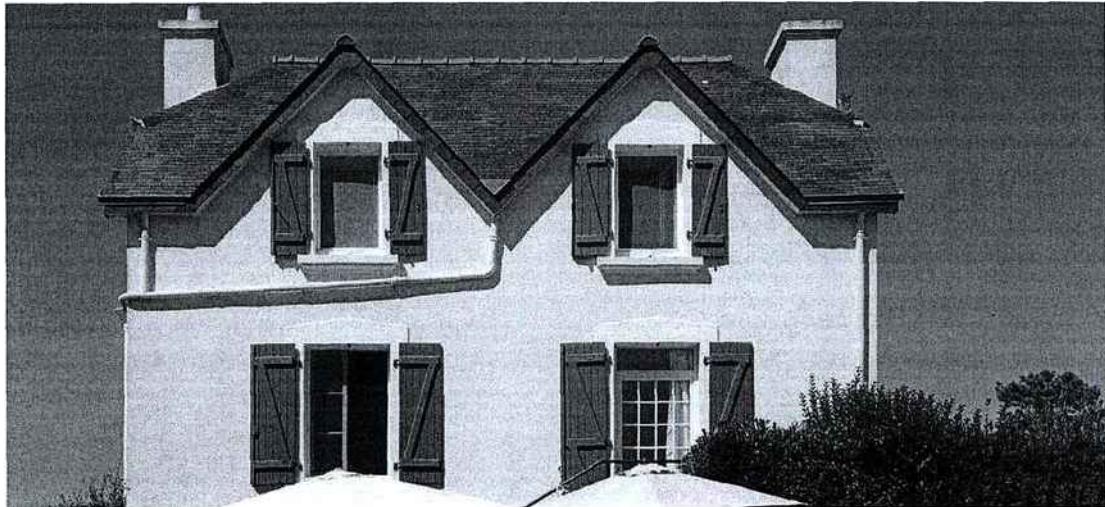




## Ces résidences secondaires qui sont encore bradées



Dans un contexte de reprise en douceur du marché immobilier, les maisons de campagne n'ont plus la cote et les ventes tardent à se concrétiser.

Le marché de la résidence secondaire était sinistré. Va-t-il mieux aujourd'hui? Beaucoup de propriétaires se posent la question. La réponse n'est pas simple, car il y a résidence secondaire et résidence secondaire. Entre celles qui ont mal vieilli, sont devenues des gouffres financiers et nécessitent des travaux de rénovation importants, et celles qui, pratiques, sont bien desservies et se situent dans des spots à la mode, le marché fait de plus en plus la différence. C'est une France à plusieurs vitesses qui se dessine. Commençons par les bonnes nouvelles. Elles viennent des valeurs sûres, ces stations balnéaires ou alpines où se retrouvent les urbains en quête d'air frais ou iodé. Là, les acheteurs, attirés par des prix qui ont baissé, sont de retour. Mais les propriétaires devront rester raisonnables pour que les ventes se concrétisent.

### Les châteaux mal aimés

«À Biarritz, au Pyla, au Cap Ferret, en Corse ou à Saint-Tropez, le marché va mieux», estime Thibault de Saint Vincent, le président de Barnes. Les propriétaires ont en effet revu à la baisse leurs prix, tout au moins ceux qui étaient vraiment décidés à vendre leur bien, et ils finissent par trouver preneur.

Mais ce n'est que la partie émergée de l'iceberg. Car, derrière ces marchés qui se réveillent tout doucement, se cache un autre marché, celui des maisons de campagne. Et là, bien qu'ils cherchent à faire bonne figure, les agents immobiliers reconnaissent que les transactions restent difficiles. «Emmener les enfants dans la gadoue le week-end ne fait plus rêver les quadras», lance, abrupt, l'un d'eux. Certes, le marché est un peu moins sinistré qu'en 2014, quand il n'y avait plus d'acheteurs, mais il est loin d'être reparti. Cela reste un marché d'acheteurs. Ceux-ci ont l'embarras du choix sur tous les créneaux de prix. Lors d'une enquête récente du *Figaro Magazine*, nous avons déniché de charmantes maisons en bon état, en campagne, autour de 200.000 euros, voire moins.

*«Emmener les enfants dans la gadoue le week-end ne fait plus rêver les quadras»*

Enfin, les châteaux restent mal aimés et, quand les ventes se font, c'est à prix cassé. «Un Chinois a racheté il y a quelques mois pour 1,4 million d'euros un château du XVIII<sup>e</sup> siècle entièrement restauré à 90 km de Paris



avec 7 hectares de terres», explique Bertrand Couturié chez Barnes, pour qui ces biens ont perdu jusqu'à la moitié de leur valeur en quelques années. Certains ont fait de très mauvaises affaires en raison de leur amour pour les vieilles pierres! Le précédent propriétaire américain avait acheté ce château 1,5 million au début des années 2000 (et avait investi 2,5 millions en travaux).

Alors, quel avenir pour les maisons de campagne? La concurrence restera rude. Il est plus facile de voyager à petit prix grâce aux vols low-costs et aux offres de logement sur Internet. Et les Français y ont pris goût. Mais une mesure pourrait contribuer à débloquer un peu les transactions. Elle est fiscale. Ramener à 15 ans la durée de détention pour échapper à l'impôt sur les plus-values, comme François Fillon le propose, pourrait aider à une amélioration de ce marché.

Cet article est publié dans l'édition du Figaro du 04/01/2017. Accédez à sa version PDF en cliquant ici