



À MOINS DE 50 KM DE PARIS L'ultra-proximité, c'est tendance

À condition que la nature soit au rendez-vous et que les biens possèdent des espaces extérieurs suffisamment étendus, l'engouement pour les résidences secondaires très proches de la capitale s'amplifie. Car la proximité de ces maisons permet un usage beaucoup plus régulier, parfois même d'y faire l'aller-retour dans la journée. PAR BAPTISTE BLANCHET

« **J**e viens de vendre deux résidences secondaires à plus de 4 millions d'euros, une dans les Yvelines et l'autre en Seine-et-Marne. Ce sont des transactions emblématiques, réalisées avec des gens issus de la sphère économique, qui se sont dit : "Au prochain confinement, je suis dans ma propriété !" À l'heure actuelle, ils doivent d'ailleurs en profiter, s'amuse Patrice Besse, directeur du groupe Patrice Besse. En 2020, nous avons vendu beaucoup de biens proches de Paris à des prix très différents. La demande ne concerne pas que les budgets importants. Il est cependant évident que plus on se rapproche de la capitale et plus les affaires sont rares et donc chères. Avec des moyens plus classiques, dans des budgets plus raisonnables, les biens que nous vendons sont plus souvent des résidences principales car dans ce cas, quand on achète dans un périmètre vraiment très proche, à quelques kilomètres par exemple, on quitte la capitale. Pour que le lieu devienne une résidence secondaire, il faut qu'il ait des airs de campagne, donc un terrain conséquent. » C'est le cas de cette propriété, proposée par le groupe Patrice Besse à Mézy-sur-Seine (dans les Yvelines, à 44 kilomètres de Paris), située à l'entrée du parc naturel du Vexin, sur la rive droite de la Seine. Affichée à 840 000 euros, elle comprend une maison de 270 m² plus une maison annexe, avec un jardin de 2100 m². La propriété se situe à 15 minutes à pied de la gare de Meulan-Hardricourt qui permet de rejoindre Saint-Lazare en 50 minutes et La Défense en 45 minutes. Tandis que les axes routiers (A13, A14) mettent Paris à seulement 45 minutes. « Le dépaysement est garanti car le jardin possède un bassin, une allée sous tonnelle, des massifs fleuris, une rangée de tilleuls, un verger, un poulailler et même une serre ancienne. Mais surtout un environnement très rural à l'entrée du Vexin », détaille Patrice Besse. Effet Covid oblige, la demande explose pour des résidences secondaires à moins de 50 kilomètres de la capitale. « On manque clairement de biens à vendre. De façon assez étonnante, nous notons une demande très importante pour des bâtiments très proches de Paris mais à usage de résidence secondaire. Ainsi, nous avons vendu plusieurs propriétés remarquables à des Parisiens qui ne veulent pas quitter la capitale, mais seulement pouvoir s'en échapper





Le groupe Mercure propose ce château de 480 m² à Annet-sur-Marne, avec 20 pièces dont six chambres.

ne serait-ce qu'une journée. Dans un rayon de 50 kilomètres, l'usage devient différent, on peut même imaginer y faire un aller-retour dans la journée.» À Jouy-en-Josas (20 kilomètres de Paris), dans la vallée de la Bièvre, on peut s'offrir une maison d'architecte de 284 m² face à un vaste étang dans un parc de 5 395 m² (1,77 million d'euros). Ou encore à Orgeval (30 kilomètres de Paris), à 10 minutes de Poissy et Saint-Germain-en-Laye, 20 minutes de Versailles et 5 du futur centre d'entraînement du Paris-Saint-Germain, un ancien relais de chasse de 250 m² et son jardin de 3 300 m² (1,18 million d'euros).

