

Edition : Du 07 au 12 mai 2026 P.56-57
 Famille du média : Médias d'information générale (hors PQN)
 Périodicité : Hebdomadaire
 Audience : 618000



Journaliste : Virginie Grolleau
 Nombre de mots : 976



L'arrivée des beaux jours ranime toujours les envies de bleu et de vert, d'espace, de convivialité et de changement de rythme : autant de critères qui peuvent concourir à l'achat d'une résidence secondaire. Déjà après la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid, les Français s'étaient éloignés des métropoles, plébiscitant la côte Atlantique, les villes moyennes accessibles en TGV ou en train, et redécouvrant des territoires plus faiblement peuplés, en quête d'une autre qualité de vie. En parallèle, à la faveur du développement du télétravail et des métiers liés aux nouvelles technologies, avait émergé le

concept de bi-résidence, gommant la frontière entre logement principal et secondaire et permettant d'alléger la charge « métro-boulot-dodo » cinq jours sur sept.

Trajectoire de vie

Ces nouvelles aspirations ont ainsi porté à 17% la part des résidences secondaires dans le nombre de transactions en 2021, d'après la Fnaim, entraînant les prix de l'immobilier à la hausse (voir carte). Selon MeilleursAgents, entre 2020 et 2023, les prix ont progressé de 16,7% en moyenne en France, avec des acquéreurs encouragés par des taux de crédit au plancher, avoisinant 1%. A partir de 2022, la flambée des taux d'intérêt a fortement réduit la capacité d'emprunt des ménages, et les

prix ont reculé de 1,9% entre 2023 et 2026. « En six ans, deux phénomènes se sont amplifiés : une densification autour des métropoles, où la hausse des prix s'est propagée dans les villes périurbaines, et une littoralisation, avec une prédominance de la façade atlantique, analyse Thomas Lefebvre, vice-président data de SeLoger et MeilleursAgents. Mais avec un début d'année marqué par les intempéries, le vote du Budget, les municipales et la guerre en Iran, le marché ne démarre pas très fort. » Les ventes de résidences secondaires ne dépassent guère 10% des transactions, leur niveau traditionnel. Mais les comportements, eux, sont restés : « L'achat d'une résidence secondaire ne se limite ni aux sta-

tions iconiques, ni aux budgets élevés et ne relève plus d'un simple usage de loisir», décrypte Benoît Galy, PDG de Green-Acres. *C'est une étape stratégique dans une trajectoire de vie pour ceux qui, sans quitter le pays, choisissent d'y vivre autrement en adaptant leurs choix aux contraintes locales et fiscales.* » Selon le site d'annonces immobilières, 60% des acquéreurs de résidences secondaires envisagent d'en faire leur lieu de vie principal dans un horizon d'un à cinq ans.

En attendant, ces biens permettent de réunir les familles et les générations disséminées aux quatre coins du monde ou sont parfois loués pour amortir dépenses d'entretien et poids des taxes. Là, la vigilance s'impose, la législation en matière de location touristique a été durcie : quotas comme sur les îles de Ré ou Oléron (lire page 68), enregistrement, changement d'usage... « *Il faut adopter une approche rigoureuse, presque professionnelle, pour sécuriser ses revenus et éviter les erreurs* », prévient Bruno Cante-grel, fondateur de la plateforme de gestion locative Monsieur Hugo.

Activité à l'année

Dans les destinations huppées, les Français sont concurrencés par les acheteurs étrangers. Sur la Côte d'Azur, « *il faut envisager un budget compris entre 1 et 3 millions d'euros, mais le marché est assez tendu* », observe Julien Bourdry, directeur commercial et réseau de Barnes. Les acquéreurs étrangers,

Américains et Européens essentiellement, sont présents sur les biens les plus prestigieux. « *Pour le prix d'un 2-pièces à New York, on peut s'acheter un château en France* », s'amuse Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France & Monaco.

