



Communiqué de presse

15 mai 2025

Résidence secondaire : en quête de proximité !

Avec la flambée des prix de l'immobilier et la hausse des taux d'intérêt des dernières années, la résidence secondaire, autrefois symbole de réussite et d'aisance financière, s'est progressivement muée en objectif irrationnel, voire en « danseuse ». Si le concept était viable autrefois grâce à des prix abordables et à un marché locatif facile et peu réglementé, les nouveaux paramètres économiques et juridiques ont chamboulé ce modèle. Il semble désormais plus pertinent d'investir dans un pied-à-terre proche de son domicile, idéalement à moins d'une heure d'une grande agglomération, pour en tirer un véritable bénéfice en termes de rentabilité, d'utilisation, de bien-être et...de bilan carbone.

Expertimo décrypte cette nouvelle tendance à travers une sélection de marchés offrant le compromis idéal entre évasion, bon sens économique et durabilité.

La résidence secondaire : un modèle dépassé ?

L'acquisition d'une résidence secondaire, autrefois synonyme de réussite et de placement patrimonial, s'est transformée aujourd'hui en une équation de plus en plus difficile à résoudre. Longtemps, l'acquisition d'un bien à la mer, à la montagne ou à la campagne reposait sur une logique simple : même si l'on n'en profitait que quelques semaines par an — quatre semaines en moyenne pour les Parisiens, Lyonnais ou Bordelais sur la Côte d'Azur, à peine deux semaines pour ceux ayant investi à la montagne — la location saisonnière permettait de rentabiliser son investissement et d'en rembourser le coût sur vingt ans. « Prenez par exemple un appartement au ski de 50 m² dans la station des Menuires acheté 4 000 euros du m² il y a 10 ans¹, explique Grégory Beurrier, président d'Expertimo. Loué 40 euros par m² la semaine, il ne fallait que 100 semaines (4 000/40) pour le rembourser, soit 5 semaines par an pendant 20 ans ! Aujourd'hui, à près de 6 750 euros du m² et des taux d'intérêt multipliés par 2 depuis 10 ans, il faudrait plus de 40 ans ! »

Il y a encore dix ans, lorsque les prix de l'immobilier étaient inférieurs de 40 % à leurs niveaux actuels, cette logique fonctionnait parfaitement. Le financement était aisé et la perspective d'une valorisation patrimoniale sur le long terme suffisait à convaincre les acquéreurs. Entre 2019 et 2022, même avec une hausse moyenne des prix de 30 %, les taux d'intérêt historiquement bas — souvent sous la barre des 1 % — permettaient de prolonger cette dynamique ; en ajustant la durée des emprunts sur vingt-cinq ans, les propriétaires pouvaient encore espérer équilibrer l'investissement grâce aux revenus locatifs.

Mais la conjoncture a brutalement changé. Désormais, face à des prix records et à des taux d'intérêts multipliés par quatre, l'achat d'une résidence secondaire est teinté d'irrationnel. « Le rendement locatif ne permet plus de couvrir les frais financiers liés à l'acquisition », explique Grégory Beurrier, président du réseau Expertimo. L'exemple du Touquet est frappant : une maison de 100 m² se vend aujourd'hui autour d'un million d'euros, mais se loue à peine 2 500 euros la semaine en haute saison. Or, les seuls intérêts d'emprunt pour financer ce bien atteignent annuellement 40 000 euros — sans même commencer à rembourser le capital de la dette.

¹ Source : La Loupe Immo (voir annexes)

« Ainsi, pour simplement équilibrer les charges financières, il faudrait louer la maison seize semaines par an, soit plus de quatre mois de location continue », note Grégory Beurrier. Une exigence irréaliste pour la grande majorité des propriétaires.

Ajoutons à cela que de nombreuses stations balnéaires (Biarritz, Saint-Malo...) restreignent les possibilités de locations saisonnières.

