là aussi il est encore possible de dénicher quelques biens dans leur jus. « La crème des passionnés craquera pour une bastide en pierre de Bibémus ou de Rognes, avec peintures d'époque, 7 à 10 chambres bien restaurées, ou un mas de 300 m² avec 5 ou 6 chambres et la piscine entre 1,8 et 2,5 millions d'euros », énumère Vincent Boutière, directeur de l'agence Emile Garcin Aix-en-Provence.

Vigilance sur les matériaux

Les acquéreurs se montrent attentifs à la qualité des rénovations parfois hasardeuses, type fenêtres en PVC, ou dépassées comme celles datant des années 1970 à 1980. « Ils cherchent des poutres apparentes, des parquets travaillés, des sols en pierre du Gard ou de Taulignan, en travertin ou des tomettes du XVIII^e siècle, des menuiseries en bois et des enduits à la chaux », confirme Jacques de Maindreville de l'agence Mercure Drôme & Ardèche. A l'issue de travaux parfois

coûteux et compliqués à gérer à distance, faute de matériaux et d'artisans disponibles, les acquéreurs tiennent cependant à moderniser ces habitations aux usages actuels, du bureau à la cave à vins en passant par la salle home cinéma, tout en insufflant une note sophistiquée : « Ils vont apporter leur touche, en mariant par exemple des tissus Frey avec un lustre Mathieu, une petite série Alinea ou des luminaires Liaigre avec quelques pièces chinées à L'Isle-sur-Sorgue », imagine Pascal Danneau, directeur de Provence Luberon Sotheby's International Realty. Le but ? Créer un havre de tranquillité pour se ressourcer en famille, recevoir des amis et « se mettre à l'abri du regard des autres », note Marie-Claire Sangouard, directrice générale Engel & Völkers Côte d'Azur.

Bien sûr, il y a toujours une forte demande pour la vie nocturne de la Côte d'Azur, Saint-Tropez en tête, notamment les villas contemporaines que l'on peut mettre facilement à la location saisonnière. Mais « on sent que les acquéreurs veulent profiter de leur bien-être avant tout, souligne Angie Delattre, du réseau Michaël Zingraf Real Estate. Même les "millennials", qui vivent dans les grandes places financières, peuvent fuir les paillettes pour "chiller" dans un hamac au bord de la piscine! »

Vi. G.

Les tarifs dans 20 villes

	PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS (en euros par m ²)	PRIX MOYEN DES MAISONS (en euros par m ²)
ALPILLES-LUBERON-DRÔME PROVENÇALE		
Avignon	2220	2586
Saint-Rémy-de-Provence	3950	5046
Arles	2404	3022
Lourmarin	4016	4420
Gordes	4233	5920
Aix-en-Provence	5066	5763
CÔTE D'AZUR		
Hyères	4068	5025
Saint-Tropez	9943	18686
Sainte-Maxime	4960	7034
Saint-Raphaël	4694	5599
Fréjus	4195	4522
Cannes	5426	6468
Grasse	2944	4121
Mougins	4648	6196
Antibes	5162	6703
Nice	4710	5518
Villefranche-sur-Mer	7691	11608
Saint-Jean-Cap-Ferrat	13179	18791
Roquebrune-Cap-Martin	6344	9899
Menton	4779	5786

Prix au 1^{er} mai 2022. Source : MeilleursAgents.

SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE

Un mas au confort actuel

Cette propriété avec une très belle vue sur le massif des Alpilles offre des espaces de vie ouverts sur des terrasses. La maison de 550 m² sur 8 hectares de terrain se compose de 8 chambres. Restaurée, elle a conservé le charme de la pierre ancienne avec un confort très actuel. Piscine chauffée et espace de sport et jeux. Proche de la gare TGV d'Avignon et de l'aéroport de Marseille.

Prix : 4 à 7 millions d'euros.



Agence Emile Garcin