



LE Guide

Résidences secondaires

OÙ ACHETER ?

Les nouveaux spots à partir de 150 000 euros

S'offrir un deuxième logement sur le bassin d'Arcachon, la Côte basque ou en Provence ? Cela coûte... un bras ! Et si vous vous tourniez plutôt vers des régions qui ne manquent pas d'attraits et sont bien plus abordables ?

Vous n'avez pu réprimer un sourire lorsque vos copains Gwenaëlle et Basile vous ont annoncé être devenus les heureux propriétaires d'une résidence secondaire à La Ferté-Bernard. Pour vous, résidence secondaire rime avec Luberon, Corse, Cap-Ferret... La Ferté, vous êtes bien en peine de la localiser ! Mais vous vous êtes montré moins goguenard lorsque Basile et Gwen ont précisé qu'ils avaient acheté leur maison de 81 mètres carrés, entièrement rénovée et dotée de la fibre optique, dans l'hypercentre de la «Venise de l'Ouest», pour 150 000 euros, soit 1 850 euros le mètre carré. Tout cela à seulement deux heures de Paris en train ! Le Perche, sarthois dans le cas de La Ferté-Bernard, fait partie des sept nouveaux spots identifiés par Capital où vous pourrez acquérir une résidence secondaire à partir de 150 000 euros seulement.

«La crise sanitaire a engendré une démocratisation des résidences secondaires, ce qui a profité à des régions jusqu'alors relativement délaissées», explique Julien Haussy, président du réseau d'agences immobilières Espaces atypiques. Les confinements à répétition ont en effet donné des envies d'espace et de verdure à nombre de Français, qui

n'avaient jamais imaginé auparavant acquérir une résidence secondaire, faute de moyens. D'où cette «revanche des régions abordables», accentuée par le quadruplement des taux de crédit immobilier ces deux dernières années, confirme Pierre Chapon, cofondateur de Pretto. Ce courtier a ainsi constaté des chutes de 22% et de 17%, respectivement, des demandes de financement immobilier en Provence-Alpes-Côte d'Azur (Paca) et en Normandie, entre 2021 et 2023, alors qu'elles ont augmenté en... Bourgogne-Franche-Comté et dans les Pays de la Loire.

Campagne connectée. Julien Haussy cite précisément la vallée de la Loire parmi les endroits de plus en plus prisés mais abordables, avec ses châteaux, ses sites troglodytiques et... sa proximité avec Paris. Car, avec le boom du télétravail depuis la pandémie de Covid, la résidence secondaire n'est plus réduite à la simple maison de vacances. Elle devient une semi-résidence principale, que l'on peut habiter du mercredi soir au lundi matin, par exemple, sur la base de deux jours hebdomadaires de télétravail les jeudis et vendredis.

A condition de ne pas se trouver trop loin de son entreprise et de bénéficier

d'une bonne connexion Internet, c'est tout à fait jouable. «La fibre a été fortement déployée dans les campagnes ces trois dernières années. A défaut, on peut souvent compter sur une bonne connexion 4G», assure Julien Haussy. Située à 2 heures 45 de la capitale, en train comme en voiture, avec un prix au mètre carré oscillant entre 900 et 1 900 euros seulement, pas étonnant que Romorantin-Lanthenay, dans le Loir-et-Cher, «attire de plus en plus d'acheteurs à la recherche d'une résidence abordable et bien connectée», observe-t-il.

En écho à Pierre Chapon, il évoque aussi le nord de la Bourgogne parmi les nouvelles destinations de vacances à prix doux : «Pour 100 000 euros, vous pouvez avoir une maison à Saint-Sauveur-en-Puisaye», le village natal de l'écrivaine Colette, dans l'Yonne. Ce département «n'est vraiment pas cher», renchérit Thomas Lefebvre, vice-président de SeLoger-Meilleurs Agents en charge des data, avec un prix moyen au mètre carré de 1 500 euros. Et pour cause : «Si on veut la campagne et pas de voisins, c'est là qu'il faut aller», sourit-il.

