



Autour de Paris

À MOINS DE 100 KM DE PARIS L'appel de LA NATURE

Dans un rayon de 100 kilomètres autour de Paris, les acquéreurs se pressent. L'envie de nature, le besoin d'espace et la possibilité de télétravailler concrétisent des projets qui nécessitent pourtant, une stratégie immobilière raisonnée.

PAR BAPTISTE BLANCHET

Dans un très beau village protégé, aimé par Cézanne, Renoir et Sisley, une maison de 192 m² avec 4 chambres. À 5 minutes de la gare à vélo (Marc Foujols, 874 000 €).



Quitter Paris pour vivre au grand air, mieux organiser sa vie entre deux résidences – l'une en ville, l'autre à la campagne – ne cesse de faire des émules. Dans ce contexte, le marché des biens situés à moins de 100 kilomètres de la capitale bat des records. « Ce marché est extrêmement dynamique. Nous n'assistons pas à un épiphénomène mais bien à un changement sociétal, confirme Patrice Besse, directeur du groupe Patrice Besse. Malgré la politique actuelle de densification des villes, l'exode urbain et pas seulement périurbain est en marche. »

« Après un grand nombre de ventes, ce marché serré, où la recherche de la pépite existe, reste dynamique mais s'essouffle au niveau de la quantité d'offres, nuance Marc Foujols, dirigeant du groupe éponyme. Il y a eu une véritable hausse des prix post Covid qui, elle aussi, se stabilise, les acheteurs étant devenus plus raisonnables. La tendance est à la résidence semi-principale dans 50 % des cas. Le reste se partage entre le secondaire et le changement de vie, mais une clientèle nouvelle arrive : la location touristique saisonnière et la petite hôtellerie. »

À Sentis, le château de Valgenceuse, sur un parc dessiné par Le Nôtre, a été vendu par le groupe Marc Foujols.

PRESSE





Près de Provins, le groupe Marc Foujols propose cette demeure de 450 m² dans un parc privatif de 9 hectares (2 315 000 €).

Parmi les ventes récentes du groupe Marc Foujols, on peut citer une jolie longère en pierres avec ses dépendances, proche de Senlis, en bordure de forêt (250 m² sur 3 000 m² de terrain, pour environ 725 000 euros). Ou encore une maison de ville avec sa cour intérieure (environ 90 m² pour 390 000 euros), en plein centre-ville de Senlis. Au sein du groupe Mercure, l'offre va d'un moulin du XVIII^e de 630 m² à Mantes-la-Ville (50 km à l'ouest de Paris, 740 000 euros) à une propriété équestre sur 8 hectares au sud de l'Oise, entre Senlis et Chantilly (35 km de Paris), avec son haras édifié en 1882 (1 370 000 euros). Tandis qu'en lisière du Parc naturel régional du Vexin, le château de Magny-en-Vexin (un manoir du XV^e siècle classé monument historique, qui comprend 15 pièces sur 848 m² dans un parc de 2,63 hectares), est proposé à 4 944 000 euros.

