

Le marché immobilier rural est plus dynamique que jamais

Par **Jean-Bernard Litzler**

Publié le 15/06/2021 à 16:27, mis à jour le 15/06/2021 à 16:27



Le marché des maisons à la campagne a connu l'an dernier une hausse du nombre de transactions de 6,6 %.

DÉCRYPTAGE - C'est en Île-de-France et en Bourgogne-Franche-Comté que les transactions ont le plus progressé, mais pas uniquement.

Si l'essentiel des Français qui ont choisi de quitter le centre-ville des métropoles se sont tournés vers des banlieues et des villes moyennes, l'augmentation de la demande dans les campagnes n'en est pas moins évidente. Ce marché longtemps délaissé où les prix avaient tendance à baisser encore et toujours, frôle désormais la surchauffe dans les secteurs les plus recherchés.

Une vraie pénurie

Une euphorie que confirme Patrice Besse, dont le réseau immobilier qui porte son nom, spécialisé dans les biens ruraux de caractère, profite à plein de cette tendance. *« Nous avons connu en 2020 notre meilleure année depuis trente ans et nous devons dépasser ce record avant même le milieu de l'année 2021 »*, glisse-t-il.

Résultat : si certains vendeurs sont motivés par l'afflux d'une nouvelle clientèle, d'autres se disent qu'il vaut mieux conserver son bien rural pour son propre usage. Et c'est ainsi que certains secteurs connaissent une vraie pénurie. C'est le cas

notamment des secteurs ruraux autour de l'Île-de-France, mais pas seulement. La zone autour de la ville de Sens est devenue très prisée, tout comme la région Centre, tandis que le Perche retrouve des couleurs et que le pays d'Auge voit sa cote grimper.

Le réseau immobilier Orpi a pour sa part chiffré quelques-unes de ces évolutions. Dans le Cher, autour de Saint-Amand-Montrond, les ventes de l'enseigne ont bondi de 34 % et les prix de 11 %, tandis qu'autour de Montluçon, dans l'Allier, elles ont augmenté de 22 % et les prix de 12 %. Même des secteurs plus difficiles d'accès ont leur heure de gloire, avec des hausses de 16 % des volumes et de 14 % des prix dans les Pyrénées-Atlantiques autour de Pau, ou encore en Haute-Vienne autour de Limoges, qui attire 14 % de ventes en plus pour 6 % de hausse des prix. *«Il s'agit à chaque fois d'un mélange de bi-résidences et de pied-à-terre qui doivent rester accessibles en voiture et disposer d'une bonne connexion internet»*, note Christine Fumagalli, présidente d'Orpi.

Placement à long terme

Un début de surchauffe sur les maisons de campagne que perçoit également Bernard Charlotin, qui vient de lancer sa plateforme internet spécialisée dans les propriétés rurales, ma-propriete.fr. En gestation depuis deux ans, avant même la crise sanitaire, elle est opérationnelle depuis peu. *«Le contexte actuel est porteur, explique-t-il, mais paradoxalement il me donne moins de visibilité. Les agences qui avaient souvent du mal à vendre ce type de biens se retrouvent actuellement débordées, dévalisées.»* C'est ainsi que son site compte actuellement près de 500 offres, là où ce spécialiste qui travaille sur ce créneau depuis quinze ans en escomptait 1000 à 1500. *«Cet afflux de demandes ne concerne pas vraiment les propriétés agricoles pures et dures mais il est très sensible sur les propriétés équestres, celles permettant une activité touristique ainsi que les biens de prestige et, de façon très marquée, les propriétés forestières. Ces dernières répondent à la recherche de verdure, tout en offrant une fiscalité intéressante et un bon placement à long terme.»*

D'après l'étude de la Safer, c'est en Île-de-France et en Bourgogne-Franche-Comté que les transactions ont le plus progressé, mais la Normandie est aussi très dynamique. Ce bilan pointe aussi le fait que les acquéreurs viennent désormais de plus loin: en 2017, 37 % des acquéreurs habitaient dans la même unité géographique que la maison qu'ils achetaient, alors qu'ils ne sont plus que 28,5 % en 2020.

Enfin, pour relativiser le succès grandissant des campagnes autour de Paris, ce bilan rappelle que les marchés les plus actifs restent le Grand Ouest, la périphérie de Lyon et la vallée du Rhône, le sud de la région Paca, le Nord et le Pas-de-Calais.