

Table ronde

propos recueillis par Marie de Greef

Paroles d'experts

« L'espace est le luxe d'aujourd'hui et de demain »

Jours de Chasse a demandé aux professionnels de l'immobilier d'analyser le marché des biens de caractère. Ils prennent acte du retour en grâce des propriétés rurales. En exclusivité, leurs prévisions et leurs conseils.



Photo Sologne conseil immobilier

Vue aérienne d'une très belle propriété en Sologne. Les acquéreurs recherchent en priorité un environnement protégé, sans nuisances sonores ou visuelles.



Patrice Besse (agence Patrice Besse).
« Cela faisait plusieurs mois, et déjà avant la crise sanitaire, que nous constatons le départ de nombreux citadins vers la campagne ».

La crise sanitaire a entraîné chez les Français un besoin de grand air. Ce mouvement vous semble-t-il durable ?

Bertrand Couturié, directeur de Barnes Propriétés et Châteaux

La crise sanitaire a en effet entraîné un mouvement de reconnexion avec la nature et les provinces françaises. Moindre densité humaine, moindres pollutions (visuelles, sonores, de l'air), plus d'espace : les Français recherchent une meilleure qualité de vie. L'acceptation durable du télétravail par toutes les entreprises va permettre à beaucoup d'entre nous de profiter des résidences semi-principales de campagne (ou mer et montagne).

Patrice Besse, fondateur de l'agence éponyme Cela faisait plusieurs mois, et déjà avant la crise sanitaire, que nous constatons le départ de nombreux citadins vers la campagne. Les gilets jaunes, les attentats et une canicule, il n'en fallait pas plus pour décider les plus aisés des citadins à aller prendre l'air des campagnes, définitivement ou temporairement. Le phénomène le plus intéressant est en effet la notion de résidence semi-principale ou semi-secondaire. Un temps partagé entre deux lieux de vie. Alors, oui, ceci n'est pas un épiphénomène, mais une tendance de fond et donc durable.

Hervé de Maleissye-Melun, directeur du cabinet Le Nail La crise sanitaire a été un détonateur : de nombreux acquéreurs qui souhaitaient acheter une propriété à la campagne ont accéléré leur prise de décision, d'autres, qui n'en avaient pas le souhait, ont élaboré de nouveaux projets, facilités par la mise en place du télétravail. Tout cela a considérablement dynamisé le marché immobilier de prestige et a sensiblement amélioré la liquidité du marché.



Un joli château XVII^e-XVIII^e dans le Maine-et-Loire, entouré de 17 hectares (cabinet Le Nail).

Charles-Marie Jottras, président de Féau En effet, on ne compte plus les articles sur les envies de quitter Paris, de s'installer à la campagne ou dans une ville moyenne bien desservie, dans une maison avec un réseau fibre performant et de bonnes écoles à proximité. Depuis 18 mois, d'ailleurs, les prix immobiliers de nombreux marchés de province augmentent nettement plus que ceux de la capitale.

Nous assistons à ce qui est un peu présenté comme une petite revanche de la province sur Paris dont les prix immobiliers ont plus que triplé en euros courants depuis 20 ans, alors que ceux du reste du territoire évoluaient beaucoup plus modestement. Mais la vigueur de nos ventes entre 3 et 15 millions d'euros démontre bien que Paris n'a pas dit son dernier mot !

Sophie d'Ormesson, cabinet d'Ormesson Deux profils d'investisseurs, très distincts, se dessinent : d'une part, le citadin aux besoins d'exode urbain et, d'autre part, le citadin aux besoins de campagne pour le week-end. Même si le télétravail a favorisé nos habitudes de vie et de travail,

il reste toujours un besoin pour le citadin de vie sociale et de vie culturelle qui est parfois absente de nos campagnes.

En revanche, je crois à la renaissance de nos villes de province ; le télétravail a changé notre façon de "gérer" les entreprises et les salariés. Dans certains secteurs et certaines entreprises, il a montré qu'il pouvait être efficace et ce, malgré les distances.



Une vue de la côte bretonne. Avec la Normandie, la Bretagne continue de bénéficier d'un véritable engouement, en raison de son accessibilité routière et ferroviaire.



Bertrand Couturié (Barnes Propriétés et Châteaux)
« La crise sanitaire a entraîné un mouvement de reconnexion avec la nature et les provinces françaises : les Français recherchent une meilleure qualité de vie ».

