



Pôle Immobilier

INVESTISSEMENT PLAISIR

Deux pistes pour maîtriser le coût d'un achat à la montagne

Quelle que soit la station, les prix ont augmenté ces dernières années au rythme de 15-20% l'an, soutenues par la demande étrangère. Le prix moyen du mètre carré atteint, selon les notaires, 8870 euros à Courchevel, 7580 euros à Val-d'Isère, 7060 euros à Méribel, 5970 euros à Megève.

Aucun signe de fléchissement à l'horizon. « Les prix sont orientés à la hausse pour les grands appartements et chalets qui intéressent les Anglais, les Russes... On note en revanche un attentisme des Français sur le segment des studios, deux et trois-pièces. Election oblige, commente M^e Peraldy, notaire à Courchevel. Pour un 45 mètres carrés, le prix moyen varie de 6500 euros le mètre carré à Courchevel 1600 à plus de 10000 euros à 1850, en passant par 8000 euros à 1650. »

Un budget conséquent pour trois semaines d'occupation par an! Auquel s'ajoutent les charges, les impôts locaux...

Pour le réduire, la première solution consiste à acheter le bien avec un statut de loueur en meublé non professionnel. Vous consentez à louer votre appartement à un exploitant de résidence de tourisme tout en vous le réservant trois semaines par an. « Vous récupé-

rez la TVA et encaissez des loyers non imposables », explique Christine Vassal Largy, directrice générale de Thesaurus. Exemple: vous achetez à Megève un deux-pièces de 34 mètres carrés plus une terrasse de 9 mètres ca rés 443000 euros tous frais compris. L'Etat vous remboursera 70000 euros de TVA et vous percevez 10650 euros de loyers par an.

Seconde solution : s'intéresser à des stations moins huppées, donc moins chères, et en particulier aux communes classées en zone de revitalisation rurale (ZRR). Au Corbier, par exemple, un trois-pièces de 47 mètres carrés plus 11 mètres carrés de terrasse se négocie 220000 euros. Déjà plus abordable! Si vous le louez de la même façon, « vous pourrez déduire de vos impôts 25000 euros répartis sur six ans, récupérer 34600 euros de TVA et encaisser chaque année 6000 euros de loyers. » A méditer! ■

PAGE RÉALISÉE PAR LAURENCE ALLARD

DES EXEMPLES DE PRIX

Prix au m² des appartements anciens à fin septembre 2006 et évolution annuelle

Courchevel	8870 €	+ 12 %
Val-d'Isère	7580 €	+ 14 %
Méribel	7060 €	+ 16 %
Megève	5970 €	+ 21 %
Les Gets	5770 €	+ 29 %
Chamonix Mont-Blanc	5230 €	+ 7 %

Source : Notaires de France