



Pôle Immobilier



La montagne

Idéal pour les amateurs
de ski comme pour
les amoureux des cimes,
l'investissement
à la montagne peut
également s'avérer être
un placement judicieux.
Suivez toutes nos
bonnes pistes...

Investissement plaisir : tous les professionnels de l'immobilier s'accordent sur ce point, les investissements à la neige se font toujours sous l'effet d'un coup de cœur pour une station ou un village, un attrait pour les cimes et les sports d'hiver. Deux solutions s'offrent au futur propriétaire à la montagne. Acheter en résidence secondaire, ou acquérir un bien en résidence de tourisme. Plus simple, cette deuxième solution est majoritairement adoptée par les investisseurs, d'autant qu'elle est soutenue par les collectivités locales. *"Il est rare que les gens passent plus de sept ou huit semaines par an à la montagne,* explique Pascale Jallet, déléguée générale du syndicat national des résidences de tourisme (SNRT) qui rassemble 95 adhérents, parmi les plus

gros exploitants. Il est plus intéressant pour les stations ou les communes d'avoir des "lits chauds" en résidence tourisme, car avec un taux d'occupation optimisé, cela signifie plus de rentabilité pour les commerces, la vente de forfaits de ski, etc." Et cela simplifie les affaires de l'investisseur. La résidence de tourisme fonctionne sur le modèle de la résidence avec services, c'est-à-dire que l'exploitant se charge de tout. Trouver des locataires, entretenir le bien et verser un loyer annuel garanti. De plus, l'investissement rentre dans le cadre de dispositifs fiscaux qui permettent de réaliser des économies d'impôts. Reste à trouver le bon emplacement et la typologie de bien idéale, d'autant que le contrat de vente peut prévoir quelques semaines d'occupation exclusivement réservées au propriétaire.



a toujours la cote

Penser à soi et au locataire

Investir à la montagne signifie trouver l'appartement ou le chalet susceptible de vous correspondre et d'attirer les locataires potentiels. Pour cela, il faut savoir que le tourisme à la montagne a bien évolué ces dernières années. Déjà, en matière de typologie de bien, les petites surfaces n'ont plus la cote. "Les grands appartements de trois-quatre pièces, les 60 m², se louent vite, ainsi que les deux-pièces, note Pascale Jallet, du SNRT. Si on s'y prend au dernier moment pour ses vacances, on trouvera un studio." Au-delà du bien, il faut aussi penser aux services qui l'accompagnent. Une résidence avec services comprendra toujours l'accueil, la fourniture du linge et le ménage de fin de séjour. Mais elle peut offrir aussi en complément des services typiquement "montagne", tels

que la réservation de forfaits de ski, ou de cours pour les enfants, la livraison de paniers-repas... Les prestations de luxe peuvent aussi être de la partie. "À la montagne, l'aqualudisme est particulièrement apprécié, remarque Yannick Ainouche, directeur général du groupe Quiétude. Le spa, le hammam ou la piscine, sont toujours agréables au retour du ski." Attention cependant, le luxe ne convient pas à toutes les familles. "Les prestations complémentaires dépendent de la station ainsi que du profil de la clientèle, relève Isabelle de Wavrechin, directeur général de Pierre et Vacances Conseil Immobilier. Il ne doit pas y avoir d'inadéquation entre la résidence et la fréquentation, par exemple des résidences de luxe qui seraient installées dans des stations plutôt familiales. Les résidences doivent être assez

occupées pour être exploitées dans de bonnes conditions et offrir une rentabilité satisfaisante." Il faut aussi être attentif à ce que le lieu choisi prenne bien en compte le nouveau profil des vacanciers. En effet, au moins 30 % des touristes à la montagne ne skient pas, selon le SNRT. Finie, l'époque où les familles sillonnaient les pistes tous les jours pour amortir leurs forfaits; désormais, les activités annexes sont très appréciées. Pierre & Vacances propose par exemple des promenades en raquettes, pour lesquelles la demande est en constante augmentation. Comme pour tout investissement immobilier, l'emplacement est crucial. Le produit classique se choisit plutôt au pied des pistes, dans les grandes stations en haute altitude, qui attirent tous les mordus de sports d'hiver, en Savoie, à Val d'Isère. ●●●



... La haute montagne, qui garantit l'enneigement, ajoutée à la réputation internationale, permettent d'éviter le phénomène de vacance locative. "En résidence de tourisme, l'objectif est évidemment d'assurer le taux d'occupation le plus élevé possible", confirme Isabelle de Wavrechin.

