



Résidences secondaires

**TRAVAUX**  
**Les as de la déco**

Posséder une résidence secondaire où se ressourcer et se dépayser ponctuellement, beaucoup en rêvent. Encore faut-il avoir en tête tous les frais engendrés pour entretenir et sublimer son pied-à-terre... Voici quelques conseils pratiques et avis d'experts.

PAR MARION MARTEN-PEROLIN

**L**à, tout n'est qu'ordre et beauté, Luxe, calme et volupté », telle pourrait être la définition idéale d'une résidence secondaire. Maison en bord de mer, propriété de charme à la campagne ou chalet à la montagne... le dépaysement passe par le cadre de vie, mais aussi par la décoration et les travaux réalisés sur place. Des éléments chinés, réhabilités et modernisés, mettront ainsi en valeur l'authenticité et l'histoire de la demeure, en invitant au voyage. « Pour nos clients, c'est généralement le coup de cœur qui déclenche la vente. On note qu'ils sont attirés par des maisons anciennes à rénover de manière contemporaine, ou à l'inverse, par des réalisations architecturales très modernes. Les maisons bioclimatiques ou en bois sont également très recherchées, dans la mouvance écologique de ces dernières années », constate Julien Haussy, fondateur du réseau d'agence Espaces Atypiques. Mais détenir une résidence secondaire, cela demande du temps et de l'argent pour la rénover et l'entretenir à l'année. « Habiter un appartement génère des charges de copropriété, mais vivre dans une maison, implique qu'on est seul à supporter les travaux. Avoir une résidence secondaire génère des coûts annuels à prendre en compte, ce à quoi les citadins ne sont pas toujours habitués. Il faut donc faire attention aux dépenses à prévoir en fonction de l'état du bien. Neuf ou chiné, le mobilier pour habiller cette nouvelle résidence peut également être une charge à anticiper, en plus du prix d'achat », complète Julien Haussy.

**LE PRIX DU CALME ET DE LA VOLUPTÉ**

Ce type de bien génère en effet des coûts annuels parfois très importants, les impôts locaux, les abonnements d'électricité ou de gaz, l'assurance habitation ainsi que les travaux ou les frais d'entretien réguliers du jardin, de la piscine, de la cheminée ou de l'intérieur. « Les coûts de rénovation sont sensiblement les mêmes que pour la rénovation d'une résidence principale. Tout dépend des matériaux choisis et des contraintes techniques : refaire l'électricité, créer des ouvertures, changer les fenêtres... », remarque Thomas Huchet, architecte et directeur du pôle conception à l'atelier D3B. « Cette année, nous faisons refaire la toiture (les ardoises et la charpente) et l'isolation, avec la pose de double vitrage sur toutes les fenêtres. Ces travaux vont nous coûter plus de



30 000 €, auxquels s'ajoutent les forfaits d'entretien du jardin et de ménage, qui nous coûtent plus de 1 000 € par an, et les impôts locaux. La taxe d'habitation s'élève à 1 430 € et la taxe foncière, à 1 200 €. Des sommes importantes qu'il faut prévoir », témoigne Luc, chef de publicité dans un grand groupe, dont la famille possède une maison dans les côtes d'Armor, face à l'île de Bréhat, dans laquelle ils se rendent régulièrement. Les impôts locaux peuvent en effet alourdir la note tous les ans, d'autant plus que la réforme de la taxe d'habitation, qui doit être supprimée pour tous les particuliers, ne concerne que les résidences principales. « Enfin, la chose la plus importante à mes yeux est de prévoir ces dépenses, mais aussi de connaître quelqu'un sur place qui puisse dépanner en cas de souci. Par exemple, faire venir un plombier quand on est à 500 km de la maison, cela demande soit de la confiance, soit un bon réseau d'ouvriers », ajoute-t-il.

Cette résidence de campagne, située à Montfort-l'Amaury, dans les Yvelines, a été rénovée par le studio d'architecture Maison Sarah Lavoine, dans le respect du style du bâtiment.

