PROPRIÉTÉS
LE FIGARO

MAISONS DE RÊVE

S'OFFRIR UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE À DEUX HEURES DE PARIS

Copyright : Marc Foujols

Par Marion Marten-Perolin, publié le 5 mars 2020

Placement plaisir par excellence, l'achat d'une résidence secondaire permet de se ressourcer entre campagne et mer. A deux heures de la capitale, du Perche à la Côte fleurie, des biens d'exceptions attendent leurs propriétaires.

La pierre, qu'il s'agisse d'une résidence principale, d'un investissement locatif ou d'une résidence secondaire rassure encore et toujours. Et le marché des résidences secondaires, joyau des portefeuilles d'actifs immobiliers, attire toujours les acquéreurs fortunés désireux de préparer leur retraite. « *Mieux, il est aujourd'hui possible d'allier l'utile à l'agréable grâce au développement des plateformes de locations saisonnières et de conciergeries en ligne qui permettent de rentabiliser votre propriété de vacances en quelques clics* », promet Stéphane Desquartiers, **Fondateur de la maison de l'investisseur**. Il est alors conseillé de viser des zones de villégiature, avec une économie touristique élevée surtout pour les acquéreurs dans une optique de rentabilité.

Plusieurs villes à seulement deux heures de Paris permettent de trouver un bien avec forte valorisation et surtout un peu de calme. Et pour se lancer cette année, les conditions de prêt sont exceptionnelles. Les excellents profils peuvent en effet emprunter sous la barre symbolique de 1% sur 20 ans selon les courtiers en prêt immobilier !

LE MARCHÉ DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EST TRÈS ACTIF À PROXIMITÉ DE LA CAPITALE

« *Le marché des résidences secondaires est assez actif en ce moment pour des budgets généralement en dessous du million d'euros,* constate **Patrice Besse, fondateur de l'agence Patrice Besse**. *Nous faisons face à un exode urbain, qui touche également le marché de la résidence principale, avec deux marchés : celui des biens à moins d'une heure de Paris et celui des biens à deux heures et plus, qui peuvent nous amener jusqu'en Bourgogne où l'on vend des résidences secondaires quasiment en un claquement de doigts* », explique-t-il.

L'étude de l'INSEE sur la répartition du parc de logements en France métropolitaine publiée en 2019 révèle d'ailleurs que sur les 35,7 millions de logements, la France (hors Mayotte) compte plus de 3,5 millions de résidences secondaires. À environ deux heures de Paris en voiture, des communes comme Cabourg (79,4%) Deauville (71,5%) ou Villers-sur-Mer (84,7%) affichent les taux de résidences secondaires parmi les plus élevés de France ! Signe de l'attrait du marché des résidences secondaires dans ces zones privilégiées pour leur cadre de vie.

CAP SUR LA CAMPAGNE POUR ACHETER UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE

De Senlis à Fontainebleau, des communes dans le giron de l'Île-de-France peuvent séduire les acquéreurs qui souhaitent trouver un pied-à-terre au vert. Des biens dont le prix peut varier de 300 000 euros à plus de 10 millions. « *En seulement 40 minutes, vous êtes à la campagne avec des massifs forestiers classés. Les acquéreurs recherchent avant tout un bel environnement, qu'ils achètent à Fontainebleau, Senlis, Montfort l'Amaury ou Chantilly. Ce qui est le plus recherché est évidemment la propriété de caractère, la maison de campagne, voire le château avec un parc,* », observe **Marc Foujols, directeur du réseau d'agences éponyme** qui a récemment vendu un château belle époque de 450m² au Sud de Senlis à 15 min de Roissy et 30 min de Paris sur un parc arboré et fleuri de près de 7000 m² pour 930 000 euros ainsi qu'une maison d'architecte de 2010 de 350 m² sur un beau terrain de 8500 m² dans un domaine résidentiel proche du golf aux portes du Chantilly pour la coquette somme de 1,4 million d'euros.