Le dispositif des zones de revitalisation rurale (ZRR) a cependant permis de développer la moyenne montagne. "La résidence en moyenne montagne bien conçue, dans un endroit de charme, peut être un bon plan, si une liaison est assurée par exemple pour aller skier plus haut", note Pascale Jallet. Sans oublier les microniches : "La Vallée d'or, le Vercors, les Alpes du Sud recèlent des coins attrayants, mais il faut analyser les emplacements station par station", relève encore Yannick Ainouche, de Quiétude. En tout cas, la moyenne montagne peut permettre un investissement moins cher, tout en offrant une bonne rentabilité. À condition de repérer le petit village pittoresque, ou la commune qui offre de nombreuses prestations complémentaires, telles qu'une piscine ou des animations locales.

Rentabilité et gestion

La rentabilité maximum offerte par les résidences à la montagne sera environ de 4 %. "Il faut que le loyer soit en accord avec le marché locatif du secteur", prévient Pascale Jallet. Si l'exploitant promet une rentabilité de 8 %, méfiance !". La rentabilité (rapport entre le prix d'acquisition et les revenus locatifs) est diminuée lorsque vous décidez d'occuper le bien, une option généralement appréciée des investisseurs, qui en bénéficient en moyenne deux à trois semaines par an. De plus, cette période d'occupation ne se cantonne pas à votre seul bien. Les exploitants permettent souvent de choisir d'autres destinations figurant dans leur catalogue. Dans votre investissement, le choix de l'exploitant sera aussi primordial, puisque c'est lui qui vous garantit votre loyer. Mieux vaut miser sur les grands noms du secteur qui bénéficient d'un gros parc de résidences, à la montagne comme à la mer, pour diversifier les risques. Le choix de l'emplacement dans la station, mais l'orientation de l'immeuble aussi, au nord ou au sud, sont importants. "Les appartements se vendent souvent en l'état futur d'achèvement, mais on voit sur le plan où est situé le bien dans la résidence" observe Pascale Jallet. Bien placé, celui-ci peut vous garantir une rentabilité jusqu'à 4 %. Mais elle diminue avec les ...

3 QUESTIONS À CHRISTINE VASSAL-LARGY

Responsable du pôle immobilier et directeur général de Thesaurus, société de conseil en gestion de patrimoine

"L'emplacement du bien est au cœur de l'investissement"



Indicateur Bertrand : D'après quels critères choisiriez-vous sa résidence à la montagne ?

Christine Vassal-Largy : C'est d'abord à l'investisseur de définir ses objectifs : s'agit-il d'une acquisition 100 % loisirs, ou souhaite-t-il investir pour réduire ses impôts, se constituer un patrimoine ou un revenu complémentaire, et en plus se faire plaisir en achetant un bien qui lui plaît ? Lorsqu'il s'inscrit dans un dispositif fiscal comme le ZRR, c'est l'emplacement et la qualité du gestionnaire qui vont garantir la pérennité locative. Les zones de revitalisation rurale ont été créées dans des territoires qui, a priori, n'attiraient pas assez de touristes. Il faut donc être attentif au choix du lieu, bien que certaines résidences du fin fond de l'Ardèche tournent très bien ! Attention aussi au choix du bien en lui-même : depuis dix ans, plus personne ne propose d'immeubles semblables

à des barres HLM. Aujourd'hui, ce qui attire les touristes, c'est un environnement naturel, en rupture avec l'urbanisme qui les entoure au quotidien.

I.B. : Est-ce que l'investissement bisaison est un bon plan ?

C.V.-L. : Certains gestionnaires de résidences de tourisme proposent en effet des biens qui se prêtent aussi bien aux vacances d'hiver que d'été. Les résidences de moyenne montagne sont idéales pour ce double usage, car autant les gens apprécient les températures froides l'hiver, autant ils préfèrent la douceur en été, ce qu'offre une moyenne altitude. Des stations, voire des communes, ont su développer un grand nombre d'activités attrayantes pour la belle saison, telles que l'accrobranche ou le VTT. Et savoir que la fréquentation, donc l'occupation, des résidences de tourisme ne repose pas que sur le taux d'enneigement, constitue une garantie supplémentaire pour l'investisseur.

I.B. : Comment se prémunir contre les gestionnaires défaillants ?

C.V.-L. : Le choix d'un gestionnaire de qualité constitue, plus que jamais, le critère essentiel d'un bon investissement. C'est en effet sur lui que reposent le versement des loyers et la bonne gestion des résidences. Il est vrai que les plus fiables se trouvent généralement chez les plus gros, ceux qui ont de la notoriété et gèrent un parc de résidences important. Il faut aussi que ce parc soit diversifié, que le gestionnaire ne fasse pas que de la montagne, mais aussi de la mer, voire de la campagne. Cela permet de diversifier les risques, en rattrapant, par exemple, une mauvaise saison à la montagne par une bonne saison à la mer. Une fois de plus, l'investissement est conditionné par l'emplacement : si ce dernier est bon et le gestionnaire, défaillant, le parc de résidences peut être repris par un autre gestionnaire. S'il est mauvais, il y aura moins de candidats à la reprise.