Le rêve d'autrefois est donc devenu un luxe difficile à assumer, tant en termes de coûts que d'usage réel. Dans ce contexte, l'investissement dans une résidence secondaire située à plusieurs centaines de kilomètres de sa résidence principale, perd de sa pertinence, poussant les acheteurs à repenser totalement leur stratégie patrimoniale.

Vers une nouvelle approche : la résidence secondaire de proximité

Face à ce constat, une nouvelle approche émerge : investir dans une résidence secondaire située à moins d'une heure, voire une heure trente de son domicile. Plus accessible, plus flexible et surtout plus rentable, ce modèle séduit un nombre croissant d'acquéreurs soucieux de conjuguer évasion et rationalité économique. En réduisant la distance, les propriétaires peuvent profiter beaucoup plus régulièrement de leur bien, tout en maximisant son utilisation — que ce soit pour des week-ends improvisés, du télétravail ou des séjours prolongés.

Loin des villes balnéaires ou des stations de ski huppées, saturées et inabordables, ces biens situés en périphérie des grandes métropoles offrent également des prix plus attractifs à l'achat et des charges de fonctionnement maîtrisées. De plus, en privilégiant un périmètre de proximité, les acquéreurs trouvent un double avantage : un usage personnel régulier qui justifie pleinement l'achat et un placement immobilier plus sécurisé, moins exposé aux aléas des marchés touristiques traditionnels. Un nouvel art de vivre et d'investir, en phase avec les aspirations actuelles de simplicité, d'authenticité et de mobilité raisonnée.

Le réseau Expertimo constate ainsi un retournement de marché avec des zones géographiques qui émergent comme autant d'alternatives judicieuses à la Côte d'Azur ou aux stations de ski, symboles de l'âge d'or des résidences secondaires d'antan.

❖ La Vallée de Chevreuse, la parenthèse nature à portée de main des Parisiens

À moins d'une heure de Paris, la Vallée de Chevreuse, incarne parfaitement l'évasion accessible pour les citadins en quête de nature et de calme. Cette région verdoyante, riche en sentiers de randonnée et appréciée des amateurs de vélo, attire une clientèle parisienne désireuse de s'offrir une parenthèse loin du tumulte urbain. « Nos clients recherchent avant tout une maison pleine de charme proche de la capitale. Ils veulent s'évader, se reconnecter à la nature, sortir du stress urbain. C'est une véritable nécessité psychologique aujourd'hui », témoigne Elena Rubin, membre du réseau Expertimo sur la Vallée de Chevreuse et Rambouillet.

Ainsi, la demande pour des propriétés accessibles rapidement depuis Paris, n'a cessé de croître ces dernières années. En effet, les Parisiens recherchent de plus en plus un bien calme et ressourçant, mais à une distance raisonnable. « Une maison de caractère, souvent avec piscine et grand terrain, est aujourd'hui très recherchée » explique Elena Rubin. Le succès de ce marché s'explique également par une offre de maisons anciennes à moins de 4 000 €/m², mais aussi par la facilité d'accès en RER ou TER, critère clé pour les acheteurs.

Certains disposent d'un budget conséquent – plus d'un million d'euros – et envisagent même de faire de cette maison secondaire leur future résidence principale, notamment à l'approche de la retraite.

❖ Autour de Bordeaux : un retour enchanté des petites propriétés viticoles

À moins d'une heure de Bordeaux, entre océan et rangs de vigne, le sud-ouest de la France attire une nouvelle génération d'acquéreurs en quête de résidences secondaires à fort potentiel. Alors que les prix

explosent sur le bassin d'Arcachon, de plus en plus de Bordelais délaissent le littoral pour se tourner vers une destination inattendue mais prometteuse : les petits domaines viticoles du Bordelais.

