



▲ Le village de Domme, en Dordogne.

## RÉSIDENCES SECONDAIRES

# D'UNE CAMPAGNE L'AUTRE

*Avec la baisse des prix, les maisons de vacances font de nouveau rêver. Le besoin de grand air et d'espace, à la mer, à la montagne ou au vert, finit de convaincre les citadins*

On les disait démodées, coûteuses, massacrées par la réforme des plus-values de 2012, vouées à la casse ou à l'abandon. Les résidences secondaires n'étaient plus dans l'air du temps. Avec la baisse des prix et des taux, elles font à nouveau rêver. « Il y a un vrai regain d'activité depuis 2016 », remarque Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France & Monaco. La maison de campagne était la plus menacée par cette déshérence des résidences secon-

naires. On redécouvre aujourd'hui ses vertus, y compris près de la capitale ou de Lyon. « Beaucoup de jeunes parents veulent s'évader de Paris et emmener leurs enfants le week-end dans une maison de campagne. On trouve à 100 kilomètres de Paris de jolies maisons typiques, de 200 m<sup>2</sup>, en bon état avec du terrain et une piscine, de 250 000 à 350 000 € », explique Gaetan Mouquet, directeur de l'agence Mouquet à Evreux. Dans de nombreuses régions de France, des affaires sont possibles. « Les prix ont

atteint des niveaux attrayants pour les Français comme pour les étrangers. S'ajoute à cela un phénomène sociétal. D'un côté la nature, le bien-être, l'espace; de l'autre, la pollution, la réduction des mètres carrés, le stress souvent lié aux villes, explique Patrice Besse, directeur de l'agence du même nom, spécialisée en biens de caractère. De nombreux villages et petites villes font des efforts importants de présentation sur le plan architectural et culturel. L'exode rural n'est pas une fatalité, le faible coût des mètres carrés et les nouveaux modes d'exploitation commerciale de certains bâtiments (espaces de coworking, résidences d'artistes, permaculture...) rendent possible une nouvelle vie à la campagne. » Les transactions les plus nombreuses se situent entre 300 000 et 1,2 million d'euros. ➔

➔ A l'inverse, le marché des châteaux a souffert. « *Les baisses de prix sont spectaculaires, parfois de 50 % depuis 2008* », explique Nicolas Devic, directeur de l'agence Mercure Rhône-Alpes. En **Isère**, un château est ainsi passé de 2 millions à 1 million d'euros en cinq ans. Certaines propriétés sont depuis trois ou quatre ans sur le marché. De belles demeures qui valaient 700 000 ou 800 000 € il y a quatre à cinq ans sont tombées à 600 000 € aujourd'hui. « *Ceux qui ont acheté en haut du marché ne retrouveront pas leur mise, notamment s'ils ont fait des travaux qualitatifs. Mais il redevient raisonnable de s'offrir une résidence secondaire à une heure de Lyon, aujourd'hui.* »

Plus au sud, la **Provence** est à nouveau recherchée par des acquéreurs français, mais aussi anglais, autrichiens, hollandais, belges, australiens et américains. Et, notamment, la **Drôme**, première destination TGV en venant de Paris, où il dépense « *entre 600 000 et 1,2 million d'euros pour une belle propriété* », note Françoise Dessoy, de l'agence Campagnes du Soleil à Montélimar. Maisons d'hôte et gîtes continuent d'être une motivation d'achat... pour qui a la fibre hospitalière. Dans la Drôme des collines, à 1 heure de Lyon, une maison joliment rénovée avec une partie en gîtes s'est vendue 556 000 €... au lieu des 800 000 espérés.

**Le Luberon**, même s'il est moins à la mode que dans les années Mitterrand, séduit toujours et reste cher. « *Paradoxalement, les transactions se font plus vite dans le haut de gamme que sur le marché intermédiaire (de 800 000 à 2,5 millions d'euros) dans lequel on trouve plus de biens à la vente* », explique Emmanuel Garcin, de l'agence Emile Garcin à Ménerbes.

Le marché des **Alpilles** et d'**Avignon** est toujours actif, mais cher lui aussi, avec des propriétés qui vont de quelques centaines de milliers d'euros à plus de 10 millions d'euros. Un beau mas à restaurer à Maussane-les-Alpilles peut valoir de 1 à 1,7 million d'euros.

