



# Je m'offre UNE RÉSIDENCE SEMI-PRINCIPALE

**L**a crise sanitaire a modifié nos habitudes de vie et de travail et a fait voler en éclats un grand nombre de paradigmes. Si certains d'entre vous, une fois le premier confinement terminé, ont fait le choix d'un changement de vie radical en quittant les grandes villes (voir le n° 1171 du *Particulier*, p. 40 à 44), d'autres ont opté pour une solution médiane : l'acquisition d'une résidence secondaire ou, plus précisément, d'une résidence « semi » ou « bi » principale. Une appellation qui fait écho à nos nouvelles habitudes de vie. En effet, d'après une étude réalisée par le groupe De Particulier à Particulier (PAP) en mai dernier,

30,9 % des candidats acquéreurs d'une résidence secondaire prévoient d'en faire un usage intensif, en y passant plusieurs jours par semaine en plus des week-ends et des vacances. « *La seule différence qui va subsister entre la résidence principale et l'habitation secondaire sera fiscale* [la taxe d'habitation est plus élevée pour les résidences secondaires que principales, Ndlr] », anticipe avec humour Laurent Demeure, président du réseau d'agences Coldwell Banker.

Cette utilisation accrue de la résidence secondaire est rendue possible par l'essor du télétravail. Le fait de ne plus avoir d'enfants en âge scolaire facilite aussi ce nouveau mode de vie. Voici nos conseils pour réussir au mieux votre projet de deuxième maison.

## → Zoom

### ÉVALUEZ LE COÛT DE L'ENTRETIEN

**U**ne fois dénichée la maison de vos rêves, reste à l'aménager et l'entretenir ! Le coût va dépendre des spécificités du bien (surface habitable, taille du terrain...) et de votre disponibilité. Il est toutefois possible de dégager des moyennes.

- Jardinier et femme de ménage : 10,25 € brut/heure (Smic).
- Pisciniste : 1 000 €/an (pour une piscine de 40 m<sup>3</sup>).
- Assurance : sur devis.
- Impôts locaux : variables suivant la commune.
- Travaux de rafraîchissement : de 500 à 1 000 € HT/m<sup>2</sup>, selon le niveau de confort.
- Remplacement des huisseries : de 1 000 à 3 000 € HT/fenêtre.
- Installation du chauffage : en moyenne, 100 € HT/m<sup>2</sup> pour de l'électrique, et de 100 à 150 € HT/m<sup>2</sup> pour du fuel ou du gaz.
- Entretien de la toiture : de 70 à 250 € HT/m<sup>2</sup> selon le matériau.

Réalisé avec l'aide du groupe Mercure

### À 200 KM DE VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Logiquement, la localisation géographique idéale de votre nouveau chez-vous se situe à proximité de votre résidence principale, dans un rayon maximal de 200 kilomètres. Mais vous ne serez pas toujours obligé d'aller aussi loin pour vous mettre agréablement « au vert ». « *À 30 ou 40 kilomètres des grandes métropoles, on se retrouve souvent déjà dans un autre monde* », note Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France-Monaco. « *Les Parisiens se ...*





**La bonne option pour acheter**

Si vous achetez en couple, la solution la plus répandue est l'indivision. En fonction des fonds apportés par chacun, elle est égalitaire (50/50) ou inégalitaire (30/70, par exemple). Si votre priorité est d'anticiper votre transmission avec des donations successives de parts, vous pouvez loger votre acquisition dans une société. Mais si vous envisagez de louer votre résidence, même occasionnellement, préférez une SARL de famille à une société civile immobilière (SCI).

**225 000 €**

C'est le prix moyen d'une résidence secondaire.  
 Source: Pretto (mai 2021)

... dirigent vers la vallée de la Marne, le Valois, le début de la Normandie et le Perche, les Lillois sont plutôt attirés par la Côte d'Opale, entre les stations balnéaires de Wimereux et d'Hardelot, et les Lyonnais prospectent les abords du lac du Bourget, la Bresse ou encore la Drôme », témoigne Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du groupe Mercure, spécialiste de l'immobilier de luxe. « Une partie de la clientèle lyonnaise opte aussi pour les stations de Savoie et de Haute-Savoie, telles que Les Gets, Morzine, Pralognan-la-Vanoise, Saint-Gervais-les-Bains, Saint-Martin-de-Belleville et même Megève », confie Jean-Jacques Botta, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) Savoie-Mont-Blanc.

Les 200 kilomètres de distance entre les deux résidences cela correspond à un trajet d'environ 1 h 30 en voiture. Un mode de transport à plébisciter plutôt que l'avion (peu écologique) ou le train, dont les dessertes ne sont pas forcément pérennes. « Il est difficile de s'émanciper de sa voiture. D'autant, qu'au gré des politiques commerciales de la SNCF, une commune très bien desservie par le train à un moment donné, peut se retrouver ensuite nettement moins bien lotie », avertit Olivier de Chabot-Tramecourt. « Regardez l'exemple de Vendôme : il n'y a plus qu'une poignée de TGV qui marquent aujourd'hui l'arrêt », souffle, dépité, un agent immobilier installé à proximité de la petite bourgade du Loir-et-Cher.

