



## PATRIMOINE

# Des idées pour amortir les frais

**L'entretien et les charges d'une résidence secondaire coûtent souvent plus cher qu'anticipé. Quelques pistes pour absorber ces frais.**

Bien que l'achat d'une résidence secondaire relève du plaisir, son entrée dans un patrimoine génère aussitôt des coûts fixes incompressibles. Pour réduire la facture, quelques solutions, cumulables ou pas, sont à mettre en œuvre.

D'abord, il faut accepter de louer ponctuellement à des vacanciers. Les formules de location le week-end ou à la semaine pendant les hautes saisons d'été fonctionnent bien. « *Trois semaines de location en haute saison d'été dans une région ensoleillée suffisent à payer ces dépenses. Au-delà, le gain peut servir à financer des travaux d'aménagement ou d'amélioration* », commente Julien Haussy, fondateur du réseau Espaces atypiques. « *Cette solution locative plaît, de plus, car les propriétaires ne souhaitent pas se retrouver avec un fil à la patte et revenir à toutes les vacances au même endroit. Beaucoup veulent rester libres de voyager et cette solution à la carte permet de rentrer dans leurs frais* », ajoute Olivier de Chabot Tramecourt, directeur général du groupe Mercure.

Reste que dans un marché locatif hyperconcurrentiel où les plateformes sont nombreuses, il convient de mettre à disposition un bien attractif. « *Pour les biens de standing, les prestations doivent être de qualité car les vacanciers cherchent une alternative, plus conviviale, à l'hôtellerie avec un niveau de services (chef à domicile, baby-sitter, cours de yoga, réservations en tout genre) quasi équiva-*

*lent* », explique Julien de Mortillet, gérant d'Emile Garcin Locations. Cette enseigne, qui se charge des locations d'été, propose un service de conciergerie à la carte.

### Monuments historiques

Le charme des vieilles pierres a un prix. Réaliser des travaux dans un bâtiment ancien classé ou inscrit exige le feu vert de l'architecte des bâtiments de France et le recours à des artisans qualifiés utilisant des techniques particulières avec des matériaux rares. Ces interventions rendent la note plus salée, de l'ordre de 30 %, qu'une restauration standard. C'est pour encourager les propriétaires à restaurer dans les règles de l'art que la loi prévoit un avantage fiscal. « *Selon le mode d'exploitation du bien (jouissance et/ou perception de recettes locatives) et de la nature du classement, les travaux des parties classées éligibles à la déduction permettent, grâce au dispositif Monuments historiques, de gonfler tout ou partie des revenus fonciers existants du contribuable. Les sommes consacrées à la rénovation s'imputent intégralement sur le revenu global. Grâce à ce dispositif, je connais des personnes qui ne paient plus d'impôts depuis longtemps* », détaille Patrice Besse.

En contrepartie de ce coup de pouce, le bien restauré doit être conservé quinze ans. Avec le dispositif des Monuments historiques, le propriétaire est libre de l'occuper, comme résidence principale ou

secondaire, de le louer en partie ou entièrement et même de décider de l'ouvrir au public pour des visites quelques jours par an. « *Pour alléger la note travaux, les propriétaires de maisons dotées d'un intérêt architectural peuvent adresser un dossier à la Fondation de France* », rappelle Patrice Besse. Cet organisme peut accorder son label et débloquer une subvention destinée à financer une partie des travaux dans la limite des sommes dépensées. Attribuée pour cinq ans, cette aide ne finance que les travaux visibles de la rue ou visitables. — **L. B.**

**Les formules de location pendant la haute saison d'été fonctionnent bien.**



## Limiter les frais en louant

Hypothèse : location d'une maison de 200 m<sup>2</sup> dans le Luberon, 5 chambres, avec piscine. Taux d'imposition du propriétaire : 41 %

**Option n° 1** : location de 5 semaines en juillet et août.

**Option n° 2** : location de 14 semaines de mai à septembre dont 6 semaines en juillet et août.

	Option n° 1	Option n° 2
Loyers bruts encaissés	22.500 €	53.000 €
Frais déboursés*	17.382 €	28.869 €
Loyers perçus nets de charges	5.118 €	24.131 €
Impôts (41% + 17,2% de prélèvement sociaux) et CSG CRDS sur 30% des recettes**	3.929 €	9.254 €
Loyers nets d'impôts	1.189 €	14.877 €
Taux de rentabilité net de fiscalité	0,20%	2%

\* Frais de gestion locative, abonnements aux plateformes locatives, frais de blanchisserie et de ménage, paniers d'accueil, travaux d'entretien, assurances.  
\*\* C'est un meublé de tourisme.

« LES ÉCHOS » / SOURCE : ESPACES ATYPIQUES