



En couverture

RÉSIDENCES SECONDAIRES

# LE CHOIX DE L'AUTHENTICITÉ

*Après la ruée post-Covid, côtes et campagnes retrouvent leur calme. Aidés par des taux qui refluent peu à peu, les Français n'hésitent pas à faire un pas de côté pour cibler stations au charme abordable et spots secrets.*

Une hirondelle ne fait pas le printemps. De même, malgré une annonce en fanfare des courtiers en crédit, le léger fléchissement des taux d'intérêt en ce début d'année, repassés en moyenne juste sous la barre des 4% en mars selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, hors assurance et toutes durées confondues, ne signe

pas encore un véritable redécollage du marché immobilier. Mais un frémissement certain, oui.

L'arrivée des beaux jours et des perspectives estivales ont ranimé les envies de résidences secondaires. D'autant que les destinations ne manquent pas sur les littoraux – Manche, Atlantique ou Méditerranée – ou dans les vertes campagnes du centre. « Beaucoup de gens originaires d'une région, installés dans une métropole pour des raisons professionnelles, reviennent y

acheter une résidence secondaire, remarque Julien Haussy, président du réseau Espaces Atypiques. D'autres, plus âgés, anticipent leur future retraite. »

En revanche, ceux qui s'étaient imaginé pouvoir vivre en bi-résidence, alternant entre ville et campagne ou bord de mer grâce au télétravail, et qui avaient largement contribué à la flambée des prix après la crise sanitaire, ont pris du plomb dans l'aile. Faire la navette entre deux logements requiert des transports au

fonctionnement optimal et un budget à l'avenant. « *Pour certains d'entre eux, la réalité a rattrapé la flexibilité*, estime Alexander Kraft, président de Sotheby's International Realty. *Ces acquéreurs ont été confrontés aux hivers et aux coûts d'entretien. Par conséquent, un certain nombre de logements sont de retour à la vente.* » Et ceux qui misaient sur la location de courte durée ou saisonnière pour absorber les frais se sont rendu compte des contraintes, avec des locataires extrêmement exigeants...

Toutefois, « *le pied-à-terre dans le Sud séduit toujours les urbains, qui achètent des studios et 2-pièces cash entre 150 000 et 220 000 euros dans des immeubles des années 1970 ou 1980 de 6 ou 7 étages* », indique Céline Pappalardo, directrice des ventes à Foncia Var Ouest. Ceux qui souhaitent s'offrir une maison de famille ou de vacances ont plus de choix. Mais « *les vendeurs sont encore tenaces sur leurs prétentions, et les prix demandés demeurent très élevés, de 20 à 30% trop chers* », pointe Yann Jéhanno, président du réseau Laforêt. Et ce, alors que certains biens sont en vente depuis plus d'un an...

### Reports raisonnés

« *Dans les emplacements les plus recherchés, comme Biarritz, les prix sont aussi chers qu'à Paris, mais sans la vie parisienne*, pointe Charles Marinakis, président de Century 21. *Pas étonnant que bon nombre d'acquéreurs élargissent leur champ de recherche pour trouver des destinations plus abordables.* » Sans forcément s'aventurer trop loin. Ainsi, dans le Gard, on assiste à un report des côtes méditerranéennes aux prix survitaminés, mais à proximité de la desserte

TGV : la part des résidences secondaires y a bondi de près de 48% selon Century 21, passant de 6,7% des acquisitions au premier trimestre 2023 à 9,9% au premier trimestre 2024. De même, la Charente-Maritime attire des acquéreurs rebutés par les valeurs record du bassin d'Arcachon ou des îles (Ré, Oléron...). Et à condition qu'il y ait, pour ceux qui envisagent de s'y installer pour une seconde partie de vie, tous les services et commodités (commerces, cabinets médicaux, services publics, aéroport pour voyager...) nécessaires pour investir entre 600 000 et 2 millions d'euros dans une maison.

Dans le très haut de gamme, pour des budgets de 5 à 30 millions d'euros, ce sont les Français et les Européens (Allemands, Suisses, Scandinaves...) qui mènent le jeu, devant des Moyen-Orientaux peu nombreux et des Américains attentistes en raison de l'élection présidentielle. Mais « *les négociations sont longues et difficiles, avec des candidats qui laissent tomber à la dernière minute* », note Alexander Kraft. Aux vendeurs de revenir à la raison, surtout pour des biens sur le marché depuis des mois. **Virginie Grolleau**





Collioure (Pyrénées-Orientales).  
La Côte Vermelle  
marie de belles vues  
sur la Méditerranée et un  
patrimoine bâti de caractère.