**DES ACQUÉREURS TRÈS EXIGEANTS**

Pour les agents immobiliers, les candidats à l'achat d'une résidence semi-principale sont souvent à la recherche du mouton à cinq pattes tant leurs exigences sont nombreuses, voire contradictoi-

res. « Auparavant, une résidence secondaire était uniquement réservée aux loisirs. Ce n'est plus le cas aujourd'hui, où il y a de moins en moins de différence entre vie privée et vie professionnelle. Les acheteurs réclament tous une pièce fermée pouvant être utilisée comme bureau », constate Donatien Dumontier, directeur du réseau d'agences Re/Max. En résumé, ils veulent retrouver le confort de leur habitation principale avec davantage d'espace extérieur et, si possible, des commerces, de bons restaurants et quelques activités de loisirs (golf, centre équestre...) à proximité. « Les possesseurs de résidences secondaires acceptaient aisément d'être isolés, perdus au milieu de nulle part. Ils étaient même disposés, pour certains, à se lancer dans un ambitieux projet de rénovation. Désormais, ils souhaitent un bien prêt à habiter, plus petit mais très confortable. Ils plébiscitent les cuisines haut de gamme, les salles de bains en suite (donnant directement dans la chambre, Ndlr) et la piscine dans le jardin. Cette clientèle ne se projettera pas dans un château de 20 chambres avec une seule et unique salle de bains ! », assure Alexander Kraft. La deuxième résidence idéale est donc une maison ancienne, avec du charme (ou mieux encore, une véritable histoire), qui mesure de 120 à 150 m<sup>2</sup> et dispose d'un terrain d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>. Ces éléments peuvent varier, à la hausse comme à la baisse, en fonction des régions et, bien sûr, de votre budget.

Dernier critère, rédhibitoire celui-là, il faut obligatoirement une bonne connexion à internet afin de pouvoir télétravailler dans des conditions optimales. N'hésitez pas à consulter les sites, tels que ariase.com ou maconnexioninternet.arcep.fr, pour évaluer la qualité des réseaux dans le secteur où vous envisagez de prospecter.

## DES MAISONS POUR TOUS LES BUDGETS

Reste la question de l'argent. Bonne nouvelle, selon les professionnels, à de rares exceptions près (le littoral breton et la Creuse, par exemple) les prix de l'immobilier frémissent mais ne flamment pas pour le moment.

Par exemple, dans les Deux-Sèvres, avec un budget compris entre 250 000 et 300 000 €, vous pourrez vous offrir une élégante propriété de 4 chambres avec 2 000 m<sup>2</sup> de terrain et une piscine. Si vous disposez de 150 000 à 200 000 € supplémentaires, il est possible, dans le même département, de viser une maison de maître de 250 à 300 m<sup>2</sup> habitables avec 5 ou 6 chambres, située au milieu d'un parc arboré de 5 000 à 6 000 m<sup>2</sup> en bordure de Sèvre Niortaise. Un budget de 300 000 €, c'est aussi ce qu'il faut prévoir pour s'installer dans une maison en pierre dans un petit village proche de Saint-Brieuc, dans les Côtes-d'Armor. Dans l'Orne, dans le secteur de L'Aigle et d'Alençon, ou bien dans le Perche, de 200 000 à 300 000 € suffisent généralement pour trouver un bien répondant aux critères de la résidence semi-secondaire. En revanche, il faudra déboursier plus si vous prospectez en Île-de-France. Comptez de 800 000 à 900 000 € pour une petite maison ancienne de 150 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 3 000 m<sup>2</sup> dans un village proche de Montfort-l'Amaury (Yvelines). Dans le même département, à Poigny-la-Forêt, Paris Ouest Sotheby's International Realty est chargé de la vente, pour 900 000 €, d'une belle longère de 325 m<sup>2</sup> sur 3 800 m<sup>2</sup>. Atout supplémentaire: la propriété comprend une grange rénovée offrant 4 chambres, chacune dotée de sa salle de bains, et une vaste « family room » (pièce de vie). À une dizaine de kilomètres de là, dans le cen-

tre de Rambouillet, la même agence propose une vaste propriété de 15 pièces réparties sur 1 000 m<sup>2</sup> habitables, sise au milieu d'une parcelle de 4 hectares avec piscine. Le tarif est nettement plus élevé – 2,1 millions d'euros – mais les prestations le justifient.

Posséder une deuxième maison est certes agréable mais cela nécessite un minimum de moyens financiers. Selon une étude réalisée par le courtier en prêts immobiliers Pretto, les revenus nets mensuels des acquéreurs d'une résidence...

