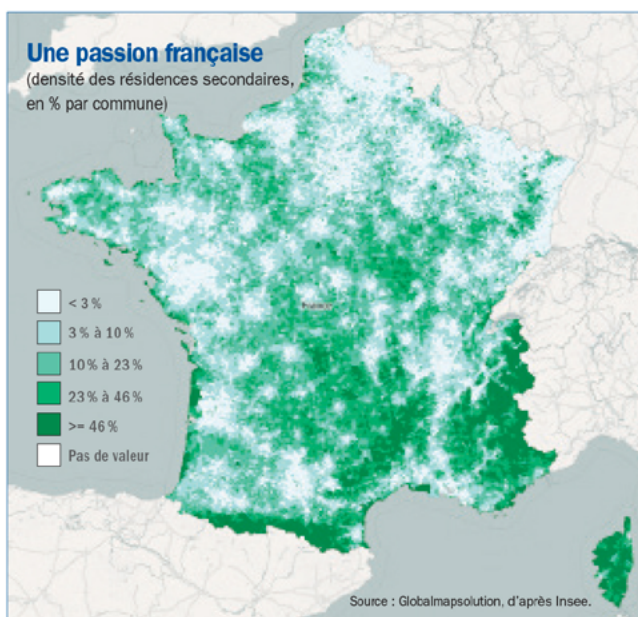


IMMOBILIER

Des résidences pas si secondaires

Le confinement a déclenché des envies d'ailleurs. Un lieu pour séjourner le temps des vacances, accueillir famille et amis, mais aussi pour y exercer son activité en télétravail. Tour d'horizon des mille et une destinations françaises. Avec leurs prix.

Le confinement lié à l'épidémie de Covid-19 aura mis les nerfs des Français à rude épreuve. Bouleversement du rythme de vie, nouvelle organisation du travail, éducation des enfants, absence d'activité sociale et culturelle, redécouverte des tâches domestiques... Le tout concentré en un lieu unique, leur habitation. Du coup, depuis le 11 mai, ils ont eu deux priorités : préparer leurs vacances et concrétiser un projet immobilier. « Même si 89% des Français ont trouvé leur logement adapté au confinement et l'ont bien vécu, 22% déclarent avoir envie de déménager, dont 58% de ceux vivant en appartement, pour s'installer dans une maison », constate Brice Teinturier, directeur général délégué de l'institut Ipsos.



La France recense plus de 3,3 millions de résidences secondaires, soit 9,5% du parc de logements, concentrés sur le littoral ou à la montagne.

Ceux qui avaient déjà initié un projet l'ont poursuivi : « A Paris, nous avons réalisé plus de 200 visites dès la première semaine de re-

prise », s'étonne David Scheffler, président France d'Engel & Völkers, conseil en immobilier de prestige. De nouvelles envies ont émergé post-confinement : « Ceux qui ne possèdent pas de résidence secondaire en cherchent une, ceux qui souhaitent télétravailler recherchent des maisons, accessibles en train, avec par exemple une dépendance pour aménager un bureau », détaille Nathalie Garcin, présidente du groupe Emile Garcin. Les recherches en ligne se sont multipliées. « Nous avons reçu 50% de plus de demandes de financement pour des résidences secondaires que pour des résidences principales », calcule

Pierre Chapon, cofondateur du courtier Pretto.

Envie d'espace, de nature, d'une vie plus équilibrée, et rejet des ►►►

Manche – Normandie p. 64 / Bretagne p. 70 / Côte atlantique p. 74 / Méditerranée p. 78 /
Alpilles – Luberon – Drôme provençale p. 82 / Val de Loire p. 86 /



Portrait : Philippe Matsas - Leemage / Photomontage - Challenges

Pour le sociologue Jean Viard*, directeur de recherche associé au Cevipof-CNRS, la maison secondaire fait partie intégrante de notre patrimoine depuis la fin du

xix^e siècle. Un phénomène qui n'est pas près de s'essouffler alors que le télétravail s'impose un peu partout. Les régions connectées situées à deux heures des grandes

métropoles surfent sur ce mouvement de fond. La France rurale a certainement une carte à jouer.