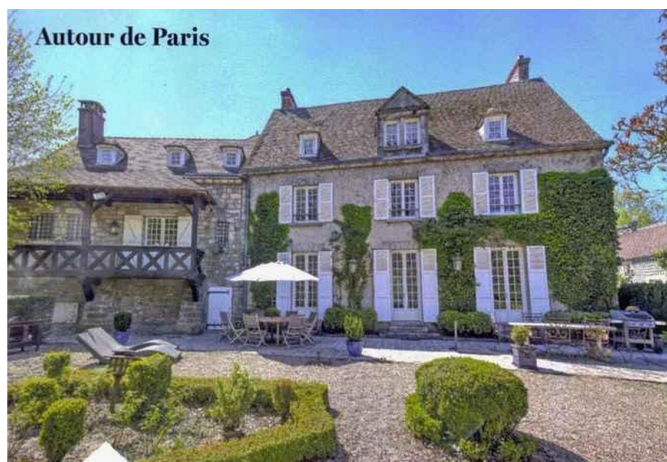
LE RETOUR À LA NATURE

« La crainte d'un citadin est de perdre ses repères culturels, de ne pas retrouver les infrastructures auxquelles il est habitué (écoles, hôpitaux, commerces...). C'est la raison pour laquelle certains propriétaires conservent un bien en ville, quitte à en diminuer la superficie. Pour les autres, le pas se franchit totalement, avec souvent une activité déployée sur place. Le télétravail permettant de gérer deux activités », détaille Patrice Besse. Ce groupe propose un hôtel particulier à Crépy-en-Valois (860 000 euros), une maison de plaisance à Sainte-Aulde (596 000 euros) ou encore un ancien chai, unique en Picardie, à

Breteil (situé à 103 km de Paris, pour 260 000 euros). Patrice Besse ajoute, en guise de typologie : « Il y a les biens à moins de 30-40 kilomètres de Paris, incluant des exceptions comme la région de Fontainebleau ou de Rambouillet. Dans ces secteurs, et concernant les bâtiments importants, il existe une forte demande de groupes hôteliers avec des projets liés à l'engouement autour des circuits courts, le retour à la nature (il faut compter de 2 500 à 3 000 m² pour un hôtel et de 200 à 500 m² pour une petite activité de chambres d'hôtes). Ce sont soit des groupes hôteliers ayant déjà des implantations à Paris, soit en cours de constitutions avec, pour beaucoup, des investisseurs nouveaux sur ce marché ou bien étrangers. Sur ce même secteur, on note une très forte demande de citadins voulant trouver un petit coin de nature sans vouloir ou pouvoir trop s'éloigner de la ville. Les budgets dépassent souvent le million d'euros. Au-delà, sauf à mettre en vente des propriétés à caractère exceptionnel, les budgets diminuent et l'on s'adresse plutôt à des citadins quittant la ville ou, pour certains, naviguant entre deux lieux de vie. Phénomène que l'on retrouve aussi beaucoup dans les ventes que nous faisons dans les campagnes. Ce qui pose des problèmes aux collectivités qui doivent s'équiper en infrastructures pour accueillir ces nouveaux occupants temporaires et permanents. »

**Forte demande
des citadins
voulant trouver
un coin de nature.**





Autour de Paris

À Milly-la-Forêt, ce manoir fin XVIII^e (428 m²) séduit par son parc avec bassin, son jardin à la française et sa piscine chauffée (Marc Foujols, 1 850 000 €).

Fontainebleau et Senlis attirent

Fontainebleau, la vallée de Chevreuse, Barbizon, Avers-sur-Oise, Montfort-l'Amaury, Senlis ou Nemours font partie des secteurs les plus recherchés. « L'énorme appel de l'ouest parisien perdure, souligne Olivier de Chabot, directeur général de Mercure. On note une demande accrue pour le sud Chevreuse, Barbizon et le Perche. J'ajoute le Val-d'Oise, la vallée de l'Oise et de la Marne (Château-Thierry, Vallée de la Seine, Sens, Montargis, etc.). Les types de bien les plus recherchés disposent d'une surface de 200 m² avec un extérieur. Nos clients viennent pour le patrimoine, le charme : un joli manoir, une belle maison de maître, une demeure avec une architecture atypique ou même possédant une vigne ou un haras pour coupler leur passion avec leur lieu de vie. Les budgets démarrent à 750 000 euros mais se situent surtout entre 850 000 et 1 500 000 euros. »