Julien Haussy abonde : «Pour trouver des résidences secondaires pas chères, il faut s'éloigner un peu du TGV ; il s'agit donc plutôt de destinations à la



LE Guide

Résidences secondaires

PHOTOS: GARDEL BERTRAND / HEMIS.FR, GETTY IMAGES/STOCKPHOTO



▶ L'Aude, dont Carcassonne (ici) est la préfecture, est le département le moins cher du pourtour méditerranéen.



▶ A Mortagne-au-Perche, à seulement 2 heures de la capitale en train, il est possible de s'offrir un deuxième logement pour moins de 1 500 euros le mètre carré.

campagne.» On vous l'accorde, 1 heure 50 de train entre Paris et Cosne-Cours-sur-Loire, puis trente minutes de taxi pour rallier Saint-Sauveur, il y a mieux ! Cela fait cher le taxi et le trajet est laborieux. En voiture, en revanche, 2 heures 45 seulement séparent la capitale du pays de Colette. Plus simple. «J'ai trois amis parisiens qui ont acheté à Saint-Sauveur-en-Puisaye», rapporte le patron d'un réseau d'agences immobilières.

En quête de douceur. L'Yonne a une autre vertu : les températures en été flirtent avec une agréable moyenne de 22 degrés. Thomas Lefebvre n'exclut donc pas de voir son attrait encore renforcé dans les prochaines années, à la faveur du réchauffement climatique. Un phénomène de reports d'achats de résidences secondaires qu'il observe depuis quelques années déjà au bénéfice de l'ouest de la France, qu'il s'agisse de la Bretagne ou du bassin d'Arcachon, au détriment de la région Paca.

A Annonay, dans l'Ardèche, la température moyenne en été tutoie plutôt les 27 degrés. Avec un prix moyen au mètre carré compris entre 1 500 et 2 000 euros, cette ville de 17 000 âmes, plus précisément sa campagne environnante, n'en constitue pas moins le nouveau point de chute, pas trop cher, des Lyonnais, qui

ne sont qu'à une heure de route. Mais l'Ardèche dans son ensemble attire aussi les Parisiens, pour peu que leur future maison de campagne ne soit pas loin de la gare TGV de Valence, qui les place à 2 heures ou 2 heures 30 de la capitale. «Nous avons une demande incroyable», témoigne Julien Haussy.

A ces fans de soleil, pas découragés par la multiplication des épisodes caniculaires, le Lot aussi tend les bras. Jusqu'alors très prisé par les Anglais, comme la Dordogne, ce département tape désormais davantage dans l'œil des Français depuis les crises sanitaire et immobilière. Pensez donc, dans le charmant village de Montcuq-en-Quercy-Blanc, le prix du mètre carré n'excède pas 1 645 euros ! Surtout si vous êtes prêt à acheter une maison dans le bourg plutôt que dans la campagne environnante. Eh oui, sans terrain, c'est moins cher ! Et puis, une maison à deux pas de la boulangerie, de l'épicerie et du café de la mairie, voilà un bon plan pour des citadins qui n'ont pas forcément envie de renoncer à toute vie sociale et aux commodités pendant leurs vacances.

Autre bon plan : l'Aude. Ce département n'est autre que celui du pourtour méditerranéen où l'immobilier est le moins cher, avec un mètre carré autour de 1 500 euros pour les appartements et de

1 650 euros pour les maisons. Sa préfecture, Carcassonne, outre la beauté de ses remparts, a pour atouts une gare et une autoroute, l'A61, qui la placent à environ une heure de Toulouse en train comme en voiture. Ce qui en fait un lieu de villégiature apprécié des habitants de la Ville rose, d'autant plus que Carcassonne se trouve à moins d'une heure des plages.

