

## RÉSIDENCES SECONDAIRES

# LA SAISON DES BONNES AFFAIRES

Pour profiter d'une maison de vacances au retour des beaux jours, mieux vaut l'acheter dès l'hiver, une période où les prix sont souvent plus attractifs

Par Elisabeth Lelogeais

**B**esoin d'un bol d'air et d'espace ? Marre du stress de la vie urbaine ? Envie de verdure pour oublier le béton et le bitume ? Le désir d'une maison où se retrouver au retour des beaux jours en famille ou entre amis vous gagne ? N'attendez pas le printemps pour concrétiser votre projet. La meilleure saison pour acquérir une maison secondaire, c'est l'hiver. Cette période s'avère idéale pour prospecter : à la belle saison, une glycine, un chèvrefeuille, une haie d'arbres ou un bosquet peuvent masquer une fissure, une trace d'humidité, une vue sur un silo, un bruit de route départementale !

Cette année, c'est encore plus vrai, car le marché de la résidence secondaire est à la peine. Taux d'intérêt encore élevés, mauvais DPE... « Le marché s'est tassé après le Covid. Il y a aujourd'hui plus de vendeurs que d'acheteurs,



↑ A Montfort-l'Amaury, dans les Yvelines.

ce qui peut conduire les propriétaires à revoir leurs prétentions de façon plus accrue en hiver », explique Gaultier de Curel, conseiller immobilier Garcin Propriétés et Châteaux. « On observe même une baisse de 20 % par rapport à 2019 », ajoute Anastasia Farcy, de l'agence Sotheby's Yvelines sud.

Les acquéreurs ont pris la main. Raison de plus pour arpenfer la campagne francilienne et négocier le prix au moindre défaut. « Les acheteurs cherchent tout au long de l'année, comparent... Mais, à la saison maussade, s'ils se trouvent confrontés à un propriétaire pressé de vendre, celui-ci est peut-être plus enclin à une négociation », souligne Patrice Besse, président du groupe du même nom. Il est délicat de chiffrer le montant de la négociation acceptable, tant celle-ci dépend de l'état du bien, du montant des travaux éventuels, de son environnement et de sa desserte en transports en commun.

Pour autant, c'est bel et bien maintenant que les bonnes affaires sont les plus nombreuses. Entre Senlis et Chantilly, cette maison de 194 m<sup>2</sup> avec dépendance de 37 m<sup>2</sup> sur jardin de 1 800 m<sup>2</sup> est proposée à 840 000 €.

Dans la campagne de la Brie, cette propriété près de Coulommiers, avec deux maisons des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles de 400 m<sup>2</sup> et dépendances de 400 m<sup>2</sup> sur un parc de 2,58 hectares, est affichée à 1,05 million d'euros. A La Chapelle-Gauthier, cette maison de ville de 112 m<sup>2</sup> à rénover en totalité avec 500 m<sup>2</sup> de jardin est partie pour moins de 200 000 €.

« Le cœur de cible se situe entre 500 000 et 1 million d'euros pour une maison de charme avec dépendance et terrain compris entre 5 000 m<sup>2</sup> et 1 hectare, sans gros travaux à prévoir, sans voisinage agricole, et d'où l'on peut aller au village à pied ou à vélo », observe Marc Foujols, président du groupe du même nom. De la longère en lisière de bois à la maison de maître dans un village, des abords de Montfort-l'Amaury à Mauperthuis en passant par Rambouillet, Chantilly ou Fontainebleau, l'offre est large. « La proximité d'une gare ou d'une station de RER dans le cadre du Grand Paris est essentielle et favorise la recherche d'une maison de week-end pour y recevoir les amis sans voiture », précise Matthieu Arquembourg, du Groupe Mercure. ●

## “L'éloignement de Paris joue sur les tarifs”



**KEVIN MOLINARI,**  
DIRECTEUR COMMERCIAL  
DU SITE GREEN-ACRES

« Notre portail analyse les demandes des acquéreurs, notamment en termes de résidences secondaires en Ile-de-France et dans son pourtour. Il en ressort que l'Yonne attire 32 %

de la demande, la Seine-Maritime, 20 %, le Loiret, 7 %, l'Oise, 4 %. La surface habitable moyenne est de 190 m<sup>2</sup> sur 4 000 m<sup>2</sup> de terrain, pour un prix moyen de 593 000 € dans l'Oise et de 208 000 € dans l'Yonne. L'éloignement de Paris et la moins bonne desserte par les transports en commun jouent inévitablement sur les prix. »