

Le top 20 des communes où acheter à petit prix

	Commune	Note
1	Bourbonne-les-Bains (52)	15,66
2	Charny-Orée-de-Puisaye (89)	15
3	Saint-Geniez-d'Olt-et-d'Aubrac (12)	14,58
4	Treignac (19)	14,45
5	Amélie-les-Bains-Palalda (66)	14,36
6	Bourbon-Lancy (71)	14,35
7	Brantôme-en-Périgord (24)	14,33
8	Neussargues-en-Pinatelle (15)	14,26
	Meymac (19)	14,26
10	Pontorson (50)	14,23
11	Sévérac-d'Aveyron (12)	14,14
12	Bourbon-l'Archambault (03)	14,11
13	Vald'Yerre (28)	14,10
14	Montignac-Lascaux (24)	14,09
15	Aix-Villemaur-Pâlis (10)	14,04
	St-Amand-en-Puisaye (58)	14,04
17	Donzy (58)	13,99
18	Plateau d'Hauteville (01)	13,96
19	La Ferté-en-Ouche (61)	13,85
20	Vermenton (89)	13,79

Source : Le Parisien • Le Parisien-Infographie.

Où acheter une maison de campagne pas cher?

EXCLUSIF | Une résidence secondaire au vert, avec du terrain, des commerces et le charme d'un village. Tel est le souhait de beaucoup de citadins. En comparant 3 750 villes, notre journal dresse le palmarès de ces petites communes où acheter un coin de paradis sans se ruiner.

Elie Julien,
Victor Alexandre
et Aubin Laratte

Comment nous avons procédé

Afin de réaliser ce classement, nous avons d'abord sélectionné les villes métropolitaines avec un nombre d'habitants situés entre 500 et 5 000, et où l'on dénombre plus de 10 % de résidences secondaires. À ces 3 750 communes, nous avons associé le prix au mètre carré grâce aux données de Meilleurs Agents, le nombre de commerces, la part du territoire artificialisé, la part de résidences secondaires, ainsi que la présence à proximité d'une autoroute ou d'une gare. Sur notre site LeParisien.fr, les coefficients pour chacun de ces critères peuvent être modulés directement grâce à l'outil de visualisation.



Les acheteurs ne viennent pas par hasard. Ils recherchent du terrain, une cheminée, pas de voisin.

Cécile Soulié,
agente immobilière
à Saint-Geniez-d'Olt-
et-d'Aubrac (Aveyron)

C'EST UN DOUX RÊVE qui peut occuper l'esprit des vacanciers de retour en ville. S'ils disposent d'un budget qui le permet, et que la nostalgie de l'air pur, des espaces verts et des produits du terroir s'installe, l'achat d'une résidence secondaire à la campagne peut permettre de s'évader pour les vacances, mais pas seulement.

Car avec l'explosion du télétravail, de nombreux citadins n'hésitent plus à se mettre au vert une partie de la semaine ou à s'accorder des week-ends prolongés. Après le boom post-Covid de l'achat de résidences secondaires, voire semi-principales, proche des lignes TGV, « le Parisien » - « Aujourd'hui en France » dresse pour vous le classement de territoires moins connus mais dynamiques sur le plan de l'immobilier. Et surtout, en cette période de hausse des taux des crédits, où l'on peut acheter un bien au meilleur prix.

Quête d'authenticité

Ce palmarès inédit ne recense que des communes de moins de 5 000 habitants. Il prend aussi en compte le nombre de commerces, la proximité d'une bretelle d'autoroute ou de gares. Il est en effet « fini le temps où les acheteurs ne recherchaient qu'un coin isolé, avec un supermarché à dix minutes de voiture », confirme Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux. « Il y a une demande de commerces de proximité, dans le sillage d'un besoin de retour aux sources post-Covid. »

Bourbonne-les-Bains (Haute-Marne) remporte ainsi la première place de notre classement, grâce à de nombreux atouts, au premier rang desquels le prix de l'immobi-

lier (lire ci-contre). Selon les données de Meilleurs Agents, les biens s'y cèdent en moyenne à 815 € le mètre carré. D'ailleurs, 98 % des ventes dans cette ville thermale se situaient l'an dernier sous les 200 000 € ! Avec plus d'une trentaine de commerces, un cinéma et un parc animalier, la bourgade au sud de Vittel ne se trouve qu'à trois heures quinze de Paris, quand la résidence secondaire des Français est en moyenne à 360 km de la principale.

