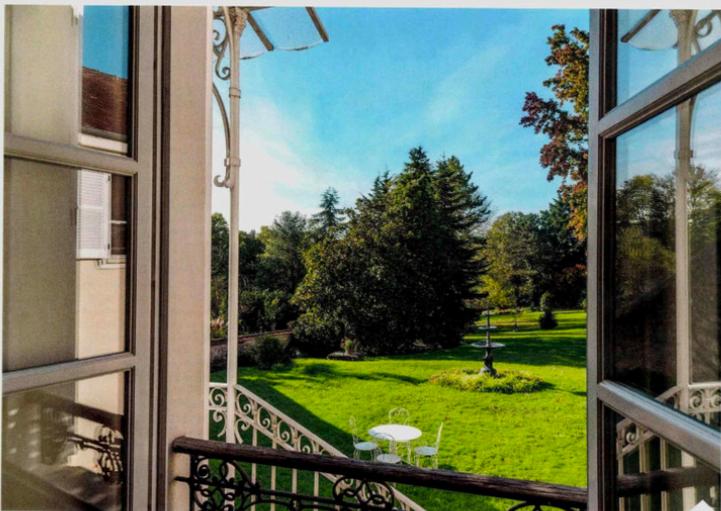


Un RELAIS près de Paris

APRÈS LA PÉRIODE COVID, LES PARISIENS RESTENT ATTIRÉS PAR DES BIENS SITUÉS DANS UN RAYON DE 200 KILOMÈTRES AUTOUR DE LA CAPITALE. LE BESOIN DE NATURE ET D'ESPACE, LE TÉLÉTRAVAIL, UN NOUVEAU PROJET PROFESSIONNEL OU L'APPROCHE DE LA RETRAITE MODIFIENT LES USAGES DE CES « DEUXIÈMES MAISONS », QUI NE SERVENT PLUS SEULEMENT LE TEMPS DES VACANCES.

PAR BAPTISTE BLANCHET



Dans une petite ville de Seine-et-Marne, à 15 km de Fontainebleau, un hôtel particulier du XIX^e siècle s'ouvre sur un vaste parc et ses dépendances (Patrice Besse, 790 000 €).



La Normandie, qui abrite de nombreuses stations balnéaires huppées (Deauville, Trouville, Cabourg, Honfleur, etc.) bénéficie de sa proximité avec Paris.

Au cœur du Perche, Patrice Besse présente une ancienne chartraise de 460 m² entourée de 44 ha de bois et de prairies (2 850 000 €).

Les Parisiens, et dans une moindre mesure certains acquéreurs étrangers, sont fortement intéressés par des biens proches de la capitale, souvent utilisés en résidences semi-principales, où l'on se rend à intervalles réguliers. « Depuis quelques semaines, les appels pour des résidences à 50, 100 ou 200 kilomètres de Paris sont revenus à des niveaux proches de la période Covid, soit environ 750 par semaine. Et les visites suivent, c'est reparti, même si les acheteurs font plus attention au prix, estime Patrice Besse, directeur du groupe éponyme. Avec notre clientèle particulière, amoureuse du patrimoine, on constate que les bâtiments en mauvais état plaisent quand ils ont de beaux éléments de décor anciens. » « Depuis janvier, dans la région de Fontainebleau, on note un regain de demandes, autant en termes de visites que d'avis de valeur. La recherche porte sur des biens de caractère, proches de la forêt, d'une gare et calmes (Fontainebleau, Bourron-Marlotte, Barbizon), poursuit Ailette Rozan chez Patrice Besse. Il s'agit principalement de résidences secondaires susceptibles de devenir semi-principales avec le télétravail et la retraite, ou de biens mixtes (résidence principale plus travail). Les prix restent très discutés. Les propriétaires acceptent de baisser un peu mais peut-être pas encore assez. » Dans une petite ville de Seine-et-Marne, à 15 kilomètres de Fontainebleau, un hôtel particulier du XIX^e siècle (246 m²) avec dépendances, ouvrant sur un vaste parc, est présenté à 790 000 euros par le groupe Patrice Besse. Proche de Monterou-Fault-Yonne, une maison de maître du XIX^e siècle domine un vaste jardin soigné (350 m², 770 000 euros). Écoles, commerces, services, loisirs et gare sont accessibles à pied, en vélo ou en quelques minutes de voiture. On rejoint la gare de Lyon en 55 minutes depuis Monterou, tandis que la porte d'Orléans est distante d'environ 80 kilomètres.

