



Spécial résidences SECONDAIRES

*Que ce soit pour s'échapper
au vert ou à la mer en week-end,
télétravailler loin de la ville...
Tour d'horizon des opportunités
du marché et les conseils
d'experts avant de se lancer.*

DOSSIER COORDONNÉ ET RÉALISÉ PAR OLIVIER MARIN,
AVEC NELLY CHEVAIS

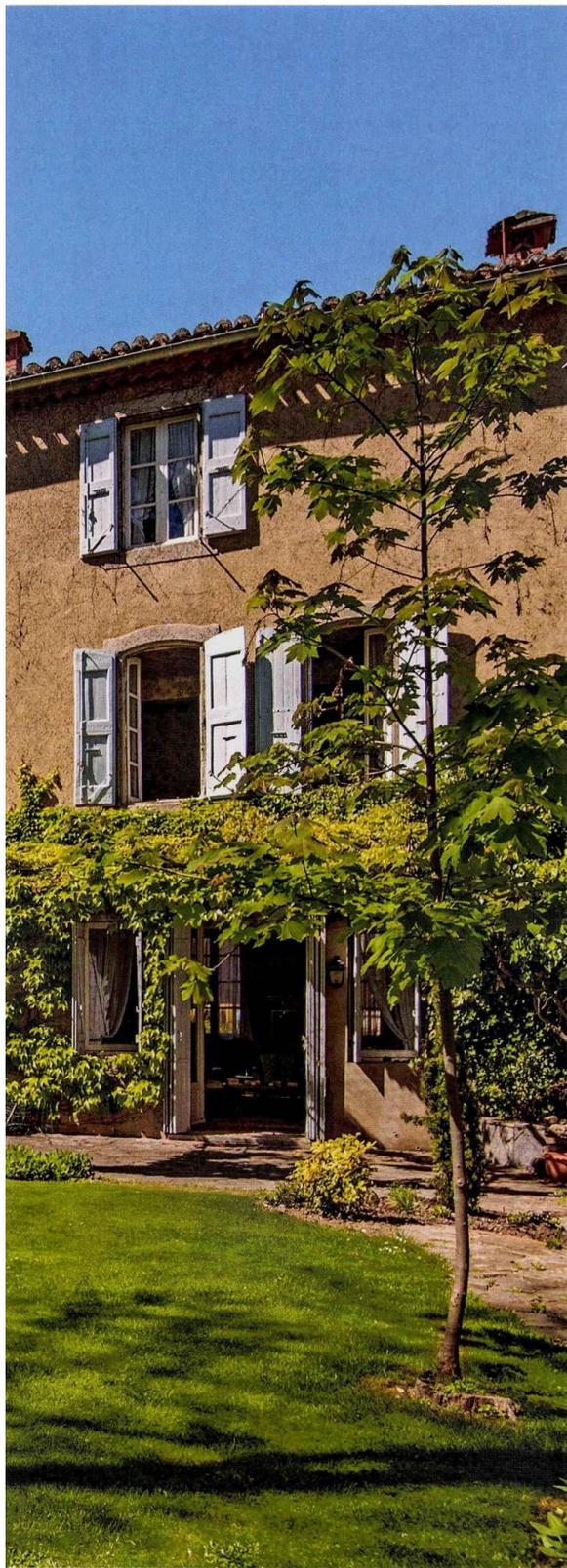


Maison typique normande avec ses colombages et son toit de chaume, à Pont-Audemer, dans l'Eure (Rouen Sotheby's).

Le rêve d'une résidence secondaire

Propriété de 1900,
à Labruguière,
dans le Tarn,
disposant de
455 m² habitables,
1 074 000 €
(Mercure Forbes).