La mer, il faut au contraire s'en éloigner pour trouver une résidence secondaire pas chère en Normandie. Pas question de prospecter Cabourg, Deauville et autres communes de la Côte fleurie (lire pages suivantes), direction l'intérieur des terres car, à 45 minutes de voiture du bord de mer, les prix sont tout bonnement divisés par deux.

Vous tenez par-dessus tout au littoral normand ? Que diriez-vous d'une maison contemporaine de 76 mètres carrés avec jardin à Fécamp, pour 172 000 euros, soit 2 265 euros le mètre carré ? Cela reste raisonnable. Vous pouvez également pousser vers la région voisine des Hauts-de-France, plus particulièrement dans la baie de Somme. Julien Haussy, chez Espaces atypiques, le regrette, mais «les gens ne sont pas tellement tentés par l'achat de résidences secondaires dans le Nord». Pour l'instant, mais demain, avec le réchauffement climatique ?

Christine Lejoux



LE Guide

Résidences secondaires

LES PRIX RÉGION PAR RÉGION

C'est le moment de demander des rabais !

Fini l'euphorie post-Covid : la demande a chuté et les tarifs, qui avaient flambé, reculent. Un retour à la raison qui offre de sérieuses marges de négociation pour les acquéreurs. Mais peut-être pas pour longtemps.

A lire sur Capital.fr

• **Taxe d'habitation sur les résidences secondaires : les villes où le matraquage est le plus sévère**

Les propriétaires de résidences secondaires continuent à acquitter la taxe d'habitation. Par ailleurs, 3700 communes sont autorisées à appliquer une surtaxe de 5 à 60% sur les résidences secondaires. Certaines n'y sont pas allées de main morte...

• **JO 2024 : les règles pour louer votre bien sur Airbnb dans les villes olympiques**

Les JO ? Une aubaine pour bon nombre de propriétaires, qui vont en profiter pour louer leur logement sur Airbnb. Mais attention, les règles concernant la location de meublés touristiques sont strictes. Découvrez celles en vigueur dans les quatre principales villes olympiques, Paris, Saint-Denis, Versailles et Marseille.

• **Immobilier : la loi anti-Airbnb va durcir la fiscalité pour les bailleurs**

La loi «visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif» a été adoptée au Sénat le 21 mai 2024 et devrait être promulguée d'ici l'été. Elle durcit la fiscalité pour les bailleurs.

Vous avez passé le week-end de l'Ascension à Coutances, dans la Manche, entre pêche à pied avec les grands-parents, mise en selle des petits au poney club, contemplation des marées le soir venu, balades à vélo dans le bocage normand... De retour en région parisienne, vous n'avez plus qu'un rêve : acheter enfin votre résidence secondaire. «Ce marché est très cyclique, avec toujours un pic autour de l'été, lorsque les gens découvrent une région et ont du coup envie d'y acheter un refuge», constate Pierre Chapon, cofondateur du courtier Pretto. Voilà donc une semaine que vous regardez en boucle l'annonce suivante : maison de ville traditionnelle à vendre à Coutances, à dix minutes à pied du centre, entièrement rénovée, avec potager et garage, un diagnostic de performance énergétique honorablement noté D, 71 mètres carrés, 158 000 euros, soit 2 225 euros le mètre carré. J'y vais, j'y vais pas ?

A Coutances, comme ailleurs en France sur le marché des résidences secondaires, l'évolution récente des prix sonne comme un encouragement. Dans cette sous-préfecture de la Manche, le prix moyen des maisons, qui s'établissait à 1 819 euros au 1^{er} mai 2024, a chuté de 8,6% sur un

an, selon le site d'estimations immobilières Meilleurs Agents. Cela après une envolée de 18,8% depuis 2019, la crise sanitaire ayant déclenché une frénésie d'achats de maisons à la campagne et en bord de mer, avec l'aide de taux de crédit ultrabas. Le soufflé est quelque peu retombé, avec un Covid ravalé au rang d'épidémie saisonnière et, surtout, des taux d'emprunt immobilier qui ont quadruplé entre 2022 et 2024, passant en moyenne de 1 à 4%. «Nous avons de 30 à 50% d'acquéreurs en moins que pendant les belles années», constate Julien Haussy, président du réseau d'agences immobilières Espaces atypiques. Avec pour corollaire «une baisse des prix des résidences secondaires de 2 à 3% l'an dernier», estime-t-il.