**DES MEUBLES POLIS PAR LE TEMPS**

« Pour aménager sa résidence secondaire, il faut miser sur la décoration en n'hésitant pas à chiner des éléments rustiques, à mélanger les styles et à jouer sur les matières, tout en mettant de belles pièces design en valeur. De l'osier en assise ou suspension, ou du jonc de mer (une matière très abordable) pour le sol ○○○



ooo des combles, feront leur petit effet, des peintures blanches sur les boiseries apporteront de la lumière, des tons pastel changeront l'ambiance d'une pièce, explique Thomas Huchet. Récemment, nous avons rénové un duplex à Étretat en intégrant les codes de la plage: couleurs blanc et vert d'eau, parquet clair, osier, papier peint, bois rustique et déco intimiste, pour un budget modeste», raconte-t-il. Certaines contraintes techniques doivent également être prises en compte, notamment lorsque l'on possède un bien en bord de mer. En raison de l'érosion, il faudra être particulièrement attentif aux huisseries, éviter le béton avec ferrailage qui rouille ou le bois qui vieillit parfois mal...

### Conserver le cachet et le charme de l'ancien, tout en le modernisant

«Tous les éléments techniques qui ne se voient pas - électricité, plomberie, toiture, système de chauffage, assainissement, isolation... - doivent retenir l'attention des propriétaires pour éviter des complications - infiltrations, humidité, déperdition de chaleur - et donc, des frais supplémentaires. De plus, l'usure des matériaux est valable aussi bien pour l'intérieur que pour l'extérieur, mieux vaut donc prévoir un entretien régulier des lieux», estime Florent Bocher, directeur du studio d'architecture de Maison Sarah Lavoine. Côté tendance, on repense les espaces en gardant l'empreinte historique du lieu, afin de raconter l'histoire de la maison en y imprimant la personnalité des nouveaux propriétaires. Qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement à la mer, à la campagne ou à la montagne, ce qui est le plus recherché pour une résidence secondaire, c'est de conserver le cachet et le charme de l'ancien, tout en le modernisant.»

### LA DOUCEUR PARTAGÉE

Pour limiter les frais, de nombreux propriétaires mettent leur résidence secondaire en location. «L'achat et l'entretien restant onéreux, cette solution leur permet de rentrer rapidement dans leurs frais. Cependant, la plupart d'entre eux n'étant pas sur place, ils doivent recourir à des moyens logistiques pour louer leur bien», remarque Tiphaine Heurtaut, directrice marketing du service de conciergerie HostnFly. La majorité des résidences secondaires se trouvant dans des zones littorales ou de montagne touristiques, la location saisonnière peut être une bonne option. Des services clés en main ou des personnes de confiance peuvent alors assurer la logistique pour générer des bénéfices. Reste la question de l'organisation des vacances de la famille et le choix de l'imposition des revenus de cette activité. ■



La cuisine de cet ancien corps de ferme du Gers, réhabilité par le studio d'architecture Maison Sarah Lavoine, mêle matériaux d'origine et éléments contemporains.



## FLORENT BOCHER

Le directeur du studio d'architecture de Maison Sarah Lavoine dévoile ses astuces pour rénover une résidence secondaire, en préservant l'authenticité d'un lieu souvent chargé d'histoire.

### PLF : Comment conserver le cachet d'une résidence secondaire ?

**Florent Bocher :** Qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement à la mer, à la campagne ou à la montagne, ce qui est le plus recherché, c'est le charme de l'ancien. Rénover d'une résidence secondaire, c'est souvent faire du neuf avec du vieux. Ces propriétés sont souvent achetées dans leur jus, et il faudra les moderniser tout en respectant leur authenticité. En termes de travaux, il y a évidemment des impondérables : la plomberie, l'électricité, l'isolation... Côté déco, on peut se faire plaisir en intégrant des clins d'œil à l'origine de la maison, couplés avec l'histoire des propriétaires, par exemple. Pour préserver l'authenticité du bien, il est alors possible de récupérer des matériaux anciens, dans des brocantes ou chez des artisans locaux. Il faut surtout éviter de le dénaturer et essayer de restaurer les matériaux sur place - récupérer les tomettes, un vieux parquet - ou se rendre dans des dépôts locaux. Rénover une résidence secondaire, c'est avant tout créer une mise en scène pour mettre en valeur l'âme des lieux.