DE BONNES AFFAIRES DANS L'OISE

Dans l'Oise, les prix se maintiennent, avec une demande orientée vers les villages entourés de nature plutôt que vers les petites



villes, comme à la sortie du Covid, et bénéficiant d'une connexion ferroviaire avec Paris de 15 minutes environ, pour une utilisation de plus en plus en « semi-principale ». « Les champs de grandes cultures restent rejetés, au profit des prés et des bois. Les secteurs convoités étant toujours plus concentrés : littoral picard, grandes forêts du Valois, sud de l'Oise (Senlis et Chantilly), sud de l'Eure. On peut faire de bonnes affaires grâce aux maisons nécessitant des travaux, car moins chères et souvent plus authentiques. Une reprise est attendue pour le second semestre 2024 », résume Jérôme Ferchaud, conseiller Pays du Valois chez Patrice Besse. Historiquement présent dans les secteurs de Chantilly et Senlis, le groupe Marc Foujols partage ces constats. « Le marché de la résidence secondaire se porte bien, avec toujours des demandes pour des propriétés à une heure, une heure et demie de Paris. Il s'agit plutôt d'achats "coup de cœur", avec ou sans travaux, concernant des propriétés de charme. Cet hiver, d'importantes

« négociations à la baisse ont été réalisées auprès de vendeurs comprenant la conjoncture, qui ont saisi l'opportunité de vendre, analyse Marie Pizuto, responsable de l'agence Marc Foujols à Chantilly. Dans l'Oise, la clientèle reste plutôt française, à une ou deux exceptions près, les budgets allant de 1,5 à 4 millions d'euros. » À 15 minutes de Senlis, l'agence Marc Foujols présente toutefois une charmante maison en pierre dans un village paisible, alliant caractère et confort moderne (170 m², 4 chambres, environ 1 000 m² de terrain) à 490 000 euros. Tandis qu'à 10 minutes de Chantilly, proche du Polo Club, une élégante demeure en pierre (200 m² sur une parcelle de 1 320 m²) s'ouvre sur son jardin avec piscine pour 1 350 000 euros.

Recherché pour sa proximité avec la capitale, le Perche séduit aussi les Parisiens par sa nature préservée et ses belles demeures : corps de ferme, logis, manoirs, presbytères...



LE PERCHE, UN MICROMARCHÉ
Dans le nord de l'Yonne, la demande reste dynamique pour des biens de 200 m² avec un terrain d'environ 2 000 m², à moins de 2 heures de Paris. « La clientèle cherche des lieux calmes mais pas trop isolés, offrant des accès assez proches à la gare et à l'aéroport, dans un budget de 400 000 à 500 000 euros. Au-delà, le marché reste calme », souligne-t-on chez Patrice Besse. « En Bourgogne, autour du village de Saint-Fargeau, situé à 45 kilomètres d'Auxerre, il y a beaucoup de biens en vente. Les acquéreurs recherchent activement des maisons de campagne authentiques comme des anciens corps de ferme rénovés mais dans les règles de l'art, pas forcément de grands terrains. Des biens faciles d'entretien, fonctionnels. Pas loin d'une gare desservant Paris, équipés de la fibre. Ces acquéreurs - typiquement une famille avec trois enfants - veulent une résidence secondaire pour s'échapper de temps en temps de la capitale. D'autres en feront progressivement une résidence principale : bientôt en retraite, ils pensent à l'avenir, rassemblent toute la famille pendant les fêtes de Noël. Il faut donc de la place. Ceux-là se montrent plus pointilleux car ils sont prêts à investir, mais il faut un potentiel, poursuit-on chez Patrice Besse. Il y a aussi les Parisiens qui ne peuvent pas quitter la capitale, où ils résident deux ou trois jours par semaine. Et enfin les étrangers de plus en plus nombreux qui rêvent d'une belle propriété "à la française", type château, manoir ou même petite maison de campagne très cosy... Ils sont très exigeants, il faut que les diagnostics soient parfaits ! » « De son côté, le Perche constitue un micromarché de 50 x 50 kilomètres environ, au sud de l'Orne, qui reste très prisé des Parisiens car distant de 150 kilomètres de la capitale et non dénaturé, développe Hugues de Linarges, chez Patrice Besse. La configuration reste la même depuis trois ans : raréfaction de l'offre, demande soutenue avec des prix qui se tiennent malgré le contexte. Les biens les plus demandés sont les corps de ferme, les logis d'origine XVII^e, les manoirs et les presbytères avec des budgets allant de 700 000 à 1 000 000 euros ; au-delà, cela devient plus élitiste. Il y a peu d'étrangers et un regain des acquéreurs : des couples avec enfants entre 40 et 60 ans, qui recherchent une résidence secondaire "de proximité". On constate enfin peu d'écart entre le prix de vente définitif et celui de présentation. » Au cœur du Perche, adossée à une majestueuse forêt domaniale, une ancienne chartraise inscrite aux Monuments historiques, entourée de 44 hectares de bois et de prairies (460 m² de bâtiment principal et 420 m² de dépendances), est présentée à 2 850 000 euros.

