

Dossier Bien investir dans la pierre

# LE CHOIX *d'une résidence*

EMPLACEMENT, BUDGET, TENDANCES, SECTEURS PORTEURS... CAP SUR LES BIENS  
QUI VONT PRENDRE DE LA VALEUR ET SUR LES MEILLEURES OPPORTUNITÉS.

Villa contemporaine  
avec piscine  
à Conca  
(Corse-du-Sud), sur  
la Côte des Nacres.  
Quatre chambres.  
226 m<sup>2</sup>. 3 900 000 €,  
Barnes Corse.

Choisir une résidence, qu'elle soit secondaire, principale ou semi principale, nécessite d'avoir une bonne connaissance du marché de l'immobilier. Car, avant de se lancer, il faut bien mesurer sa capacité de financement, se renseigner sur les conditions d'emprunt et choisir le bien immobilier qui correspond à ses envies, à ses besoins, en tenant compte du prix, de l'emplacement, de la qualité du bâti, de la surface habitable – et ce en pensant à la revente. Interrogé en juillet dans le cadre de l'émission télévisée Club Fnaim pour *Le Figaro immobilier*, Loïc Cantin, le président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), a dressé un panorama complet. Après trois années marquées par un net recul de l'activité (-33 % de ventes dans l'ancien entre 2021 et 2024), le marché immobilier montre des signes de redressement. Les ventes de logements anciens sont en hausse de 2,5 % sur un an à fin avril, avec 892 000 actes signés. La Fnaim anticipe 940 000 ventes pour cette année, soit une hausse de +11 % sur un an. Cette évolution connaît des disparités, à l'image de quelques départements du nord de la France où la reprise des ventes est plus importante. « *Le marché immobilier français a traversé une zone de turbulence inédite. Nous observons aujourd'hui un rebond modéré, mais durable uniquement si les conditions de financement restent favorables et si la confiance des ménages est restaurée* », analyse le responsable de la Fnaim.

UNE STABILISATION PROGRESSIVE DES PRIX

Les prix, en baisse depuis début 2023, ont ralenti leur chute : - 0,6 % sur un an en juin de cette année contre -3,2 % en juin 2024. Sur trois ans, les grandes métropoles restent en repli marqué : Nantes (-13 %), Lyon (-12 %), Bordeaux (-8 %). À l'inverse, Nice résiste (+7 %). À Paris, les prix connaissent un léger rebond de +1,6 % sur un an, mais la baisse cumulée depuis 2020 dépasse 9 %, avec un prix moyen de 9 855 euros du mètre carré, tandis que certaines zones comme les stations de ski ou les sites balnéaires (respectivement +27,2 % et +24,3 %, sur cinq ans) affichent des hausses notables. Le marché tend à se stabiliser depuis février 2024, dans un contexte de désinflation : +0,7 % d'inflation en mai, contre +2,3 % un an plus tôt.



DE MEILLEURES CONDITIONS D'EMPRUNT

La détente des taux d'intérêt est l'un des moteurs du redressement de l'activité de l'immobilier : 3,11 % en mai, contre 4,21 % fin 2023. Résultat : la production de crédits repart à la hausse. Depuis juin 2024, la Banque centrale européenne a abaissé ses taux directeurs à huit reprises, ramenant son taux principal de 4 % à 2 %. Le baromètre du courtier Capi à fin juin, indique que les taux d'intérêt moyens aux particuliers se situent en moyenne à 3,04 % sur 15 ans, 3,15 % sur 20 ans et 3,28 % sur 25 ans. S'il est difficile de se projeter, la plupart des professionnels anticipent des taux moyens autour de 3 à 3,20 % pour le second semestre. Ce premier semestre marque une nette reprise de l'activité. « *Les chiffres du réseau Espaces atypiques témoignent de cette accélération : le nombre de mandats mis en vente a bondi de 12 % par rapport au premier semestre 2024. Le nombre de transactions a connu une forte croissance de 26 %, avec une performance particulièrement remarquable dans le Grand Paris, où les ventes ont explosé de 63 %, confie Julien Haussy, le fondateur d'Espaces atypiques. Cette dynamique nous permet d'anticiper plus de 2 000 ventes en France sur l'ensemble de l'année en cours, ce qui* »

Ci-dessus : maison de charme à Dompierr-sur-Mer, près de La Rochelle (17). 283 m². 1 092 000 €, La Rochelle Île de Ré Sotheby's International Realty. À droite : villa familiale au Cap Ferret (33) avec piscine. Douze chambres, 440 m². Prix sur demande, Barnes.



