

**LE FIGARO
MAGAZINE**

Spécial placements

RÉSIDENCES SECONDAIRES, DU RÊVE À LA RÉALITÉ



RÉSIDENCES SECONDAIRES *Pourquoi nous en rêvons tous, p. 104 ; 5 conseils pour dénicher la maison idéale, p. 108 ; La conciergerie, l'atout de votre location saisonnière, p. 110 ; Faut-il craindre une flambée des impôts locaux ?, p. 114 ; Comment tirer des revenus de sa maison de campagne, p. 116 ; Changements climatiques : risques ou opportunités à l'achat ?, p. 120.*

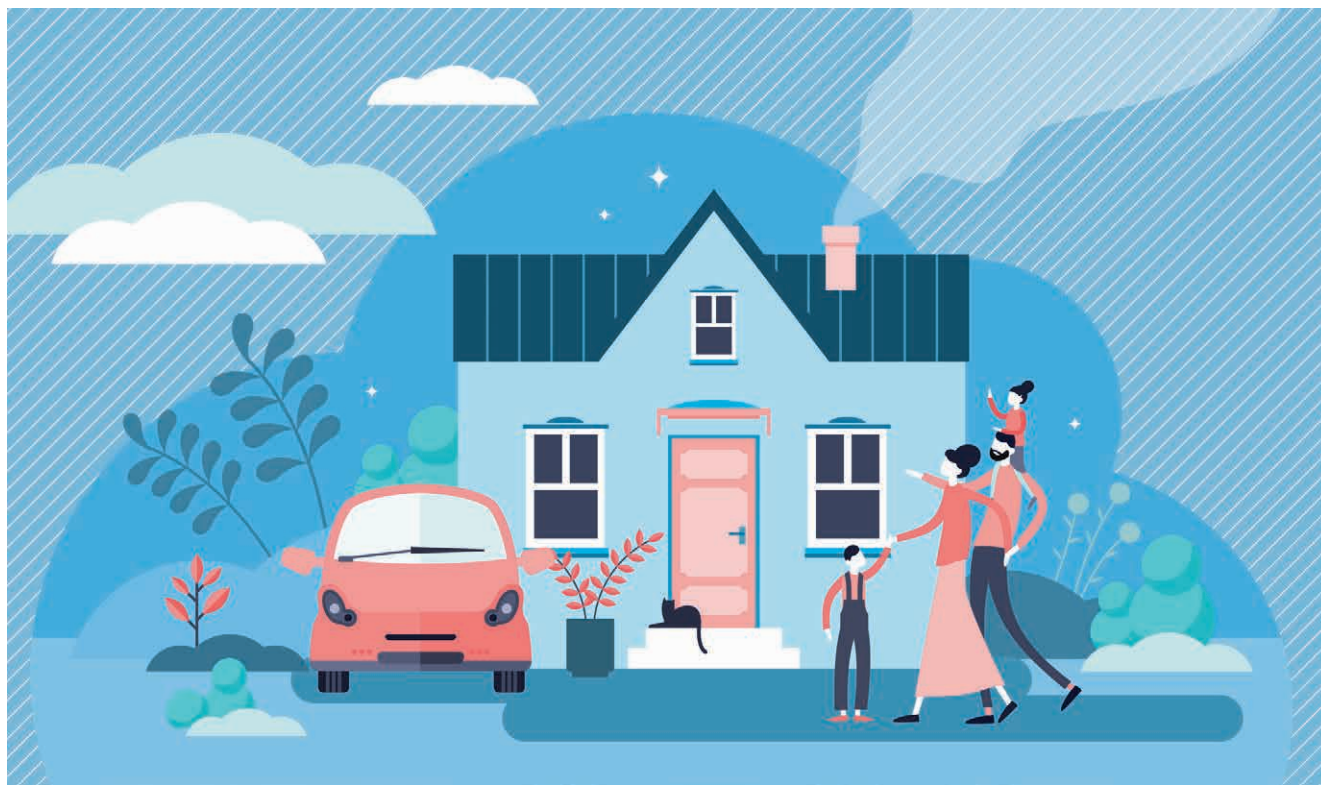
IMPÔTS *Les atouts fiscaux des actifs verts, p. 124.* **IMMOBILIER** *Faites vos comptes avant de vendre, p. 126 ; Bailleurs, ne soyez pas trop gourmands, p. 128.* **DONS** *Où va la générosité des Français ?, p. 130 ; Que sont devenus les millions collectés pour Notre-Dame ?, p. 134.*

MARCHÉ DE L'ART *Les portraits, des tableaux dans l'air du temps, p. 136.*

Dossier coordonné par Aurélien Ferron et Frédérique Schmidiger, avec Sandrine Chesnel, Laure Le Scornet, Robin Massonnaud, Caroline Mazodier, Marie Pellefigue, Guilherme Ringuenet, Catherine Schmidiger et Valérie Valin-Stein.

