



## TRAVAUX

# Ce qu'il faut intégrer dès l'achat

Achat plaisir et coup de cœur, une résidence secondaire peut nécessiter des travaux plus ou moins importants, d'autant que poussés par les confinements et le télétravail, elle devient de plus en plus une résidence semi-principale. Voici quelques conseils. PAR STÉPHANIE LACAZE-HAERTELMAYER

**V**illa en bord de mer, maison de charme à la campagne, chalet authentique à la montagne... Acheter une résidence secondaire signifie avant tout trouver un lieu où se dépayser et se ressourcer, en famille ou avec des amis. Avec la crise sanitaire, il est également devenu un espace pour s'échapper de la ville. Une fois ce bien trouvé, les plans commencent à s'échafauder pour y créer un véritable cocon en engageant des travaux plus ou moins importants. « À part, celle rare, très fortunée, qui achète un patrimoine classé avec beaucoup de travaux pour défiscaliser, il existe deux types de clientèle. D'une part, celle qui dispose d'importants budgets et qui recherche un bien où il ne sera pas nécessaire de se lancer dans de grands bouleversements. D'autre part, une autre clientèle qui veut accéder au même type de propriété, mais n'a pas les mêmes moyens. Elle accepte donc de rénover étape par étape voire de réaliser les travaux elle-même », décrit Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du groupe immobilier Mercur. Avec une tendance émergente : « Les nouveaux propriétaires de résidence secondaire, plus jeunes, ne veulent pas nécessairement vivre dans une maison à la décoration léchée et un peu stéréotypée, comme dans les magazines. Ils souhaitent de plus en plus conserver l'empreinte du lieu, souligner son cachet, son charme, tout en repensant l'espace pour le mettre à leur image », note Emmanuel Boan, à la tête de l'agence Boan à Megève. Mais avant de se précipiter sur cet achat coup de cœur et de le revoir de fond en comble, il faut prendre en considération le montant des travaux à engager. Car s'ils sont trop importants et selon l'emplacement, il pourra être difficile de retrouver l'investissement réalisé au moment de la re-

vente du bien. En particulier dans les zones rurales ou très reculées que la crise sanitaire a remises au goût du jour. Si le bonheur est plus que jamais dans le pré, certaines campagnes demeurent peu onéreuses pour une bonne raison. Elles sont difficiles d'accès. Or, trop d'éloignement pourrait dévaloriser le bien une fois la crise sanitaire maîtrisée. Si l'immobilier rural de caractère à l'environnement protégé de toute nuisance est souvent isolé, pas question pour autant de transformer sa résidence secondaire comme on le souhaite. Les communes peuvent imposer des règles spécifiques pour préserver l'identité régionale locale ou le bien peut se situer dans un secteur protégé. Avant de sortir bétonnière et marteaux, il faut s'informer des possibilités de travaux auprès de la mairie où se localise la résidence secondaire convoitée.

### FAIRE APPEL À UN ARCHITECTE

« Souvent, et en particulier pour les biens classés, les restaurations qui ont été faites dans les années 1970, 1980 n'ont pas été effectuées par des hommes de l'art, révèle Olivier de Chabot-Tramecourt. Acheter ce type de résidence secondaire peut nécessiter de tout reprendre. » Des rénovations d'ampleur qui ne déplaisent pas à tous. « Ma clientèle qui recherche des édifices de caractère peut prendre un plaisir fou à restaurer son bien, note Patrice Besse de l'agence Patrice Besse, à Paris. Mais quels que soient les travaux envisagés, il faut prendre un architecte. » Et pour plusieurs raisons. « Cet homme de l'art fait économiser de l'argent sur les travaux, parce qu'il sait comment les envisager en les abordant de manière globale. Il tient compte de l'histoire du bâti, de son orientation, analyse les devis et apporte des idées de restauration intéressantes.


« Un architecte fait économiser de l'argent sur les travaux. »

Or, même en étant passionné de patrimoine, il est rare de savoir rénover son bien seul », note Patrice Besse. La présence d'un architecte ou « d'une entreprise générale du bâtiment qui a pignon sur rue avec un bureau d'études, est dans tous les cas obligatoire dès que vous touchez à la structure, rappelle le directeur général du groupe Mercur. Mais aussi parce que la rénovation d'un bâtiment ancien peut se constituer d'éléments à mettre en valeur et qui méritent qu'on s'y intéresse. » Pour exhausser l'histoire du lieu qui parfois se cache tout simplement derrière des revêtements, une cloison. Quand d'autres travaux peuvent se révéler difficiles à apprécier même pour les plus aguerris. « Tout ce qui relève de l'as-



sainissement est très contrôlé et encadré avec des délais pour se mettre en conformité. Or, ces travaux peuvent être particulièrement coûteux. J'ai vu certaines propriétés où le budget pouvait grimper à 100 000 euros », témoigne Patrice Besse. Faire appel à un architecte permet également d'apprécier des reprises qui ne sont pas évidentes à l'œil nu, comme celle d'une charpente, d'une toiture... « Si vous souhaitez refaire une couverture en ardoise, il faudra déboursier plus de 100 euros du mètre carré. Changer un système de chauffage au fioul par un équipement actuel qui exploite les énergies renouvelables, comme une pompe à chaleur avec géothermie, grimpe rapidement à 30 000 euros. En cas de mauvais conseil, l'erreur coûte encore plus chère », avertit Olivier de Chabot-Tramecourt. Le recours à un architecte permet de s'en prémunir, et de faire appel aux bonnes entreprises.