### PLF : Comment repenser les espaces ?

**F. B. :** Certaines résidences secondaires sont des réhabilitations d'anciennes fermes, écuries, bastides ou pigeonniers, qui n'étaient pas conçus pour être habités. L'enjeu est donc de repenser les espaces en créant des ouvertures pour faire entrer la lumière et profiter du paysage. Cela passe souvent par la modification des façades et le percement de larges baies, tout en respectant le style du bâtiment. Cela permet de redonner du sens et de la vie à des espaces qui n'étaient pas exploités en se servant de l'identité de la bâtisse pour raconter une histoire à travers les volumes, les matériaux et la décoration. Une résidence secondaire, c'est un bien dans lequel on aime se ressourcer et recevoir. Pour cette raison, je conseille de créer des espaces pour chaque moment : cuisine, salle à manger et salon doivent être pensés comme des pièces de vie aux volumes généreux, dont la disposition favorise les interactions et les échanges.

### PLF : Des astuces pour entretenir sa résidence secondaire ?

**F. B. :** L'entretien d'une résidence secondaire doit être minutieux. L'idéal est d'avoir quelqu'un de confiance sur place, qui puisse venir faire respirer la maison en votre absence. Jardin, piscine, toiture, cheminée : tous les équipements et éléments structurels doivent être entretenus régulièrement pour éviter les mauvaises surprises. Ce type de projet demande donc du temps, de l'énergie et un véritable investissement à tous les niveaux.



Résidences secondaires

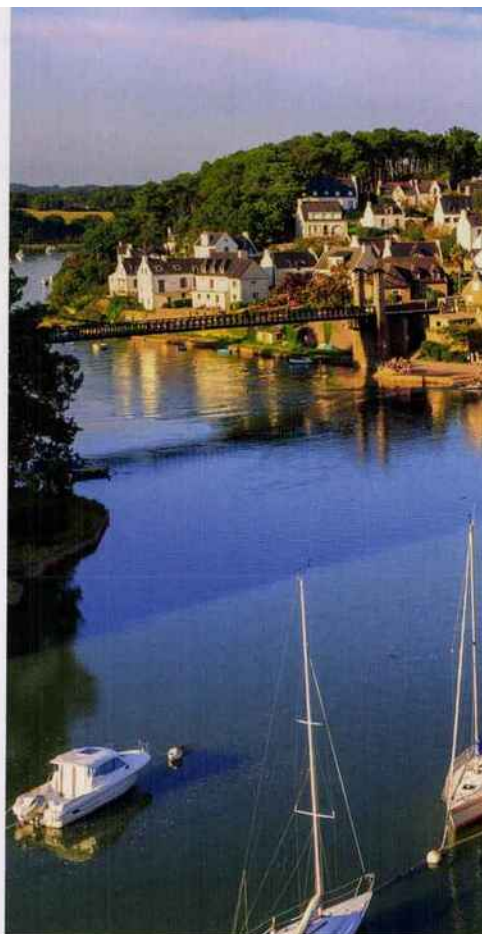


# BRETAGNE

## Le royaume de la pierre

Attractivité régionale, authenticité, stations balnéaires de qualité... la Bretagne offre une diversité immobilière pour tous les goûts et les budgets. PAR OLIVIER MARIN

**A** l'occasion de la présentation de leur baromètre immobilier en juin dernier, les notaires bretons enregistrent un fort retour des acquéreurs. Au-delà de la reprise des signatures et des projets amorcés en début d'année, l'appétence pour la pierre ne se dément pas. « Le confinement a amené les Français à s'approprier leur logement pour y envisager de nouveaux usages: télétravail, garde des enfants... Les "petits" défauts sautent alors aux yeux: absence de jardin, de bureau ou de terrasse, manque de luminosité, présence d'un environnement bruyant... Nombreux sont ceux qui s'engagent aujourd'hui dans une recherche active avec de nouveaux critères », souligne Damien Rnaud, président de la Chambre régionale des notaires de la cour d'appel de Rennes. Un sondage réalisé en juin auprès de 576 offices notariaux en Bretagne et du site notairebreton.bzh montre, par exemple, une hausse de 45 % des consultations en vue d'un achat par rapport à la même période l'an dernier. Un quart des demandes concerne l'achat d'une résidence secondaire afin d'y passer les week-ends, les vacances ou quelques jours par semaine, si le télétravail est possible.



À Saint-Nazaire, une propriété avec vue mer et accès privatif (Bretagne Sud Sotheby's).