Des villages connectés

« Autour de Fontainebleau et au sud de l'Île-de-France, nous avons beaucoup de demandes pour des petites propriétés. Les critères de recherche sont, le plus souvent : jusqu'à une heure de Paris, la fibre optique, de la tranquillité, un cadre champêtre. Notre clientèle est très variée : tous âges, grands et petits budgets, maisons anciennes ou modernes, avec travaux ou pas. Il s'agit souvent de Parisiens qui font leur premier achat. Nous avons aussi des

clients qui veulent acquérir pour anticiper leur retraite, ils cherchent alors une maison avec une chambre en rez-de-chaussée, indique Jane Landrey, chez Marc Foujols. À la fin des deux confinements, les villages avoisinants Fontainebleau comme Samoreau, Montigny-sur-Loing ou Fércy étaient remplis de visiteurs. Ces communes ont toutes vu des prix flamber, comme à Bourron-Marlotte, village protégé avec tous les commerces et services à pied, en bordure de forêt. Plus largement, le département de Seine-et-Marne voit une forte migration de Parisiens, mais des habitants des Yvelines arrivent aussi, car l'ouest de la couronne est maintenant très densifié. Le département est bien desservi par des autoroutes et des lignes de TER ou RER, ce qui répond aux nouveaux modes de travail et aux besoins de grande mobilité. D'ici 8 ans, le métro Grand Paris Express (GPE) répondra à la mobilité de l'avenir. »

« Au nord de Paris (sud de l'Oise et nord du Val-d'Oise), l'apogée de la hausse des prix a eu lieu avant l'été 2021. Depuis, nous sommes sur une phase stagnante, souligne Maxime Cudeville, du groupe Marc Foujols. En revanche, sur des biens d'exceptions de types châteaux, la demande reste importante, les projets d'hôtels luxueux se multiplient. Le domaine de Valgenceuse, dont le château est édifié sur un parc de 18 hectares dessiné par Le Nôtre, présenté un peu au-dessus de 4 millions d'euros, a été vendu. À Chantilly, les maisons proches de la gare, permettant de rejoindre Paris Nord en 23 minutes, restent très rares et donc très convoitées. En revanche, les acquéreurs ayant essayé de vendre leur propriété à un prix plus important qu'à l'été ont rencontré des difficultés. »

« Selon moi, les meilleures opportunités se situent dans l'Oise ou le sud-est vers Sens, estime Patrice Besse (qui présente, au cœur de Sens, à une heure de train par la gare de Paris-Bercy, une maison de maître du XIX^e, sur 320 m², entourée d'un parc aux arbres remarquables, à 990 000 euros). Mais c'est souvent le bien lui-même qui fait se déplacer plus que sa situation. Nous ne prenons en vente que des édifices de caractère, raison pour laquelle notre clientèle est plus attachée à l'aspect architectural et historique qu'à



À la lisière du Parc naturel régional du Vexin, le château de Magny-en-Vexin, manoir du XV^e siècle, offre 15 pièces sur 848 m² (Mercure, 4 944 000 €).

PRESSE

leur situation large. D'autant que le Covid a beaucoup changé les critères de recherches géographiques. Nous avons de plus en plus de clients qui ne demandent pas à se trouver à proximité des "commodités", comme on dit dans le langage immobilier. L'éloignement devient même, pour certains, un critère essentiel, afin de repousser les nuisances de la ville. Certains veulent un terrain de plusieurs hectares, d'autres un simple jardin. Les demandes sont actuellement aussi nombreuses que diverses. Tout se vend pour autant que le prix d'appel tienne compte de l'environnement et de la situation. » Du côté du groupe Mercure, au pied du château d'Écouen (Val-d'Oise), musée national de la Résistance, face à la forêt, une propriété d'environ 250 m², édifiée aux XVI^e et XVII^e siècles, a été parfaitement rénovée, en respectant ses éléments d'origine (crémones, espagnolettes, poutres et pavements d'exception) : elle s'affiche à 845 000 euros avec sa maison d'amis et son jardin de 600 m².

