



MARCHÉS



Quelle stratégie pour s'acheter une résidence secondaire ?

IMMOBILIER Après une période de désaffection où le modèle était jugé coûteux pour ne pas dire poussieux, le marché des résidences secondaires a retrouvé des couleurs à l'issue du premier confinement. Selon un sondage mené durant l'été 2020 par le réseau d'agences immobilières Orpi, 25 % des personnes interrogées envisageaient d'investir dans une maison de vacances ou de week-end. Même si les biens partent comme des petits pains, les prix ne s'envolent pas... pour le moment du moins !

1 À quoi ressemble le bien idéal ?

« Loin des yeux, loin du cœur » dit l'adage. Il semble avoir été retenu par les néo-acquéreurs de résidences secondaires qui, dans leur ensemble, privilégient une - relative - proximité avec leur résidence principale. « Avant, il n'était pas rare d'acheter sa résidence secondaire à l'étranger, en Espagne, en Grèce ou au Maroc. Mais la crise sanitaire a fait prendre conscience que les frontières pouvaient se fermer et les avions rester au sol. La clientèle française a retrouvé de l'intérêt pour les biens situés sur le territoire national », analyse Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du groupe Mercure, spécialisé dans l'immobilier de prestige. Les candidats acqué-

reurs prospectent habituellement à deux heures maximum de train ou de voiture. « Environ 25 % des clients achètent à moins de 65 km de chez eux, 50 % à moins de 170 km et seulement 25 % à plus de 400 km », remarque Pierre Chapon, cofondateur du courtier en ligne Pretto.

Les acheteurs ont des desiderata précis en matière de styles. « Ils recherchent une maison de caractère, bastide ou mas sans gros travaux, sur un hectare de terrain avec piscine, ou possibilité d'en construire une. S'il y a une petite oliveraie sur la parcelle, c'est encore mieux », note Magali Boulogne, responsable Lubéron-Alpilles chez Daniel Féau. Mais, attention, quels que soient l'endroit et sa date de construction, la maison doit impérativement avoir une identité régionale !

Clarté, chauffage performant et qualité de la connexion internet ont, aussi, intégré le cahier des charges d'un bien destiné à être occupé en toute saison. Aujourd'hui, en effet, on n'achète plus une maison pour la laisser vacante six mois de l'année. Avec l'essor du télétravail, la résidence secondaire accède de plus en plus au statut de résidence « semi-principale ».

2 Combien coûte une résidence secondaire ?

Dans une récente étude, le courtier Pretto estimait le prix moyen d'une résidence secondaire

à 202 000 euros. En réalité, les tarifs font le grand écart. Ainsi, dans le secteur de Granville (50), S'il faut compter de 150 000 à 200 000 euros pour une maison de 100 m² à 7 km de la plage, une petite villa avec vue mer se négocie, en revanche, entre 500 000 et 600 000 euros. C'est, aussi, le prix d'un manoir de 300 à 500 m² habitables avec plusieurs hectares de terre au cœur du bocage normand. Avec un budget plus important (715 000 euros) vous pouvez acquérir, à côté de Lisieux (Calvados), cet ensemble de deux maisons proposé par le groupe Mercure. Elles offrent 320 m² habitables au milieu d'un terrain de 2 hectares, avec piscine et tennis. Dans les Alpes-de-Haute-Provence, à Forcalquier, Féau vend une élégante bastide de 450 m² construite au début XX^e siècle. Implantée sur un parc paysager de 5 hectares avec piscine et tennis, elle est affichée à 1,29 million d'euros. Des montants élevés à l'achat comme à l'usage : on estime, en effet, que le coût annuel d'une résidence secondaire représente de 1 à 3 % de son prix d'achat. Heureusement, des solutions existent pour amortir tout ou partie de ces frais de fonctionnement : création de chambres d'hôtes, location saisonnière ou pour des tournages...



3 Quelle formule d'achat privilégiée ?

La réponse va dépendre de votre situation familiale et de votre âge. Vous êtes jeune et en couple ? La solution la plus répandue est l'indivision. En fonction des fonds apportés par chacun, elle peut être égalitaire (50/50) ou inégalitaire (30/70, par exemple). Prudence toutefois si vous êtes marié sous le régime de la communauté légale : le bien acheté est censé appartenir pour moitié à chacun des époux. Pour préparer votre transmission avec des donations successives de parts, vous pouvez louer le bien dans une société : SCI, SARL de famille, etc. C'est aussi la meilleure formule si vous souhaitez louer la maison en votre absence. Vous l'avez compris : compte tenu de la diversité des solutions, mieux vaut consulter votre notaire avant de concrétiser l'achat de votre résidence secondaire ! ■

VALERIE VALIN-STÉIN