



Argent Placements

RÉSIDENCES SECONDAIRES

BUDGET RESTREINT

Les bonnes affaires ne manquent pas !

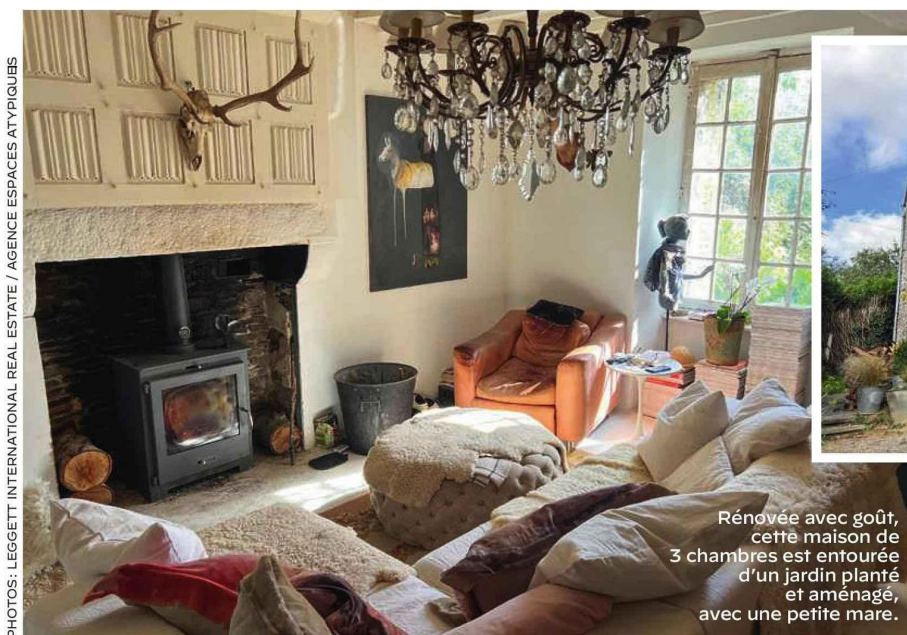
Longère normande, ferme bretonne, ancienne maison forestière : notre tour de France des biens à moins de 200 000 euros, qui ne nécessitent pas tous de gros travaux.

Un petit paradis noyé dans la verdure ou à deux pas des plages, pour moins de 150 000, voire 50 000 euros ? Rien d'impossible ! Avant de vous lancer, il faudra vous poser les bonnes questions : quel est votre plafond de dépenses, tout inclus ? Acceptez-vous les travaux ? Un espace extérieur est-il indispensable ? La proximité de la mer impérative ? Une ligne TGV proche facilitera-t-elle vos déplacements ? «Le temps de transport entre le lieu principal d'habitation et ce nouveau logement est à prendre en compte», confirme Alexandre

Robert, cofondateur de 110% Chasse immobilière, un service d'accompagnement à la recherche de biens. Demandez-vous aussi si vous souhaitez un pied-à-terre de week-end ou juste pour l'été : de nombreuses maisons n'ont pas de chauffage central, et les rendre habitables à l'année nécessitera de coûteux travaux. Soyez conscient du risque de mauvaises surprises, auxquelles ne s'attendent que rarement des acheteurs habitués à vivre en appartement, telles que la réfection de la toiture ou la mise en conformité du système d'évacuation des eaux.

Une fois ces points mis au clair, il faudra vous montrer flexible sur la destination. Comme Sarah qui, à la sortie du

confinement, s'est lancée dans une quête de maison, pour recevoir ses amis ailleurs que dans son logement de banlieue parisienne. Alors qu'elle visait initialement la Bourgogne, elle a fini par prospecter la Mayenne, à trois heures de route de chez elle, et par porter son choix sur une longère en pierre du XIX^e siècle de la Sarthe voisine. Et si elle n'a pas hésité à signer, c'est aussi parce qu'elle avait visité auparavant une dizaine d'autres demeures. Pour mener à son terme cette longue recherche, il faudra enfin solliciter les bons intermédiaires. Qu'il s'agisse d'agences locales bien implantées ou de sites d'annonces spécialisés, à l'image de Leggett Immobilier ou



PHOTOS : LEGGETT INTERNATIONAL REAL ESTATE / AGENCE ESPACES ATYPIQUES



194 400 €

Surface 100 m²

Terrain 1150 m²

Localisation

Montsecrét-Clairefougère (Orne)

Rénovée avec goût, cette maison de 3 chambres est entourée d'un jardin planté et aménagé, avec une petite mare.