Sa dauphine, Charny-Orée-de-Puisaye (Yonne), a un charme fou. Comme plusieurs des autres communes du top 10. Situé entre Montargis et Auxerre, ce regroupement de 14 villages, dont Charny, Fontenouilles et Saint-Martin-sur-Ouagne, est encore plus proche de la capitale (une heure trente via l'A 6). C'est d'ailleurs cet argument qui est mis en avant sur certaines annonces immobilières, comme sur le site de l'Agence du pays, où Cédric Moscardini officie. « On a beaucoup de Parisiens qui recherchent des fermettes, avec des poutres en bois, des tomettes, de l'authenticité », confirme-t-il. Plusieurs de ces hameaux ont d'ailleurs des marchés « et des commerçants ambulants », sourit-on à l'accueil de la mairie.

Les autoroutes, un vrai atout

Le best-seller est « une maison de charme vendue juste au-dessous de 100 000 €, avec 50 000 à 80 000 € de travaux », poursuit l'agent immobilier. On peut avoir cinq appels par jour pour ces biens. Certains louent à Paris et achètent ici pour les week-ends. Sans oublier la navette en bus depuis la gare de Joigny, un plus pour les quadras ou futurs retraités, qui achètent « souvent sans emprunt bancaire », remarque Cédric Moscardini.

D'autres ont été séduits

par Saint-Geniez-d'Olt-et-d'Aubrac, dans le nord de l'Aveyron (3^e). Au pied du parc naturel régional de l'Aubrac, ses maisons en pierre sont très demandées mais restent accessibles. Cécile Soulié, agente immobilière depuis dix ans dans ce village de 2 000 habitants, en a fait sa spécialité. « Paris, Montpellier, Sud-Est, les acheteurs arrivent par l'A 75 et ne viennent pas par hasard. Ils recherchent du terrain, une cheminée, un évier en pierre, pas de voisin », énumère-t-elle, soulignant « le dynamisme du territoire ». Sur son site, on découvre, au milieu de deux maisons de caractère de trois chambres comprises entre 90 000 et 145 000 €, un moulin de 70 m² avec ses combles, ses dépendances aménageables et son verger de 2 800 m², affiché à 147 000 €.

« De nombreux biens se négocient en dessous des 200 000 €. Mais avec des travaux, cela peut vite grimper, confirme l'experte de Meilleurtaux. Le Covid a redynamisé certains territoires comme ceux de votre classement, des communes agréables, avec de la vie. C'est du positif pour la diagonale du vide. » Beaucoup des membres de notre top 10, à l'image de Treignac et Meymac (Corrèze, 4^e et 9^e), Bourbon-Lancy (Saône-et-Loire, 6^e) et Neussargues-en-Pinatelle (Cantal, 8^e), ont comme point commun de se situer entre les deux autoroutes A 75 et A 20. Un atout qui leur permet d'être rapidement reliés aux grandes villes où résident les acquéreurs. En moyenne, selon Meilleurs Agents, les biens s'y vendent à moins de 1 200 €/m². Treignac, traversée par une rivière et au cœur du parc naturel régional du plateau de Millevaches, est labellisée Petite Cité de caractère. À Bourbon-Lancy, dernière station thermale de Bourgogne, on peut acheter



une maison prête à vivre de 150 m², avec quatre chambres et piscine, pour 200 000 €. Meymac et son patrimoine sont classés parmi les « 100 plus beaux détours de France ».

Paca et Bretagne en queue de classement

Et que dire de Brantôme (7^e), la Venise du Périgord. Les biens s'y vendent en moyenne à 1 500 €/m², 70 % des ventes se situant sous les 200 000 €. On y trouve par exemple une maison de charme à 130 m², entièrement refaite, sur un terrain de 480 m², pour 140 000 €. Pontorson (10^e), face au Mont-Saint-Michel, offre même le double avantage d'être desservi par une gare et proche de la mer !

Autre leçon de notre classement, les stations thermales constituent de bons plans. Comme en témoigne la 5^e place d'Amélie-les-Bains-Palalda (Pyrénées-Orientales), à la frontière espagnole, un village de montagne à moins de quarante-cinq minutes des plages de la Méditerranée.

Hormis l'Île-de-France, logiquement hors course en raison de ses prix, trois régions sont absentes des



HEMIS VIA AFP/FRANCK GUIZOU

100 premières places : Bretagne, Hauts-de-France et Paca. Pour cette dernière, Valensole (Alpes-de-Haute-Provence), et ses champs de lavande mythiques, est la représentante la mieux classée, en 107^e position.