Dans les stations balnéaires plus traditionnelles, comme sur la Côte basque, les prix se sont réajustés : « *A Biarritz ou à Saint-Jean-de-Luz, seules les maisons en parfait état et situées en première ligne ont gardé leur cote*, note Bénédicte Marchal, directrice de Biarritz Sotheby's International Realty. *Les prix des appartements avec travaux ou moins bien placés ont, quant à eux, reculé de 10%.* » Sur le bassin d'Arca-chon, « *certains acquéreurs quittent le Sud-Est, séduits par un climat plus tempéré et par la qualité de vie*, souligne Jean Anselyn, directeur associé de Barnes Arca-chon. *Le marché est aujourd'hui plus actif à l'année car les modes de travail ont évolué.* »

Et gare aux travaux : « *Les acheteurs cherchent des biens avec peu de travaux de rénovation à engager*, souligne Julien Haussy, fondateur d'Es-paces atypiques, *sachant qu'une maison requiert déjà des dépenses annuelles de 5000 à 15000 euros de frais d'entretien (jardin, piscine...) et de taxes. Ils sont aussi attentifs à la proximité des services et commerces s'ils envisagent à terme d'emménager en résidence principale.* » Enfin, l'Hexagone offre un large éventail de possibilités, bien

plus accessibles, explorées au fil des pages suivantes : les abords de la forêt de Brocéliande en Bretagne (lire page 60), les plaines de l'Oise (page 62), les vallées viticoles entre Champagne et Alsace (page 66), les gorges de l'Ardèche (page 74) ou les rives subtiles et patrimoniales de la Loire (page 64).

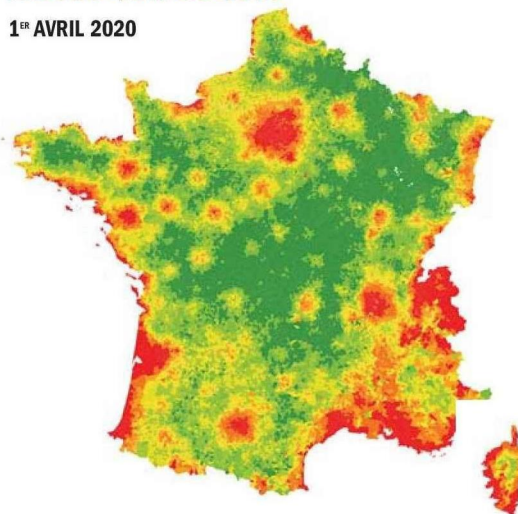
Virginie Grolleau |

Hameau de Naves, aux Vans, en Ardèche. Comme dans le Vaucluse et la Dordogne, vieilles pierres et paysages grandioses de ces vallées offrent une qualité de vie recherchée par les acheteurs.

Après la crise sanitaire de 2020, les Français avaient fui les métropoles pour plébisciter les côtes, Atlantique en tête, ou les villes moyennes et les territoires ruraux. Une quête de qualité de vie qui a fait flamber les prix dans ces zones de 16,7% entre 2020 et 2023.

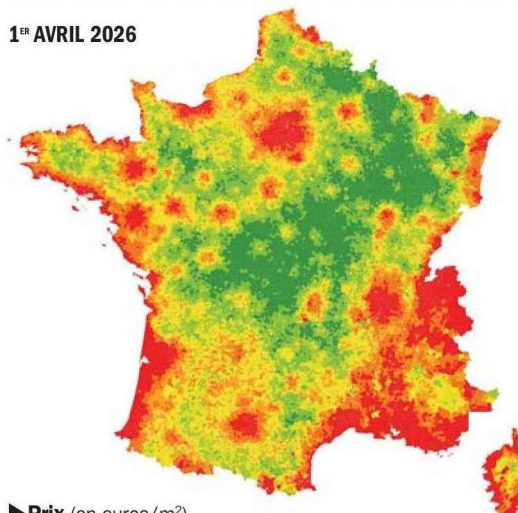
Attraction côtière

1^{er} AVRIL 2020



Hervé Lenain/Hemis

1^{er} AVRIL 2026



► Prix (en euros/m²)



SOURCE : MEILLEURSAGENTS.