DEAUVILLE, CENTRE DES ATTENTIONS

À seulement 2 heures de Paris en train, la Normandie, qui abrite de nombreuses stations balnéaires huppées (Deauville, Trouville, Cabourg, Honfleur, Villers-sur-Mer, etc.), mais aussi de charmants villages ruraux dans les terres à des tarifs nettement plus abordables, a connu un affluence record durant la période de Covid. Depuis, l'engouement ne faiblit pas. « Investissement sûr grâce à sa proximité avec Paris et sa politique événementielle enrichie, Deauville est toujours très prisée. Reconnue pour son Festival du cinéma américain dont on fêtera le 50^e anniversaire cette année, son emblématique casino et son Centre international - Palais des congrès (CID), son hippodrome et son nouveau centre culturel Les Franciscaines, elle séduit une clientèle parisienne à 85 % et étrangère, plus particulièrement anglaise et allemande, analyse Caroline Simon, consultante chez Émile Garcin Normandie. Les acquéreurs achètent comptant. Le marché n'est donc pas impacté par la hausse des taux de crédit. Les vendeurs, moins nombreux que les acheteurs, ne souhaitent pas brader ou baisser leur prix. Ils ont les moyens d'attendre de bonnes offres. À Deauville, les résidences secondaires représentent 70 % des transactions, avec une hausse de 5 % ces cinq dernières années. Les biens les plus demandés restent les appartements avec balcons ou terrasses et les propriétés de charme avec un jardin en centre-ville, permettant de tout faire à pied. Il faut compter au minimum 6 000 à 10 000 euros le mètre carré, voire plus pour les propriétés d'exception avec vue sur mer. Dans le même secteur, Touzillé, Benerville et Trouville-sur-Mer attirent aussi. D'autres clients recherchent des propriétés à la campagne, à 30 minutes en périphérie de Deauville, à des prix plus abordables, à partir de



À Pont-l'Évêque, Émile Garcin a vendu cette chaumière typiquement normande.

3 500-4 000 euros le mètre carré, par exemple autour de Pont-l'Évêque. Ces résidences secondaires sont de plus en plus utilisées de façon "semi-principale" grâce à l'opportunité du télétravail. » À 15 minutes de Pont-l'Évêque, Émile Garcin propose ainsi une chaumière de 92 m² sur un hectare de terrain (559 000 euros). « Nous constatons un ralentissement de la demande de résidences secondaires en ce début d'année. En revanche, les biens d'exception sont toujours très recherchés mais peu présents. Les plus prisés demeurent les villas anglo-normandes à Deauville, Trouville et à quelques minutes des plages. Les prix se stabilisent mais ne baissent pas encore. Une belle longue normande proche de Deauville (environ 200 m²) a trouvé preneur à 1 300 000 euros, un appartement en centre-ville de Deauville se négocie entre 7500 et 10 000 euros le mètre carré. Tandis qu'un appartement de 55 m² avec vue sur mer a été négocié à 500 000 euros », complète Frank Lebretton, responsable de l'agence Daniel Féau Deauville, qui présente, à 12 minutes de Caen, un château du XVII^e siècle et ses nombreuses dépendances (1 872 000 euros) ou une maison normande à Mesnil-en-Ouche dans l'Eure, sur 1,4 hectare avec plan d'eau et verger (520 000 euros). « Nous commençons à rentrer sur un marché d'acheteurs, ces derniers étant parisiens et rouennais, en quête d'une résidence secondaire, mais pas semi-principale. » ■

En Normandie, les villas anglo-normandes sont les biens les plus prisés



Sur la commune de Saint-Armoult, à 10 min du centre de Deauville et des plages, on découvre ce manoir normand de 200 m² avec dépendances et paddocks, sur 3,5 ha de terrain (2 300 000 €, Émile Garcin).