Une résidence avec services comprendra l'accueil, la fourniture du linge et le ménage de fin de séjour



La rentabilité est diminuée lorsque vous décidez d'occuper le bien

... semaines d'utilisation, et le nombre de prestations annexes. L'avantage de ce type de biens se trouve aussi dans les dispositifs fiscaux dans lesquels ils s'inscrivent. La ZRR a été créée pour favoriser une meilleure répartition de l'aménagement touristique. Elle a notamment permis de valoriser des zones de moyenne montagne comme les Pyrénées, les Alpes du Sud ou la Maurienne.

"La ZRR peut être un des produits d'entrée de gamme en gestion de patrimoine, un premier investissement qui peut-être accompagné de semaines d'occupation" souligne Christine Vassal-Largy, responsable du pôle immobilier de Thesaurus, société de conseil en gestion de patrimoine. Régi par la loi Demessine, le dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 25 % du montant du bien acquis, plafonné à 50 000 euros pour une personne seule et 100 000 euros pour un couple. Soit une réduction de 25 000 à 50 000 euros, étalée sur six ans. Cela vous permet aussi de récupérer la TVA de 19,6 %. Dans ce cadre, la période d'occupation par le propriétaire ne doit pas excéder les huit semaines par an. Mais attention, cette disposition a favorisé le développement de résidences dans des zones avec peu de touristes, et l'apparition de nouveaux acteurs sans expérience sur le marché. Pour pouvoir en tirer parti, il faut toujours bien respecter les règles de l'emplacement, et bien mener son enquête sur le promoteur et l'exploitant. Les plus gros

investisseurs opteront pour le statut de loueur en meublé, professionnel (LMP) ou non-professionnel (LMNP). En plus de la récupération de la TVA, le statut de LMP (inscription au registre du commerce, revenus d'activité supérieurs à 23 000 euros par an, ou 50 % des ressources du foyer fiscal) permet d'imputer le déficit foncier du revenu global. Le LMNP (pas d'inscription au registre du commerce, revenus d'activité inférieurs à 23 000 euros) permet quant à lui de déduire des revenus locatifs l'amortissement, les intérêts d'emprunt, les charges, les frais de gestion. Cependant, la fin de ces dispositifs spécifiques est proche. Les ZRR finissent fin 2010, et les statuts LMP-LMNP seront sans doute modifiés prochainement. *"Concernant le LMP, les investisseurs se positionnent sur ce dernier trimestre 2008. C'est d'autant plus pertinent qu'il se peut que la loi de Finances 2009 y apporte des modifications. Il vaut mieux tenir que courir"* souligne Isabelle de Wavrechin, directeur général de Pierre & Vacances Conseil Immobilier. Le marché locatif à la montagne tend aussi à se réduire. On compte déjà 220 300 lits en résidences de tourisme à la montagne, et les trois dernières années ont été très riches en matière de construction. Une tendance qui va s'amoindrir en 2009, en raison du ralentissement de la production, et du seuil de saturation déjà atteint par certaines stations. ■

Coralie Donas

L'AVIS DE YANNICK AINOUCHE

Directeur général du groupe Quiétude



Indicateur Bertrand :

Quelles sont les principales évolutions de l'investissement de tourisme à la montagne ?

Yannick Ainouche : En matière de tourisme à la montagne,

c'est le produit lui-même qui a déjà beaucoup évolué. Finis, les studios-cabines des années 80 ! Les gens ont plus de vacances, ils sont à la recherche de plus grandes surfaces, qu'ils partageront en famille. Il n'est pas rare de voir un grand appartement accueillir deux couples avec leurs enfants. L'investisseur grand amateur de ski va continuer à investir en haute montagne, lieu privilégié des sports d'hiver, avec son fort enneigement et ses superbes pistes. L'investissement se fait alors plutôt au pied de celles-ci, sur les grands domaines. On note aussi ces dernières années une consommation accrue du produit touristique en moyenne montagne : les gens s'y rendent en été, au moment des vacances de Pâques... L'investissement en montagne reste en tout cas un achat plaisir : plus de 50 % de nos clients bénéficient d'un droit d'occuper le bien quelques semaines par an, et cela monte parfois à plus de 70 % d'entre eux sur certains programmes ! Il y a deux critères fondamentaux dans l'investissement en montagne. Les valeurs sûres, telles que les grands domaines pour le ski pur, avec enneigement assuré grâce à des équipements en canons à neige, et une accessibilité rapide et simple au lieu, avec la proximité d'un TGV, d'un aéroport ou d'une autoroute. Puis, il y a des critères plus subjectifs, comme la notion de terroir. Par exemple, certaines personnes vont faire état du Vercors comme d'un lieu calme et merveilleux, propice à l'observation des marmottes, et d'autres vous diront qu'elles s'y ennuient ! Dans la résidence de tourisme, l'aspect jouissance du bien et le côté affectif sont des paramètres importants.