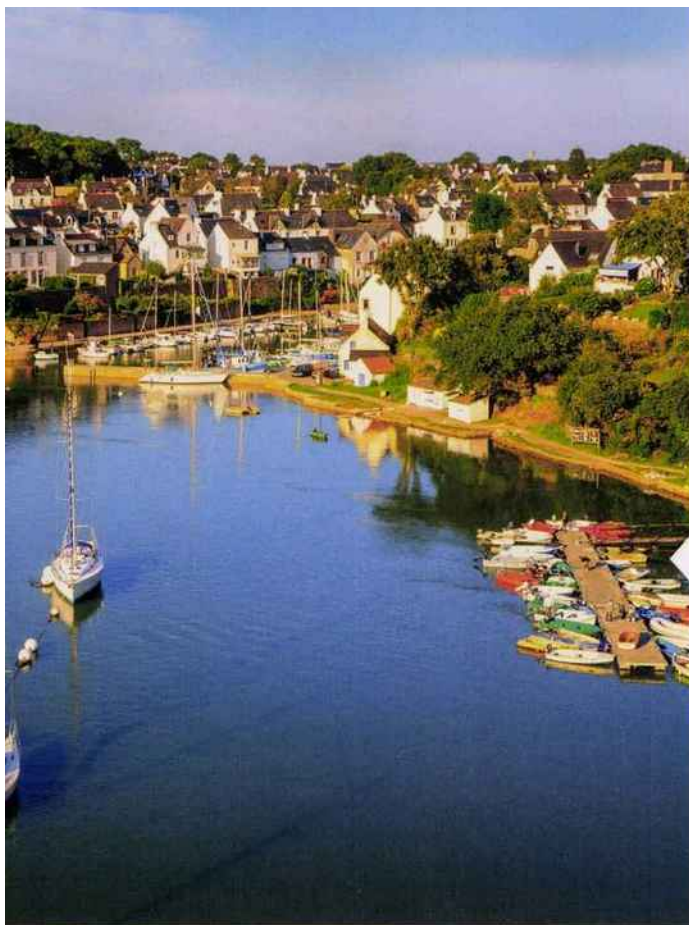
### DES MAISONS À PARTIR DE 135 000 EUROS

À titre indicatif, selon les données notariales, les prix moyens des maisons anciennes s'établissent ainsi: 135 000 € dans les Côtes-d'Armor (+3,8 % sur un an); 150 000 € dans le Finistère (+3,4%); 180 000 € dans le Morbihan (+5,9%); 188 000 € en Ile-et-Vilaine (+3,4%) et 230 000 € en Loire-Atlantique (+5,5%). Toutes ces moyennes cachent bien sûr de fortes disparités selon l'état du bien et le secteur géographique. Pour Maître Rozenn Le Beller, membre du bureau du Conseil supérieur du notariat et notaire à Lanester (56), le choix est vaste quel que soit le budget. « Le littoral est long et offre une grande variété de biens. Dans le nord du Finistère il est toujours possible de trouver une petite maison à rafraîchir à proximité de la mer (sans la vue) à moins de 150 000 €. En revanche, il faut compter plus de 500 000 € pour une villa bien située dans le golfe du Morbihan. »

### 442 000 EUROS À LA BAULE

À titre d'exemple, le prix médian pour s'offrir une résidence secondaire et devenir propriétaire d'une maison ancienne est de 186 000 € à Perros-Guirec, 230 000 € à Roscoff, 235 000 € à Pléneuf-Val-André, 270 000 € à Pornic, 273 000 € à Bénodet, 315 000 € à Dinard, 385 000 € à Larmor-Plage, 400 000 € à Carnac, et enfin, 442 000 € à La Baule », indique Maître Le Beller. Côté appartements anciens, les écarts se creusent dans les stations entre La Baule-Escoubiac (44) à 4 700 €/m<sup>2</sup> en moyenne et Bénodet (29) à 2 740 €/m<sup>2</sup>, ou encore entre Dinard (35) 3 980 €/m<sup>2</sup> et Perros-Guirec (22) 2 810 €/m<sup>2</sup>. Pour l'instant, le marché ne marque pas de baisse de prix et l'offre demeure faible. Cependant, au fil des mois, les conditions économiques

ADOBE STOCK/DELPHIMAGES; PRESSE



Une île privée et sa maison d'habitation dans l'archipel de Bréhat (Bretagne Sud Sotheby's Realty).