GRUPE MERCURE

ÉVOLUTION DES PRIX, DES TRANSACTIONS, SECTEURS
LES PLUS PRISÉS, CONSEILS PRATIQUES ET OPPORTUNITÉS
AVEC NOS EXPERTS. PAR OLIVIER MARIN

En France, le nombre de résidences secondaires s'élève à 3,6 millions d'unités, ce qui représente 9,9 % du parc de logements, selon l'Insee. Les résidences secondaires sont très inégalement réparties sur le territoire et sont principalement concentrées sur les littoraux et les zones montagneuses.

Seuls treize départements de France métropolitaine ont un taux de résidences secondaires supérieur à 20 %. Par ailleurs, toujours en France métropolitaine, 10 % des résidences secondaires sont détenues par un résident étranger. Et elles représentent à 44 % des appartements, et à 56 % des maisons.

Dans son étude sur les Français et la résidence secondaire en 2024, Green-Acres met en exergue l'intérêt des Français pour les Alpes-Maritimes (+12 % de recherche), le Lot (+9 %) et le Var (+5 %), qui connaît une nette progression par rapport à 2023. Les biens recherchés sont essentiellement des maisons (83 %), dont le prix moyen varie entre 250 000 et 400 000 euros, exception faite des départements des Alpes-Maritimes et du Var, où le prix du marché et les biens d'exception contribuent à faire grimper le prix moyen au-delà du million d'euros. La maison type est une bâtisse ancienne, d'une surface de plus de 150 m² avec terrain, piscine, cuisine ouverte, cheminée, terrasse et parking, d'après les critères de recherche les plus utilisés.

Avec la baisse combinée des prix depuis deux ans et celle des taux d'intérêt depuis un an, la période semble favorable pour se lancer dans des projets immobiliers. Tout en restant prudents sur l'évolution de la situation politique et les impacts sur la fiscalité, la plupart des acteurs de l'immobilier se veulent résolument confiants. Pour cette année, le groupe Marc Foujols considère que 2025 sera un cru prometteur. « L'année s'ouvre avec un souffle d'optimisme pour le marché de l'immobilier de prestige. Alors que les besoins des acquéreurs évoluent, certaines tendances émergent déjà comme des incontournables. En premier lieu, le retour à l'authenticité. Les propriétés alliant charme historique et modernité continuent de séduire. Les châteaux de l'Oise, avec leur architecture intemporelle et leur proximité de Paris, attirent les familles en quête de raffinement et de sérénité. Ensuite vient le respect de l'environnement : les biens écoresponsables et dotés de technologies durables gagnent en popularité. À Paris, les appartements luxueux avec des espaces verts ou des vues panoramiques sur la ville deviennent de véritables trésors. Et enfin, la diversification des investissements. De nombreux investisseurs choisissent de diversifier leur patrimoine avec des résidences secondaires situées dans des lieux calmes et prestigieux, tout en restant connectés aux grandes métropoles », confie l'expert Marc Foujols. ○○○

Le rêve d'une résidence secondaire

ooo Même confiance chez Laurent Demeure, président de Coldwell Banker Europa Equity, qui estime que 2025 sera l'année du redémarrage du marché. « Je suis plus optimiste pour 2025 que je ne l'étais, il y a un an, pour 2024. Il y a plusieurs raisons à cela. Il y a un an, nous n'avions pas beaucoup de choix, l'offre était rare, les prix élevés et les acheteurs préféreraient attendre, notamment à cause des taux de crédit et de l'attitude restrictive des banques. Or, depuis quelques mois, les taux de crédit ont entamé un mouvement de baisse, les banques ont ouvert à nouveau le robinet du crédit, et nous constatons que nos agences sont davantage sollicitées. Les vendeurs, de leur côté, sont prêts, après des mois de statu quo, à concéder des ajustements : nous le constatons sur certains marchés où les marges de négociation augmentent. C'est sans doute un bon moment pour se positionner à l'achat et je suis convaincu que 2025 sera l'année du redémarrage du marché avec un cycle qui se poursuivra sur plusieurs années. » Un sentiment partagé par Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France : « L'année 2025 s'annonce charnière. Nous restons confiants dans notre capacité à répondre à cette reprise dans le perpétuel souci de satisfaire les attentes des clients les plus exigeants. Dans ce contexte, notre groupe est plus que jamais déterminé. »