Infographie : Stock Adobe

LeParticulier



POURQUOI NOUS RÊVONS TOUS D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE

Que l'on soit citadin avec de jeunes enfants ou quinquagénaire se préparant doucement à la retraite, l'achat d'une maison de campagne ou d'un appartement en bord de mer occupe une place de choix dans les projets familiaux.

Par Frédérique Schmidiger

En mai, le joli prieuré, au cœur de la Puisaye – le pays de Colette – apparaît sous son meilleur jour, avec son jardin de curé et son bassin à nénuphars. Le lieu respire le calme et la sérénité. De quoi donner des envies de campagne aux couples qui, le temps d'un week-end, louent la dépendance de cette résidence secondaire, transformée en gîte par ses propriétaires. Un rêve pour de nombreux Français, mais non accessible à tous, surtout depuis l'envolée des prix qui a suivi la crise sanitaire. « Un budget à partir de 300 000 à 400 000 € ouvre les portes d'une jolie propriété de charme et de caractère avec de la surface et même des mètres carrés inoccupés, mais avec des travaux à faire », affirme Olivier Brunet, directeur de Barnes Propriétés et Châteaux. Un peu moins si l'on accepte de s'éloigner des zones périurbaines. « Les citadins recherchent tous le calme absolu, près d'une gare et avec des commodités à moins de 10 kilomètres pour faire leurs courses », expose le professionnel. À la question, y a-t-il des régions délaissées où l'on peut encore espérer dénicher de bonnes affaires, Olivier Brunet répond par la négative : « Même des régions difficiles d'accès comme la Creuse ou la Nièvre qui l'ont longtemps été, ne le sont plus. Et de nombreuses zones qui ne bénéficiaient pas de la fibre optique, fuies par les télétravailleurs, commencent à y être raccordées. »

LE FACTEUR TÉLÉTRAVAIL

Le travail à distance a bien sûr bouleversé la donne. « Avec Bordeaux à deux heures de TGV de Paris, nous avons constaté sur le bassin d'Arcachon l'arrivée d'actifs qui s'installent pour y vivre et remontent deux jours par semaine à Paris. Ces logements tiennent à la fois de la résidence principale et de la résidence secondaire. Il s'agit pour l'essentiel d'indépendants ou de salariés très autonomes travaillant dans la communication ou le conseil », témoigne Yves Mazin, conseiller en gestion de patrimoine, à la tête du cabinet Version Patrimoine, à Bordeaux et Tulle. C'est le cas de Pascale et Bruno, quinquagénaires propriétaires de leur résidence principale à Paris, qui ont acheté une maison de ville en pierre blonde, près de Saintes, en Charente-Maritime, à 40 kilomètres de la mer. Plus abordable. Le couple a raisonné en fonction du budget annuel qu'il consacrait à ses vacances. L'argent dépensé pour voyager au loin avec leurs deux enfants, les Parisiens l'investissent désormais dans leur acquisition dans laquelle ils télétravaillent plusieurs jours par semaine.

Pour d'autres couples, c'est l'approche de la retraite qui crée le déclic. Pourquoi conserver un logement familial en région parisienne, devenu trop grand une fois les

« les parents pourront donner la nue-propiété des parts de SCI en mettant à profit les abattements de 100 000 € par parent et par enfant. Plus tôt les parents donnent, plus faible sera la valeur sur laquelle les enfants seront taxés », précise Yves Delecraz, notaire à Lyon et président du prochain congrès des notaires, consacré au logement. Attention, il ne sera pas possible de louer en meublé si le bien appartient à une SCI soumise à l'impôt sur le revenu. « Si l'on projette de louer le bien en location saisonnière, il faudra adopter une autre forme de société, une SARL familiale par exemple », avertit Yves Mazin.



