Le Monde

Les bonnes questions à se poser avant d'acheter une résidence secondaire

Vous allez franchir le pas en achetant une maison de campagne pour profiter de la nature pendant les vacances ou les week-ends. Avant de vous lancer, prospectez avec méthode pour trouver la région adéquate où investir.

Par Marie Pellefigue · Publié le 15 juillet 2020 à 07h46

Ian Nolan/Cultura / Photononstop

Le confinement dans un appartement en plein centre-ville a développé, chez beaucoup, des envies de vert. Mais entre le fait de rêver de devenir gentleman-farmer et celui de devenir réellement propriétaire, la route est longue.

Avant toute chose, il faut définir son projet. *« Acheter une résidence secondaire, qui deviendra principale au moment de la retraite, est très différent de chercher un lieu où passer des vacances aux beaux jours »*, note Laurent Vimont, président de Century 21 France. Dans le premier cas, la maison doit être agréable, dans un secteur vivant et bien desservi ; dans l'autre, une bâtisse au confort rustique en pleine campagne suffit.

Distance horaire et découverte

Il faut aussi déterminer si la maison est destinée à être habitée seulement pendant les vacances ou surtout les week-ends. Si vous comptez vous y rendre régulièrement, elle ne doit pas être à plus de deux heures de route de votre lieu d'habitation. Servez-vous d'outils de géolocalisation et de cartographie (de type Google Maps ou ViaMichelin) pour définir un périmètre à prospecter. Fondez vos calculs sur la distance horaire et non kilométrique. Car si, par exemple, vous habitez l'est parisien, le temps passé sur un

périphérique embouteillé pour rejoindre l'autoroute de l'Ouest sera aussi long que le chemin vers la Normandie. Attention aux obstacles naturels : franchir la Loire à Nantes ou le Rhône à Lyon en fin de semaine peut aussi prendre beaucoup de temps.

Si vous n'êtes pas fixé sur une région, partez à la découverte. Le choix sera très différent selon que vous aimez les paysages de bocage ou de forêt, que vous souhaitez être proche de la mer ou dans les champs, que vous appréciez les bâtisses à étages ou les longères, que vous voulez une maison en pierre ou en brique… *« La campagne française offre un vaste choix de demeures en termes de style, d'époque et de paysage »*, confirme Patrice Besse, directeur des agences Patrice Besse. Parfois, grâce à cette simple prospection, un projet se transforme.

Une fois la région sélectionnée, reste à trouver le bien. Pour cela, faites le tour des agences immobilières du secteur, mais aussi des études de notaires, dont les services transactions sont très actifs à la campagne. Epluchez également les petites annonces, en étant conscient que le prix des maisons de campagne vendues en direct est souvent surévalué. *« Beaucoup de propriétaires essaient de récupérer le coût des travaux d'aménagement, or c'est rarement possible, car même s'il se porte mieux, le marché immobilier de la campagne ne connaît pas une progression de prix aussi rapide et forte que celui des villes »*, confie Stéphane Vachot, directeur de l'agence Carré Mans au Mans.

Les diagnostics à la loupe

Si une maison sort du lot, attention aux mauvaises surprises : pour minorer le risque, décortiquez les diagnostics fournis, notamment celui de l'état des risques naturels, technologiques et autres. Il indique si la maison est proche d'une grande exploitation agricole, d'une zone d'épandage ou d'un site pollué (ancienne usine, garage, etc.). *« Il faut aussi visiter à différents moments, le soir en semaine et le week-end, et prospecter les environs »*, conseille Anne Fercoq-Le Guen, notaire à Plouaret (Côtes-d'Armor). La raison ? S'assurer que l'environnement est vraiment tranquille et éviter, par exemple, de découvrir une route qui serait cause de nuisance à certains moments de la journée.

Enfin, ceux qui rêvent d'agrandir leur future maison ou d'ériger des annexes doivent vérifier que le terrain n'est pas en zone A (agricole) ou N (naturelle), ce qui les rend inconstructibles. Si ce n'est pas le cas, mieux vaut interroger le maire sur les possibilités d'extension. Certains édiles retoquent systématiquement les permis de construire. Autant le savoir avant d'acheter.

Marie Pellefigue