Les Echos

Immobilier : le coronavirus fait progresser les demandes de maisons de campagne

Avec le confinement et la pratique du télétravail, beaucoup de citadins français rêvent d'espace, d'un jardin et de vie au vert. Quelles sont les régions les plus regardées ? A quoi ressemble la maison idéale ? Les cotes des maisons de campagne peuvent-elles grimper ? Les professionnels constatent en tout cas un regain de demandes.

Par **Hélène Dupuy**
Publié le 20 avr. 2020 à 9h30 | Mis à jour le 20 avr. 2020 à 9h51

Le manque de mètres carrés dont souffrent certains confinés, à l'étroit dans leurs appartements citadins, marquerait-il le retour en grâce de la maison de campagne ?

Il est trop tôt pour y voir un changement structurel du marché immobilier avec un exode urbain massif des Français vers les campagnes après le confinement… mais beaucoup de citadins Français semblent rêver de vie « au vert »…et la pratique du télétravail est une révélation pour certains.

Sur le portail Seloger, « 60 à 65 % des recherches portent sur des maisons en vente avec jardin contre 35 à 40 % sur des appartements, là où le rapport était de 50-50 avant le confinement » explique Michel Lechenault, responsable éditorial du Groupe SeLoger.

De même, la part des recherches d'appartements parisiens a chuté de 20 % depuis le début du confinement. Baisse également de 12,5 % sur les appartements et maisons en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) et de 8,3 % dans la grande banlieue parisienne (Yvelines, Val-d'Oise, Seine-et-Marne, Essonne).

A l'inverse, les biens situés en province sont 5 % plus regardés sur Seloger. C'est en Bretagne que le taux de consultation des annonces de maisons connaît la plus forte hausse, avec un gain de 17 % depuis le début du confinement. Sachant que ces données sont assez représentatives, le site Seloger comptant « plus de 8 millions de visites par semaine en ce moment » indique Michel Lechenault.

Sur le portail Seloger, « les biens les plus recherchés en ce moment sont les maisons dans des villes moyennes de moins de 50.000 habitants, proches de grandes agglomérations, exception faite de l'Ile-de-France. Avec une fourchette de prix entre 250.000 et 300.000 euros » note Michel Lechenault. Ce qui correspond tout à fait à la moyenne du prix de vente d'un bien immobilier en France en 2019 : 254.000 euros (source baromètre LPI Se loger).

La maison de campagne

Mais les maisons de bourgs ou en rase campagne ont également vu leur attractivité décuplée. Pour Patrice Besse, président du groupe immobilier éponyme, « il y a une sorte de prise de conscience de la qualité de vie à la campagne. Les gens qui y sont confinés se sentent privilégiés ». En témoigne le départ de près de 200.000 parisiens dans leur résidence secondaire au vert, à l'annonce du confinement.

Au sein de son groupe, spécialisé en immobilier de caractère à la campagne, « les demandes sont passées de 30-40 par jour à 60-80 depuis le début du confinement (résidences principales et secondaires confondues). Et il s'agit de demandes sérieuses : des appels ou des mails où les personnes renseignent leurs coordonnées personnelles » explique Patrice Besse. « Parmi nos vendeurs de biens à la campagne, on en a même certains qui se demandent s'ils ne vont pas remonter un peu le prix de leur bien » ajoute-t-il.

Maison de campagne : quels prix ?

Les maisons en rase campagne ont vu leurs prix chuter entre 20 et 30 % ces 10 dernières années. Ce marché, qui avait le vent en poupe jusqu'en 2008, a été complètement bloqué avec la crise des subprimes. Avec certaines baisses atteignant les 40 % pour les biens avec défauts (proximité d'une route bruyante, gros travaux à réaliser etc.). La chute a été moins importante dans quelques régions préservées, proches de la capitale, comme le Perche, le Vexin, la Sologne, une partie de la Normandie. De manière générale, plus on s'éloigne des spots privilégiés et du littoral, plus l'impact de la crise sur la baisse des volumes et des prix a été important. Ces chiffres concernent exclusivement les biens à la campagne, le marché du bord de mer ayant été beaucoup plus préservé. Certaines régions rurales très prisées font également figure d'exception, comme le Luberon, où les prix sont restés très élevés.

Ces demandes ne portent pas que sur les régions historiquement attractives - car proches de la capitale - que sont le Perche , la Sologne, le Vexin, la Haute Vallée de Chevreuse. « Depuis mi-mars, nous avons beaucoup de recherches dans des lieux très isolés. L'Allier par exemple, le Périgord ou la Dordogne sont très regardés. Un client a même surenchéri dernièrement pour acquérir une petite propriété dans le Périgord. Un phénomène qui n'arrivait jamais avant » s'exclame-t-il.

Un optimisme sur l'attrait des maisons de campagne, que partage Raynald Tihy. Ce franchisé du réseau Laforêt présent notamment sur les trois communes rurales de Pont Audemer, Beuzeville, Montfort sur-Risle dit recevoir de plus en plus de demandes portant sur des maisons, provenant d'habitants du Havre notamment, essentiellement pour leur résidence principale.

Les moulins et la promesse de l'autosuffisance

C'est peut-être un épiphénomène, mais riche en signification. « On note un regain d'intérêt notable ces dernières semaines pour les moulins » note Patrice Besse. « Jusqu'alors délaissés car proches de zones humides, ils intéressent aujourd'hui car donnent la possibilité d'une certaine autosuffisance avec présence d'eau, possibilité de créer sa propre électricité etc. » explique-t-il.