La Bretagne (Châteauneuf-du-Faou, dans le Finistère, est 196^e), pourtant desservie par le train, ne compte historiquement pas d'autoroute. Pour y trouver sa résidence secondaire sans se ruiner, il

faudra faire de plus longs trajets. Quant aux Hauts-de-France, dont la commune la mieux placée est Cayeux-sur-Mer (Somme, 214^e), ils comptent moins de résidences secondaires, notamment à cause du manque de dynamisme immobilier et d'un plus faible nombre de commerces. La proximité du littoral fait aussi grimper les prix. Pour un budget raisonnable, on peut difficilement avoir la mer et la campagne.

Bourbonne-les-Bains (Haute-Marne) est n° 1 de notre classement.

« On choisit notre commune pour sa qualité de vie », assure le maire, André Noirot, rencontré mardi.

BOURBONNE-LES-BAINS | « Pas d'équivalent en France »

Antoine Pétry
Correspondant à Bourbonne-les-Bains (Haute-Marne)

MAISONS et commerces y sont vendus à des prix défiant toute concurrence : « Pour le prix d'un studio à Besançon, on s'achète une maison à Bourbonne-les-Bains. » Installé sur la Grande Rue, Xavier Koeller, propriétaire d'une maison de presse coquette, est bien placé pour prendre le pouls de la ville, son enseigne étant logée au cœur de l'artère principale. Laquelle illustre à sa manière les paradoxes de Bourbonne-les-Bains : des façades négligées et des panneaux de vente, des rues qui transpirent l'empreinte d'un déclin économique... avec, en corollaire, une chute des prix du foncier qui concerne tout autant les commerces que les habitations.

« Pour la modération des prix au mètre carré, je ne sais pas s'il existe l'équivalent en France », détaille Anthony

Bellorti, agent immobilier IAD. « J'ai acheté une maison pour moins de 10 000 € ! Pour près de 50 000 €, il est possible d'avoir un bien habitable, avec l'eau, l'électricité et le minimum pour vivre. Après, bien entendu, il peut y avoir des travaux. Et les rêveurs doivent faire attention : s'ils sont trop importants, il n'est pas certain de récupérer sa mise à la revente. »

Depuis le Covid-19, 80 % des transactions ont concerné des Belges, des Néerlandais et surtout des Parisiens,



Pour moins de 200 000 €, on peut trouver des pavillons avec piscine

Anthony Bellorti,
agent immobilier IAD

Les maisons en pierre de Saint-Geniez-d'Olt-et-d'Aubrac (3^e de notre classement), dans le nord de l'Aveyron, sont très demandées mais restent accessibles.

attirés par le calme environnant à petit prix, à trois heures d'autoroute de la capitale. Car Bourbonne a aussi ses atouts. « Pour moins de 200 000 €, on peut trouver des pavillons avec piscine. Beaucoup s'offrent le luxe d'une résidence secondaire pour s'y rendre quatre fois par an », reprend l'agent immobilier.

Les panneaux de location de meublés traduisent le vécu thermal de la ville. « En 1986, on a accueilli jusqu'à 17 000 curistes », raconte André Noirot, le maire de la commune. En 2022, ils étaient moins de 5 000. Élu depuis 1989, ce natif de Bourbonne-les-Bains, âgé de 77 ans, déplore « les réticences de certains médecins à proposer des cures comme autrefois. Ils ne sont pas tous formés aux bienfaits de l'hydrologie ».

Un commerce au prix d'une voiture d'occasion

Car les curistes sont des acheteurs potentiels : « Plusieurs couples de Parisiens venus en cure se sont décidés à investir ici en voyant les prix. Ils reviennent régulièrement en vacances », remarque l'édile. L'inventaire des ventes de biens établi par le maire reste toutefois encourageant : une centaine en 2022 et 2021, 71 en 2020, 68 en 2019.

« On choisit notre commune pour sa qualité de vie. Le sport, la verdure, la proximité : on a tout ça, et quasiment aucune délinquance », poursuit le maire, qui cite également « un cinéma, un casino et un établissement France Services ». Il y a aussi la vie commerçante. Président de l'union locale et agent immobilier de profession, Thierry Pernin avance « plus d'une quarantaine d'adhérents » pour son association. « Et on a la fibre, un bon point pour ceux qui choisissent le télétravail », ajoute sa femme, Anne.

En quelques décennies, la population a toutefois été divisée par deux. « On continue de perdre trente habitants par an en moyenne », ne cache pas André Noirot, dont la commune affiche un taux de 35 % de résidences secondaires.

« Vivre ici, c'est une question de choix », reprend un cafetier. Et pour ceux qui voudraient s'installer, il y a de quoi faire. « Acheter un commerce pour le prix d'une voiture d'occasion, c'est sans risque. Depuis que je travaille à Bourbonne, je pars cinq mois en vacances. Le commerce, ici, ça peut être le jackpot. »



L'ANTOINE PÉTRY