



Fan de glisse, vous envisagez d'investir dans un pied-à-terre à la montagne ? Rappelez-vous ce slogan publicitaire qui disait : "*La montagne ça vous gagne*". Et bien maintenant "*Gagnez avec la montagne*". Ce slogan détourné s'adapte parfaitement à l'immobilier de loisirs "*skis au pied*". Vous pourrez ainsi associer plaisir et rentabilité locative. À condition de faire le bon choix...

# Investir à la montagne

## Prenez les bonnes pistes

**A**cqérir un appartement à la montagne, c'est avant tout un achat plaisir qui doit s'envisager par l'usage que vous voulez en faire.

### N'achetez pas sur un coup de tête !

En fonction de vos projets, vous aurez le choix entre plusieurs formules d'acquisition :

**1<sup>er</sup> cas** Si vous habitez à proximité de la montagne et que vous envisagez de vous y rendre fréquemment pour y

passer les week-end et les vacances, la pleine propriété apparaît comme la formule la plus adaptée et la plus simple. Pas de contraintes de dates de vacances, mais un entretien lourd à supporter seul. Pour compenser ces dépenses, rien ne vous empêche de louer épisodiquement le logement, ne serait-ce que pour rembourser les impôts (taxe d'habitation et foncier).

**2<sup>e</sup> cas** Si vous habitez loin, il est évident que malgré les bonnes dessertes en TGV ou en avion, il est plus difficile de s'y rendre régulièrement. Vous pouvez alors envisager d'acheter dans le cadre d'une résidence de tourisme qui vous permettra d'allier plaisir et placement. En contrepartie d'une occupation limitée à quelques semaines par an et d'un bail signé

avec une société de gestion, vous pourrez amortir votre achat grâce à un montage fiscal des plus intéressants (vous escomptez sur une réduction d'impôt de l'ordre de 30 %).



Enfin, l'achat peut être réalisé dans l'**optique exclusive de placement** (quitte à l'oc-

cuper plus tard pour votre retraite ou le donner à vos enfants), sans possibilité d'occupation. La rentabilité est alors garantie (entre 4 et 5 %) assortie des avantages fiscaux de Robien ou Borloo.

### Préférez les "stations villages"

De plus en plus, les stations familiales et de moyenne montagne augmentent leur part de marché face aux grandes stations d'altitude.

Les skieurs apprécient les "stations villages" bien intégrées à leur environnement avec des logements plus conviviaux que les "studios-cabines" des grandes stations.

Les vacanciers recherchent la qualité de vie, l'ambiance village, les petits restaurants... L'idéal est d'acheter dans une localité, pour l'authenticité, reliée à un grand domaine skiable, pour la glisse. C'est l'assurance de voir son logement prendre de la valeur.

## Quelques idées de prix d'un appartement

Lieux	Achat		Location	
	€/m <sup>2</sup>	% *	€/m <sup>2</sup>	% *
<b>HAUTE-SAVOIE</b>	<b>3 573</b>	<b>+ 10,7 %</b>	<b>11,2</b>	<b>+ 3,8 %</b>
Chamonix-Mont-Blanc	5 323	+ 0,4 %		
Megève	6 701	20,1 %		
St Julien-en-Genève	2 873	- 2,8 %	11,9	+ 1,3 %
St Gervais-les-Bains	3 702	+ 27,2 %		
<b>HAUTES-ALPES</b>	<b>2 750</b>	<b>+ 10,7 %</b>		
Gap	1 982	+ 1 %		
Montgenèvre	4 308	+ 21,3 %		
Risoul	3 269	+ 18,5 %		
Vars	2 898	+ 5,3 %		
<b>HAUTES-PYRÉNÉES</b>	<b>1 877</b>	<b>+ 28,1 %</b>	<b>7,4</b>	<b>+ 1,8 %</b>
Bagnères-de-Bigorre	1 883	+ 57,1 %	7,3	+ 2,2 %
Font-Romeu-Odeillo-Via	2 917	+ 26,9 %		
Saint-Lary-Soulan	2 545	+ 19,9 %		
Tarbes	1 203	+ 7,4 %	7,5	+ 2,5 %
<b>ISÈRE</b>	<b>2 367</b>	<b>+ 11,5 %</b>	<b>10,5</b>	<b>+ 5,2 %</b>
Chamrousse	1 957	+ 12,6 %		
Huez	4 009	+ 18,3 %		
Seyssinet-Pariset	2 404	+ 4,4 %	10,2	+ 6,5 %
Villard-de-Lans	2 475	+ 23,9 %		
<b>SAVOIE</b>	<b>3 962</b>	<b>+ 16 %</b>	<b>10</b>	<b>+ 7,8 %</b>
Bourg-Saint-Maurice	3 275	- 1,3 %		
Chambéry	2 199	+ 6,9 %	10	+ 7,8 %
Tignes	4 562	+ 7,2 %		

\* évolution sur un an

## Notre avis

Quel que soit le cas de figure, il faut privilégier l'emplacement de la résidence dans laquelle vous achetez, soit au cœur de la station, soit au pied des pistes. N'oubliez de vérifier, auprès d'autres réalisations, que le promoteur ou le constructeur propose des produits de qualité, et en cas de gérance, que le gestionnaire est compétent et donc reconnu. À une époque où 30 % de la clientèle des stations ne skie pas, la qualité des pistes ne suffit plus. L'ambiance, le paysage, les activités après ski sont aussi des critères de choix essentiels.