Les stations de ski et les sites balnéaires affichent des hausses de prix notables



En haut : villa en première ligne au Mimbeau, au Cap Ferret (33), avec accès direct à la plage, 200 m², 11 millions d'€, Barnes. Ci-dessus : château du XIX<sup>e</sup> siècle à deux pas de Cognac (16). 12 350 m², 2 977 000 €, Sotheby's International Realty.



Maison provençale à Tourrettes (83), près de Cannes. Huit pièces, 327 m², 3 995 000 €, Sotheby's International Realty.

○○○ représenterait une croissance de 20 % par rapport à 2024 et un record absolu, dépassant les meilleures années 2021 et 2022. Nous prévoyons que cette tendance se maintiendra durant l'été et l'automne. »

#### UNE MAISON AVEC JARDIN, UN MAS AUTHENTIQUE...

Dans le Grand Ouest, l'engouement pour les belles résidences repart de plus belle. « Nos clients dans l'immobilier de prestige achètent plutôt des propriétés d'agrément, dont ils ont envie et/ou dont ils ont besoin. Les biens d'exception sur les marchés que nous couvrons – propriétés en première ligne sur le bassin d'Arcachon, châteaux en campagne bordelaise et beaux appartements bien placés à Bordeaux – sont rares et donc recherchés en permanence », confie Anne-Valérie Colas, fondatrice et PDG des agences Sotheby's Realty à Bordeaux, au Cap Ferret et au Pyla. Dans le Sud-Est, le mas provençal et la maison de village ont toujours la cote. « Les biens les plus convoités sont le mas authentique en pierres à la campagne et la belle maison avec jardin au cœur d'un village typique en Provence, aussi bien que la maison ultra-contemporaine avec vue sur la mer sur la côte méditerranéenne. Les grandes villes du Sud, telles Cannes, Marseille et Aix-en-Provence, attirent beaucoup également pour leur qualité de vie », témoigne Emmanuel Garcin, expert de la région Sud-Est, codirigeant de la Maison Emile Garcin.

#### LES CONSEILS PRATIQUES

Avant tout achat, il est essentiel de bien définir son budget. Cela inclut non seulement le prix d'acquisition du bien, mais aussi les frais annexes tels que les droits de mutation à titre onéreux – les frais de notaire –,