BIEN ÉVALUER LES TRAVAUX

« Notre clientèle aime les travaux, ce sont des amateurs et connaisseurs qui, souvent, apprécient peu ceux récemment effectués. Surtout quand ils ont été faits dans les années 70-80-90, globalement assez mauvaises pour le patrimoine. Les matériaux utilisés n'étaient pas, le plus souvent, respectueux du bâti, les transformations guère plus. Ce n'est que depuis peu d'années que le patrimoine fait l'objet d'attention. L'engouement du Loto du patrimoine qui lui est consacré, les Journées du patrimoine et toutes les opérations de mécénat prouvent à quel point l'ensemble des citoyens porte un œil attentif à la restauration de ces lieux, se réjouit Patrice Besse. Les restaurations très récentes sont donc souvent mieux acceptées. Dans l'immobilier, il est néanmoins une règle qui s'applique assez régulièrement et plus encore dans le marché des édifices de caractère : les travaux réalisés ne sont jamais "récupérés" dans leur totalité en cas de vente. Et pourtant les acquéreurs préfèrent souvent les bâtiments avec travaux, ne se rendant pas compte de l'investissement à réaliser. Nous vendons donc, toutes proportions gardées, plus cher un bâtiment en mauvais état que le même déjà restauré. »

ACHETER AU JUSTE PRIX OU S'ÉLOIGNER DAVANTAGE

« Les meilleures stratégies d'investissement : être prêt à acheter très rapidement lorsque l'on trouve le bien qui nous correspond. La demande est énorme, nous en recevons plus de 100 par jour et assistons même à des surenchères. Pour autant, un bien proposé à un prix trop élevé ne trouvera pas preneur. Le juste prix est plus que jamais important à définir. Ne pas inclure, comme cela se faisait il y a quelques années, une marge de négociation importante en se disant qu'un Américain passera un jour. Le marché est sain, j'ai même envie de dire qu'il est en train de s'assainir, une augmentation bien justifiée des prix a eu lieu (entre 7 et



À Luzarches, une demeure du XIX^e (400 m² et plus de 150 m² de dépendances), face à son parc, est proposée par Patrice Besse (750 000 €).

20 % selon les secteurs). Mais il ne s'emballe pas pour autant. La différence entre l'urbain et le rural a encore de beaux jours devant elle », analyse Patrice Besse.

« À Fontainebleau et dans le sud de l'Île-de-France, après une flambée des prix l'été dernier, le marché est de retour à la normale mais souffre d'une pénurie de maisons à la vente. C'est pourtant le bon moment pour investir et revendre d'ici 5 ans, car les taux d'intérêt sont bas et, à cette échéance, beaucoup d'acquéreurs potentiels actuellement indécis vont franchir le pas, ce qui devrait permettre de réaliser une plus-value intéressante », ajoute Jane Landrey, chez Marc Foujols.

« Les taux d'emprunt devaient rester excessivement bas pour encore plusieurs mois avec pour conséquence de garder un nombre d'acquéreurs importants en recherche. Il n'y a pas de raison pour que les prix chutent sur le premier semestre 2022, indique Maxime Cudeville, pour le groupe Marc Foujols. Si les vendeurs décident de mettre leur bien sur le marché au premier semestre, ils bénéficieront d'un marché toujours aussi porteur. Mais les bonnes affaires proches de Paris se font de plus en plus rares, il ne faut pas avoir peur d'effectuer quelques kilomètres supplémentaires et aller sur un secteur où la demande est moins importante. Les secteurs qui devraient prendre de la valeur sont les villes avec accès direct à Paris, à moins d'une heure en voiture ou 30 minutes de train. »

« On constate un "effet d'aubaine", qui rend dynamique ce marché, car les seniors vendent leur maison avec jardin en périphérie des villes ou un peu plus éloignées pour acheter en centre-ville un appartement avec les commodités, moins de travail de jardin et de travaux, constate Olivier de Chabot, directeur général de Mercure. Ils sont tentés par les prix proposés et voient la possibilité d'aider leurs enfants et petits-enfants avec une petite donation sur le reste du prix de vente. Nous pensons que cela va entraîner encore des hausses de prix avec des corrections sur certains marchés. » ■