



Gérer / Placement

IMMOBILIER DE MONTAGNE

Les pistes pour bien investir

La saison de ski résiste à la crise, même si la fréquentation plafonne. Préférez la haute altitude pour assurer la rentabilité d'un projet.

Immobilier de montagne Les pistes pour bien investir

► Le ski a bien résisté à la crise, même si la fréquentation plafonne.

► Préférez la haute altitude pour assurer la rentabilité d'un projet.

La saison avait mal commencé avec le faible enneigement de décembre, avant de se reprendre grâce au retour du froid et aux fortes chutes de neige en janvier. Avec près de 54 millions de journées-skiers vendues l'hiver dernier, la France est toujours la première destination mondiale pour la montagne, talonnée par les États-Unis et l'Autriche. La fréquentation des stations françaises a fortement augmenté sur les vingt-cinq dernières années, même si elle semble marquer le pas (voir graphique).

Dans ce contexte, le goût pour la montagne est-il compatible avec un placement immobilier ? Les grandes stations des Alpes offrent toujours chaque année de nouveaux projets (voir photos). «La montagne française continue d'attirer les investis-



Aux Arcs, Sotarbat vend les derniers lots de son programme d'exception Edenarc 1800, dont la résidence Les Monarques et l'Appart'hôtel, exploité par Odalys. Le domaine bénéficie des aménagements réalisés avec la station.

Pierre & Vacances propose à Méribel sa dernière résidence de prestige 5 étoiles, l'Hévana, conçue comme un village avec restaurant, bar, piscine intérieure et spa, à proximité du centre-ville et des pistes.



MGM lance plusieurs résidences neuves haut de gamme, dont Les Chalets Éléna à Chamonix-Les Houches (photo), Crystal de Jade (Chamonix centre), et Le Roc des Tours au Grand-Bornand.



seurs du fait de son potentiel», confirme Michel Giraudy, maire de Bourg-Saint-Maurice. Sa commune vient de donner son accord à la construction d'un nouveau village Club Med à Arc 1600. Les opérateurs cherchent aussi à accueillir de nouvelles clientèles et à proposer des activités annexes au ski. La faible volatilité de l'immobilier et la bonne tenue des prix dans les contrées de l'or blanc sont appréciables. Et les inquiétudes sur le réchauffement climatique pénalisent plutôt les stations de basse altitude l'hiver. Mais un raisonnement financier ne suffit pas : pour réussir votre projet, il faut pouvoir y ajouter une dimension plaisir et une perspective patrimoniale.

Achat dans l'ancien

L'acquisition en pleine propriété dans l'ancien permet un usage exclusif et familial. Cette première approche oblige toutefois à une gestion en direct et exige de supporter toutes les charges, sans avantage fiscal particulier pour l'investissement réalisé. À noter que les étrangers reviennent sur le marché, surtout les Britanniques, ce qui réveille les prix après quelques années d'assoupissement post-crise financière. Malgré le net ralentissement des transactions depuis la crise de 2008, les prix ont résisté et évoluent dans les Alpes du Nord entre 3000 et 8500 euros le m², selon la station et la taille du bien. Certaines exagérations réapparaissent dans les stations huppées, même si les Russes sont moins présents. Dans les

agences spécialisées dans le haut de gamme, comme John Taylor ou Barnes, les prix de chalets de prestige à la vente en janvier vont de 1,5 à 5 millions d'euros à Courchevel, Méribel ou Megève, pour des prix de location qui peuvent dépasser 15 000 euros par semaine.

Miser sur le neuf avec un avantage fiscal

Un investissement à but locatif peut prendre, lui, plusieurs formes. Pour un bien neuf, l'avantage fiscal ne doit pas constituer la seule motivation d'achat, mais il contribue à rendre l'opération plus attrayante si la situation fiscale et patrimoniale de l'acquéreur s'y prête. La principale formule reste la résidence de tourisme, selon le modèle initié par Pierre & Vacances, MGM, et



SCALPHOTO

«La montagne française continue d'attirer les investisseurs car son potentiel pour de nouveaux projets reste très important»

Michel Giraudy,
président de France
Montagnes, maire
de Bourg-Saint-Maurice

praticué aussi par des constructeurs et promoteurs régionaux bien implantés, comme Sotarbat en Tarentaise, dont le dernier programme, Edenarc 1800, se situe aux Arcs (voir photo). Le régime Censi-Bouvard offre une réduction d'impôt de 11% à l'entrée, mais ne permet pas, à l'exception du seul mobilier, l'amortissement comptable du bien, contrairement au statut de loueur meublé non professionnel (LMNP). Ce dernier offre en définitive un avantage supérieur sur une durée de vingt ans, requise pour obtenir le bénéfice intégral de l'exonération de TVA (lire encadré ci-dessous). Les revenus relèvent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) – et non des revenus fonciers – du fait de la nature commerciale de la location. Le statut de