Depuis une dizaine d'années, près de 200 châteaux viticoles de la région ont été rachetés par des investisseurs chinois, attirés par le prestige du vin français. Mais ce phénomène s'est progressivement essoufflé. Plusieurs facteurs expliquent ce retournement de tendance : le durcissement des politiques chinoises encadrant les sorties de capitaux à l'étranger depuis 2017, la forte baisse de la consommation de vin en Chine (jusqu'à -25 % en 2023) et pour finir, la réalité complexe de la gestion et l'exploitation d'un domaine viticole, souvent sous-estimées par ces acheteurs. Combinés aux épisodes climatiques extrêmes et aux coûts de production toujours plus élevés, un grand nombre de ces investissements se sont révélés décevants. Aujourd'hui, de nombreux châteaux sont remis sur le marché. On compte près de 50 propriétés viticoles actuellement à la vente, souvent à des prix nettement inférieurs à ceux d'achat. Le cas du Château Latour Laguens est emblématique : mis aux enchères à partir de 150 000 euros, il illustre cette chute brutale des valeurs, mais aussi l'opportunité qui s'ouvre aux acquéreurs locaux.

Pour les Bordelais en quête d'un investissement immobilier dans une résidence secondaire ou pied-à-terre, ces domaines représentent une vraie alternative : un bien de caractère à proximité immédiate de la métropole, loin de la frénésie du littoral. À Libourne, par exemple, le prix moyen au mètre carré tourne autour de 2 400 euros – bien en deçà des niveaux observés sur le bassin d'Arcachon. *« En parallèle, les prix baissent sensiblement dans la métropole bordelaise : de -10 % à -15 % à Bordeaux intra-muros, et de -5 % à -7 % à Saint-Médard-en-Jalles, qui reste attractive grâce à sa proximité avec les grands employeurs du secteur aéronautique comme Dassault ou Safran »* ajoute Maria Luis, membre du réseau Expertimo sur la région Bordelaise.

Autre indicateur du changement de marché : le panier moyen des acheteurs. *« Là où l'on observait des acquisitions jusqu'à 550 000 euros il y a encore quelques années, les transactions se concentrent désormais davantage dans une fourchette comprise entre 250 000 et 500 000 euros »* constate Maria Luis.

Ces propriétés viticoles ne sont plus seulement vues comme des exploitations agricoles, mais comme des lieux de vie ou de projets mixtes : résidence secondaire, location saisonnière, activité œnotouristique, ou tout simplement maison de campagne. Toutefois, un tel investissement ne s'improvise pas. L'état des bâtiments, la santé des vignes, les contraintes juridiques et agricoles liées à l'exploitation sont autant de points à examiner avec soin. Mais pour les acheteurs avertis, c'est une opportunité rare d'allier qualité de vie, valorisation patrimoniale et ancrage local, au moment même où le vignoble bordelais cherche à se réinventer.

❖ La Côte d'Opale, le nouvel eldorado des Lillois

À une heure de route de Lille, la Côte d'Opale est de plus en plus appréciée par les acquéreurs en quête d'un bol d'air sans renoncer à l'accessibilité. Des stations comme Wissant ou Hardelot offrent une alternative séduisante au très onéreux Touquet : des plages superbes, une nature omniprésente, une vie locale à l'année... et des prix environ 40 % moins élevés. Christophe Duprez, expert du réseau Expertimo observe une nette montée en puissance de ces marchés : *« 50 % de nos acheteurs viennent de la métropole lilloise, 30 % de la région parisienne, et le reste de Reims, Amiens ou même de Belgique. Ils veulent pouvoir venir en week-end facilement, pour profiter d'un environnement bucolique mais vivant toute l'année. »*