Dans le Gard, du côté d'**Uzès** et des Cévennes, il faut compter de 300 000 à 500 000 € pour une maison de 150 à 250 m<sup>2</sup> habitables avec jardin et piscine dans un village préservé. Mais les grandes propriétés situées dans un environnement de qualité, à 1 heure de

Montpellier ou de Nîmes, se négocient entre 700 000 et 2 millions d'euros.

En matière de résidences secondaires, le littoral garde une cote élevée à **Deauville**, **La Baule** ou **Biarritz**. « *Il y a beaucoup de transactions autour du million d'euros. On achète aussi pour une future retraite* », remarque Laurent Demeure. On y trouve des perles qui laissent rêveur. En **Bretagne**, dans l'ensemble, les acheteurs sont français, surtout parisiens, explique Joanna Chaboud, chez Emile Garcin. Ils cherchent des maisons entre 450 000 € et 1,4 million d'euros. Fait nouveau depuis ces quelques dernières semaines, des acquéreurs venus du sud de la France manifestent le souhait de s'installer en Bretagne. Dans le Finistère, remarque Françoise Kirkam, de l'agence Côté Mer Côté Jardin à Locquirec, « *on trouve de jolies maisons avec vue sur mer à partir de 300 000 €* ». Dans le **golfe du Morbihan**, une île privée et son fortin Vauban édifié en 1748, avec un jardin de 3 000 m<sup>2</sup> clos de remparts, s'est vendue 1,9 million d'euros. Sur la côte Atlantique, dans d'autres belles stations, la rareté se paie

tout aussi cher. A **Royan**, une propriété sur la plage est partie à 3 millions d'euros. Au **Pyla-sur-Mer**, selon Sotheby's International Realty, une propriété en première ligne sur le bassin d'Arcachon, de 360 m<sup>2</sup> sur 2 000 m<sup>2</sup> de terrain, s'est négociée 4,680 millions d'euros.

Le marché de la **Côte d'Azur** est lui aussi reparti après avoir subi le contre-coup de l'attentat du 14 juillet. « *Le marché locatif a été impacté, les gens se sont reportés sur d'autres pays comme l'Espagne. Mais le dernier trimestre a été plus dynamique* », remarque Sylvain Boichut, directeur commercial du groupe John Taylor. A **Cannes**, les jeunes fortunes du Qatar sont revenues. La Croisette ne perd pas de son aura : de 25 000-30 000 €/m<sup>2</sup> à rénover jusqu'à 45 000-50 000 €/m<sup>2</sup> pour un dernier étage flambant neuf. A **Saint-Tropez**, « *il y a une reprise sur le très haut de gamme, pour des biens parfaitement refaits* », explique Sylvain Boichut. Des sociétés spécialisées dans la rénovation haut de gamme les achètent et les rénovent, réalisant de fructueuses opérations. Le cœur du marché se situe entre 3 et 6 millions d'euros. ■ **Y.L.G.**

## EN MAISON PRINCIPALE AUSSI...



▲ Cluny.

Bon nombre d'acquisitions de résidences secondaires se font pour une utilisation en résidence principale, un marché largement tiré par l'activité immobilière parisienne. Vendre un appartement à Paris

et partir vivre en province est d'ailleurs souvent une opération économiquement très rentable. « *Nous avons vendu l'appartement de 70 m<sup>2</sup> dans le 9<sup>e</sup> arrondissement à un acheteur qui en recherchait un plus grand, à cause de l'arrivée d'un nouvel enfant, raconte Patrice Besse, directeur de l'agence du même nom. Faute de proposition raisonnable à Paris, nous lui avons montré des maisons de ville en province. Son choix s'est finalement porté sur Cluny, en Saône-et-Loire, où, à la place des 90 m<sup>2</sup> parisiens, il a trouvé une maison de 600 m<sup>2</sup> en plein*

centre-ville. Il y a installé ses bureaux en rez-de-chaussée, peut continuer à agrandir sa famille, et ses 2 allers et retours par semaine à Paris lui suffisent pour ses affaires. L'école est à 50 mètres, la gare TGV à 20 minutes, et Paris à 1h20. Le parking de cette gare s'agrandit d'ailleurs régulièrement pour recevoir des usagers allant fréquemment à Paris. » Faut-il rester parisien à tout prix et consacrer une importante partie de ses revenus pour se loger ? En ces temps de flambée dans la capitale, la question mérite d'être posée.