Plus à l'ouest, dans l'Orne, à une centaine de kilomètres de Paris, le Perche fait son grand retour. Cette région avait été un peu oubliée depuis les années 80. Avec son environnement de qualité, sans éoliennes, son patrimoine historique, ses forêts, son golf… elle attire à nouveau avec des prix encore accessibles. Les demeures à moins de 400 000 euros n'y sont pas rares. « *La campagne connaît un véritable engouement pour un marché de connaisseurs. Nous vendons de nombreuses résidences secondaires dans le Perche, dans l'Oise ou en Seine et Marne. Acheter une résidence secondaire dans ces zones est une façon de réanimer les campagnes, de faire revivre les bâtiments. Certains de nos clients ne sont d'ailleurs pas propriétaires à Paris et s'offrent une résidence secondaire à la campagne. C'est dire à quel point l'envie de nature est forte d'autant plus que les prix sont déconnectés entre Province et ville…* », conclut Patrice Besse

CAP SUR LA CÔTE FLEURIE POUR ACHETER UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE

De Deauville à Houlgate en passant par Villers-sur-Mer ou Beaumont sur Auge, la Normandie est une valeur sure. « *La demande pour des biens haut de gamme y est très soutenue. Les Parisiens recherchent des biens dont le prix peut varier de 800 000 euros à plus de 2 millions d'euros. Mais nous avons aussi beaucoup de demande sur des biens à des prix inférieurs esprit colombage maison normande entre 300 000 euros et 600 000 euros. C'est un marché assez liquide qui connait actuellement une pénurie de biens à la vente, tirant les prix vers le haut après une période de relative stabilité* », constate **Amaury Chabanne, gérant de l'agence Winstone&Associés**.

« *Accessible en moins de deux heures, la région à l'avantage d'être à la campagne tout en étant à la mer* », ajoute le professionnel qui a récemment vendu une belle propriété ancienne affichée 3 millions d'euros avec plus de 350m², de nombreuses dépendances sur 1000 m² de terrain. « *Deauville est évidemment très en vogue mais nous avons de la demande sur toute la côte et ses environs, de Trouville, à Tourgéville, Englesqueville-en-Auge jusqu'à Honfleur, les acheteurs suivant les courbes de l'axe autoroutier. Fait un peu nouveau, ils n'hésitent plus à passer l'autoroute pour aller un peu plus dans la campagne* », remarque Amaury Chabanne.

RENTABILISER L'ACHAT D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE

Pour amortir les coûts d'entretien, ou les travaux, l'astuce est de louer la résidence secondaire en meublé touristique à une clientèle de passage pour quelques semaines en été, hors saison ou les week-ends et jours fériés. Selon la commune, la déclaration en Mairie et l'obtention d'une autorisation de changement d'usage peut être obligatoire « *De plus en plus de propriétaires joignent l'utile à l'agréable en achetant un bien avec une double destination : résidence secondaire et investissement locatif. Tout dépend du marché, Arcachon, la Bretagne ou la Normandie n'ont pas la même demande. Il faut donc raisonner marché par marché. Sur des marchés mixtes avec une forte demande l'été et une demande orientée affaires ou étudiants le reste de l'année, les rendements peuvent atteindre de 4 à 5%. Attention toutefois à la fiscalité des revenus générés* », estime **Stéphane Desquartiers**. « *Les investisseurs cherchent en effet la rentabilité au-delà de la simple jouissance personnelle. 49% des personnes interrogées par Abritel lors de son étude réalisée avec Savills, on acheté une résidence secondaire dans l'intention de la louer en saisonnier* », constate **Timothée de Roux, Directeur Général du site de location de vacances**.

En tête des motivations des propriétaires : couvrir les frais d'entretien de la propriété (38%), l'emprunt immobilier et les impôts locaux (27%) et enfin tirer un revenu complémentaire (25%). Notez que la possession d'une résidence secondaire comporte des frais non-négligeables comme l'entretien des jardins, de la maison ou les taxes locales. De plus, la suppression de la taxe d'habitation ne concerne pas les résidences secondaires, vous devrez ainsi payer la taxe foncière et la taxe d'habitation pour ce logement. « *Il faut évidemment chiffrer tous ces frais car l'entretien d'une propriété peut vite coûter cher* », conseille Marc Foujols.