Côte du Morbihan, un littoral très prisé.

seront bien sûr déterminantes quant à la concrétisation ou non de nombreux projets immobiliers. C'est ce qui pourrait peser, à terme, sur les valeurs.

### DES PARISIENS SOUS LE CHARME

L'attraction des Parisiens pour la Bretagne ne date pas d'hier, mais l'expérience inédite du confinement a renforcé la tendance. Ronan Pradeau, directeur de Bretagne Sud - Sotheby's International Realty en témoigne : « Le marché se porte bien en Bretagne. Depuis 2019, nous étions sur une très belle lancée et nous avons la chance qu'il y ait eu assez peu d'annulations pendant le confinement, plutôt des reports de ventes. Parmi nos clients, 80 % sont Français et beaucoup d'entre eux sont Parisiens. Ces clients ne souhaitent pas revivre un confinement dans la capitale, dans un petit appartement. Ils sont en quête de biens avec du confort et un jardin pour s'échapper au cas où... » Même constat de Laurent Gaveston, directeur de Espaces Atypiques Brest : « Dans le Finistère, nous avons dans la majorité des cas des Parisiens qui souhaitent se mettre au vert pour du secondaire. Même si cette demande était déjà très forte avant le confinement, elle se renforce nettement. Les Parisiens consacrent un budget oscillant entre 350 000 et 500 000 € pour leur bien immobilier, avec une surface minimale de 150 m<sup>2</sup>, un jardin et à proximité de la mer. »

### LA POSSIBILITÉ D'UNE ÎLE... PRIVÉE

De l'intention à la concrétisation, le passage à l'acte est bel et bien enclenché. « Les petits biens en bord de mer, entre 150 000 et 300 000 €, se sont véritablement arrachés ces

derniers mois », témoigne Ronan Pradeau. « Nous avons une demande croissante pour les biens à la campagne : moulins, corps de ferme, petit manoir ou château, avec terrain (4 à 5 ha) et au calme. Pourvu que le budget soit respecté, tous les secteurs sont prisés, même le centre de la Bretagne qui était un peu boudé auparavant (villes à 40 km de la mer comme Rostrenen, Gourin...). Nous avons aussi beaucoup de demandes pour les îles privées... quelques rêveurs... Sachez qu'une île privée dans l'archipel de Bréhat avec une maison de 110 m<sup>2</sup> peut s'acquérir à 1,68 M€. Une autre île privée à La Trinité-sur-Mer avec une maison de 180 m<sup>2</sup> exposée plein sud est à 2,49 M€. Pour une jolie maison moderne de 400 m<sup>2</sup> proche de la mer à La Baule, il faut compter 1,8 M€. »

### LES ATOUTS BRETONS

Si l'optimisme sur la reprise de l'activité est de mise, il y a des points de vigilance. « Pour l'instant, les Bretons demeurent confiants et ne renoncent pas à leur projet immobilier, s'ils en avaient un avant le confinement. Toutefois, depuis la fin du confinement, nous avons remarqué que les acquéreurs avaient tendance à se décider rapidement, notamment par crainte d'un durcissement des conditions d'octroi des crédits (hausse des taux d'intérêt, demande d'apport personnel plus important...). Nous avons également fait le constat que deux marchés démarraient plus lentement : celui des primo-

### La région conjugue mer et campagne, grande qualité de vie et climat tempéré.

accédants et celui de l'investissement locatif. Mais nous devons attendre l'automne pour voir si ce ressenti est une réalité », souligne Maître Rozenn Le Beller. Pour sa part, Ronan Pradeau est résolument confiant sur l'attractivité

d'une région aussi prisée : « Les atouts de la Bretagne ne changeront pas demain : un environnement qui mêle la campagne et la mer (même à 30 km, on reste proche de la mer), pas de sentiment d'insécurité, une grande qualité de vie et un climat tempéré. » En guise de conseil et au-delà des préférences régionales, Maître Le Beller rappelle le principe fondamental : « La règle d'or demeure toujours la même lorsqu'on souhaite acquérir un bien pour se loger ou pour louer : l'emplacement, l'emplacement, l'emplacement ! » ■