Cela se traduit-il par une fracture entre le marché immobilier parisien, où les prix commencent à se tasser, et le marché de prestige en province ? Où les hausses de prix sont-elles les plus fortes ?

Sophie d'Ormesson Non, Paris sera toujours Paris ; même si le volume de transactions baisse, les prix résistent, nous restons une capitale européenne attractive pour les Français comme pour les étrangers. Des ventes à plus de 30 000 €/m² existent à Paris, et il est de plus en plus fréquent dans certains arrondissements d'être aux alentours d'une moyenne de 15 000 €/m², voire plus !

Le marché de prestige et de résidences secondaires a explosé depuis les dernières années Covid, mais il commence à stagner car certaines propriétés vendues pendant le Covid réapparaissent. Cela s'explique par le début de la fin de ce cycle, des charges qui n'étaient pas prévues au départ ou encore un besoin de sociabilité.

Patrice Besse Le marché parisien ne se tasse pas pour les "produits" de qualité. L'offre manque et les acquéreurs sont nombreux. On ne met en vente que lorsque l'on a trouvé un nouveau bien. Et quand on cherche à la campagne, là aussi l'offre n'est pas très abondante. Donc deux marchés qui, pour l'instant, se tiennent et dépendent partiellement l'un de l'autre.

Hervé de Maleissye-Melun La grande différence entre le marché parisien et de province est que le premier est liquide puisque vendre un appartement à Paris peut être extrêmement rapide alors qu'une propriété de campagne peut rester plusieurs années avant de trouver un acquéreur. Ce regain d'intérêt a considérablement accéléré la demande des biens ruraux, alors que, parallèlement, le cycle de l'offre, lui, s'est ralenti. Ce déséquilibre – ou plutôt ce rééquilibrage, en effet – s'est traduit par une augmentation de 10 à 15 % des prix, même s'il est difficile d'établir des statistiques car les biens à la campagne ne sont jamais les mêmes.

Charles-Marie Jottras Effectivement, d'après les notaires, les prix moyens au mètre carré en 2021 sont restés stables à Paris ; ils ont progressé de 3,5 % dans les villes de province et même de 7,5 % pour les maisons de campagne et du littoral.

Bertrand Couturié Les deux marchés ne sont pas vraiment corrélés sur la clientèle haut de gamme. Les gens aisés ont les moyens de conserver leur habitation parisienne, tout en réalisant l'acquisition d'une résidence secondaire de campagne (ou de bord de mer). Parfois, ils opèrent une réduction de la surface urbaine. Les étrangers, dont l'absence



Photo 12/Alamy

Une vue de Paris (à gauche, la Conciergerie). La capitale continue de rester très attractive pour les Français comme pour les étrangers : on ne compte plus les arrondissements à 15 000 euros le mètre carré.

(pendant deux ans) est responsable du tassement du marché parisien, sont de retour depuis trois mois.

Quels sont les biens de prestige les plus recherchés ? Quelle est la propriété ou la maison de campagne idéale ? La notion d'accessibilité est-elle primordiale ?

Charles-Marie Jottras En Province, l'accessibilité est effectivement un critère essentiel ; les acquéreurs ne veulent plus faire trop de route pour rejoindre une résidence secondaire (pas plus de 2 h 30). Si la propriété est également desservie par le train, c'est assurément un point fort, ceci afin de partir de Paris plus facilement ; *idem* pour les retours du dimanche soir.

La propriété de chasse idéale : 200 ha, principalement boisés (150 ha) et avec des plaines agricoles (30 ha) et des étangs. Pour le bâti, tout dépend du niveau d'exigence de l'acquéreur et de son profil. Tous ne cherchent pas nécessairement un château ; une longère de caractère avec des réceptions et plus de 6 chambres pour accueillir famille et amis, par exemple. Le tout au cœur d'un environnement protégé, sans nuisance ni sonore ni visuelle alentour...

Patrice Besse L'Ouest est très recherché, mais aussi les régions Centre. Le Perche revient à la mode, la Normandie est très demandée, mais aussi des régions du Sud-Ouest beaucoup plus isolées. Même les très importants châteaux trouvent acquéreur (nous

proposons actuellement dans cinq régions de France des châteaux très emblématiques de leurs régions et de toute première importance sur le plan historique et architectural, certains avec des territoires de chasse exceptionnels). Le "produit" idéal peut être une jolie maison dans une ville de moyenne importance, mais aussi un bâtiment de 200 à 300 mètres carrés entouré de 2 à 3 ha de terrain. L'environnement est un facteur de choix essentiel, et l'éloignement plus un inconvénient. Les TER ont la cote... L'immobilier de caractère a de belles années devant lui.