De son côté, le réseau Espaces Atypiques observe un retour en force de Paris et des grandes villes telles que Bordeaux, Lille, Nantes, Lyon et Grenoble grâce à un ajustement des prix dans ces secteurs. Pour les biens de prestige, au-dessus d'un million d'euros, le marché est plus lent car certains propriétaires ne souhaitent pas baisser leur prix et préfèrent attendre de meilleurs jours. Ce ne sont pas des ventes de besoin. Le marché de la résidence secondaire a également été plus compliqué, impacté



par différents facteurs tels que le maintien des prix hauts et des incertitudes sur la fiscalité de la location saisonnière qui devient moins avantageuse. Malgré cela, certains biens conservent un intérêt constant de la part des acheteurs. « Les biens sans défaut et au bon prix trouvent toujours preneurs, quel que soit le marché », souligne Julien Haussy, président fondateur du réseau Espaces Atypiques.

LA CÔTE D'AZUR

Parmi les secteurs les plus convoités, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur se distingue particulièrement. Le bord de mer est prisé, comme le souligne Barnes dans sa dernière étude qui met en exergue la recherche de pied-à-terre. À Saint-Tropez, les maisons authentiques, les appartements de haut standing ou les villas contemporaines avec de grandes piscines et des salons spacieux

Appartement à Cannes, sur la Côte d'Azur, avec vue sur la Croisette (Côte d'Azur Sotheby's).



HALFPOINT/GETTYIMAGES - CÔTE D'AZUR SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY - PRESSE



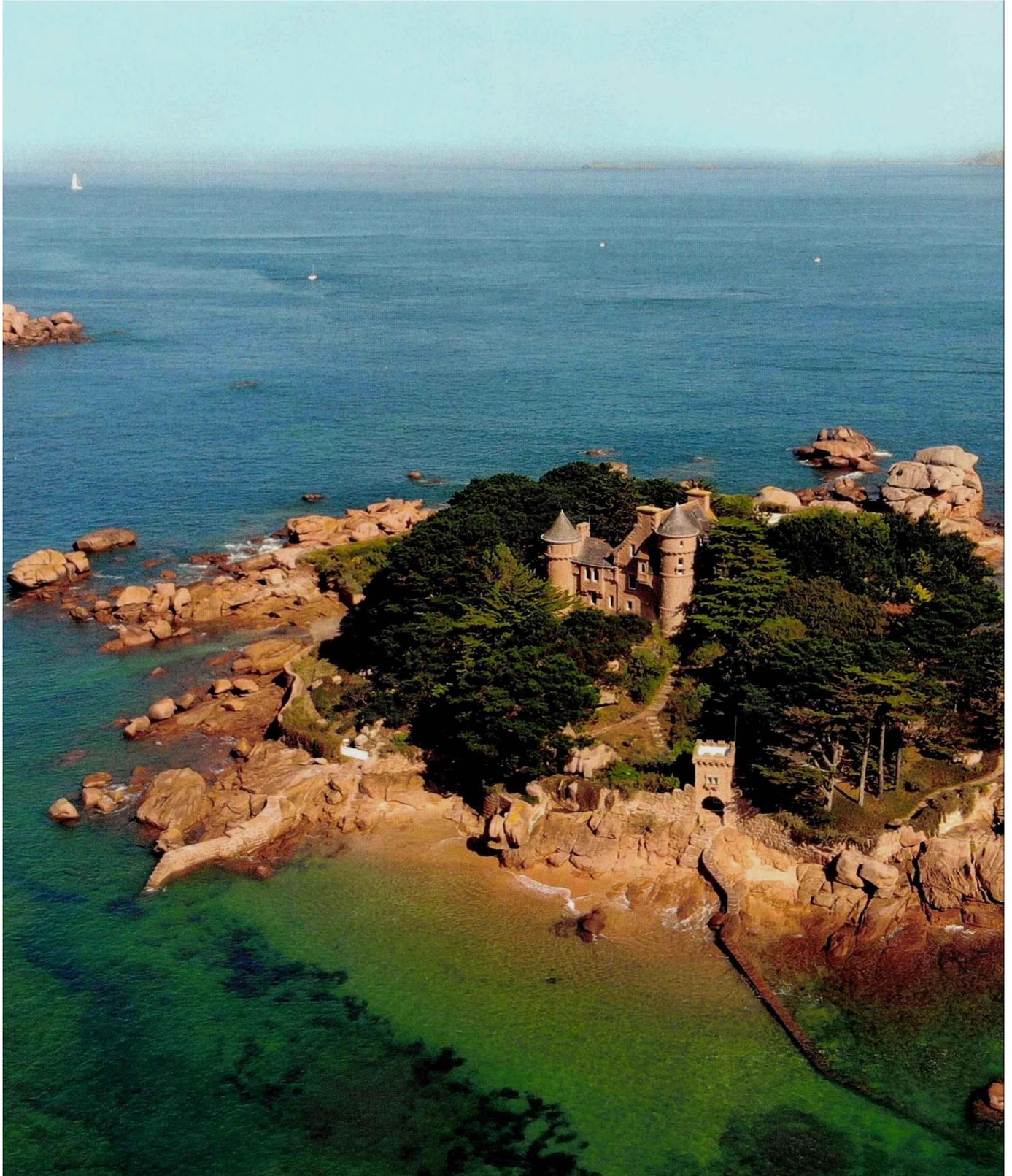
Le charme d'une maison de famille à la campagne (Mercure Forbes).

