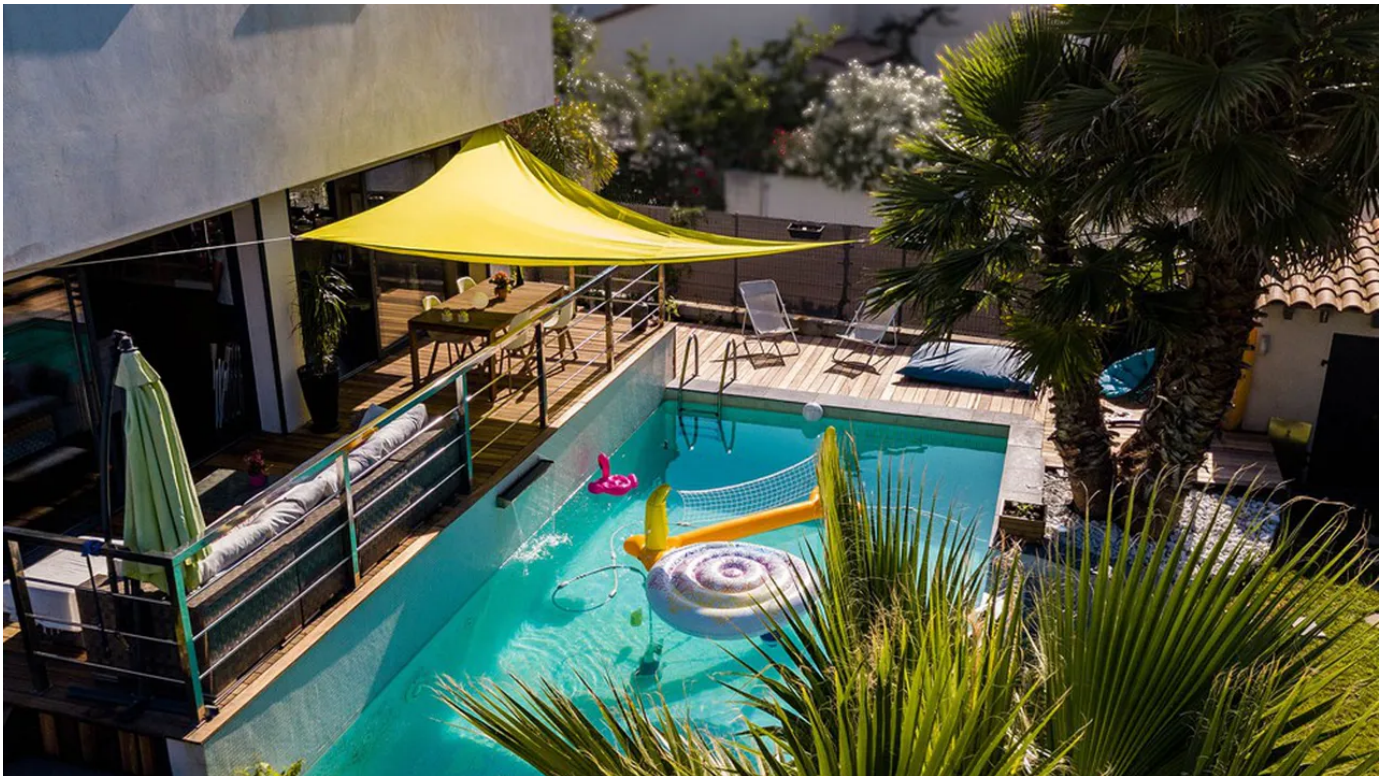


Immobilier : les clés pour évaluer une résidence secondaire 🏡

Présence d'une piscine, vue sur la mer, toiture à refaire, route passante qui longe le terrain... Au-delà du prix moyen au mètre carré, quels sont les caractéristiques qui apportent une surcote ou une décote à une résidence secondaire ? Toutes les astuces pour apprécier avec justesse sa maison de vacances.



Perpignan, France - May 2021 : aerial drone view of a jardin with the swimming pool and the modern wooden terrace (Ally Foster/Shutterstock)

Par **Hélène Dupuy**

Publié le 3 août 2021 à 16:59 | Mis à jour le 3 août 2021 à 17:11

Dans les grandes métropoles, on dispose d'un étalon de mesure qui permet d'évaluer son logement dans les grandes lignes : le prix moyen au mètre carré. Pour le marché des **résidences secondaires**, surtout les maisons avec du terrain, quantité d'autres critères viennent s'ajouter qui complexifient la juste valorisation du bien. Piscine, qualité de l'emplacement, proximité avec la mer... ou au contraire la présence de

pollution visuelle ou sonore dans un environnement proche (éoliennes, route passante etc.). Passage en revue des critères qui apportent une surcote ou une décote à une résidence secondaire et avec quelle pondération.