Contrastes. Cette baisse est confirmée par Loïc Cantin, président de la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier). Mais, comme toujours, les situations s'avèrent extrêmement contrastées. Si les prix des maisons à Cannes reculent de 3,5% en un an, ceux des maisons de Deauville augmentent de 8,7% (lire nos tableaux) !

Comment se faire une religion ? Le marché, qui avait perdu la tête, est cependant revenu à une certaine raison,



PHOTOS: VINCENT RUSTUEL, GILLES AUTEROCHE / ESPACES ATTIPRIQUES



▲ A Tourville-les-Iffs, à quelques kilomètres de Fécamp, en Normandie, cette maison de campagne de 168 mètres carrés issue d'une ancienne grange est affichée au prix de 299 000 euros.

▼ C'est un budget de 229 000 euros qu'il faut prévoir pour acquérir cette maison en pierre de 105 mètres carrés, nichée au cœur d'un village cathare, à seulement 10 minutes en voiture de Narbonne (Aude).



CÔTE D'AZUR		
Commune	Prix moyen T2 de 50 m ² (Variation sur 1 an)	Prix moyen maison de 100 m ² (Variation sur 1 an)
Agde	180 800 € (+0,6%)	384 400 € (-0,9%)
Antibes	295 300 € (+3,2%)	728 700 € (-1,9%)
Cannes	304 750 € (+2,2%)	719 200 € (-3,5%)
Fréjus	240 250 € (+5,8%)	514 200 € (+8,9%)
Sainte-Maxime	289 250 € (+5,8%)	864 200 € (+7,2%)

Prix moyens au 1^{er} mai 2024. Source: Meilleurs Agents.



BRETAGNE		
Commune	Prix moyen T2 de 50 m ² (Variation sur 1 an)	Prix moyen maison de 100 m ² (Variation sur 1 an)
Carnac	300 600 € (-5,7%)	595 600 € (+0,5%)
Dinard	254 750 € (-6,9%)	657 700 € (-3,2%)
La Trinité	166 650 € (+1,9%)	382 600 € (-0,5%)
Perros-Guirrec	214 450 € (+4,3%)	390 100 € (-1,8%)
Saint-Malo	213 100 € (-7,5%)	537 100 € (+0,6%)



NORMANDIE		
Commune	Prix moyen T2 de 50 m ² (Variation sur 1 an)	Prix moyen maison de 100 m ² (Variation sur 1 an)
Cabourg	246 250 € (-7,2%)	507 900 € (+8,7%)
Deauville	342 500 € (-7,2%)	857 400 € (+8,7%)
Etretat	162 050 € (+8,1%)	339 000 € (+1,1%)
Granville	184 950 € (-0,2%)	357 600 € (-8,7%)
Honfleur	176 600 € (+8,1%)	419 800 € (+3,3%)

ILLUSTRATIONS CAPITAL GÉNÉRÉE À L'AIDE DE L'IA

LAURENT MAILLE/ESPACES ATYPIQUES



Cette maison des années 1980 située à Gaillac (Tarn) est en vente au prix de 298 000 euros. Elle offre une surface habitable de plain-pied de 125 mètres carrés.

«tout ne partant plus à n'importe quel prix», selon Julien Haussy. Une chose est certaine, vous aurez davantage de chances d'emporter la mise sur des logements présentant des défauts ou nécessitant des travaux, que vous pourrez «négocier de 10 à 20% au-dessous du prix affiché», poursuit-il.