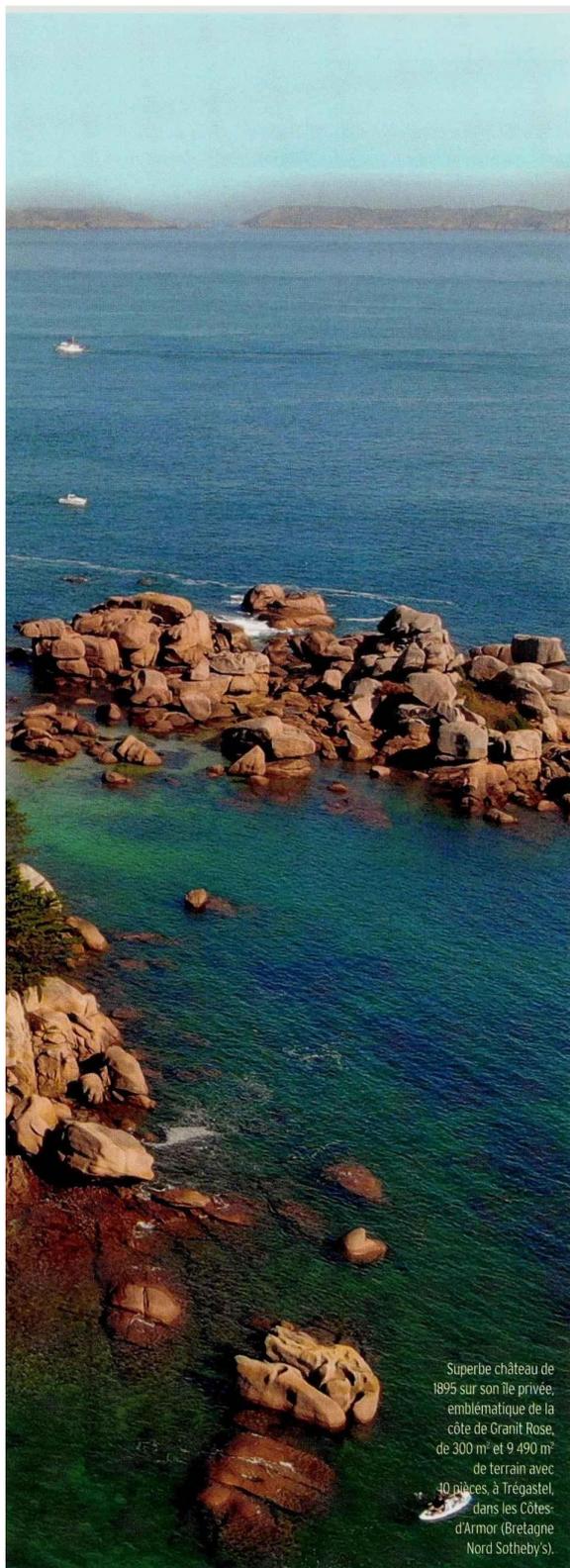
aux vues panoramiques sont prisés. Idéalement à l'abri des regards pour profiter d'une réelle intimité. « Les clients se montrent très pointilleux sur l'environnement (voisinage, nuisances sonores éventuelles, vis-à-vis) et la présence d'espaces extérieurs utilisables en famille. À Sainte-Maxime, ce sont les propriétés avec vue mer et offrant des prestations haut de gamme tels la climatisation, une piscine à débordement, des suites luxueusement équipées ou un home cinéma. Et à Saint-Raphaël, les appartements de 3-4 pièces dans les résidences récentes, les villas contemporaines, les maisons Belle Époque, poursuit Barnes. À Nice, parmi les biens les plus recherchés, on trouve les villas avec jardin à Cimiez ou les appartements avec vue, idéalement sur les hauteurs du Mont Boron. À Saint-Jean-Cap-Ferrat, les villas Belle Époque qui ont fait la renommée du cap continuent d'entretenir les rêves des acheteurs internationaux. Elles ont été dessinées par les plus grands architectes du XX^e siècle. À Beaulieu et Villefranche-sur-Mer, ce sont les (rares) villas Belle Époque ou contemporaines, ainsi que les appartements rénovés et lumineux s'ils sont dotés d'espaces extérieurs. » Cannes est une valeur sûre, les acquéreurs français et internationaux restent toujours à l'affût des grands appartements et villas, surtout en parfait état. Avec leurs vues panoramiques, leurs terrasses et leurs jardins, les maisons anciennes, les penthouses et les quelques villas contemporaines pieds dans l'eau sont les biens les plus recherchés. Viennent ensuite les maisons d'architecte sur les collines, les pied-à-terre dans le centre-ville et sur la Croisette. Dans l'arrière-pays, la clientèle s'intéresse autant aux