L'emplacement : un prix du simple au quadruple

« L'emplacement, l'emplacement, l'emplacement », cet adage de Bernardo Trujillo qui résume les trois règles d'or de la grande distribution s'applique également à merveille au marché des résidences secondaires. La qualité de l'emplacement « peut faire varier le prix du simple au quadruple, voir plus » note Patrice Besse, président du réseau éponyme*, spécialiste de l'immobilier de caractère, essentiellement à la campagne.

Parmi les lieux les plus recherchés, **les bords de mer ont la cote**. « Une vue sur mer peut augmenter de 40 à 50% la valeur d'une maison par rapport à une similaire dans le même secteur mais qui n'en bénéficierait pas » détaille-t-il.

A titre d'exemple, dans un seul et même domaine sécurisé et premium sur les hauteurs de Saint-Paul-de-Vence (PACA), l'équipe Engel & Völkers Côte d'Azur a en mandat une maison avec une vue exceptionnelle sur la mer proposée à 3.100.000€ et une autre avec une vue sur la forêt à 1.500 000€. Même cas de figure à Cannes avec deux appartements situés sur la Croisette face au Palais des Festivals : le 4e étage donne sur un platane tandis que le 6e déploie une vue sur la mer ainsi que sur les marches du Palais. Le différentiel de prix entre les deux biens est de 500.000€ (Engel & Völkers).

Les nuisances environnantes

Autre critère important : le voisinage et ses potentielles nuisances. Pour Patrice Besse, « une nuisance identifiée (éoliennes, bétail, proximité d'une voie ferrée, route ou encore d'établissements festifs) peut faire perdre de 30 à 40% de la valeur d'un bien dans une expertise » met-il en garde. Pour un vis-à-vis, « la décote se situe entre 10 à 30%, selon l'importance et le type de vis-à-vis » ajoute-t-il. sachant, qu'« une maison de ville supportera bien mieux un vis-à-vis qu'une maison dans le Gers profond ».

A noter toutefois que l'absence totale de voisinage peut parfois apparaître comme une contrainte, particulièrement en résidence secondaire où le sujet de la sécurité revient régulièrement.

Une taille critique ?

Ni trop petite ni trop grande, la maison doit être capable d'accueillir une famille avec une chambre d'amis et/ ou éventuellement un bureau, mais pas trop étendue au risque de générer des charges très élevées. « Plus un château est vaste, moins il est cher car il intéressera un nombre plus restreint d'acquéreurs qui verront dans l'importante surface bâtie des sources de charges élevées » explique Hervé de Maleissye, expert immobilier au cabinet Le Nail,* autre spécialiste de l'immobilier de caractère.

Côté terrain, la taille idéale dépend sans surprise du lieu recherché. Un jardinet à l'île de Ré sera très apprécié, alors qu'une plus grande surface de terrain sera attendue en pleine campagne.

« La taille la plus recherchée est 2.000-3.000 mètres carrés » selon Olivier de Chabot, directeur général du groupe Mercure*. Mais il précise, qu'il n'y a « pas de décote en-deça pour les appartements à la montagne ou au bord de la mer ». A l'inverse, si le terrain dépasse cette limite, « il y a toujours une valeur ajoutée car vous bénéficiez du foncier » précise-t-il.

Pour Patrice Besse, « l'idéal est de posséder 2 ou 3 hectares. Cela permet à minima de gérer son environnement proche ». Mais quand on se rapproche de lieux de villégiature plus prisés, « le prix du foncier augmente et les surfaces diminuent » confirme-t-il.

La piscine, une plus-value à la revente de son logement ?

Si la construction d'une piscine d'extérieur enterrée représente un coût non-négligeable (entre 15 000€ et 50 000€), « il est fréquent que la plus-value qu'elle génère soit supérieure à ces frais », assure Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques chez Meilleurs Agents. En effet, la présence d'une piscine augmenterait le prix d'un bien de +16,3% en moyenne, toujours selon Meilleurs Agents**. L'impact est particulièrement marqué pour les maisons (+19,5%) contre +6,9% pour les appartements où les piscines sont souvent partagées avec les copropriétaires.

À titre d'exemple, en France, « une maison de 95 m² au prix moyen de 2 165€/m² pourra voir sa valeur augmenter de 40 107€ en moyenne en construisant une piscine enterrée d'un budget de 15 000€, soit une plus-value nette de 25 000 € », note Barbara Castillo Rico.

