

# Résidence secondaire : posséder moins pour profiter plus ?



La société OWN18 permet depuis quelques mois d'acquérir des secondes résidences en copropriété avec une à sept autres personnes. Cette forme de propriété peut parfois faire peur, mais elle offre divers avantages en matière de coûts et d'impact sur les destinations touristiques.

MARIE-EVE REBTS

Posséder une résidence secondaire va bientôt coûter plus cher pour de nombreux Belges. Après la suppression du bonus logement fédéral en 2024, le nouveau gouvernement Arizona envisage en effet de mettre fin à la déductibilité fiscale des intérêts des crédits hypothécaires dès la déclaration 2026. De quoi remettre en question pour certains l'intérêt de recourir à l'emprunt, ou tout simplement celui d'acquérir une seconde résidence qui ne sert que quelques semaines ou mois par an...

Peu de maisons de vacances sont en effet occupées à plein temps, que ce soit

par leurs propriétaires ou par des locataires saisonniers. C'est en faisant ce constat que Bernard Wilmet a eu l'idée de créer, fin 2024, OWN18, une solution pour acquérir des résidences secondaires en copropriété avec d'autres personnes. « L'idée est d'éviter de payer 100 % d'un bien dont on ne profite que 15 à 20 % du temps en moyenne », explique l'entrepreneur. « Ce genre de solution existe déjà pour l'aviation de luxe et le yachting, et commence aussi petit à petit à se développer dans l'immobilier – notamment aux Etats-Unis. »

Actuellement présente dans six pays, dont la Belgique, la France et l'Espagne, la société OWN18 propose concrètement de devenir acquéreur d'un à quatre huitièmes d'un bien, ce qui signifie que la résidence secondaire peut être partagée entre deux à huit copropriétaires. « Contrairement au *time-sharing*, où l'on achète du temps, ici, on devient réellement copropriétaire du bien », souligne Bernard Wilmet. « On peut revendre ses parts quand on veut après un an minimum, et profiter de la prise de valeur de l'immobilier sur le long terme. »

Comme la résidence secondaire possède plusieurs propriétaires, le temps d'occupation est évidemment limité : chaque part de copropriété donne droit à six semaines garanties chaque année, et les quelques jours restants sont initialement réservés pour d'éventuels travaux d'entretien ou réparations.

OWN18 veille à constituer des groupes de copropriétaires complémentaires, de sorte à éviter les conflits de planning. « S'il s'agit d'un chalet à la montagne, par exemple, on va essayer de trouver quatre propriétaires intéressés par le ski en hiver et quatre autres qui sont plutôt adeptes des randonnées l'été », illustre Bernard Wilmet. « On fait aussi en sorte de rassembler dans un même projet des familles de diverses nationalités ou avec des enfants d'âges différents, afin que leurs dates de vacances ne se chevauchent pas. » Cette organisation permet de répartir

l'occupation du bien sur toute l'année et, par la même occasion, de limiter certains effets négatifs liés au (sur-)tourisme. Dans les endroits prisés par les voyageurs, les résidences secondaires ont en effet tendance à être très nombreuses, avec, comme conséquences, une pression importante sur le marché immobilier, qui devient inaccessible aux locaux, ou encore une activité qui se meurt en dehors des saisons touristiques. « Le système de la copropriété permet de partager une résidence secondaire à huit, au lieu que huit personnes aient chacune leur maison de vacances », argumente Bernard Wilmet. « On limite ainsi l'impact sur le territoire, et l'on évite que le bien reste vide une bonne partie de l'année. A terme, nous comptons également aller plus loin en contribuant à un fonds 18IMPACT, qui aidera les communautés locales, notamment en cas de catastrophes naturelles. »

## Plus de standing et de destinations avec un même budget

Bref, la copropriété offre divers avantages, mais ceux qui l'ont déjà expérimentée savent qu'elle peut aussi être source de conflits et de difficultés de gestion. C'est notamment pourquoi OWN18 a prévu de jouer le rôle de chef d'orchestre en gérant aménagement/rénovation et ameublement des biens, paiement des quotités, planning et bonne entente entre les propriétaires, grâce à des outils informatiques, notamment. « L'acquisition de la seconde résidence se fait via la création d'une société "en commandite" », précise Bernard Wilmet. « Les copropriétaires sont commanditaires (investisseurs qui apportent des fonds, NDLR) et sont protégés juridiquement vis-à-vis de leur apport, tandis que OWN18 est commandité et est donc responsable de la gestion et des éventuelles dettes. »

Ces services ont évidemment un coût (environ 100 euros par mois et par part), mais celui-ci peut être vite compensé par le partage équitable des frais

**OWN18 se concentre sur des biens d'un certain standing.** © DR.

*Le système de la copropriété permet de partager une résidence secondaire à huit, au lieu que huit personnes aient chacune leur maison de vacances*

**Bernard Wilmet**  
Créateur de OWN18

”

et taxes entre les différents propriétaires. Comme OWN18 se concentre sur des biens d'un certain standing et offre des services de conciergerie grâce à des partenariats locaux, on ne peut pas vraiment dire que son système de copropriété élargit l'accès aux secondes résidences à de tout petits budgets. Par exemple, les parts proposées les plus abordables se situent actuellement entre 73.000 et un peu plus de 100.000 euros, frais d'achats, aménagements et travaux compris.

Bernard Wilmet souligne toutefois que « pour un même budget, la copropriété permet d'avoir accès à un service plus premium. Si vous investissez seul 250.000 euros, vous aurez un bien d'une valeur équivalente, tandis qu'en étant copropriétaire, vous aurez accès à une résidence secondaire qui vaut plus de 1 million d'euros et dans laquelle vous aurez, par exemple, davantage d'espace pour accueillir des amis, une meilleure vue... »

La formule de copropriété permet aussi de diversifier ses destinations en investissant dans plusieurs résidences secondaires avec un budget relativement limité. Comme cela se fait déjà au Danemark, Bernard Wilmet souhaite en effet proposer à terme un système de « collection », qui permettrait par exemple d'être copropriétaire de quatre résidences différentes pour moins de 500.000 euros. La principale concession à faire est d'accepter de n'être « que » copropriétaire, et donc de ne pas avoir la main sur toutes les décisions, mais cela ne semble pas freiner les intéressés. « Trois mois après notre lancement, nous avons déjà un projet qui tourne à Minorque et plusieurs autres qui se mettent en place », confie Bernard Wilmet. « Le concept reçoit un accueil très positif, sans doute parce qu'il correspond à des besoins économique et écologique. Les modes de consommation sont en effet en train de changer, et on cherche davantage à profiter qu'à posséder. »