



En couverture *immobilier*

Le réveil des résidences secondaires

Partout en France, le marché reprend des couleurs grâce à des prix nettement plus avantageux qu'il y a six ans. Illustration avec nos « affaires de la semaine ».

C'était un marché en grande souffrance depuis la crise de 2008, que la réforme des taxes sur la plus-value de février 2012 avait aggravée. Les résidences secondaires étaient passées de mode, trop chères, trop lourdes à entretenir. « Il s'en vendait encore très peu jusqu'au premier trimestre », observe Thierry Thomas, membre du Conseil supérieur du notariat et notaire à Rezé (Loire-Atlantique). *Mais depuis mars et avril, le marché a repris.* Raison essentielle de ce regain d'activité ? La baisse des prix, de 20 à 40% par rapport à ceux de 2008. Illustration avec le destin de cinq biens proposés dans notre rubrique « l'affaire de la semaine ».

Mais tout n'est pas rose pour autant. Les acheteurs d'aujourd'hui réfléchissent aux impôts locaux – taxes à payer en plus de celle de leur résidence principale et travaux –, alors que leurs revenus baisseront au moment de la retraite. Quant aux vendeurs, ils mettent souvent leur bien en vente trop cher. A leur décharge : ceux qui ont acheté au plus haut en 2007 et fait des travaux sont loin de pouvoir récupérer leur mise.

Côtes attractives

« Sur la côte normande, la baisse a atteint 20 à 30% en six ans », affirme Cyril Maupas, chez Emile Garcin, à Deauville. *Mais le marché des biens d'exception a fortement repris.* En Bretagne, « les grandes proprié-



Gaëtan Mabouquet

Une ferme normande dans l'Eure

A 100 kilomètres à l'ouest de Paris, cette maison se situe dans un bel environnement boisé sur un terrain de 5 650 m². **D'une superficie d'environ 180 m²**, elle comprend un séjour de 50 m² avec cheminée et 4 grandes chambres. **Prix de vente : 275 000 euros. Prix d'achat : 220 000 euros.**



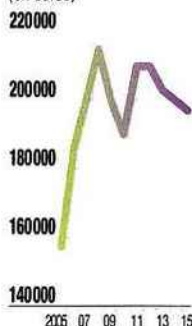
Grisel Cap Ferret

Une villa en Gironde

Proche de la presqu'île du Cap-Ferret, cette maison lumineuse se situe sur un terrain de 1 293 m². **D'une superficie de 180 m²**, elle comprend 8 pièces. **Prix de vente : 950 000 euros. Prix d'achat : 900 000 euros.**

DES PRIX EN FORTE BAISSE

Prix moyen d'une résidence secondaire (en euros)



SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE, BASE DE DONNÉES PERVAL

Frappé une première fois par la crise de 2008-2009, le marché des résidences secondaires a aussi été touché par l'alourdissement de la fiscalité.

tés sont encore trop chères », estime Alexander Kraft, le président de Sotheby's International Realty. A La Baule, les panneaux « A vendre » sont en diminution, et le programme de Nexity s'arrache depuis août. Sur l'île de Ré, le marché tourne jusqu'à 400 000-500 000 euros.

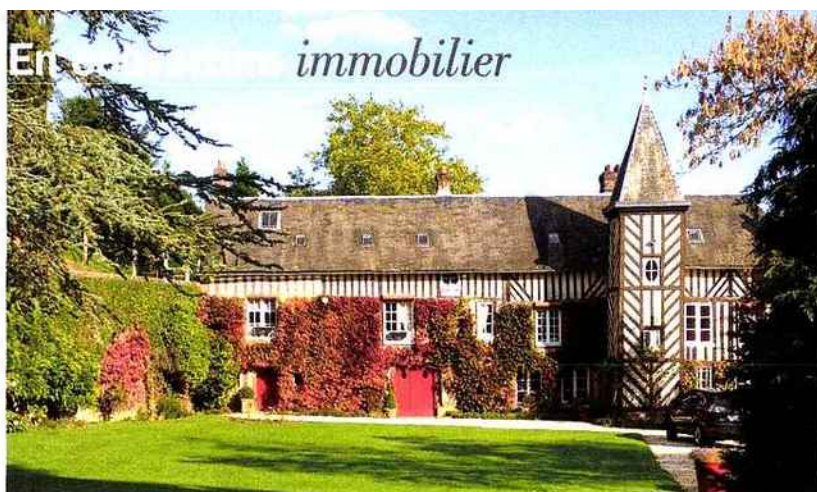
L'exceptionnel peut toutefois encore s'envoler. « A Biarritz, une villa sur la mer a atteint 4 millions d'euros », note Laurent Demeure, le président de Coldwell Banker. A Cap-Ferret, « les rares maisons en première ligne se vendent à des prix élevés », remarque Brigitte Baillet, de l'agence Grisel.