*auteur du livre *Le Sacre de la terre* (Editions de l'Aube).

grande puissance agricole. Son territoire est maillé de grandes fermes. L'exode rural tardif a libéré près de 2,5 millions de maisons dans les années 1960-1970. Bon nombre de ces exploitations ont été transformées en maison de famille. Enfin, la France est un pays de chasseurs, le droit de chasse est lié à la propriété : on gardait donc la maison pour pouvoir chasser.

La maison de famille a-t-elle encore de beaux jours devant elle ?

Le cœur des vacances, c'est la famille. 70% des gens qui partent en vacances se rendent dans leur famille proche. La maison de famille est donc le schéma principal de la résidence secondaire.

Les Français sont assez fidèles et constants dans leurs choix et leurs modes de vacances.

La maison de famille, c'est celle des racines. Elle est implantée dans le village où l'on vote et où souvent l'on choisit d'être enterré.

Pour autant, le besoin de résidence secondaire, familiale ou pas, diffère selon que l'on habite en centre-ville en appartement ou dans une maison péri-urbaine avec un jardin.

La maison de banlieue avec jardin dispose d'un double statut : maison principale la semaine, elle devient secondaire le week-end, avec jardinage, potager et barbecue. La motivation première des propriétaires de résidences secondaires est sans doute la soif de liberté, de qualité de vie et de beauté.

Les Français sont parmi les plus grands propriétaires de résidences secondaires. Faut-il s'attendre à une accélération du phénomène à l'aune de la montée en puissance du télétravail ?

Nous détenons effectivement le premier taux au monde de résidences secondaires, 3,3 millions

selon l'Insee. En réalité, il y en a beaucoup plus : il faut y additionner les bateaux, les caravanes, les cabanons...

Le télétravail n'est pas nouveau mais la crise sanitaire a mis en lumière la possibilité de le massifier. Il ne cesse de s'accroître, le bureau est devenu très mobile. Ce mouvement de fond permet de découvrir un autre aspect de la résidence secondaire. Les constructeurs de maisons le disent : le bureau fait maintenant partie des pièces ►►

“L'essor du télétravail renforce le désir de maison individuelle”

Challenges. Durant le confinement, 17% des Franciliens ont quitté leur région pour s'installer au vert, dans leur famille ou leur résidence secondaire. Est-ce un phénomène inédit ?

Jean Viard. Cela n'a absolument rien d'inédit, car, historiquement, l'aristocratie et la bourgeoisie ont toujours eu plusieurs résidences. Le fait de se réfugier dans sa maison de campagne pendant une crise a toujours existé. Dès le xix^e siècle, la haute société cherche déjà à s'éloigner à une

heure à cheval des villes qui sont sales et sentent mauvais. Cette « maison secondaire » leur offre aussi la possibilité de s'approvisionner en produits frais. C'est aussi à cette période que se développe la notion de villas dans les stations thermales ou balnéaires. Puis dans les années 1930, face à la montée des périls, une partie de la bourgeoisie parisienne s'achète une maison secondaire pour s'y réfugier en cas de danger. Par ailleurs, la France est une

►►► incontournables. Ce phénomène est largement accentué par les Parisiens, dont une grande proportion de cadres télétravaillent très facilement, et il va s'amplifier au bénéfice d'une certaine France, pas de toute la France. La France connectée, à deux heures de Paris comme la Normandie, le nord de la Bourgogne, la Bretagne mais pas toute la Bretagne : au-delà de Vannes et Lorient, c'est moins évident. **Faut-il y voir le début de la fin du phénomène de métropolisation ?**

La ville, et plus encore la capitale, est de moins en moins un lieu de vie : c'est un lieu d'activité, de consommation, de rencontres et de passage. Paris est le poumon économique qui fait vivre l'économie française, mais pas un lieu de vie. La capitale a déjà perdu 54 000 habitants ces dix dernières années et rien ne semble stopper cette érosion naturelle. Le modèle d'ultraconcentration urbaine avec une verticalisation de l'habitat ne convient pas aux gens qui veulent avoir leur jardin. Jamais le désir de maison individuelle n'a été aussi fort, qui plus est pendant et après le confinement.