mas provençaux, aux bastides et aux propriétés oléicoles qu'aux maisons modernes et aux domaines d'exception. Les biens de 250 à 300 m² situés sur un terrain de 1500 à 3500 m² avec piscine et vue dégagée se vendent en moyenne entre 1,2 et 2,5 millions d'euros. À Théoule-sur-Mer, les villas d'une surface minimum de 300 m², sans travaux de rénovation, en front de mer ou en haut de la colline pour l'ensoleillement sont prisées.

LE BASSIN D'ARCACHON

L'attrait pour le bassin d'Arcachon reste certain. Le cadre, entre plages, pinède et vie sociale, la connectivité avec Bordeaux et Paris et la beauté du site sont des moteurs indéfectibles de la dynamique de l'intérêt sur ce secteur. Carmen Milcent, directrice de Cap Ferret Pyla Sotheby's International Realty, confie : « Sur le bassin d'Arcachon, le marché immobilier des résidences secondaires est relativement stable et résilient, et donc dynamique, à condition qu'il jouxte celui des résidences principales, ce qui est le cas de stations balnéaires comme Arcachon, Gujan-Mestras, Andernos-les-Bains ou Arès, où le mix marketing résidences principales et secondaires est aidant pour la cohérence des prix des biens avec le marché, que ce soit à la hausse ou à la baisse. Le marché constitué uniquement de résidences secondaires est plus erratique ; il dépend de la situation personnelle des propriétaires. On oscille donc entre réelles opportunités d'acquisition et temporisation dans la mise en vente des villas. C'est cette situation qui est constatée sur la presqu'île du Cap Ferret. »