Tous les réseaux ne partagent pas cet optimisme sur la plus-value à la revente d'une piscine. Pour Olivier de Chabot « dans les régions chaudes la piscine est un élément de confort standard et n'apporte pas de surcote, mais il y a une décote en son absence » explique-t-il.

A noter qu'une piscine nécessite d'importants frais d'entretien, « en moyenne 1 000€ par an » analyse Barbara Castillo Rico.

Travaux : quelle décote ?

Autre élément qui peut jouer sensiblement sur la valeur du bien : son état général. Même si les spécialistes ne sont pas toujours d'accord sur la juste appréciation de ce point. Pour Sandra Sabah qui dirige les équipes de l'agence Engel & Völkers de Deauville, « la décote classique de biens avec de grosses rénovations est en général de 20% ».

Un avis que partage Olivier de Chabot, pour qui « une maison avec de gros travaux peut faire peur et est forcément décotée ». En revanche « une maison refaite n'a pas de surcote, mais trouve très facilement un acquéreur » ajoute-t-il.

A l'inverse, il arrive souvent dans le réseau Patrice Besse, « de vendre plus cher une maison à restaurer qu'une maison qui l'est déjà » note son président. Pour lui, « les travaux effectués par un propriétaire ne sont que très rarement valorisés lors d'une vente. Une exception, la toiture qui est un élément essentiel et facilement visible ».

Concernant l'isolation, tout dépend du type de bâti et de la région. « Elle n'a souvent pas beaucoup de sens dans les maisons anciennes, l'épaisseur de leurs murs est suffisante et les courants d'air qui passent sous les portes ou fenêtres assainissent l'ensemble » explique Patrice Besse. « C'est un critère davantage de confort » abonde Olivier de Chabot. « Son impact est moindre voire nul dans certaines régions du Sud notamment ».

Dans tous les cas, pour ne pas avoir de mauvaises surprises, il est fortement recommandé de se faire accompagner pendant la visite d'un architecte et/ou de divers entrepreneurs et corps de métier pour définir précisément les travaux à réaliser ainsi que leur coût.

Quelques conseils pour bien vendre

Globalement, « s'il s'agit d'un appartement à vendre, cela vaut le coup de rafraîchir mais pour une maison cela ne tient pas tant les critères varient selon les personnes » souligne Olivier de Chabot. Un constat partagé par Sandra Sabah, « A Deauville, la vente en l'état des maisons et belles bâtisses Anglo Normandes trouve toujours des acquéreurs, même avec de fortes décotes. En effet, les clients en recherche sur ce secteur ne sont pas effrayés par les travaux. Certains privilégient même l'acquisition avec grosse rénovation du bien », explique-t-elle. Pour les appartements, notamment sur le front de mer, c'est différent. « Là, le rafraîchissement type coup de peinture et remise aux normes de l'électricité est fortement conseillé, pour redonner au bien toute sa valeur » ajoute-t-elle.

De toutes façons, il est recommandé de faire évaluer son bien par un agent immobilier, un notaire pour obtenir une expertise objective et réaliste du bien. Car le regard des propriétaires est souvent biaisé au sujet de leur résidence secondaire. Il s'agit dans la plupart des cas de maisons avec un fort lien affectif, une histoire et parfois dans la même famille depuis plusieurs générations.

Il est même conseillé de faire venir plusieurs experts. Les évaluations pouvant parfois différer sensiblement de l'un à l'autre. Si c'est une petite maison sans intérêt historique, vous pouvez faire appel à l'expertise d'agences (immobilières, notariales) locales. S'il s'agit d'une propriété à caractère historique, d'un **manoir ou château**, d'un vignoble ou d'une bâtisse entourée de cinquantaines d'hectares de forêts, d'une chasse, des agences nationales (ou locales) compétentes sur le sujet seront plus appropriées*. Sachant que telle agence nationale peut être très présente dans une région et assez peu dans une autre. L'idéal est de faire une recherche préalable sur le même type de biens dans la même région (sur Seloger, Bellesdemeures etc.) et de voir quelles agences ressortent le plus.

Immobilier : les chiffres fous des châteaux

Immobilier de bord de mer : où acheter pour rentabiliser son investissement ?

*Le groupe Patrice Besse, le cabinet Le Nail et le groupe Mercure sont spécialisés dans l'immobilier de caractère à l'échelle nationale. Châteaux, manoirs, propriétés viticoles, forêts

****** L'étude Meilleurs Agents s'appuie sur plus de 300 000 biens vendus par nos agences partenaires en France depuis le 1er janvier 2019.

Hélène Dupuy