



5 CONSEILS POUR DÉNICHER LA MAISON DE SES RÊVES

Il y a rarement urgence à acheter une maison de week-end ou de vacances. Cela autorise le luxe de la réflexion et d'une quête sereine de la perle rare.

Par Marie Pellefigue

Alors que les beaux jours reviennent, l'aspiration à un havre de paix où passer ses week-ends en famille et ses vacances entre amis revient en force. Mais pour que l'envie se concrétise, mieux vaut ne pas se lancer en dilettante et agir avec méthode. Voici cinq conseils pour faire le bon choix et passer à l'acte.

1 SOYEZ CLAIRS SUR VOS ENVIES

Avant d'éplucher les petites annonces immobilières, fixez vos desiderata. La maison servira-t-elle essentiellement les week-ends ? Y passerez-vous davantage de temps grâce au télétravail ou sera-t-elle occupée seulement pendant les vacances scolaires ? Dans le premier cas, il faut cibler une région à moins de 200 kilomètres, ou deux heures de voiture, de votre domicile. Dans le

deuxième, prospectez les secteurs proches d'une gare avec une liaison rapide entre vos résidences principale et secondaire, pour partir avant votre famille ou rentrer en décalé. Enfin, avec la troisième option, tous les choix sont permis, même les plus lointains.

Ensuite, déterminez, carte à l'appui, quels secteurs viser. Par exemple, si vous habitez l'ouest de la capitale, la campagne normande sera plus proche que les forêts de l'Oise. Attention, tenez compte de la distance en kilomètres, mais aussi du temps de trajet, qui dépend du trafic. À titre d'illustration, pour se rendre au-delà du mont d'Or depuis le cœur de Lyon, il faut une quarantaine de minutes de voiture aujourd'hui, contre une vingtaine il y a cinq ans. Une fois une grande zone ciblée, partez en week-end et sillonnez les différents secteurs sélectionnés pour choisir celui qui vous séduit le plus. Enfin seulement, vous pourrez commencer à visiter des biens.

2 NE SURPAYEZ PAS VOTRE MAISON

Les prix des campagnes autour des grandes métropoles ont flambé à la sortie du confinement. « Des régions à moins de deux heures de voiture de Paris, comme la Normandie rurale, le nord de la Bourgogne ou l'est de la Marne ont vu leurs prix progresser de parfois 20 à 30 % en dix-huit mois », constate Brice Cardin, directeur du réseau L'Adresse. Le phénomène a été le même autour de Lyon, Nantes ou Rennes. Mais, désormais, il a pris fin. Si les jolies maisons de campagne dans des zones bien desservies et à proximité des métropoles continuent de se vendre à des tarifs élevés, ce n'est plus le cas des vieilles bâtisses de cœur de bourg sans charme et à rénover. Ces dernières ont du mal à trouver preneur aujourd'hui, surtout si elles nécessitent beaucoup de travaux, car ils effraient une large part des acquéreurs. Leurs tarifs risquent donc de baisser dans les mois à venir, tenez-en compte lors de vos négociations.

3 FUYEZ LES BONNES AFFAIRES

Ne jetez pas votre dévolu sur une immense bâtisse à rénover sous prétexte que son prix est très accessible. Car pour y habiter, vous devrez engager des travaux importants, difficiles à rentabiliser si vous revendez votre maison quelques années plus tard. « Beaucoup d'acquéreurs espèrent réaliser une plus-value, or, une résidence secondaire coûte souvent plus qu'elle ne rapporte », met en garde Patrice Besse, directeur du réseau du même nom. Méfiez-vous aussi si une maison en bon état est à vendre à un tarif inférieur à celui du marché. Vérifiez que cette décote n'est pas due à une nuisance importante, par exemple la proximité d'un élevage (de volailles, de porcs...) ou d'une zone de culture intensive où l'épandage est courant, au risque de devoir supporter

bruits et odeurs. Pour éviter ce genre de mauvaises surprises, discutez avec les voisins, les commerçants du secteur et renseignez-vous à la mairie.

4 ANTICIPEZ LE COÛT DES RÉNOVATIONS

Si le bien qui vous plaît n'est pas en parfait état, il faudra intégrer le coût de sa rénovation dans votre budget. Comptez entre 300 et 500 €/m² pour une remise aux normes et plutôt de 800 à 1 100 €/m² pour une réhabilitation. Pour éviter les mauvaises surprises, faites une visite avec un architecte qui ciblera les travaux utiles et chiffrera leur coût. A minima, prévoyez d'isoler le toit et les murs et installez des doubles vitrages pour augmenter la performance énergétique, un atout si la maison est située dans une région froide et humide. Protégez aussi la maison contre la chaleur, car les périodes de canicule risquent d'être de plus en plus nombreuses. Enfin, si vous prévoyez de louer votre maison pour amortir vos frais, certains aménagements sont obligatoires (électricité aux normes, escalier avec rampe, barrière de protection autour de la piscine...). D'autres vous permettront d'attirer davantage de locataires, comme une chambre et une salle de bains au rez-de-chaussée, la pose de Velux dans la toiture pour aménager les combles ou l'installation d'un deuxième WC.

5 CALCULEZ LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Outre le prix d'achat et le coût des travaux, vérifiez que vous disposez du budget nécessaire pour le fonctionnement de votre maison. Soit, le prix des abonnements aux différents réseaux (eau, électricité, internet...) et les consommations, l'assurance et les dépenses d'entretien. N'oubliez pas la fiscalité locale. « L'exonération de la taxe d'habitation ne concerne que les résidences principales, cet impôt est toujours dû pour les autres biens immobiliers », précise Christophe Chaillat, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez HSBC Continental Europe. En plus, vous devrez régler une éventuelle surtaxe d'habitation (selon la localisation) et la taxe foncière. En moyenne, les professionnels estiment que tous ces frais oscillent chaque année entre 1 et 3 % du prix d'achat du bien, selon sa localisation et sa taille. Car une grande maison soumise à l'air marin et à un taux d'humidité élevé se dégrade plus vite qu'une petite, parfaitement isolée. Attention, la présence d'une piscine et d'un grand jardin avec des plantations, qu'il faut régulièrement tondre et élaguer, fait grimper les coûts d'entretien. Bon à savoir : si vous optez pour une maison de week-end, vos charges variables seront importantes, mais, en contrepartie, vous baissez vos charges fixes, grâce à un entretien régulier du jardin et à la détection rapide de sinistres, tels que des fuites, avant qu'ils ne créent des dégâts importants. En revanche, avec une résidence occupée pendant les vacances, les dépenses courantes seront moindres, mais le budget pour l'entretien et la remise en état plus important. ■