Vincent Donnesse, à la tête des agences immobilières Century 21 de Gujan-

Mestras et de La Teste-de-Buch, sur le bassin d'Arcachon, en Gironde, ajoute : «Depuis le début de l'année, les marges de négociation sont comprises entre 5 et 10%, contre une moyenne de 2% les années précédentes, et même de 0% après les confinements liés à l'épidémie de Covid.» Dans les deux communes, le prix moyen des appartements au 1^{er} mai 2024 accuse ainsi une baisse de 2,5%

sur un an, après un bond de 24,6% en cinq ans. Et celui des maisons diminue de 0,3%, après s'être envolé de 34% au cours de la même période.

Sur la côte ouest toujours, à Pornichet aussi le marché est plus sage. Dans cette commune de Loire-Atlantique, située à quelques encablures de La Baule et où les résidences secondaires représentent la moitié des logements, le prix moyen du mètre carré avait gonflé de 34% entre janvier 2020 et juillet 2022, avant l'accélération de la hausse des taux. A près de 6 000 euros au 1^{er} mai 2024, rien d'étonnant à ce qu'il accuse un fléchissement de 7,9% sur un an. Une baisse qui ne vaut cependant que pour les appartements. Les maisons, elles, ont vu leurs prix augmenter encore, de 3,7% à Pornichet, au cours des douze derniers mois. «Elles attirent une clientèle qui dispose de davantage d'apport», décrypte Thomas Lefebvre, vice-président en charge des data chez SeLoger-Meilleurs Agents. Une résistance des prix des maisons toutefois moins perceptible en Bretagne, avec un recul de 3,2% à Dinard entre mai 2023 et mai 2024, et une stagnation à Saint-Malo (+0,6%) et Carnac (+0,5%). Trois communes où les prix des appartements ont respectivement dévissé de 6,9%, 7,5% et

ILLUSTRATIONS CAPITAL GÉNÉRÉE À L'AIDE DE L'IA

ALPES		
Commune	Prix moyen T2 de 50 m ² (Variation sur 1 an)	Prix moyen maison de 100 m ² (Variation sur 1 an)
Aime-la-Plagne	197 350 € (+1,9%)	416 000 € (+1,3%)
Bourg-Saint-Maurice	259 950 € (+1,9%)	519 700 € (+1,3%)
Chamonix-Mont-Blanc	443 900 € (+5,5%)	1 105 100 € (+0,7%)
Evian-les-Bains	234 800 € (-0,4%)	521 100 € (+2%)
Villard-de-Lans	170 800 € (-4,7%)	450 000 € (+1,3%)

PROVENCE		
Commune	Prix moyen T2 de 50 m ² (Variation sur 1 an)	Prix moyen maison de 100 m ² (Variation sur 1 an)
Barcelonnette	131 350 € (+8,9%)	316 700 € (+5,8%)
Gordes	290 850 € (+0,7%)	702 900 € (+2,2%)
Lourmarin	223 900 € (+1,5%)	575 400 € (+2,9%)
Nyons	112 350 € (-7%)	303 300 € (+7,3%)
Oppède-le-Vieux	168 700 € (+0,7%)	484 300 € (+2,6%)

ATLANTIQUE NORD		
Commune	Prix moyen T2 de 50 m ² (Variation sur 1 an)	Prix moyen maison de 100 m ² (Variation sur 1 an)
Châtelailton	258 600 € (+0,4%)	477 200 € (-7,3%)
La Tranche-sur-Mer	171 900 € (-1,3%)	359 900 € (-1,8%)
Les Sables-d'Olonne	255 200 € (-1,3%)	512 400 € (-2,2%)
Pornichet	292 500 € (-7,9%)	598 600 € (+3,7%)
Royan	216 350 € (+0,4%)	426 500 € (+5%)

Prix moyens au 1^{er} mai 2024. Source : Meilleurs Agents.

