



DOSSIER PARIS

S'offrir LE RÊVE PRÈS DE PARIS

PLACEMENT PLAISIR PAR EXCELLENCE, L'ACHAT D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE PERMET DE SE RESSOURCER ENTRE CAMPAGNE ET MER. À DEUX HEURES DE LA CAPITALE, DU PERCHE À LA CÔTE FLEURIE, DES BIENS D'EXCEPTION ATTENDENT LEURS PROPRIÉTAIRES. **PAR MARION MARTEN-PEROLIN**

Ci-contre
Salon du château édifié au début du XIX^e siècle en Anjou, proche des coteaux du Layon et du Val de Loire.

Ci-dessous
Le château de 650 m² est situé sur un parc de 20 hectares (1990 000 euros), à 30 minutes d'Angers.



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 constamment 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 location saisonnière et de conciergerie 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 ayant 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.

UN MARCHÉ 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 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*





Ci-dessus

Le manoir du XV^e siècle, de 325 m² avec 153 m² de dépendances, est situé à 30 minutes de Saumur.

Ci-contre

Ancien prieuré remanié au XVII^e siècle avec jardin et trois bâtiments, dont une maison d'amis de 85 m².

amener jusqu'en Bourgogne où l'on vend des résidences secondaires quasiment en un claquement de doigts en ce moment », 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

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 à plus de 10 millions d'euros. *« 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 450 m² au sud de Senlis, à 15 minutes de Roissy et 30 minutes de Paris, dans un parc arboré et fleuri de près de 7 000 m², pour 930 000 euros. Ainsi qu'une maison d'architecte de 2010 de 350 m², sur un beau terrain de 8 500 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 ...



PHOTOS MARC FOUJOLS

Ci-dessus
Maison d'architecte de 350 m² sur un terrain de 8 500 m² dans un domaine résidentiel proche du golf de Chantilly (1,4 million d'euros).

Ci-dessus, à gauche
Chaleureuse maison de 200 m² au cœur d'un village proche de Chantilly (798 000 euros).

Ci-dessus, à droite
Moulin du XIX^e siècle de 750 m² en très bon état, dans un charmant village à moins d'une heure de Paris (550 000 euros).

... 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 comme les châteaux ou moulins 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.

LA CÔTE FLEURIE EN MAJESTÉ

De Deauville à Houlgate en passant par Villers-sur-Mer ou Beaumont-en-Auge, la Normandie est une valeur sûre. « 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 à plus de 2 millions d'euros. Mais nous avons aussi beaucoup de demandes sur des biens à des prix inférieurs dans l'esprit maison

normande à colombages, entre 300 000 et 600 000 euros. C'est un marché assez liquide qui connaît 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 a 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 à 3 millions d'euros avec plus de 350 m², de nombreuses dépendances sur 1 000 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, d'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 SON INVESTISSEMENT

Pour amortir les coûts d'entretien ou les travaux, l'astuce est de louer sa 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 peuvent 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 Abrisel, lors de son étude réalisée avec Savills, ont 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, trois préoccupations : couvrir les frais d'entretien de la propriété (38%), régler 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.

À DEUX HEURES DE PARIS, EN TRAIN

Cap sur Bordeaux et ses environs, accessibles 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 minutes de voiture pour acheter dans des villages. Ou bien 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 Mercure International, 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

Ci-dessous
Maison de 300 m² à 30 minutes de Bordeaux, à rénover, disposant de 11 pièces principales dont 5 à 6 chambres. Terrain de 2,8 hectares avec anciens chais, maison de gardien, piscine.



SHUTTERSTOCK

(74,9%). Autres gagnantes de la LGV : Rennes, Nantes, Angers... Globalement, l'ouest breton a 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 20 hectares, édifié au début du XIX^e, pour 1 990 000 euros, idéal pour déconnecter.

« 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, en 2018, il y a eu au total 36 millions de nuitées, avec une fréquentation en hausse de 15%. C'est énorme et tout le territoire français en bénéficie », constate Timothée de Roux.

UN MARCHÉ LOCATIF SAISONNIER AU BEAU FIXE

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 au fait que le bien se situe près d'un nœud de transport. 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 adapter le niveau de prestations aux revenus espérés. »

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

Effet de mode ou non, profiter de ses jours de repos 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. ■



GRUPE MERCURE BORDEAUX