ASTUCE

## Surveiller les programmes de réhabilitation

Une importante partie du parc immobilier à la montagne date des années 70. Les parties extérieures et les parties communes des immeubles font grise mine et les parties privatives sont tout aussi obsolètes et inadaptées à la demande. La réhabilitation devient un véritable enjeu pour conserver et conquérir des clientèles, tout en préservant et en valorisant leur principal atout, l'environnement. Pour cela, plusieurs "stations pilotes" ont ainsi été choisies en fonction de leur situation géographique dans les différents massifs, mais aussi en fonction des contextes locaux, pour étudier la mise en œuvre des opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisirs (ORIL). Il s'agit des stations suivantes : Gourette (64), Le Lioran (15), Les Sept Laux (38), Metabief (25), Orcières-Merlette (05), Saint-Lary-Soulan (65), Serre-Chevalier (05), Super-Besse (63), Valloire (73).

**Avantage :** Par le biais de ce dispositif, l'État veut inciter les propriétaires à réhabiliter leurs appartements et les remettre sur le marché. En contrepartie, le bailleur reçoit diverses aides, s'il s'engage à louer le bien pendant 12 ans.

**Inconvénient :** Ce système peine toutefois à décoller. Il demande l'accord de nombreux partenaires et est long et difficile à expliquer aux nombreux propriétaires privés.

# Vos impôts fondent

Si vous avez envie de vous constituer un patrimoine immobilier, si vous aimez passer vos semaines aux sports d'hiver chaque année, acquérir un bien à la montagne peut être intéressant entre plusieurs formules.



## La location en pleine propriété

Vous achetez un appartement ou un chalet à la montagne, en tant que résidence secondaire que vous louez à votre convenance à un loyer librement fixé. Vos revenus locatifs rentrent dans la rubrique BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

### FISCALITÉ

Jusqu'à 76 500 € de revenus par an, vous êtes fiscalement assimilé à une micro entreprise, vous n'avez qu'une déclaration de recettes à faire pour bénéficier d'un abattement de 72 % sur ces recettes et ne paierez donc un impôt que sur 28 % de ces loyers et charges perçus.

## Programmes neufs et amortissement De Robien ou Borloo

**Le nouveau dispositif fiscal "de Robien recentré" :** l'investisseur doit s'engager à louer le logement vide pendant 9 ans, à titre de résidence principale et ne pas dépasser un plafond de loyer variable selon la zone géographique où se situe le bien. Le "de Robien recentré" concerne également les logements anciens faisant l'objet de gros travaux de réhabilitation.

### FISCALITÉ

Il permet d'amortir 50 % du prix d'acquisition du logement à raison de 6 % les 7 premières années, puis de 4 % les 2 années suivantes. Le dispositif permet également de déduire du revenu net global, les charges, les frais et la totalité des intérêts, dans la limite de 10 700 euros par an.

# t comme neige au soleil !

tout en profitant d'une fiscalité avantageuse et de la possibilité de passer quelques la montagne est la piste à suivre. Si l'expérience vous tente, vous aurez le choix



**La loi Borloo :** Le logement doit être loué pendant 9 ans. Le propriétaire bailleur doit respecter certains plafonds de loyers. Il ne peut louer qu'à des locataires dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond. **Petit plus :** Contrairement au "de Robien recentré" qui a une durée d'amortissement ferme, le Borloo autorise l'investisseur à proroger son engagement au-delà des 9 ans, pour deux nouvelles périodes de 3 ans, et amortir encore 2,5 % de la valeur du bien chaque année. Autre avantage de taille : une déduction forfaitaire de 30 % sur les loyers perçus durant toute la durée de l'investissement se greffe à l'amortissement.

## FISCALITÉ

Il permet de déduire, sur les loyers perçus, 6 % du prix d'achat pendant 7 ans, puis 4 % les 2 années suivantes, soit jusqu'à 65 % de la valeur du bien sur 15 ans.

## Investir dans une résidence de tourisme

Les formules de résidences de tourisme sont de plus en plus en vogue car elles permettent de réduire votre note fiscale et de participer au développement de certaines régions, tout en ayant un rendement assuré à la clé.