C'est la revanche de la France rurale, de la ville moyenne ?

Tous les habitants des grandes métropoles françaises ne vont pas tout quitter du jour au lendemain pour s'installer définitivement dans leur résidence secondaire parce qu'ils ont découvert le télétravail pendant deux mois. En revanche, un modèle mixte va gagner du terrain : le télétravail va entrer dans la vie des gens et la résidence secondaire va voir son statut élargi. Au passage, on réglera une partie des problèmes des grandes villes, dont la saturation des transports en commun et la pollution. Aux Etats-Unis, de nombreuses villes pratiquent déjà le vendredi sans école (réservé aux cours de soutien et aux rendez-vous pour les parents), ce qui permet à de nombreux citadins de gagner leurs résidences secondaires le jeudi soir. Pour que la France rurale profite de ce mouvement de fond du télétravail, encore faut-il que ces villes moyennes créent des lieux de coworking et des tiers-lieux attractifs et conviviaux. Par exemple, Mortagne-au-Perche (Orne), petite commune normande de moins de 4 000 habitants, a su attirer une population de Parisiens le week-end : il y a deux librairies et un cinéma de qualité ! Le fond du débat, c'est la revitalisation des villes moyennes. Elles pourraient profiter de la massification du télétravail à condition d'investir massivement pour mettre fin au désert numérique.

Propos recueillis par Thiébault Dromard

►►► transports, de la pollution et de la promiscuité ont donné « un coup d'accélérateur à un souffle existant. Un nouvel exode urbain est en marche qui, parions-le, ne sera pas qu'un épiphénomène », s'enthousiasme Patrice Besse, fondateur du groupe du même nom. Son moteur ?

L'expérimentation du télétravail : « Pour de nombreux actifs, surtout les cadres trentenaires aisés, son développement, appuyé sur le déploiement de la couverture Internet et des outils numériques, va se renforcer, car même si cela ne remplace pas tout d'une rencontre réelle, c'est tout aussi efficace et nettement plus écologique », analyse Alexander Kraft, président de Sotheby's International Realty France & Monaco.

Les Parisiens prospectent la grande couronne, la Normandie ou le Perche notamment, ou misent sur la province : « Nous avons constaté une hausse de 10 % des demandes de crédit dans les grandes villes TGV telles Nantes, Rennes ou Bordeaux », note Sylvain Lefèvre, président de La Centrale de financement. Certains se décident très rapidement : « Nous avons déjà signé plusieurs ventes à des chefs d'entreprise, pour des maisons situées à moins de 30 minutes de la gare d'Aix-en-Provence », confirme Charles-Marie Jottras, président du groupe Daniel Féau.

CAP SUR LA MONTAGNE ET AU SUD

(Les 25 communes françaises de plus de 2 500 habitants dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 70 %)

DÉPARTEMENT ET COMMUNE	POPULATION	TAUX
(73) Les Belleville	2 975	89,3 %
(11) Leucate	4 373	84,7 %
(73) La Plagne Tarentaise	3 685	84,2 %
(14) Villers-sur-Mer	2 719	83,8 %
(74) Morzine	2 870	83,6 %
(66) Le Barcarès	5 316	82,5 %
(74) Megève	3 210	81,3 %
(30) Le Grau-du-Roi	8 434	81 %
(11) Gruissan	4 996	79,9 %
(14) Cabourg	3 664	79,4 %
(85) La Tranche-sur-Mer	2 863	79,2 %
(62) Le Touquet-Paris-Plage	4 285	78,5 %
(73) Tignes	2 569	78,4 %
(11) Fleury	3 906	78,1 %
(33) Lacanau	4 577	74,9 %
(34) La Grande-Motte	8 755	73,9 %
(40) Seignosse	3 843	73,9 %
(34) Valras-Plage	4 186	73,8 %
(83) Le Lavandou	5 533	72,9 %
(62) Camiers	2 662	72,5 %
(2A) Zonza	2 675	71,7 %
(14) Deauville	3 701	71,5 %
(56) Camac	4 236	71,4 %
(73) Bourg-Saint-Maurice	7 228	71,1 %
(33) Soulac-sur-Mer	2 621	70,1 %