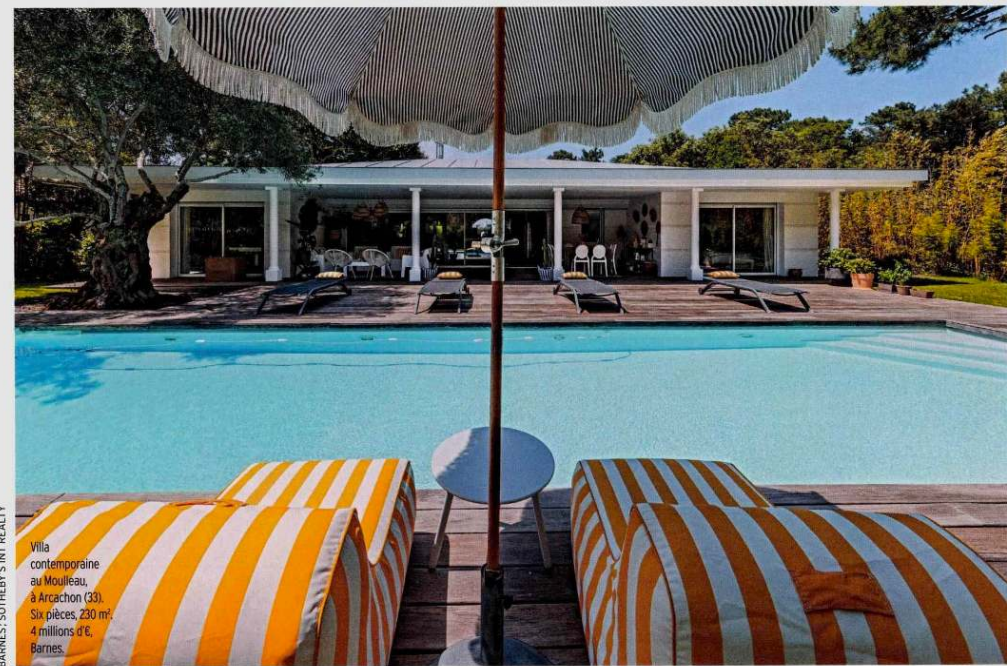
les éventuels travaux de rénovation, les coûts d'entretien (taxes foncières, charges de copropriété, entretien des jardins, etc.). En outre, il convient de prendre en compte la rentabilité potentielle si l'objectif est de réaliser une opération bénéficiaire via la location. L'achat d'une résidence dans une station balnéaire ou dans une ville touristique implique souvent des fiscalités locales différentes, notamment en termes de taxes foncières et d'impôts locaux. Avant de signer, il est essentiel de se renseigner pour éviter de mauvaises surprises. Que vous choisissiez une résidence secondaire ou semi principale, son emplacement est primordial. Pour Stéphane Aguiraud, président du groupe Mercure, « l'achat d'une résidence secondaire reste un investissement pertinent, à condition de bien le préparer. Il est essentiel de définir l'usage qu'on souhaite en faire pour orienter son choix. Pour les amateurs de week-ends au vert ou au bord de la mer, la proximité est un critère essentiel. Pour ceux qui envisagent de télétravailler partiellement, la présence de commerces, d'infrastructures médicales et d'une connexion Internet performante est primordiale. Enfin, l'option de la location saisonnière peut permettre de rentabiliser l'investissement. Dans ce cas, mieux vaut choisir un secteur touristique dynamique et se renseigner sur la réglementation locale. L'emplacement est un critère clé, souligne-t-il. Les valeurs sûres comme la Côte d'Azur, la Bretagne, la Normandie ou la Nouvelle-Aquitaine restent très prisées. L'acquisition d'une résidence secondaire demeure un projet complexe qui mérite d'être accompagné par des professionnels. Cet achat, implique des coûts récurrents souvent sous-estimés par les acquéreurs, des charges d'entretien, des taxes à prendre en compte. »

De son côté, Patrice Besse est catégorique : « Ça fait 30 ans que nous disons que le seul luxe est l'espace et donc l'environnement. Tout le monde semble s'accorder maintenant sur cette définition. Il faut donc être très vigilant sur les projets urbanistiques qui pourraient se développer aux alentours d'un bien convoité. La loi ZAN (zéro artificialisation nette) va en ce sens beaucoup nous aider », estime le fondateur du réseau national éponyme, spécialisé dans la vente de bâtiments de caractère.

Même si l'achat d'une résidence est avant tout un projet personnel, être bien accompagné est essentiel. Choisir un bien dans une station balnéaire prisée ou dans une région en développement peut faire augmenter sa valeur au fil des années. L'immobilier de prestige étant un marché spécifique, il est recommandé de faire appel à un professionnel spécialiste de ce secteur. Ils ou elles connaissent toutes les subtilités du marché local, et sont en mesure de vous conseiller sur les meilleures opportunités et de vous orienter vers les biens correspondant à vos critères. Au-delà de la valeur ajoutée, le conseil sur mesure, c'est avant tout, le choix de la sérénité. O.M. ■



Maison du XIX<sup>e</sup> siècle à Lume dans les Landes, à 15 minutes de la mer, 450 m², 1 695 000 €, Barnes.



Villa contemporaine au Mouleau, à Arcachon (33). Six pièces, 230 m², 4 millions d'€, Barnes.