Sur la Côte d'Azur, le marché « est plus équilibré depuis le retrait des Russes », explique Sylvain Boichut, directeur commercial de John Tay-

lor. L'activité sur le littoral a surtout repris à Cannes, avec des ventes de 200 000 à 14 millions, mais l'arrière-pays souffre encore. En montagne, à Megève, « les prix ont baissé de 20% », selon Barnes, et si les Russes sont partis, les grands entrepreneurs français restent présents.

Campagnes actives

« Dans les campagnes, le marché des bâtiments de caractère n'a jamais cessé d'être actif », assure le professionnel Patrice Besse. *Les acheteurs sont des amateurs éclairés.* Mais plus à n'importe quel prix. Il fut une époque où les vendeurs espéraient trouver « un riche Américain de passage » pour vendre très cher leurs biens. Aujourd'hui, les Américains ont



Une maison de charme fin XVIII^e en Normandie

Dans l'Orne, près d'Orbec et de Vimoutiers, cette maison est située en bordure de village sur un terrain arboré d'1,8 hectare. **D'une superficie d'environ 300 m²**, elle comprend de belles pièces de réception et 5 chambres. **Une maison d'amis ou de gardien**, dépendance avec box et garage. **Prix de vente : 395 000 euros. Prix d'achat : 330 000 euros.**



Une villa en Drôme provençale

Près de Dieulefit, sur une colline abritée du mistral, cette maison lumineuse se situe sur un terrain boisé de 5 370 m². **D'une superficie de 238 m²**, elle offre notamment une grande réception, 5 chambres, 4 salles de bains. **Une piscine.** **Prix de vente : 820 000 euros. Prix d'achat : 700 000 euros.**

Une maison de maître XVIII-XIX^e en Anjou

Sur la levée entre Saumur et Angers, élégante maison en tuffeau sur 1,7 hectare en jardins, parc et taillis. **D'une superficie d'environ 360 m²**, elle comprend 12 pièces avec dépendances et communs. **Prix de vente : 467 000 euros. Prix d'achat : 370 000 euros.**



disparu, et les Chinois recherchent surtout des vignes. Le marché le plus actif se situe jusqu'à 1,2 million. « *Nombreux sont ceux qui envisagent une activité commerciale contribuant à l'entretien du lieu. Ou, à terme, une résidence principale*, poursuit Patrice Besse. *Les monuments historiques classés ou inscrits intéressent de nouveaux acquéreurs.* »

De manière plus générale, autour de Paris, « *la demande est un peu revenue pour les belles propriétés, mais à des prix réajustés* », remarque Rodolphe Brault, chez Emile Garcin. Un prieuré proposé à 1,95 million près d'Anet s'est négocié 1,45 million. Sur le marché des anciennes fermes, dont l'offre gonfle, les biens proposés 345 000 euros se vendent 280 000 euros, commente Gaëtan Mouquet, dans l'Eure. En Touraine, un château près d'Amboise de 350 m², sur 14 hectares, peu visité à 900 000 euros, s'est vendu en dix jours à 689 000 euros. « *Mais le gros du marché secondaire tourangeau se vend 250 000-400 000 euros* », observe Sylvie Haeffele, de l'agence TBI à Loches.

Renaissance en Provence

En Bourgogne-Franche-Comté, les acheteurs français – cadres supérieurs, professions libérales... – et suisses reviennent, mais, là aussi, « *les prix ont été sévèrement réajustés* », selon Eric Louvet, de l'agence Mercure à Dijon. Un château dans l'Yonne en bon état, proposé à 1 million, s'est négocié 730 000 euros. Une exception, car le marché du secondaire est surtout actif au-dessous de 500 000 euros. Les chambres d'hôtes ont moins la cote. En Provence, où le moindre mas était proposé à prix d'or, le marché renaît, « *notamment dans la Drôme, auprès d'acheteurs français, mais aussi belges, anglais et suisses* », atteste Roland Muthuon, de l'agence Muthuon. Dans l'Entre-deux-Mers, près de Bordeaux, ce sont surtout des Français expatriés qui s'offrent d'anciennes bastides. Enfin, dans le Périgord, au pays des mille châteaux, « *le marché reste difficile au-delà de 500 000 euros, mais, peu à peu, les vendeurs s'adaptent* », constate Bruno de Saint-Exupéry, chez Emile Garcin. **Yves Le Grix**