UNE PASSION CONDUIT À L'ACQUISITION

Sans être aussi enthousiaste, le groupe Mercure relève un changement d'approche, basé sur l'utilisation presque à parts égales de deux résidences. Ce qui implique une forte proximité avec Paris. « Nous constatons une ébauche de revirement de situation : il y a quelque temps, on souhaitait plutôt se dessaisir d'une résidence secondaire trop onéreuse à entretenir et trop proche de Paris, pour en acquérir une autre au soleil ou en bord de mer. Mais les nouveaux usages, la pandémie ont fait que les propriétaires souhaitent y être présents environ trois jours par semaine, en profiter davantage que le week-end, constate Thierry Constant, consultant immobilier pour le groupe Mercure Paris-Île-de-France. Dans un rayon de 50 kilomètres autour de Paris, on est encore parfois dans des zones trop urbaines. Mais indéniablement, l'Île-de-France et le sud de l'Oise ont pleinement profité de l'effet Covid en 2020, la tendance semblant se confirmer en 2021. La particularité de cette zone géographique concerne la relative difficulté à faire la part des choses entre les résidences principales et secondaires. En effet, la proximité de Paris, les facilités de locomotion et la qualité des infrastructures digitales permettent, encore plus qu'ailleurs, l'achat de ces biens à usage mixte. Le sud de l'Oise, avec le Vexin français, combine la proximité de Paris ou de La Défense par la gare Saint-Lazare, avec le charme des bords de Seine et d'une Normandie toute proche. Les prix restent très fermes mais raisonnables en comparaison avec ceux de la capitale. Les villages autour de

Senlis, Chantilly ou Compiègne sont particulièrement prisés. Nos clients y recherchent des biens de qualité, au calme, sans nuisance, en ayant conscience qu'il faudra souvent faire des travaux, dans un budget dépassant rarement le million d'euros. C'est fréquemment une passion (le golf, l'équitation, le polo, la chasse), qui les conduit à faire cette acquisition. Dans la région, on note aussi un attrait pour les maisons de ville qui nécessitent moins d'entretien et des budgets moins importants.» Le sud de l'Oise permet également de mener la vie de château sans se ruiner : le groupe Mercure y propose ainsi à la vente un château fin XVIII^e siècle et ses dépendances dans un parc de 7,3 hectares. Rénové il y a quinze ans, il offre environ 1 200 m² en 20 pièces principales sur trois niveaux (2,99 millions d'euros). Un charmant château de village est également proposé à la vente par le groupe Mercure à Annet-sur-Marne (Seine-et-Marne), à 35 kilomètres à l'est de Paris, avec une surface habitable de 480 m² sur quatre niveaux dont six chambres, pour 1,06 million d'euros.

DES TARIFS PLUS ATTRACTIFS EN SEINE-ET MARNE

« Le marché des résidences secondaires à proximité de Paris est en plein développement du fait de la situation actuelle. Nous avons des demandes tout le temps. Le fait d'avoir une maison très proche permet d'y venir régulièrement. Je le constate notamment dans tout le sud de l'Oise, les propriétaires prennent le train ou la voiture, confirme Marc Foujols, président du groupe Marc Foujols. Des communes comme Luzarches (à environ 35 kilomètres de Paris) ou Lamorlaye (40 kilomètres) sont concernées. J'ai récemment vendu une maison près du golf, à Mortefontaine (environ 40 kilomètres de la capitale), pour près de 2 millions à une personnalité connue. Bien qu'elle possède des propriétés à travers le monde, elle a l'intention d'y venir souvent, car c'est très pratique. Aujourd'hui, la distance et l'accessibilité constituent des critères déterminants. En effet, la proximité avec Paris est un avantage recherché puisque cela permet de partager le temps, la tendance étant de passer au moins trois jours par semaine dans sa résidence secondaire. On voit l'effet sur les centres-villes qui se redynamisent. » Senlis et Chantilly, qui se trouvent à environ 45 kilomètres de la capitale, restent des secteurs en vogue. « Mais il faut compter 500 000 ou 600 000 euros pour une maison ancienne. Dès qu'on se trouve autour d'une forêt domaniale classée, les prix grimpent », met en garde Marc Foujols. Une jolie maison ancienne proche de Senlis (125 m², trois chambres, avec sa dépendance de 60 m² à aménager, sur 1 000 m² de terrain) est présentée à 504 000 euros par son groupe immobilier. Tandis qu'au cœur de la ville, un somptueux hôtel particulier de 450 m² pour 14 pièces séduit

« Les propriétaires souhaitent être présents trois jours par semaine. »

par son jardin à la française (prix de présentation 2,89 millions d'euros). « À Montfort-l'Amaury (Yvelines), le ticket moyen tourne autour de 700 000 euros. La vallée de Chevreuse continue d'attirer, tout comme Rambouillet. Pour faire de bonnes affaires, il faut se rendre dans l'est de Paris, entre Meaux et Melun, dans des petits villages, suggère Marc Foujols. On peut trouver en Seine-et-Marne des biens agréables pour 300 000 euros. La vallée de l'Ourcq recèle également quelques opportunités. » ■