5,7%, dans le même intervalle de temps. «Il ne s'agit pas d'une perte d'attractivité, mais bien de corrections après la crise sanitaire» et l'engouement qu'elle avait suscité pour les résidences secondaires sur le littoral, insiste Thomas Lefebvre.

Vous qui n'avez pas encore osé cliquer sur le lien «appeler l'agence» de l'annonce de la maison de Coutances à 158 000 euros, de combien de temps encore disposez-vous pour profiter de ces corrections de prix ? Julien Haussy,

Des biens à rénover ou avec des défauts peuvent se négocier de 10 à 20% au-dessous du prix affiché

chez Espaces atypiques, n'exclut pas une baisse de 5% des prix des résidences secondaires sur l'ensemble de l'année 2024. «Mais ce ne sera pas plus de 5%», prévient-il. Thomas Lefebvre estime même que «les prix pourraient commencer à remonter en 2025». D'abord, parce que, «depuis janvier, nous avons de nouveaux acquéreurs, qui ont intégré que la donne en matière de crédit immobilier, ce sont désormais

des taux à 4%», explique Julien Haussy. Si 4%, et même plutôt 3,81% en avril selon Crédit Logement, ne les effraie pas, la fourchette de 3 à 3,5% que le patron d'Espaces atypiques anticipe pour la fin de l'année devrait leur donner des ailes !

Vieux jours. Sur la base de cette fourchette et d'un achat financé aux deux tiers par un emprunt, il estime en effet le gain de pouvoir d'achat immobilier à 5%. Vincent Donnesse, sur le

bassin d'Arcachon, observe déjà depuis fin mars un redémarrage du marché des résidences secondaires. A tel point que celles-ci représentent 17%

des achats dans ses agences depuis le début de l'année, contre seulement 4% sur la même période de l'an dernier. Un rebond qu'il ne met pas seulement sur le compte de la récente baisse des taux d'intérêt, mais également sur le phénomène des préretraités désireux d'acheter une résidence secondaire dont ils feront leur résidence principale le moment venu. «Nous observons une proportion de plus en plus grande de futurs retraités

qui achètent une résidence secondaire en dehors des centres urbains où ils ont travaillé, dont ils fuient la densité et l'insécurité, dans le but de la transformer en résidence principale à la retraite», confirme Loïc Cantin, de la Fnaim. Une «forte demande de havres de paix» qui relève également d'une «stratégie patrimoniale», décrypte-t-il, les futurs retraités mettant leur résidence secondaire en location avant d'y emménager. C'est ce que s'apprentent à faire Laure et Antoine, un couple de quadras lyonnais qui viennent d'acquérir un appartement à Granville afin de couler leurs vieux jours dans la douce Normandie, et qui le louera en attendant. Des revenus locatifs qui compenseront en partie le poids des charges de copropriété et de la taxe foncière. Attention, lorsque vous cliquerez une énième fois sur l'annonce de la maison de Coutances à 158 000 euros, il y a fort à parier que le message «ce bien n'est plus disponible» apparaîtra...

Christine Lejoux

Idéalement située au cœur de Mimizan (Landes), cette maison de 110 mètres carrés est affichée à 360 000 euros. Un joli terrain de 1 200 mètres carrés la complète, avec possibilité d'acheter le terrain adjacent de 770 mètres carrés. ▼

ATLANTIQUE SUD		
Commune	Prix moyen T2 de 50 m ² [Variation sur 1 an]	Prix moyen maison de 100 m ² [Variation sur 1 an]
Biarritz	413 600 € [+2,1%]	977 300 € [-1,9%]
Hendaye	259 150 € [+0,5%]	524 700 € [-1,9%]
Mimizan	224 900 € [-7,1%]	325 100 € [-7,3%]
Saint-Jean-de-Luz	364 700 € [+1,8%]	809 500 € [-1,9%]
Saint-Jean-Pied-de-Port	120 300 € [-8,8%]	253 600 € [-2,6%]



AGENCE CENTURY 21 GROUP IMMO