Ce corps de ferme du XV^e siècle est situé à moins de quarante-cinq minutes de Dieppe et du Tréport.

150 000 €

Surface 157 m²

Terrain 5 000 m²

Localisation Mesnières-en-Bray (Seine-Maritime)

d'Espaces atypiques. Le premier, fondé il y a vingt-cinq ans par un Britannique, ne se consacre qu'aux résidences secondaires et aux maisons de charme. Tandis que le second s'attache à recenser les logements les plus originaux. Leurs catalogues sont particulièrement étoffés, preuve qu'un coup de cœur à petit prix reste possible.

Moins de 200 000 euros

De belles demeures, avec des dépendances à aménager. Avec un tel budget, vous pourrez vous permettre d'être exigeant et espérer vous loger dans une maison non mitoyenne de trois à quatre chambres, d'au moins 100 mètres carrés, en bon ou en très bon état. Et parfois d'ores et déjà rénovée avec goût. A l'image de cette maison en pierre en excellent état, à Montsecrêt-Clairefougère (Orne), à mi-chemin entre Flers et Vire, affichée à 194 400 euros. Elle dispose d'un poêle à bois et d'une cheminée et d'un bel escalier en fonte, menant par son colimaçon aux étages où se trouvent trois chambres. Et elle ne nécessite même pas d'avoir la main verte : le jardin avec une petite mare est déjà abondamment planté, et aménagé.

Même charme pour cette maison de ha-meau, à seulement 30 kilomètres de là, à Saint-Clément-Rancoudray (Manche) : ses 160 mètres carrés proposent trois chambres, deux salles de bains et un bureau, sans oublier une véranda et une serre. Le tout pour 175 000 euros. Il sera même possible de s'y rendre toute l'année, la bâtisse disposant de plusieurs poêles à bois, et de radiateurs électriques pour chauffer le premier étage.

Mais disposer d'une telle somme autorise aussi à viser des biens dont d'importantes dépendances restent à aménager, et qui disposent donc d'un fort potentiel d'appréciation. Exemple avec cette maison au crépi ocre de 115 mètres carrés, habitable en l'état, à Marmagne (Saône-et-Loire), aux portes du parc naturel régional du Morvan. Elle n'est affichée qu'à 156 000 euros, ce qui laisse une enveloppe disponible pour aménager son grenier de 80 mètres carrés, ses deux granges avec plus de 200 mètres carrés au sol et 5 mètres de hauteur sous toiture, ainsi qu'une petite habitation située en fond de terrain, de 40 mètres carrés.

Les amateurs de biens atypiques ne devraient par ailleurs pas être déçus. Ils pourront par exemple choisir cette ancienne grange en pierre entièrement rénovée, avec un jardin de 200 mètres carrés, à Felletin,

dans la Creuse, tout près du lac des Combes. Pour 194 400 euros, ses 140 mètres carrés disposent de sols en parquet clair et d'une charpente apparente dans le salon. Mais aussi de tout le confort : double vitrage, isolation, fosse septique aux normes et bon diagnostic de performance énergétique. Excellent confort aussi pour ce chalet de trois chambres en pin des Vosges, datant du début des années 2000 et disposant d'un «kota grill» finlandais (petite hutte en bois permettant des barbecues même l'hiver), à Haussignémont dans la Marne, près de Vitry-le-François et du lac du Der. Entouré de verdure, grâce à ses 1 600 mètres carrés de terrain, le logement dispose même d'un bureau avec liaison Internet, pour les adeptes du télétravail. Budget à prévoir : seulement 195 000 euros.

Moins de 150 000 euros

Pour disposer d'une vue mer, mieux vaut viser un deux-pièces. A ce tarif, il faudra se montrer très attentif aux travaux à prévoir. Et, surtout, ne pas oublier que la plupart des logements disponibles à la vente seront classés «passoires énergétiques». Ce qui, en l'absence de rénovation, vous interdira de les mettre en location, du moins à l'année, du fait du resserrement à venir des normes thermiques.

