

# Le véritable coût d'une maison de campagne

MIEUX VAUDRAIT ne jamais faire le calcul. Car entretenir une résidence secondaire sans compter sur aucun revenu locatif frise l'aberration financière. Surtout lorsque l'on sait que les Français ne passent en moyenne que 44 nuits dans leur maison de campagne, souvent moins lorsqu'il s'agit d'une propriété éloignée de la résidence principale.

Ce petit mois et demi coûte très cher, car, au-delà de l'investissement de départ, il exige des dépenses de fonctionnement à l'année. S'il s'agit d'un héritage, le financement de la maison se limite aux frais de succession, parfois astucieusement gommés par une donation ou un démembrement si les parents s'y sont pris assez tôt.

Sinon, il faut rajouter au budget annuel les remboursements d'un crédit sans espérer compter sur un avantage fiscal.

## LA LOURDEUR DES CHARGES INCITE DE NOMBREUX PROPRIÉTAIRES À REVENDRE

Contrairement aux résidences principales, les maisons de vacances ne bénéficient d'aucune largesse portant sur les travaux – pas de financement privilégié, de crédit d'impôt, ni d'abattement lors du calcul de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). La valeur de la résidence secondaire entre pleinement dans l'assiette de l'ISF à la différence de la résidence principale, dont la valeur est réduite de 20 %. D'où la mauvaise surprise de nombreux propriétaires enrichis et donc imposables par le seul jeu de la hausse des prix de l'immobilier.

Les professionnels évaluent entre 1 % et 3% de sa valeur vénale le coût d'entretien minimum d'une résidence. Ce pourcentage augmente avec la taille et les équipements de la propriété (jardin, piscine, court de tennis). Cette estimation ne tient pas compte des travaux indispensables – révision de la toiture, réfection des

menuiseries, isolation – pour maintenir l'état et donc la valeur d'un logement.

Ces travaux coûtent d'autant plus cher que le bâti est ancien et exposé à l'humidité des côtes ou au gélén montagne : ils sont indispensables une fois tous les dix ans. C'est souvent pour échapper à ces charges trop lourdes et sous-estimées au départ que les volets se ferment et les maisons se vident. Achetées pour les enfants, les résidences secondaires sont souvent revendues parce que ceux-ci n'y viennent plus.

« Au début, c'est le rêve. Mais lorsque nous discutons vraiment avec nos clients, cette façade réjouissante s'effrite un peu. Ils nous expliquent que ces biens génèrent en plus des dépenses beaucoup de stress et d'angoisse, explique Lionel Ducrozant, conseiller en patrimoine et directeur associé du réseau [Fip] Patrimoine. Ils prennent la décision de vendre lorsqu'ils mettent noir sur blanc le coût réel de leurs vacances et décident de les passer à l'hôtel. »

La plus-value est tentante et exonérée d'impôt au bout de quinze ans, par le jeu des abattements de 10 % appliqué chaque année au prix d'achat à partir de la sixième année de détention. Seules les maisons de famille investies successivement par les frères et sœurs, lieux de souvenirs et de retrouvailles, échappent à ce destin.

Avant d'acheter, mieux vaut donc dresser la liste des postes budgétaires et tenter une estimation annuelle. Elle est longue. Les impôts locaux, taxe foncière, taxe d'habitation, taxe d'enlèvement des ordures ménagères varient selon les régions et sont indépendants du temps d'occupation de la maison.

L'assurance peut se doubler, le cas échéant, d'un contrat avec une société de surveillance, les maisons isolées étant plus facilement cambriolées. Attention à la clause d'inoccupation souvent insérée dans les contrats multirisques habitation, qui peut priver le proprié-

taire d'indemnisation si le logement est occupé moins de 90 jours par an. Il faut encore compter les frais de chauffage, d'électricité, de téléphone, l'abonnement au câble, la redevance audiovisuelle (contenue dans la taxe d'habitation depuis 2005), les frais d'entretien du jardin, de la piscine s'il y en a une.

Ce total peut s'alourdir du remboursement d'un emprunt si la maison est financée par un prêt bancaire, et du coût des allers et retours en voiture, en train ou en avion. ■

CATHERINE SABBAAH

Coût réel d'un appartement de deux pièces (45 m<sup>2</sup> et terrasse de 15 m<sup>2</sup>) dans une résidence bâtie en 1990, doté d'une piscine collective, à Guérande, près de La Baule en Charente-Maritime. Cet appartement est occupé deux mois par an, surtout en été. Le propriétaire a supprimé le téléphone fixe.

Il y a quelques années, il a loué son bien environ 1 000 euros par semaine et l'a retrouvé dans un état qui l'a dissuadé de renouveler l'expérience.

**Coût d'achat en 1993 :**

77 000 euros

**Crédit sur quinze ans :**

770 euros/mois

**Charges de copropriété** (comprenant l'entretien de la piscine) :

60 euros par mois

**Assurance :**

305 euros par an

**Taxe foncière :**

455 euros par an

**Taxe d'habitation :**

457 euros par an

**Frais d'électricité** (dont chauffage) :

77 euros par an

**Ravalement :** 2 272 euros (une fois en quatorze ans)

**Réfection piscine :**

763 euros (une fois en quatorze ans)

**Remise à neuf de l'appartement**

en 2005 : 3 050 euros

**Coût total** par mois effectif d'occupation : 5 850 euros.