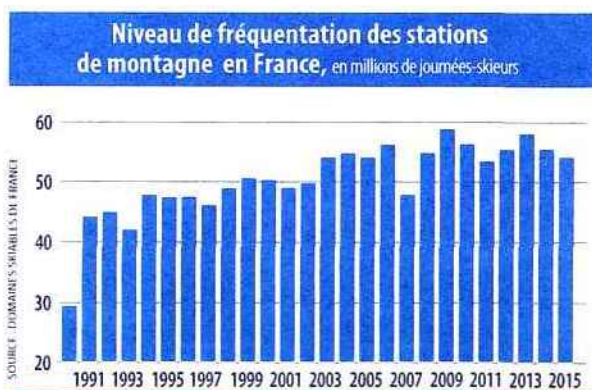
La rentabilité de l'investissement en résidence de tourisme

Un achat sur plan, en janvier 2016, dans une résidence de tourisme neuve, d'un appartement de 3 pièces à 300 000 euros hors taxes (HT), soit 360 000 euros TTC, est exonéré de TVA à 20% si l'acquéreur choisit le régime Censi-Bouvard ou le statut de loueur meublé non professionnel (LMNP), et ne revend pas son bien pendant les vingt années suivantes. Le bail avec l'exploitant de la résidence est d'au moins neuf ans, renouvelable. Dans la pratique, l'acquéreur n'a pas intérêt à changer d'exploitant. Hors travaux exceptionnels ou frais annexes, un rendement de 6% est mis en avant sur un investissement en résidence de tourisme, dans

une étude réalisée par l'IEIF pour Pierre & Vacances, sur un échantillon représentatif de sa clientèle.

Un rendement de 3 à 6%. Le rendement final peut s'approcher plutôt de 3% si on prend en compte toutes les charges additionnelles, souvent non incluses dans le raisonnement initial effectué lors de la vente de ces programmes neufs. Chez Pierre & Vacances Conseil Immobilier, l'acquéreur est, dans 85% des cas, un résident français (70% chez MGM), aux revenus ou au patrimoine importants. La surface moyenne achetée est de 40 à 45 m², au prix moyen de 230 000 euros TTC.

À Edenarc 1800, Odalys Vacances est l'exploitant associé au promoteur Sotarbat. L'achat d'un lot dans L'Appart'hôtel, de 194 000 euros à 418 000 euros HT, peut se faire selon plusieurs formules de bail. L'investissement assorti de deux semaines d'occupation en hiver et d'une semaine en été offre un loyer annuel de 205 euros HT par m² habitable. Une formule avec un loyer de 170 euros HT par m² habitable permet trois semaines d'occupation en hiver et une en été. Les loyers sont indexés à l'indice IRL. La participation du propriétaire aux charges de copropriété est plafonnée à 16,70 euros HT par m² habitable.



LMNP permet de déduire aussi des revenus locatifs toutes les charges liées à l'investissement (intérêts du prêt, taxe foncière, frais de notaire, travaux).

Perspective patrimoniale de long terme

Ces acquisitions en résidences de tourisme s'accompagnent d'un bail commercial de neuf ans, renouvelable avec un exploitant – issu du groupe promoteur – ou un partenaire – comme Odalys Vacances avec Sotarbat, promoteur-constructeur. Chargé de louer le bien meublé, l'exploitant laisse à l'acquéreur plusieurs semaines d'occupation par an (voir encadré). Le gestionnaire entretient les lieux, recherche les locataires, perçoit les loyers et reverse au propriétaire la fraction convenue dans le contrat. La solidité financière du promoteur et de l'exploitant est donc décisive. Un tel investissement doit être conçu dans une perspective patrimoniale.

«L'immobilier locatif permet aussi de préparer sa retraite avec des revenus complémentaires, tout en réduisant son niveau d'imposition», rappelle Bruno Derville, directeur général de Pierre & Vacances Conseil Immobilier. Les loyers constituent la base du rendement, la plus-value éventuelle étant moins prévisible après plusieurs décennies de hausse des prix.

Privilégiez en tout cas, dans un tel projet, les groupes pérennes et réputés, qui offrent un couple promoteur-exploitant alliant solidité financière et conditions de bail équilibrées.

Laurent Saillard