Le soleil méditerranéen reste accessible sous la barre symbolique des 100 000 euros

➔ En revanche, il vous sera possible de vous approcher (raisonnablement) des plages. Comme avec ce corps de ferme en briques rouges et colombages, datant du XV^e siècle, à Mesnières-en-Bray (Seine-Maritime), situé à moins de quarante-cinq minutes de la côte, de Dieppe et du Tréport, affiché pile à 150 000 euros. Une bonne affaire, puisqu'à ce tarif la bâtisse dispose de 157 mètres carrés habitables, et même de dépendances à aménager, sur 5 000 mètres carrés de terrain avec verger. Mais, pour pouvoir s'y rendre toute l'année, il faudra prévoir d'y installer un système de chauffage central.

Autre région proche des flots qu'un tel budget vous permettra de prospecter : la Bretagne, et notamment les Côtes-d'Armor, où on trouve de nombreuses maisons anciennes, voire de modestes longères, de

80 à 100 mètres carrés, à vingt ou trente minutes de route de la mer. Celle-ci, au Merzer, près de Guingamp, de 80 mètres carrés, avec un séjour de 40 mètres carrés, sur un jardin de 2 000 mètres carrés, n'est affichée qu'à 147 150 euros, alors que le chauffage central est déjà installé. Un peu plus dans les terres, et à un quart d'heure du lac de Guerlédan (limitrophe avec le Morbihan), de ses plages et activités nautiques, cette maison de 180 mètres carrés offre plus d'espace avec ses 10 pièces, réparties en 3 logements indépendants à rafraîchir. Agrémentée d'une cour et d'un jardin, elle ne coûte que 149 800 euros.

Vous tenez absolument à avoir vue sur la mer ? Pour tenir le budget, il faudra alors vous loger en appartement, de deux à trois pièces, sur 40 à 50 mètres carrés, pas plus.

Et viser, à l'exception des stations balnéaires les plus huppées, les côtes de la moitié nord de la France, en Picardie ou en Normandie, ou alors la Vendée et les Charentes. Même si la Bretagne reste accessible : à Audierne (Finistère), ce 41 mètres carrés, disposant d'une petite terrasse en rez-de-jardin et d'une vue dégagée sur les flots, est proposé à 141 225 euros (3 400 euros le mètre carré).

Moins de 100 000 euros

Un large choix, à condition de se contenter de 100 mètres carrés. Sous cette barre de prix symbolique, la maison de vos rêves, même habitable en l'état, aura toutes les chances d'être quelque peu défraîchie et située dans un secteur isolé ! C'est bien une de ces résidences « dans son jus » que notre témoin Sarah a finalement achetée, à la sortie du village de Fresnay-sur-Sarthe, une cité fortifiée aux portes des Alpes mancelles, classée deuxième à l'émission « Le Village préféré des Français » en 2021. Cette longère en pierre du XIX^e siècle, de 92 mètres carrés sur 1 000 mètres carrés de terrain, avait de quoi rebuter : il fallait changer ses simples vitrages et engager d'autres travaux d'isolation, sans compter ses 300 mètres carrés encore à aménager.



Cette maison en pierre claire, proche du parc naturel régional de la Brenne, offre deux chambres à l'étage.



88 000 €

Surface 77 m²

Terrain 744 m²

Localisation Saulnay (Indre)



50 000 €

Surface 45 m²

Extérieurs deux terrasses

Localisation Bourbon-Lancy (Saône-et-Loire)

actuels propriétaires ont pris en charge les dépenses les plus importantes et les plus urgentes, comme la rénovation de la toiture, avant de changer de projet ou de

priorité et de décider de s'en défaire au plus vite. De telles occasions ne manquent pas, notamment dans les campagnes isolées. Exemple à Anthien (Nièvre), en bordure du parc naturel régional du Morvan, à trois heures trente de Paris ou de Lyon, avec cette ferme de plus de 130 mètres carrés proposée au prix défiant toute concurrence de 43 000 euros. La maison nécessite encore des travaux, mais elle n'a pas été déparée par une rénovation de mauvais goût et a conservé ses tomettes anciennes, sa vaste cheminée et ses poutres.