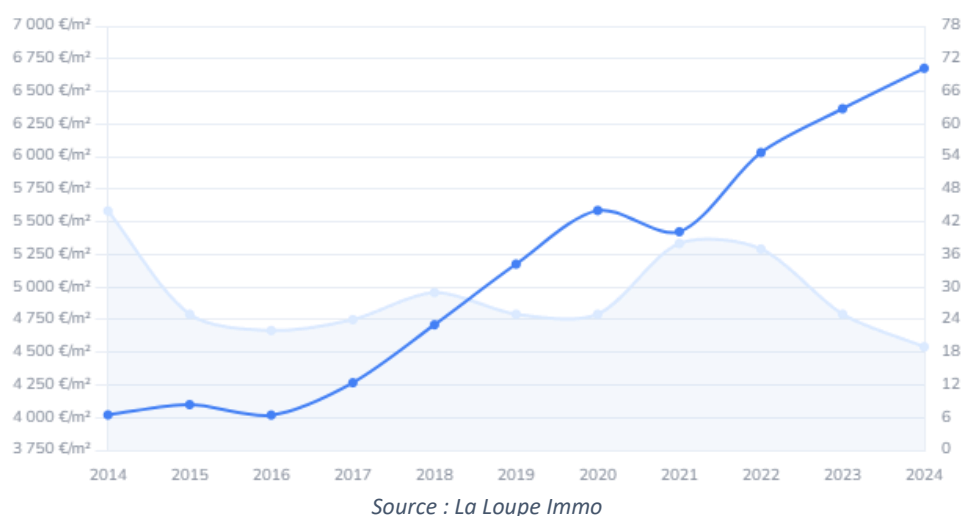
En effet, contrairement au Touquet, où la population explose en été mais retombe à 7 600 habitants hors saison, ces stations affichent une activité 365 jours par an. Des communes comme Boulogne-sur-Mer ou Hardelot séduisent désormais familles, jeunes retraités et actifs en quête de résidences secondaires vivables au quotidien. Sur la Côte d'Opale, le rythme reste doux mais jamais endormi : *« il se passe toujours quelque chose, même en hiver »*, résume Christophe Duprez.

❖ **Et bien d'autres encore ...**

D'autres destinations, encore confidentielles mais porteuses de potentiel, méritent l'attention des acheteurs en quête d'une résidence secondaire à proximité des grandes métropoles. À moins d'une heure de Lyon, le Jura offre des paysages préservés et authentiques, avec des prix deux fois moins élevés que dans les stations des Alpes du Nord, souvent sous les 2 000 €/m². Une alternative séduisante pour ceux qui recherchent la nature sans – trop- s'éloigner de la ville.

Du côté de Marseille, les Dentelles de Montmirail attirent de plus en plus d'amateurs de tranquillité et de terroir provençal. Ce joyau naturel, encore accessible, affiche des prix environ 50 % inférieurs à ceux des Alpilles, et offre un cadre d'exception, entre vignes, falaises et villages typiques. Ces marchés de report, moins saturés, conjuguent accessibilité, charme et potentiel de valorisation.

Annexe : évolution prix/m² pour un appartement dans la commune Les Bellevilles 73440 sur la station des Menuires



À propos d'Expertimo

Fondé en 2010 et présidé par Grégory Beurrier, Expertimo est un réseau immobilier en plein essor, réunissant plus de 1 000 professionnels – mandataires et agents immobiliers – en France (949) et au Portugal (60). En 2023, l'enseigne a réalisé 3 700 transactions, générant un chiffre d'affaires de 32 millions d'euros.

Son modèle innovant et différenciant repose sur un principe unique : 100 % des commissions sont reversées aux mandataires, en contrepartie d'une cotisation mensuelle fixe de 190 € HT et de frais de dossier de 150 € HT par vente. Ce fonctionnement leur permet d'optimiser leur rentabilité tout en bénéficiant d'un accompagnement sur-mesure du réseau (outils digitaux performants, assistance juridique et administrative, et formations reconnues) afin d'accompagner leurs clients pour l'estimation, la mise en valeur et même la gestion locative de leurs biens.

Grâce à une croissance continue et une présence renforcée sur le territoire, Expertimo s'affirme aujourd'hui comme un acteur majeur du secteur immobilier indépendant.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphany Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>