Superbe château de 1895 sur son île privée, emblématique de la côte de Granit Rose, de 300 m² et 9 490 m² de terrain avec 40 pièces, à Trégastel, dans les Côtes-d'Armor (Bretagne Nord Sotheby's).



ooo PAYS BASQUE ET LANDES

Bénédicte Marchal, directrice de Biarritz et Saint-Jean-de-Luz Sotheby's International Realty, constate : « Que ce soit Biarritz, Saint-Jean-de-Luz ou Hossegor, le Pays basque et le sud des Landes bénéficient d'une situation géographique exceptionnelle, attirant chaque année une clientèle de plus en plus nombreuse. Avec son littoral spectaculaire, ses plages prisées des surfeurs, ses golfs, sa campagne et ses montagnes, son climat doux tout au long de l'année et son art de vivre, cette région propose un cadre idyllique pour les personnes en quête d'une qualité de vie incomparable. La variété de l'offre entre terre et mer est également une des forces de notre région. L'authenticité et le charme de notre campagne avec ces villages connus de tous comme Bidart, Guéthary, Arcangues, Ahetze, Arbonne, Sare, Espelette et tant autres offrent des vues exceptionnelles et séduisent les acheteurs en quête de tranquillité. Le marché des résidences secondaires est en pleine expansion. »

BRETAGNE ET CÔTE FLEURIE

La Bretagne a toujours la cote. Ronan Pradeau, directeur de Bretagne Sud Sotheby's, le confirme : « Pour leur résidence secondaire, nos clients recherchent avant tout le calme et l'espace pour des biens situés à la campagne. Les plus convoités sont toujours les maisons anciennes situées face à la mer ou à proximité. La clientèle connaît généralement très bien le secteur géographique de prédilection pour y avoir de la famille, ou y avoir passé des vacances. Nous allons bientôt proposer plusieurs biens exceptionnels à la vente sur des secteurs comme Sainte-Marine ou Beg Meil dans le Finistère, Arradon dans le Morbihan, Perros-Guirec dans les Côtes-d'Armor ainsi qu'une superbe villa à La Baule. » Sur la Côte Fleurie, Cyril Maupas, directeur de Deauville Sotheby's, indique : « L'attrait en matière d'achat de résidences secondaires reste toujours très ciblé, tout particulièrement sur des propriétés anglo-normandes au cœur de la Côte Fleurie et sur les stations balnéaires de renom. Les appartements front de mer et les manoirs normands en campagne proche des bords de mer connaissent une demande constante. Le public reste très parisien, toutefois une clientèle étrangère est aussi omniprésente, celle notamment liée au monde équestre, principalement d'origine belge, anglo-saxonne et aussi des Émirats. Il est difficile de faire des prévisions sur l'année à venir, le point qui reste le plus sécurisant pour la Normandie reste son charme et sa proximité avec Paris, d'autant plus qu'elle représente toujours une des régions françaises les plus attractives avec une richesse de terroir exceptionnelle. Avec de surcroît des infrastructures ooo

STANDRETT/GETTYIMAGES - BRETAGNE SUD SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY



ooo dédiées à la vie de famille et au confort (nombreux golfs, stands nautiques, plages, etc.). Et nous sommes moins touchés par le réchauffement climatique.»

LE LUXE EN ALTITUDE

Charles-Antoine Sialelli, directeur Alpes chez Athena Adversers, témoigne de l'engouement pour la montagne : « Les stations d'altitude sont très demandées pour les résidences secondaires, avec Val-d'Isère, Courchevel et Méribel dans le trio de tête. Mais les stations vivantes toute l'année le sont également, avec Megève et Chamonix en tête, car elles sont facilement accessibles par la route et proches d'aéroports internationaux (Genève). Les biens les plus convoités bénéficient d'un accès skis aux pieds, d'une exposition sud et d'une superbe vue. Les chalets individuels doivent être équipés a minima d'un espace détente avec jacuzzi, sauna, hammam, salle de sport et, dans le meilleur des cas, d'une piscine avec vue. Nous notons également une demande forte pour des biens de plus en plus grands, au-delà