Enfin, les plus aventureux tenteront une dernière option, originale : celle des logements que des collectivités locales ou des organismes parapublics mettent régulièrement en vente, pour alléger leur portefeuille immobilier. C'est notamment le cas de l'Office national des forêts (ONF), pour ses «maisons forestières» autrefois dévolues à ses agents et réparties à travers la France. Le site Cessions.immobilier-etat.gouv.fr recense toutes ces opportunités, ex-casernes et anciens commissariats inclus ! Attention, cela impliquera le plus souvent de participer à un processus d'adjudication, similaire aux ventes aux enchères, sans garantie donc que votre enveloppe ne soit pas outrepassée par des acquéreurs concurrents. Vous ne disposez par ailleurs pas de droit de rétractation à faire jouer, ni de conditions suspensives d'obtention de prêt. Sachez aussi que ces biens nécessitent souvent de gros travaux (certains ayant été laissés sans entretien) et qu'ils sont parfois situés dans un cadre atypique. Comme cette ancienne maison de garde-barrière de 46 mètres carrés, posée sur 1 000 mètres carrés de terrain, à Saint-Vaast-d'Equiqueville (Seine-Maritime). Heureusement, la voie ferrée qu'elle surveillait a été désaffectée, pour être transformée en voie verte piétonne. La maison nécessite certes une réhabilitation complète, mais n'est située qu'à deux heures trente de route de Paris et de Lille et à trente minutes de la mer, pour une mise à prix de seulement... 12750 euros. N'hésitez pas à tenter votre chance : à Val-Fouzon (Indre), à 50 kilomètres de Châteauroux et de Vierzon, cette maison de 90 mètres carrés, avec 1 000 mètres carrés de terrain, était elle aussi une propriété de l'Etat. Et elle a été emportée pour seulement 27 451 euros!

SÉVERINE CHARON

Cette maison exposée plein sud, à 35 kilomètres de Moulins, compte tout de même deux chambres, dont une mansardée.

Mais au moins était-elle habitable tout de suite ! « Dès Noël 2020, nous avons pu y séjourner à 12 », raconte ainsi Sarah.

Avec un tel budget, il faudra en plus accepter de vous loger, généralement, dans moins de 100 mètres carrés, au sein de bâtisses de deux à trois chambres, pas plus. Telle cette jolie maison en pierre claire de 77 mètres carrés, à Saulnay (Indre), en bordure du parc naturel régional de la Brenne. Pour 88 000 euros, elle dispose d'un salon confortable avec poutres apparentes et poêle à bois, et d'une salle à manger donnant sur la terrasse et le jardin, mais on ne pourra y dormir que dans deux chambres. Mieux vaudra aussi prospecter une large zone, plutôt campagnarde, qui s'étend du sud de la Normandie à tout le Limousin, ainsi qu'à une partie des Pays de la Loire. Même si le soleil méditerranéen est accessible aussi. La preuve à Tourmassan, dans l'arrière-pays de l'Aude, à largement moins d'une heure des plages du Roussillon et un peu plus d'une heure trente de route de Montpellier et Toulouse. Une petite maison de village en très bon état, de trois pièces, sans jardin mais avec une petite terrasse avec vue sur l'église, y est ainsi affichée à 80 000 euros. A 30 kilomètres plus au nord, cette maison de village en état impeccable, disposant de 90 mètres carrés pour trois chambres, est, elle, proposée à 99 000 euros.

Moins de 50 000 euros

Tentez votre chance avec les biens mis aux enchères par l'Etat « Pour les budgets les plus modestes, pas d'autre choix que de viser les régions les moins touristiques, et donc les moins chères. Les maisons de bourg sans jardin, ou avec un petit espace extérieur, y restent très accessibles », conseille Julien Haussy, fondateur du réseau Espaces atypiques. Exemple avec le pied-à-terre que Vanessa a déniché et pour lequel elle signera, fin juillet chez le notaire, un chèque de 50 000 euros tout ronds. Il s'agit d'une maison en crépi exposée plein sud, au cœur de Bourbon-Lancy, une cité médiévale du sud-ouest de la Bourgogne, à 35 kilomètres de Moulins. La maison ne propose que 45 mètres carrés loi Carrez, sans jardin. Mais au moins dispose-t-elle de deux terrasses, dont une donnant sur la campagne et la forêt, et de deux chambres, dont une mansardée. Sans oublier une petite dépendance où garer son vélo, indispensable pour se déplacer, ainsi qu'un grenier. Située au cœur de la ville thermale, elle était proposée par ses anciens propriétaires aux curistes de passage. Vanessa n'exclut pas, à son tour, de la louer de temps à autre, histoire d'alléger ses mensualités.

Autre piste à explorer pour les acheteurs souhaitant comprimer au maximum la facture : prospecter des maisons dont les