Une attention particulière doit être portée sur la gestion et la fréquentation de la zone touristique. En montagne, mieux vaut privilégier les stations bénéficiant d'une saison d'hiver et d'été.

Pour bénéficier du statut de résidence de tourisme, plusieurs critères sont exigés. Il devra s'agir d'un ensemble de chambres ou d'appartements offerts à la location pour la semaine, la journée ou le mois à une clientèle touristique. Elle devra être dotée d'un minimum de prestations et d'équipements communs (accueil, restauration, service de ménage...).

## FISCALITÉ

Séduisante pour l'investisseur !

- Possibilité de récupérer la TVA payée lors de l'achat du bien, soit une économie de 19,6 % du prix hors taxe. Seule contrainte (si l'on peut employer ce terme), il est conseillé de conserver le bien pendant au moins 20 ans. Si vous revendez avant 20 ans, la TVA sera remboursée au prorata.

Pour investir dans une résidence de tourisme, il suffit d'acheter un logement neuf ou en état futur d'achèvement et de signer un bail commercial de 9 ans (au minimum) avec l'exploitant de la résidence. À l'issue des 9 ans, l'investisseur peut conserver le bien pour lui-même, le donner en location de manière saisonnière ou enfin signer un nouveau bail avec l'exploitant. La société exploitante s'occupe de vendre des séjours touristiques et de la gestion qui en découle (accueil, fonctionnement...). Le montant du loyer (net de charges) étant inscrit dans le bail commercial, que l'appartement se loue ou pas, l'exploitant devra verser le loyer pour lequel il s'est engagé.

## Opter pour une zone de revitalisation rurale (ZRR)

Instauré par la loi de finances 1999, les résidences de tourisme classées en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) sont soumises à la loi de Messine. Cette loi favorise les investissements locatifs dans les zones peu connues du public, mais ayant un fort potentiel touristique (Massif Central, Hautes-Alpes, Savoie...).

**Marie-Christine Mémoire**

- Déclaration des loyers perçus dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC)<sup>1</sup> et appartenance à la catégorie des micro entreprises, avec abattement de 68 % sur le montant des recettes.

*<sup>1</sup>Sauf dans le cas d'une résidence de tourisme dans une zone de revitalisation rurale où vous louez le bien nu, et non meublé, à l'exploitant, auquel cas, les revenus tirés de la location sont des revenus fonciers.*

## FISCALITÉ

Ce type d'investissement permet de disposer d'une réduction d'impôt de 25 % du montant de l'investissement, dans la limite de 50 000 € pour une personne seule, et 100 000 € pour un couple marié. Cette réduction est étalée sur 6 ans.

## Notre avis

Les résidences de tourisme sont avant tout un bon placement. L'investisseur est en effet assuré d'avoir un rendement entre 4 et 6 %.

Le loyer perçu est net de toute charge de gestion et d'entretien. Ce loyer est indexé chaque année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers. Enfin, sachez que vous pourrez profiter de votre placement et occuper le logement pour vos propres vacances, entre 2 et 8 semaines par an.



## Hiver comme été "que la montagne est belle..."

Comme le dit si bien la chanson, "que la montagne est belle !" Après les frimas de l'hiver et les joies de la glisse, la montagne ne s'endort pas. Loin de là. Avec les beaux jours, ce sont les randonneurs et autres amoureux de la nature qui prennent le relais. Impensable il y a encore quelques années, on assiste à un vrai renversement de tendance. Les vacances d'été ne sont plus exclusivement synonymes de plages et de mer. Bien au contraire, loin des foules du bord de mer, de la pollution, du trafic incessant et des bouchons, la montagne séduit de plus en plus d'estivants en quête d'air pur et de tranquillité. Désormais, l'investisseur est assuré d'amortir son achat tout au long de l'année. Plus de saison creuse. Les stations ont saisi la balle au bond et ont leurs activités : randonnées pédestres, parapente, delta-plane, tennis, équitation, rafting et canyoning, golf, parfois ski sur glacier, visites du patrimoine local... Mais que vous optiez pour la montagne l'été ou l'hiver, les appartements devront répondre aux mêmes exigences d'espace et de confort. Finie l'époque des barres bétonnées affichant 200 logements. Les promoteurs ont fait de gros progrès. Place désormais à une architecture plus humaine, du style chalets divisés en appartements confortables, aux bardages de bois, aux toits en lauze... L'intérieur des appartements a également évolué : les logements sont plus spacieux et une famille peut aisément vivre sans se gêner. Les cuisines sont confortablement équipées. Les chambres ne ressemblent plus à des cabines, mais deviennent plus chaleureuses. Les balcons ou terrasses sont assez spacieux pour bronzer, déjeuner ou goûter selon l'orientation de l'appartement.