### → Zoom



## EMPRUNTER N'EST PAS PLUS DIFFICILE

Contrairement à une idée reçue, financer l'achat d'une résidence secondaire à crédit n'est pas forcément plus compliqué que décrocher un prêt pour sa résidence principale. Dès lors que l'on reste en deçà du taux d'endettement maximal de 35 % exigé par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). Les taux obtenus (entre 0,80 et 1,5 %, début juin) sont similaires à ceux pratiqués pour une résidence principale. Néanmoins, les prêts « résidences secondaires » sont étudiés très attentivement par les banques. « Si le dossier est un peu juste, elles regardent si l'emprunteur a fini ou est sur le point de finir de rembourser sa résidence principale », constate Angélique Laurent, directrice de l'agence Vousfinancer de Quimper. Certains professionnels ont aussi relevé, au cas par cas, que le taux d'apport demandé pouvait varier suivant l'attractivité de la région d'achat.





### Les formalités avant de louer

Vous envisagez de louer votre résidence secondaire quelques semaines cet été ou cet automne ? Commencez par déclarer votre location à la mairie. Certaines communes (Paris et les métropoles régionales, mais aussi Annecy, Biarritz ou Cannes...) peuvent vous imposer un changement d'usage : une procédure complexe et, parfois, coûteuse. Enfin, pensez à informer votre assureur de votre projet.

...secondaire atteignent, en moyenne, 5 700 €. Au prix d'achat du bien, stricto sensu, s'ajoutent les droits d'enregistrement, communément appelés « frais de notaire ». Ces derniers représentent de 6 à 8 % de la valeur du bien dans l'ancien. Il ne faut pas non plus oublier les dépenses d'ameublement et de décoration. Car, même si le bien est en bon état, les acheteurs préfèrent souvent refaire les salles de bains pour les mettre à leur goût.

### CALCULEZ TOUS LES FRAIS

Tenez compte, aussi, des charges inhérentes à une double résidence (impôts locaux, assurances, abonnements divers, etc.), et ne sous-estimez pas les frais d'entretien courant (voir encadré, p. 32). Ceux-ci peuvent s'envoler, surtout en bord de mer (le sel et les embruns impliquent de repeindre régulièrement les façades, sauf si elles sont en pierre, et les volets) ou en montagne. « Le budget chauffage peut être conséquent en raison de la nécessité de laisser la chaudière allumée en mode hors gel. Le coût d'entretien d'un chalet atteint, en fonction de sa superficie et de l'utilisation que l'on en fait, de 6 000 à 9 000 € chaque année,

avertit Philippe Grisol. Il faut également regarder les facilités d'accès avant d'acheter. Si le chalet est au bout d'un chemin privé, l'hiver, vous devrez faire appel à une société de déneigement. »

Il est possible d'anticiper toutes ces mauvaises surprises en inspectant soigneusement les lieux avant de faire une offre. « Vérifiez bien l'état des toitures, surtout dans les régions venteuses. Recherchez la présence d'éventuelles moisissures : pour être saine, une maison doit être étanche à l'eau mais pas à l'air », prévient Sylvain Cresteaux, agent immobilier Guy Hoquet, à Saint-Brieuc. Vous pouvez cependant confier cet audit préalable à un architecte (voir p. 30).

Enfin, pour que votre projet soit une réussite, n'achetez que ce vous êtes en mesure d'entretenir, au regard de vos moyens financiers bien sûr, mais aussi de votre disponibilité. « Lorsqu'ils s'offrent une maison, les clients la trouvent belle et grande, car elle est bien entretenue ainsi que le jardin. Mais, au bout de 2 ou 3 ans, nous les voyons parfois revenir. Ils veulent revendre pour acquérir un bien plus petit », témoigne Eric Liénard, conseiller immobilier Capifrance dans la région de Niort. V. V.-S. ©

### → Zoom

#### C'EST LE BON MOMENT POUR DONNER EN LOCATION

Il est possible de rentabiliser votre résidence secondaire en la louant pendant les périodes où vous ne l'occupez pas. En fonction de sa localisation et des dates de mise en location, vous pourrez amortir tout ou partie de vos charges. Cette année est la bonne pour vous lancer car, selon une étude du groupe PAP, les grandes maisons à la campagne ont la cote ! Plus abordables et souvent plus vastes que les biens situés sur le littoral, elles sont convoitées par ceux – nombreux – qui envisagent le prochain été comme un grand moment de retrouvailles, après plusieurs mois de confinement et de restrictions de déplacements.

#### Tarifs en 2021

Département	Prix (de la nuitée)	Hausse (par rapport à 2020)
Calvados	168 €	+ 14,8 %
Eure	127 €	+ 29,8 %
Pas-de-Calais	118 €	+ 7,1 %
Somme	106 €	+ 6 %
Côtes-d'Armor	111 €	+ 6 %
Haute-Savoie	109 €	+ 7,2 %

Source : PAP