Située sur une parcelle d'1 ha, cette villa contemporaine de 800 m² offre un cadre de vie exceptionnel, à 20 minutes de Nantes, en Loire-Atlantique (Galivél).



de 500 m² et pouvant aller jusqu'à 2 000 m². Nous notons également une forte demande pour des résidences avec des services, de conciergerie par exemple pour faciliter au maximum le séjour (chauffeur, chef, réservation de restaurants, d'activités...). Nous constatons depuis plusieurs années un fort attrait pour les biens neufs en montagne, ce qui s'explique par plusieurs facteurs : tout d'abord, une architecture alpine traditionnelle qui s'intègre très bien dans son environnement, l'utilisation du bois, de la pierre et du verre, la possibilité d'avoir de grandes surfaces, surtout concernant les appartements - nous proposons aujourd'hui à la vente des biens qui peuvent mesurer plus de 300 m² -, et enfin, des avantages fiscaux, avec des frais de notaire réduits et la possibilité de récupérer la TVA de 20 % quand le propriétaire met son bien en location quand il n'est pas là.»

SÉJOURNER AVANT D'ACHETER

Dans une étude menée en janvier 2025 par Gens de Confiance, la location saisonnière s'inscrit comme une alternative à la résidence secondaire. Elle peut servir de test avant l'acquisition d'un pied-à-terre plus pérenne pour les vacances. Bertille Marchal, porte-parole de Gens de Confiance : « Les membres qui effectuent au moins deux réservations sont majoritairement des femmes, âgées en moyenne de 49 ans, et issus des grandes agglomérations comme Paris, Lyon ou Nantes. Ils incarnent pleinement l'esprit de confiance qui fait notre force. Leurs choix de destinations reflètent une appétence pour les lieux emblématiques : séjours longs sur la côte atlantique, week-ends prolongés dans des destinations comme Le Touquet ou le Calvados, et semaines à la montagne dans les Alpes ou le Var. Ces comportements s'inscrivent dans une tendance marquée : de plus en plus de Français optent pour la flexibilité et la variété qu'offrent les locations saisonnières. Gens de Confiance s'impose comme un acteur clé pour répondre à cette évolution, en offrant des séjours de qualité partout en France.»

Parmi les règles d'or, avant toute recherche, il est essentiel de répondre à une question fondamentale : à quoi servira votre résidence secondaire ? Est-ce un lieu dédié exclusivement aux vacances ? Une propriété que vous envisagez de louer pour générer des revenus ? Ou encore un futur lieu de vie pour votre retraite ? Ces réponses orienteront directement votre choix en matière de localisation et d'environnement. Benoît Galy, CEO de Green-Acres est catégorique : « Un projet défini en amont est la clé pour éviter des désillusions. Si le bien est destiné à un usage locatif, privilégiez les zones accessibles et attractives pour les vacanciers. Pour une retraite, l'accès aux commodités comme les commerces, les infrastructures médicales ou les loisirs est primordial. » Acheter une résidence secondaire peut entraîner des coûts importants, notamment en taxes locales (foncière, habitation). Certaines municipalités augmentent les prélèvements pour les propriétaires non-résidents ou limitent les locations saisonnières. Benoît Galy insiste : « Il est crucial de se renseigner sur les politiques fiscales et réglementations locales. Des lois restrictives sur des plateformes de location saisonnière ou des taxes supplémentaires peuvent impacter la rentabilité et l'usage de votre acquisition. » Même pour un bien isolé en pleine nature, la proximité de commerces, de services de santé et de loisirs reste un élément essentiel. Cela est d'autant plus important si vous envisagez de louer votre propriété ou d'y vivre ensuite à plein temps, pour votre retraite ou tout simplement par choix de vie. ■