DES CHANGEMENTS À INTÉGRER

D'autres faux pas sont à éviter, comme miser sur la location saisonnière pour rembourser son crédit. « Cette stratégie est mise à mal par les décisions récentes prises par les élus locaux pour limiter la location meublée de courte durée. Avec pour cible, la location saisonnière plus de cent vingt jours dans l'année », avertit Yves Mazin. Une analyse partagée par Yves Delecraz : « L'engouement pour les résidences secondaires entraîne une hausse des prix qui accentue la pénurie de logements accessibles aux résidents permanents. La volonté de corriger ce déséquilibre déjà à l'œuvre en Corse, gagne la Bretagne, le Pays basque et la montagne. » Les maires n'ont pas le pouvoir d'aller jusqu'à interdire l'occupation comme résidence secondaire. « Mais les élus peuvent soumettre à autorisation la location en meublé, car l'activité de nature commerciale constitue un changement

d'usage du bien qui peut être encadré par la municipalité », explicite le notaire. Depuis le 1^{er} mars 2023, 24 communes de la Communauté Pays basque (Anglet, Biarritz, Ciboure...) exigent des propriétaires louant en location saisonnière qu'ils compensent par la mise en location d'un bien de même taille en location de longue durée. Dans les zones touristiques, les propriétaires doivent aussi s'attendre à une hausse de leur taxe d'habitation, dont ils restent redevables (lire p. 114).

Yves Delecraz alerte sur une autre évolution à venir. Une révolution même, selon ses termes. « La loi climat et résilience a acté le principe de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050. On ne pourra plus construire en zone naturelle. Dès 2030, la loi prévoit une réduction de moitié de la trajectoire d'artificialisation », dit-il. Avec quelles conséquences ? « Il ne faut plus espérer acheter un terrain non bâti dans l'espoir qu'il devienne constructible ni fonder trop d'espoir sur la possibilité d'acheter une petite maison qu'on agrandira par la suite », décrypte M^e Delecraz.

COMBIEN ÇA COÛTE ?

Combien coûte une maison ou un appartement dans une région recherchée, sur des communes plus abordables ? Éric Allouche, directeur exécutif du réseau ERA, cite quelques exemples. À Dieppe, on trouve encore des appartements en centre-ville pour 3 000 €/m², 4 000 € s'il a une petite vue sur la mer. À Veules-les-Roses, les prix grimpent à 4 000-4 500/m². À Étapes, près du Touquet où les appartements s'affichent entre 12 000 et 16 000 €/m², des maisons de pêcheurs avec un accès aux pistes cyclables s'achètent entre 300 000 et 500 000 €. En Bretagne, où le marché a flambé, comptez 450 000 € pour une grande maison en

bord de mer à rénover près de Brest, et de 310 000 à 320 000 € dans les terres. Plus au sud, à Erdeven, vers Vannes, une maison entre bourg et mer de 120 m² avec un jardin de 500 m² coûte 450 000 €. Mais les prix peuvent s'envoler vertigineusement. Comme l'illustre Olivier Brunet, directeur de Barnes Propriétés et Châteaux. À Saint-Briac-sur-Mer, près de Dinard, un petit manoir en granit, en mauvais état s'est vendu 5 millions d'euros. « Les prix à Saint-Briac oscillent en principe entre 3 500 et 4 500 €/m². Mais la situation spectaculaire, avec un terrain d'un hectare et une vue à 180° sur la mer, n'avait pas de prix pour l'acquéreur. »

F. S.

De nouvelles règles qui pousseront peut-être les amoureux de la verdure vers des habitations plus légères ou plus mobiles. Des yourtes, des roulottes... ou un petit chalet au bord de l'eau. Comme Arnaud, locataire à Malakoff, qui avec son budget serré – 120 000 € – a trouvé un pied-à-terre pour le week-end, dans une boucle de la Seine, à quarante-cinq minutes de Paris. Acheté 80 000 € et remis à neuf après 40 000 € de travaux, le logement offre une quarantaine de mètres carrés et un petit jardin les pieds dans l'eau. Littéralement. Si le logement surélevé n'a pas été inondé récemment, une grosse crue pourrait causer des dégâts. Le prix à payer pour se réveiller devant ce paysage fluvial tout droit sorti d'un tableau impressionniste.

Pour ceux qui ne sont pas prêts à prendre de tels risques ni à transiger sur la maison de leurs rêves, il reste à jouer la carte de la patience. « Le marché immobilier est cyclique. Il enregistre aujourd'hui une contraction du volume des ventes avec la remontée des taux d'intérêt. Cette phase précède en général la baisse des prix », rappelle Yves Delecraz. De l'avis de tous les professionnels, les résultats du diagnostic de performance énergétique (PFE) offrent aussi d'ores et déjà un levier très efficace pour négocier les prix de 20 à 25 % à la baisse. ■

Frédérique Schmidiger