

Immobilier

Résidence secondaire: les prix flambent... mais pas partout

Par Antoine Laurent le 11.02.2019 à 17h50

EXCLUSIF - En 2018, une résidence secondaire se vendait en moyenne 245.200 euros. Des prix en hausse de 14% sur quatre ans, signe d'un certain regain d'amour pour ces pied-à-terre. Certaines régions de France en tirent beaucoup plus bénéfice que d'autres.



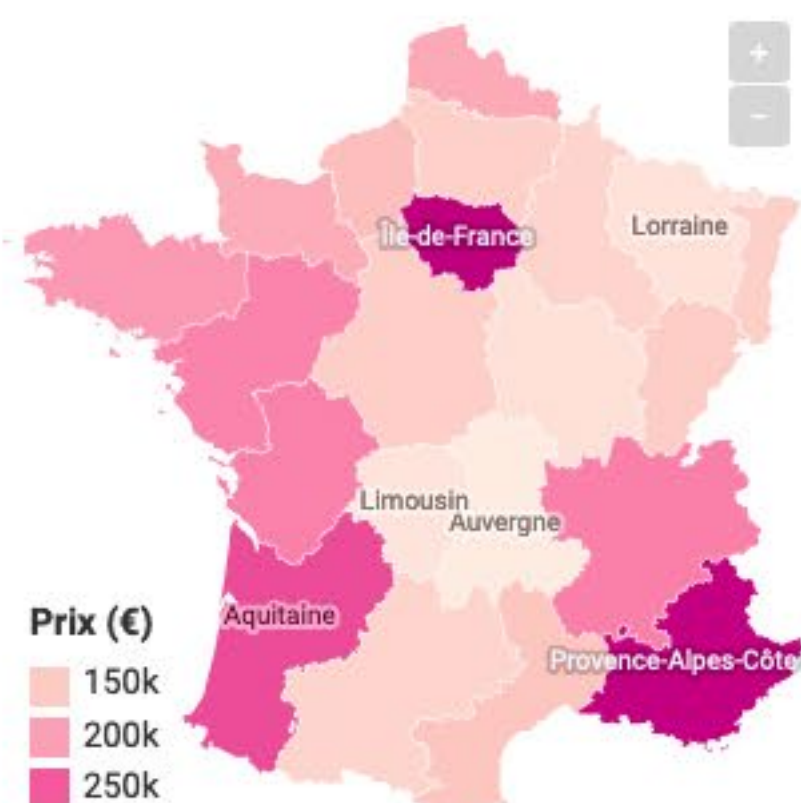
L'Aquitaine est sur le podium des régions françaises où les prix des résidences secondaires sont les plus élevés.

Profiter de son deuxième chez-soi le week-end, au calme, à moins de deux heures d'une métropole. Cette douceur, les Français commencent à y reprendre goût. Le début de décennie avait pourtant été catastrophique pour les ventes de résidences secondaires. Depuis la crise de 2008, "les prix de vente ont chuté partout de 30%, et la valeur de certains biens a même été divisée par deux ou trois", assure Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du groupe immobilier Mercure.

La crise financière mondiale avait certes plombé les ventes, mais pas seulement. Les Français ont aussi progressivement changé leurs habitudes de vacances. Ils préfèrent désormais souvent multiplier les voyages à l'étranger plutôt qu'acheter une maison de vacances fixe, dont l'entretien est parfois coûteux.

"Aujourd'hui, ces résidences reprennent de la valeur dans certaines régions. Mais il faut dire que l'on part de très, très bas", constate Patrice Besse, à la tête d'un réseau immobilier spécialisé dans les demeures de caractère.

Prix moyen des résidences secondaires en 2015, par régions



Source: Baromètre LPI-SeLoger

En 2015, d'après le baromètre *LPI-SeLoger*, la moyenne nationale des prix des résidences secondaires était tirée par trois régions. L'Île-de-France, avec 287.700 euros. La région PACA, avec 283.000 euros. Et enfin l'Aquitaine, où le prix d'achat atteignait 255.200 euros. Mais quinze régions métropolitaines sur 21 (la Corse est exclue de l'étude) affichaient en réalité un prix de vente moyen inférieur à la moyenne nationale, calculée à 214.600 euros. Avec respectivement 122.000, 119.200 et 110.300 euros en moyenne, la Lorraine, le Limousin et l'Auvergne fermait la marche.

Regain d'intérêt

Depuis 2015, le marché semble sortir la tête de l'eau. C'est en tout cas ce qu'il ressort des données compilées en janvier 2019 par le baromètre *LPI-SeLoger**, auxquelles *Challenges* a eu accès en avant-première. En quatre ans, le prix moyen de vente d'une résidence secondaire est passé de 214.600 à 245.200 euros. Soit une hausse de plus de 14%. "Notre activité est redevenue très dynamique depuis trois ans, car les prix étaient devenus très raisonnables", partage Olivier de Chabot-Tramecourt, de Mercure.

Peu de bouleversements au niveau des régions en 2018. L'Aquitaine (303.300 euros), la Provence-Alpes-Côte d'Azur (322.700 euros) et l'Île-de-France (341.700 euros) trustent toujours le podium des régions les plus chères. En bas de classement, l'Auvergne (126.700 euros), la Lorraine (125.900 euros) et le Limousin (114.400 euros) restent les régions les plus bon marché de l'Hexagone.

A l'échelle de l'immobilier, la résidence secondaire reste un petit marché. Il compte pour 4% des volumes annuels de ventes immobilières, dans un pays qui est pourtant champion d'Europe en la matière. En 2018, les résidences secondaires couvraient près de 10% du parc immobilier selon l'Insee. Soit plus de 3,3 millions de logements. "Le profil type de l'acheteur est une famille de citoyens qui achète un bien à la campagne, proche de son domicile principal", décrypte Michel Lechenault du baromètre LPI SeLoger. 75% des résidences secondaires des Français se trouvent aujourd'hui à moins de 80 kilomètres de leur résidence principale d'après ce même observatoire. Leurs propriétaires y passent en moyenne 40 nuits par an.

Les écarts se creusent

En quatre ans, les plus grandes évolutions de prix concernent surtout les régions de l'Ouest. Plus 48.100 euros pour l'Aquitaine. Mais aussi plus 37.600 euros pour la Bretagne, plus 33.500 euros pour le Poitou-Charente. Sans oublier la Picardie, en hausse de 41.600 euros. "Les régions attractives restent les mêmes, que ce soit pour les résidences principales ou les résidences secondaires", décrypte Olivier de Chabot-Tramecourt. L'Alsace, le Rhône-Alpes, la région PACA et l'Île-de-France profitent également de l'embellie du marché.

En revanche, une "diagonale du vide", nommée ainsi par les professionnels, continue de voir les prix stagner. Cette bande allant du Limousin à la Lorraine fait pourtant aujourd'hui office de régions à potentiel pour les acheteurs. "Si vous voulez vous faire plaisir, c'est le moment d'acheter dans ces endroits déserts, estime Michel Lechenault. Il y a des bonnes affaires à y faire, car on trouve plus d'offres que de demandes dans ces régions".

Evolution des prix entre 2015 et 2018