UN MARCHÉ LOCATIF SAISONNIER AU BEAU FIXE EN FRANCE

« *Le marché de la location de vacances se porte très bien en France dans l'écosystème touristique, c'est le type d'hébergement qui se porte le mieux selon l'INSEE au total 36 millions de nuitées en 2018 avec une fréquentation de +15%. C'est énorme et tout le territoire français en bénéficie* », constate **Timothée de Roux**. La location saisonnière offre plus de souplesse que la location longue durée classique et des revenus plus

importants. « *Avant d'acheter, il faudra faire attention à ce que le bien se situe près d'un nœud de transports, et si l'on souhaite le louer, étudier le potentiel locatif de la commune et s'adapter aux envies de la clientèle : des longs séjours aux courts week-ends. Je conseille de bien définir ses objectifs : se créer du patrimoine ou obtenir des revenus complémentaires, et enfin d'adapter le niveau de prestation aux revenus espérés…* ».

Les meilleures rentabilités à deux heures de Paris selon Abritel se situent dans Les Coteaux de champagne et le Perche avec un potentiel de revenus supérieur à 1 000 euros/semaine l'été. La Côte fleurie arrive ensuite, suivie par Fontainebleau avec des revenus potentiels de plus de 900 euros/semaine. Des revenus à mettre au regard des coûts d'acquisition qui varient selon ces zones et les caractéristiques du bien. Les caractéristiques les plus recherchées par les vacanciers selon la plateforme étant l'accès internet, une place de parking, un espace extérieur (patio, terrasse ou jardin) et une piscine qui fera la différence avec un autre bien. « *La piscine est un des filtres les plus utilisé sur notre site* », souffle Timothée de Roux.

Effet de mode, ou non, profiter de ses jours OFF à la campagne, ou à la mer, en rentabilisant quelques nuitées grâce à la location saisonnière, est un luxe qui n'a pas de prix.

LES VILLES OÙ ACHETER UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE À DEUX HEURES DE PARIS EN TRAIN

Cap sur Bordeaux et ses environs, accessible à deux heures en train grâce à la LGV. La région, pour son patrimoine culturel et architectural, ses vignobles, sa proximité avec l'océan, attire les Parisiens en mal de soleil. « *Les acquéreurs recherchent le calme, le soleil et des degrés en plus. La douceur de vivre du sud-ouest séduit. Ce qui est le plus recherché est la maison au calme mais pour ne pas être en concurrence du marché des résidences principales, il faut s'éloigner un peu de Bordeaux et être prêt à faire entre 30 et 45 min de voiture pour acheter dans des villages ou s'orienter vers Libourne, Saint-André-de-Cubzac ou Arcachon avec un budget de plus de 600 000 euros. Le plus important étant la proximité avec une gare TGV* », explique **Pierre de Luzan Directeur de l'agence Bordeaux Aquitaine du Groupe International Mercure** qui a récemment vendu dans l'Entre-deux-Mers une demeure avec une belle vue sur la campagne vallonnée, 11 pièces dont de volumineux salons, 6 chambres, des dépendances et plusieurs hectares de terrain pour plus de 600 000 euros, achetée par des acquéreurs à la recherche d'un lieu d'isolement.

Dans ce coin de paradis français, Lacanau arrive dans le top 25 des communes avec le plus de résidences secondaires (74,9%). Autres gagnantes de la LGV, Rennes, Nantes, Angers… globalement l'ouest Breton ont une carte à jouer. « *Nous enregistrons une forte demande en Bretagne, alors que cette zone avait un peu été oubliée comme le Perche. Pourtant ce sont des villes très actives et attractives* », souligne Patrice Besse qui propose à la vente un Château sur un parc à l'anglaise de 20ha édifié début du 19ème pour 1 990 000 euros, idéal pour déconnecter.