Challenges

Résidence secondaire près de Paris : vivre l'histoire en bord de Loire

RÉSIDENCES SECONDAIRES (4/11) - Entre châteaux et jolies demeures, Français et étrangers disposent d'ur large choix pour poser leurs valises. Un vaste terrain de jeu à proximité de Paris.

« L'année 2025 devrait être le bon moment pour investir ici, pronostique Cédric Pinto, directeur des agences Espaces Atypiques d'Angers, Blois et Tours. *Les vendeurs sont déjà beaucoup moins gourmands qu'il y a deux ans, les prix sont attractifs et le bâti incroyable. »* Et de citer l'exemple de Saumur (Maine-et-Loire) où il est actuellement possible de trouver un bien en tuffeau rénové à moins de 2 000 euros le m². Dans le coin, c'est pourtant Angers qui suscite toutes les convoitises. Située à 1 h 30 de TGV de Paris, plusieurs fois citée *« ville la plus agréable de France »,* elle bénéficie d'une cote qui ne se dément pas. Auprès des Parisiens mais aussi des Nantais qui viennent y chercher la sécurité qu'ils ne trouvent plus forcément chez eux.

« C'est vrai que Nantes a beaucoup souffert et qu'on les voit investir dans nos régions », confirme Sylvain James, directeur régional du groupe Patrice Besse. Tels ces quinquagénaires qui ont acquis pour moins de 500 000 euros un manoir de 325 m² avec dépendances et jardin dans le village de Baugé-en-Anjou. *« Ils sont à Nantes, leurs enfants à Tours, le manoir va leur permettre de se retrouver à mi-chemin »,* poursuit-il.

L'atout du TGV

Globalement, le TGV a fait du bien à toute la région d'Orléans à Blois, en passant par Tours et ses environs. *« Nous ne sommes plus du rural perdu détaché de tout »,* confirme Martial Renaud, directeur de Barnes Centre Sologne Val de Loire. Sous l'effet du télétravail, les résidences secondaires de la région sont de moins en moins de purs lieux de vacances. Ceux qui le peuvent décalent leur arrivée et restent plus longtemps sur place. D'autant qu'économiquement, la région a le vent en poupe. *« Vendôme a longtemps été une ville compliquée à vendre,* note l'agent. *Mais avec le TGV, des entreprises comme Vuitton se sont installées et aujourd'hui, j'arrive à séduire des acquéreurs de résidence secondaire qui ne sont pas d'ici avec de jolies propriétés qui dépassent les 500 000 euros. »*

Dans le sillage du TGV sont arrivés des familles de cadres supérieurs et de jeunes retraités ravis de pouvoir s'échapper du tumulte urbain aussi facilement dans un coin particulièrement chargé d'histoire. *« Je ne vends pas des mètres carrés, je vends de l'art de vivre. Je parle patrimoine et culture, passion cynégétique (de la chasse) en Sologne, vins en Val de Loire et gastronomie en Touraine »,* explique David Mercier, qui dirige l'activité châteaux au sein du groupe Féau. Aux étrangers, Américains en tête, les châteaux prestigieux des bords de Loire, aux Français, les plus petits châteaux du Berry. *« Mais à chaque fois, ils achètent un morceau de l'histoire de France »,* insiste-t-il.

La Sologne a toujours été un cas à part grand domaine de chasse oblige avec beaucoup de transactions *off-market* . *« Les futurs acquéreurs sont rarement dans l'urgence. Ils me disent :* « Le jour où vous avez ça, merci de me contacter en priorité » *»,* confirme David Mercier. Résultat ? Les ventes sont plutôt rares et, selon Barnes, le marché est stable avec des prix qui ne descendent jamais sous la barre des 10 000 euros l'hectare sans même compter les maisons et les servitudes.