



EN VUE

LE MONDE • ARGENT
MERCREDI 12 JUIN 2019

IMMOBILIER

Le marché des résidences secondaires sort de sa convalescence

Depuis deux ans, l'attrait pour les logements de villégiature se fait sentir. Si certains lieux historiques conservent leur attractivité, d'autres décrochent. Car, en quelques années, le rapport à la maison de vacances a sensiblement évolué

La France, championne d'Europe... des résidences secondaires. Malgré le ralentissement du marché à la suite de la crise économique de 2008, le pays compte toujours quelque 3,3 millions de résidences secondaires selon l'Insee, un record sur le Vieux Continent. Depuis 2017, les professionnels de l'immobilier observent un regain d'intérêt pour la maison de vacances. « La faiblesse des taux de crédit immobilier a beaucoup aidé », constate Nicolas Peytavin, directeur associé du courtier Vousfinancer à Nantes.

A ce phénomène s'ajoute la flambée des prix de l'immobilier dans les grandes métropoles. « La hausse dans les grandes villes est telle que l'on voit de plus en plus de locataires qui refusent d'acheter leur résidence principale et préfèrent se tourner di-

rectement vers une résidence secondaire, indique Olivier de Chabot, directeur général du Groupe Mercure. Ce sont essentiellement des cadres supérieurs, des militaires ou des membres de la fonction publique qui savent aussi qu'ils peuvent, à tout moment, être amenés à changer de ville. Cette résidence secondaire devient un point fixe pour la famille. Ils l'occupent davantage que par le passé en y faisant parfois du télétravail en semaine. »

Un mode de vie qui impacte les choix des biens achetés. « Ceux qui résident dans les grandes agglomérations refusent d'aller à plus de deux heures de leur résidence principale. De plus, la clientèle souhaite s'installer dans des biens proches des bourgs, avec une vie commerçante, un marché. Ils veulent se déplacer à vélo et sont à la recherche de la vie de village », explique Sophie Vigouroux, responsable marketing pour le réseau d'agences immobilières Welmo. « C'est ce qui a contribué à la redécouverte du Perche et du Vexin par les Franciliens, ajoute Christine Fumagalli, présidente du réseau Orpi. Les acheteurs préfèrent s'endetter pour une propriété plus éloignée, mais plus grande, que pour un appartement dans la capitale. »

Une tendance qui pénalise les propriétés situées en zones blanches ou sur les territoires où le réseau téléphonique passe mal : « La connexion à Internet est devenue un élément primordial en résidence secondaire », relate Marie-Claire Sangouard, directrice



expansion France du réseau d'agences immobilières Engel & Völkers. Tout comme l'espace, auquel les acquéreurs ne souhaitent plus renoncer. « Ils sont prêts à s'éloigner de la façade atlantique de deux à cinq kilomètres ou plus pour profiter de prix plus bas, surtout lorsqu'ils construisent eux-mêmes leur résidence secondaire », précise Nicolas Peytavin.

Le Perche à la mode

L'opération est d'autant plus facile que, si les prix repartent à la hausse, la crise de 2008 a fait des dégâts. « Les spots historiques ont été épargnés. Si vous allez du côté de La Baule ou de Pornic, dans la Loire-Atlantique, les prix ont bien résisté, même s'ils décrochent un peu », rappelle Nicolas Peytavin. Le prix médian d'une maison à La Baule était estimé, en 2009, selon les notaires, à 416 000 euros. Aujourd'hui, il ne passe pas les 373 000 euros. « A 200 kilomètres de Paris, vous avez désormais de beaux manoirs vendus entre 400 000 euros et 600 000 euros, là où ils auraient coûté 30 % plus cher il y a encore quelques années », observe Olivier de Chabot.

Dans la région francilienne, le Perche revient à la mode et l'on trouve des 200 m² avec jardin négociés autour des 250 000 euros, ou encore des maisons avec piscine chauffée vendues à 350 000 euros dans le Vexin. Autour de Lyon, c'est du côté de Chalon-sur-Saône que se tournent les acquéreurs, vers des maisons de cinq pièces dotées d'un terrain de plus de 800 m² avec piscine pour moins de 205 000 euros. Près de Montpellier, la ville de Sète enregistre une hausse de 20 % des ventes de résidences secondaires par rapport à 2018 : « Le marché se porte bien, avec un appétit fort pour les appartements de type T3 dont le prix varie

entre 140 000 euros et 240 000 euros », indique Jean Puig, de l'agence Centuy 21 Puig Immobilier.

Les destinations-phares du sud de la France n'ont, elles, rien perdu de leur superbe. « Le marché des résidences secondaires à Biarritz est très dynamique avec une hausse de 15 % des ventes depuis deux ans », observe Stéphane Péré-Lagareste, de l'agence Biarritz Century 21 Sogecim Immobilier. « Les beaux lieux de la côte atlantique se portent très bien et les prix y sont toujours aussi élevés, que l'on aille à Biarritz, au Cap-Ferret, sur l'île de Ré, à Saint-Malo ou à Dinard. Même constat pour la côte méditerranéenne avec Saint-Raphaël, Bandol ou Cassis », constate Thibault de Saint-Vincent, président du réseau d'agences immobilières haut de gamme Barnes.