Source : Globalmapsolution, d'après Insee

Plus prudents, d'autres optent pour une résidence alternée : « Ils vont garder un pied-à-terre à Paris, ce qui va continuer d'alimenter la demande », nuance Thibault de Saint-Vincent, président de Barnes International Realty. Sur l'ensemble de l'Hexagone, les métropoles ►►►

Des coûts parfois négligés

Résidence principale, secondaire ou alternée, la détention d'un bien immobilier comporte toujours des frais, des charges et des taxes ! Des considérations à ne pas négliger. Il faut prendre en compte les frais d'acquisition (dont a minima 7 à 8 % de droits de mutation dans l'ancien), les charges courantes (électricité, eau, etc.), d'entretien (piscine, jardinier...) et les travaux (chauffage, toiture...). S'y ajoutent éventuellement l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), la fiscalité sur les revenus fonciers

(en cas de location) et les impôts locaux : « Attention, certaines communes majorent la taxe d'habitation jusqu'à 60 % pour les résidences secondaires », rappelle Erwan Grumellon, directeur juridique et des expertises patrimoniales de SwissLife Banque privée. Il faut aussi anticiper son insertion dans le patrimoine et sa transmission future, « en pesant les avantages et les inconvénients d'un achat en indivision ou en SCI par exemple », souligne Erwan Grumellon. ■

►►► rayonnent : les Bordelais prospectent en Gironde, les Lyonnais jusqu'en Bourgogne, les Toulousains dans le Languedoc-Roussillon, etc. « *C'est une nouvelle carte de France qui est en train de se dessiner* », estime Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France & Monaco.

Le phénomène va-t-il durer ? Pas si sûr. « *Cette euphorie ambiante est liée au stress du confinement*, tempère Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du Groupe Mercure. *Après, il faut tenir compte de ses activités professionnelles, sociales, culturelles, des études des enfants...* ». Certains tentent le compromis : « *Les nouveaux arrivants cherchent à déplacer leur vie sociale au vert, mais ce n'est pas toujours simple* », prévient Sylvie Haeffele, directrice de Touraine Berry Immobilier. Aussi, d'autres s'orientent-ils vers une réelle résidence secondaire comme point d'ancrage. « *C'est le lieu où chacun va se fabriquer de véritables souvenirs avec sa famille et ses amis* », explique Sylvain Boichut, directeur exécutif de John Taylor.

Le bon moment

Il s'agit d'un projet souvent partagé : « *Nous voyons arriver des parents et leurs enfants qui veulent acheter ensemble une résidence à la campagne, tout en se constituant un patrimoine* », indique Matthieu Neyret, associé du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Privalys. Mais pas n'importe où : « *Ils choisissent de jolis villages plutôt touristiques, une version édulcorée du terroir où ils peuvent retrouver leurs repères* », sourit Julien Haussy, président d'Espaces Atypiques.

Sans doute est-ce le bon moment, car la concurrence est moins vive : « *Les acquéreurs étrangers sont absents, mais continuent de s'informer même s'ils ne peuvent pas visiter* », confie Heathcliff Zingraf, directeur associé du groupe Michaël Zingraf. Surtout, la France est un pays d'une incroyable diversité géographique, culturelle, patrimoniale, architecturale et gastronomique : de 100 000 euros à plusieurs millions d'euros, chacun peut trouver son havre de paix au fil de notre enquête en régions.

Virginie Grolleau



PATRICE BESSE

Un atelier Art déco rénové à Pont-Aven. Face au port, dominant les quais, cette maison de style Art déco, ancien atelier d'un maître verrier reconnu de 212 m², a été entièrement réaménagée sur 4 niveaux, avec un double accès. En rez-de-chaussée notamment, le séjour avec cheminée de 62 m² environ, au sol parqueté à l'anglaise, baigne de lumière grâce à ses baies de 4,50 mètres de hauteur, avec bureau et petit salon en entresol. Trois chambres dont une suite à l'étage. Elle dispose d'un garage, d'une terrasse, d'un jardin et d'un bassin de nage. **Prix demandé : 995 000 euros.**