



Spécial immobilier



5 CONSEILS POUR POUVOIR S'ACCROCHER À SON RÊVE DE RÉSIDENCE SECONDAIRE

Alors que les taux et la fiscalité flambent, s'offrir une résidence secondaire est de plus en plus délicat. Et pourtant, des solutions existent.

Selon le courtier Pretto, 70% des prêts pour une résidence secondaire ont été refusés depuis le printemps 2022 face à l'envolée des taux. Voici quelques pistes pour que le parcours vers l'acquisition d'une maison de vacances ne soit pas semé d'embûches.

1 CHOISIR UNE DESTINATION DIFFÉRENTE, PLUS ACCESSIBLE

Porter son choix sur une destination moins connue est toujours un bon plan pour acheter moins cher. « En quittant Gordes, dans le Vaucluse (84), et en allant à Saint-Saturnin-lès-Apt, à vingt minutes en voiture, le prix est presque divisé par deux. Et pourtant, c'est toujours la même météo, la même qualité de vie », recommande Julien Haussy, le fondateur d'Espaces Atypiques, spécialisé dans l'immobilier atypique. À Gordes, le prix du mètre carré tourne autour de 6 900 € pour une maison contre à peine 4 000 € à Saint-Saturnin-lès-Apt.

2 METTRE SA RÉSIDENCE SECONDAIRE EN LOCATION SAISONNIÈRE

Chez Cimalpes, implanté dans les stations de ski, 95 % des ventes ont donné lieu à une mise en location en 2021, un bon moyen de rembourser son crédit. Cimalpes s'occupe de la vente, de la gestion locative « mais aussi du management de propriété, donc de l'entretien et du nettoyage du linge de maison », précise Lola Lambert, responsable commerciale location. « Mieux vaut qu'il y ait un historique de perception de revenus : acheter une résidence secon-

daire en ayant déjà un bien en location saisonnière est plus aisé que d'acheter une résidence secondaire que l'on souhaite mettre en location pour compléter ses revenus. En effet, la deuxième situation a un caractère plus aléatoire, sauf si le secteur le justifie », nuance Cécile Roquelaure, directrice des études chez Empruntis, un courtier immobilier.

3 ACHETER À UN PRIX MOINDRE GRÂCE AU DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE

« Le démembrement temporaire ouvre une porte d'accès à la résidence secondaire avec un horizon déterminé », explique Thomas Abinal, directeur général de Monetivia, spécialisé en démembrement de propriété. Concrètement, le vendeur conserve l'usufruit du bien et peut continuer à l'occuper ou à le louer. L'acquéreur, en quête d'une résidence secondaire à moindre coût, acquiert la nue-propriété. « Il n'a pas le droit d'occuper le bien ni de le mettre en location et a une position de propriétaire virtuel », définit Thomas Abinal. Au terme d'un délai fixé à l'avance, entre huit et vingt ans, l'acheteur récupère automatiquement l'usufruit. Pour une maison de 124 m² à Vence (06), la valeur en pleine propriété est de 770 000 € alors que l'investissement en nue-propriété revient à 475 000 €, soit une décote de 38 %.

4 ACHETER UNE MAISON DE VACANCES À PLUSIEURS POUR RÉDUIRE LES COÛTS

« On constate une accélération des demandes. Les taux ont augmenté et les acquéreurs consultent des modèles alternatifs », affirme Ludovic de Jouvancourt,

cofondateur de Prello, qui propose d'acheter sa résidence secondaire à plusieurs, via une société civile immobilière (SCI) pouvant rassembler jusqu'à huit acquéreurs au maximum. Chaque membre peut acheter entre 1 et 4 parts de la maison sachant qu'une part permet de séjourner 44 jours par an dans sa résidence secondaire et deux parts 88 jours. En ce qui concerne le paiement de la taxe foncière, il est divisé au prorata de la part de chacun.

5 LOUER UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE POUR NE PAS SOUSCRIRE DE CRÉDIT

« Nul besoin de rembourser un crédit avec Barak », résume Fannie Asselin, cofondatrice de cette start-up permettant de louer une résidence secondaire par abonnement. Le principe est simple : le propriétaire conserve la propriété de sa résidence secondaire et s'y rend quand il le souhaite. Les abonnés Barak sont locataires et occupent la maison de temps à autre. Aucune mauvaise surprise n'est à prévoir : les frais de ménage et les charges sont inclus dans l'abonnement. Anne-Catherine aimerait trouver une résidence secondaire en Bretagne avec son mari pour ensuite s'y établir à l'heure de la retraite, mais ne sait pas où s'installer. Elle a loué une résidence Barak trois mois l'an passé et cinq cette année, en effectuant des virées de trois à cinq jours. « Cette solution permet de tester un endroit puis un autre, de revenir dans sa location à différents moments pour voir si on se projette dans le territoire », se réjouit-elle. ■

Marine Richard

STOCK-ADOBEE