#### DES ENTREPRISES RARES

Covid oblige, les Français confinés chez eux ont reporté leurs budgets loisir sur l'amélioration de leur habitat. Conséquence : les entreprises et artisans locaux sont débordés. En particulier les bons, déjà très prisés, qui doivent faire face à un afflux de chantiers dans un contexte où la main- 

#### PEU D'AIDES POUR FINANCER LES TRAVAUX

Si les coups de pouce financiers pour rénover énergétiquement soutiennent d'abord la résidence principale, quelques-uns visent aussi la résidence secondaire. À condition de faire appel à des entreprises avec mention Reconnu garant de l'environnement (RGE).  
Le dispositif CEE : dans le cadre des Certificats d'économies d'énergie, les fournisseurs d'énergie choisissent parmi des travaux et équipements éligibles, ceux qu'ils soutiennent et la nature des aides à débloquent. Elles peuvent revêtir la forme de diagnostic et conseil, de mise en relation avec un réseau qualifié d'artisans, de prêt à taux bonifié ou encore de prime.  
Une TVA réduite : si la résidence secondaire acquise est achevée depuis plus de deux ans, certains travaux d'amélioration de la qualité énergétique bénéficient d'une TVA à 5,5%.  
Pour plus d'infos : [www.faire.gouv.fr](http://www.faire.gouv.fr)



○○○ d'œuvre se faisait rare... avant le Covid. « Il existe une grosse difficulté à trouver des entreprises spécialisées pour rénover le patrimoine », confirme Patrice Besse, fervent défenseur de leur savoir-faire au travers d'associations et mécénats. Et dans les secteurs ruraux, ces entreprises peuvent être encore plus difficiles à dénicher. D'où l'importance encore une fois de se faire accompagner par un architecte ou a minima par une personne capable d'assurer l'assistance à la maîtrise d'ouvrage. « Elle va accompagner le client, trouver les entreprises, éviter les délais ou les malfaçons », reprend le dirigeant du groupe Mercure. Mais elle est aussi un relais local quand il faut suivre une réunion de chantier tous les deux jours. Sans, il existe toujours le risque qu'une entreprise vous prenne pour la poule aux œufs d'or. Or, pour une entreprise malhonnête, il existe 10 professionnels très compétents que l'assistance à la maîtrise d'ouvrage connaît. Pour le propriétaire, elle sera son tiers de confiance. » Un rôle clé d'autant plus primordial que la résidence secondaire n'est pas toujours à portée d'une réunion de chantier au pied levé. Autre astuce : « Quand on achète une résidence secondaire, il ne faut pas hésiter à s'informer auprès des entreprises qui sont déjà intervenues pour réaliser des travaux sur le bien. Parfois, elles le connaissent depuis des années, savent où passent les tuyaux, ont déjà repéré les possibles fragilités d'un bâtiment et où il faudra intervenir. Parfois, un lien se tisse entre le propriétaire et les entreprises qui passent de temps en temps pour s'assurer que tout va bien », dévoile Patrice Besse. Fidéliser ses entreprises de proximité présente donc un avantage de taille quand on occupe cette résidence de manière intermittente.

#### AMÉNAGER AUSSI L'EXTÉRIEUR

Autre tendance notable sur ce marché de la résidence secondaire à l'ère Covid : la quête d'un environnement pai-

sible au vert devient un critère majeur. « Le véritable luxe, c'est l'espace », comme aime à le rappeler Patrice Besse. Or, aménager son jardin voire son parc fait aussi partie des frais à ne pas négliger dans le budget de sa résidence secondaire. Il faut donc y penser dès l'acquisition de sa maison, car bien souvent toute l'énergie est concentrée sur la rénovation du clos et du couvert. Ajouter des arbres, délimiter des zones végétalisées, des massifs fleuris, planter un potager ou verger sont à prévoir dès l'installation afin que le végétal puisse s'exprimer en même temps que la maison fait peau neuve. Bien sûr, cet environnement va occasionner des frais de jardinage. À ajouter aux imprévus : toiture qui essuie une tempête, chaudière qui tombe en panne, chute d'arbres. Hors travaux, tous ces frais d'entretien peuvent

#### « Se renseigner auprès des entreprises déjà intervenues. »

atteindre 4 % du prix d'achat par an quand il faut ajouter les coûts des assurances, de l'énergie, du fournisseur d'accès, du transport, la taxe foncière, la taxe d'habitation... Et celui de la piscine pour les heureux propriétaires d'un bassin où se rafraîchir l'été. Le confinement du printemps l'an dernier ayant été particulièrement doux d'un point de vue météorologique, le niveau d'activité a été record pour ce secteur qui a livré +88 % de bassins en août 2020 par rapport à 2019. S'il existe désormais des piscines XXS à prix doux et qui investissent même les petits jardins, ces travaux démarrent au moins à 10 000 euros. Quand une belle piscine enterrée de 8 x 4 mètres s'envisage à partir de 20 000 euros, à laquelle il va falloir ajouter le coût de l'eau, de l'entretien... autant de frais souvent sous-estimés, à intégrer dans son projet. Pour que cet achat coup de cœur rime avec bonheur. ■