En montagne, la diversification des activités proposées, notamment dans les stations les plus huppées des Alpes du Nord (Chamonix, Courchevel,

**Près de
Montpellier,
la ville de Sète
enregistre
une hausse de
20% des ventes
par rapport
à 2018**



PARIS

source : MeilleursAgents

Prix des résidences secondaires à environ trois heures de route de Paris

En euros par mètre carré, au 1^{er} mai 2019



Classement des villes selon les prix des résidences secondaires autour des villes sélectionnées

↓ les moins chères ↑ les plus chères





BORDEAUX

source : MeilleursAgents

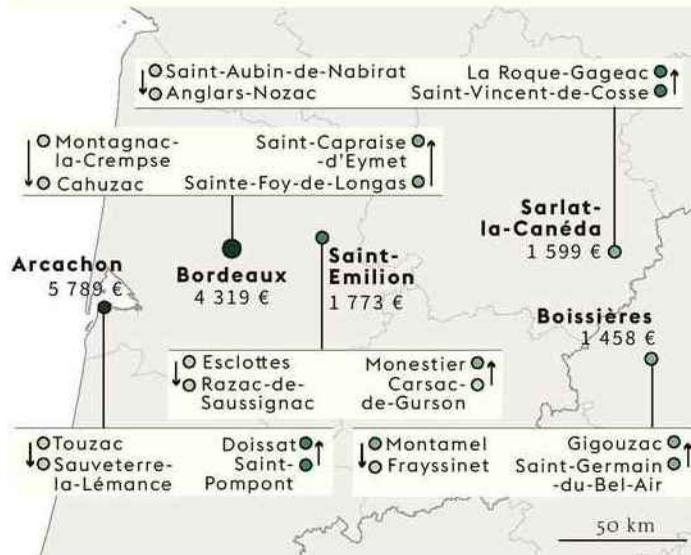
Prix des résidences secondaires à environ deux heures de route de Bordeaux

En euros par mètre carré, au 1^{er} mai 2019



Classement des villes selon les prix des résidences secondaires autour des villes sélectionnées

↓ les moins chères ↑ les plus chères





TOULOUSE

source : MeilleursAgents

Prix des résidences secondaires à environ deux heures de route de Toulouse
En €/m², au 1^{er} mai 2019



Classement des villes selon les prix des résidences secondaires autour des villes sélectionnées

↓ les moins chères ↑ les plus chères





EN VUE

LE MONDE • ARGENT
MERCREDI 12 JUIN 2019

Megève, Méribel, Val-d'Isère), contribue à maintenir les prix élevés. Ces derniers oscillent entre 5500 euros/m² et 8500 euros/m², avec parfois des pointes au-delà des 10 000 euros/m².

La fin des maisons de campagne

De l'avis des professionnels, le seul segment de marché qui ne montre aucun signe de reprise est celui de la maison en zone rurale. « Cela concerne tout le centre de la France, autour du Massif central, avec des régions comme l'Auvergne, la Normandie profonde, loin du littoral, ou l'Alsace... Là, il n'y a tout simplement plus de marché », assure Thibault de Saint-Vincent.

Près de la région francilienne, c'est la Sologne, marché historique de la résidence secondaire pour Parisiens, qui peine à trouver un second souffle. Les biens sont bradés, comme ce douze-pièces en bon état avec un hectare de terrain vendu 424 000 euros dans le village de Montrieux-en-Sologne. « Le problème de cette catégorie de biens, c'est qu'ils sont trop grands et qu'il est souvent nécessaire de faire des travaux. Or à 1000 euros/m² de rénovation, personne n'est prêt à se lancer. Surtout que les acheteurs savent qu'avec le temps ces biens perdront de la valeur et finiront pas coûter cher. » Des demeures en ruine, vestiges d'un temps où résidence secondaire rimait avec maison à la campagne... ■

LUDOVIC CLERIMA

90 160

C'est le nombre de résidences secondaires comptabilisées par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) en Corse en juin 2018. L'île de Beauté est ainsi la région française où l'on trouve le plus fort taux de ce type d'habitat (37,2% du parc contre 9,6% au niveau national). Elle arrive largement en tête devant la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (17,7%) et l'Occitanie (15,7%). Entre 2010 et 2015, le parc de résidences secondaires sur l'île croît à un rythme annuel moyen de 3,3%, soit trois fois plus rapidement que pendant la période 1990-1999. La Corse est ainsi la seule région où le nombre de logements vacants recule, pour atteindre en 2015 les 3,3% contre 7,9% à l'échelle nationale.



