

# Les travaux utiles avant la vente

« Je veux vendre. Quels travaux y a-t-il lieu de faire ? Dois-je changer la cuisine ? Mettre du double vitrage ? Remplacer la chaudière ? Faut-il faire des gros travaux avant de vendre ? Ou laisser les acheteurs le faire à leur goût ? » Si améliorer son bien permet de mieux le vendre, il existe hélas un optimum très vite atteint.

Les travaux de rénovation sont à ce point conséquents qu'ils en sont difficilement récupérables. Par contre, ne rien faire vous empêchera tout simplement parfois de le vendre. En résumé, trop de travaux vous fait perdre des sous, trop peu vous empêche de vendre. Optimum

Plutôt que la rénovation mieux vaut envisager un simple rafraîchissement, ou relooking général (appelé en vente immobilière « Home Staging »). Il a été démontré



■ METRECARRE REAL ESTATE

qu'un investissement de 2% de la valeur du bien permettait de le vendre 5% plus cher. Si votre habitation vaut 200.000 euros, un investissement de 4.000 euros devrait vous permettre de le vendre 210.000 euros, soit un gain net de 6.000 euros.

Mais que peut-on faire pour 4.000

euros ? Certainement pas les gros travaux évoqués ci-dessus. Concentrez-vous sur le deuxième critère d'achat (après la localisation) : la luminosité. La solution ? Un coup de pinceau, et quelques pots de peinture claire peuvent métamorphoser littéralement votre habitation. Dubitatifs ? Consultez des avant-après et demandez-vous si vous auriez mis le même prix d'achat ? Avez-vous seulement l'impression qu'il s'agit du même bien ? Un seul mot d'ordre : aller à l'essentiel. Enlevez les couleurs trop prenantes ou agressives, peindre sur les papiers peints démodés, repeindre les boiseries trop foncées, etc. Bref, éclaircissez ! Devis

Personne n'aime l'inconnue, et encore moins vos acheteurs. Alors, une fois séduits par votre annonce et vos photos lumineuses, il vous faudra les rassurer sur les montants des travaux plus importants à réaliser. Munissez-vous de devis préalablement établis afin d'éviter toute discussion et rabais éventuels. ■