Charles d'Ormesson Le bien de prestige unique et sans défaut est rare, et il est différent selon les clients. Nous avons tendance à dire que cette notion est très subjective. L'idéal de l'un sera le cauchemar de l'autre. Il existe cependant plusieurs critères importants.

À moins de 2 heures de Paris, la propriété la plus recherchée est la jolie longère avec des travaux de décoration comprenant 5/6 chambres et une centaine d'hectares, un peu de plaine, un peu de bois et au moins un



Photo Féau

Charles-Marie Jottras, président de Féau :
« Depuis 18 mois, les prix immobiliers de nombreux marchés de province augmentent nettement plus que ceux de la capitale ».

Sophie et Charles d'Ormesson (cabinet d'Ormesson) :
« La vigueur de nos ventes entre 3 et 15 millions d'euros démontre bien que Paris n'a pas dit son dernier mot ».



étang. Le triptyque essentiel pour l'équilibre d'une propriété, et si on est à proximité de l'autoroute ou d'une gare, on atteint le graal !

Bertrand Couturié Les grandes propriétés à la campagne où l'acheteur peut exercer sa passion (chasse, équitation...) sont clairement les plus recherchées. L'espace est bien le luxe d'aujourd'hui et de demain. La propriété idéale est celle qui se situe à une heure de voiture de sa résidence urbaine, un bâti de belle qualité avec des matériaux nobles dont la surface est à la mesure du besoin d'accueil (famille, amis) dans un environnement sans aucun défaut et aucune nuisance.

Hervé de Maleissye-Melun Les acquéreurs font en effet le choix d'une région pour des critères pratiques : par exemple, ils souhaitent une maison de campagne dans l'Ouest pour être sur la route de la Bretagne, de l'Île de Ré ou plus globalement de la côte Atlantique. Les régions proches du Mans, d'Angers, de Nantes sont certainement parmi les plus prisées. Elles ont connu un vrai engouement pendant la crise sanitaire. Nous avons également observé une demande en forte hausse pour la Normandie, dès lors que les propriétés sont facilement accessibles.

L'inflation entraîne-t-elle un risque de hausse des taux sur le marché immobilier ? Est-ce encore le bon moment pour investir ?

Patrice Besse Nous avons constaté une hausse des prix au cours des 18 derniers mois, mais le marché était tellement bas que c'est



Harde de cerfs. Les propriétés où l'acquéreur peut vivre sa passion, comme la chasse, sont fort recherchées.

bien évidemment toujours le bon moment pour investir. Surtout si c'est pour sortir des villes et penser d'abord à un cadre de vie avant d'imaginer faire une plus-value dans 10, 20 ou 30 ans. L'immobilier de caractère n'est que rarement appréhendé avec la notion de retour sur investissement.

Charles d'Ormesson On parle de hausse des taux depuis plus de six mois, et pourtant nous sommes toujours dans les environs de 1 % et très loin des taux des années 1980. Investir dans une propriété ou un bien de prestige est *a priori* un investissement sur le long terme. Le risque est alors limité sur le long terme.

Charles-Marie Jottras C'est toujours le bon moment pour acheter un bien s'il est de qualité !

Bertrand Couturié Choisir un nouveau mode de vie de meilleure qualité est primordial dans la démarche de nos clients. Si, en parallèle, ils ont placé leur argent dans un immobilier dont la valeur progresse, ils sont ravis. C'est clairement le cas en ce moment, et nous pensons que cela devrait être durable.

Hervé de Maleissye-Melun Depuis 30 ans que j'exerce ce métier, je n'avais jamais observé un tel engouement pour les maisons de campagne ! Mais méfions-nous des prises de décision trop rapides. Réussir un investissement immobilier implique d'avoir une bonne vision de la vie que l'on souhaite avoir... ♦



Jolie longère dans le Centre de la France.



Hervé de Maleissye-Melun (cabinet Le Nail) :
« Méfions-nous des prises de décision trop rapides. Réussir un investissement immobilier implique d'avoir une bonne vision de la vie que l'on souhaite avoir... »