PAYS :France
PAGE(S) :52-54;56
SURFACE :92 %
PERIODICITE :Mensuel
RUBRIQUE :Immobilier
JOURNALISTE :Dossier Réalisé Pa…
► 11 février 2022

Cliquez ici pour voir la page source de l'article

LES DEUX STRATÉGIES GAGNANTES

Dossier réalisé par Fabien Fournier

Les locations en station atteignent des sommets, affichant des tarifs à la semaine équivalents à ceux de Lyon au mois. Pour réussir son achat, on peut acquérir (cher) en altitude, dans de grands domaines skiables, et viser une occupation maximum. Ou lorgner sur des stations moins hautes, moins huppées, mais plus proches de Lyon et qui vivent à l'année.

P our un Lyonnais, il y a plus cher qu'un bien acheté boulevard des Belges ou place des Célestins : un appartement à la montagne. Comptez 10 610 euros le mètre carré de moyenne à Val-d'Isère, 8 570 à Courchevel et 7 950 à Megève, selon les dernières statistiques de l'immobilier ancien de Notaires de France (les chalets valent plus encore). Mais, toujours pour un Lyonnais, il y a aussi plus cher qu'un loyer (encadré) à Lyon intramuros : 1 053 euros de moyenne pour un deux-pièces, 1 698 euros pour un trois-pièces dans un grand domaine skiable, selon G2A Consulting. Des tarifs… à la semaine ! C'est un fait, les prix grimpent avec l'altitude. De quoi donner la fièvre des hauteurs aux investisseurs. *"On peut facilement tabler sur 10 000 euros de location par an"* , évalue Géraud Cornillon, président de Terré-sens, promoteur et exploitant de résidences. L'acquéreur devra toutefois provisionner près de 5 000 euros de charges par an, un montant qui intègre les taxes, les frais de copropriété, les factures d'eau, d'électricité et de chauffage. Les balcons, terrasses et façades en bois (pour les chalets) devront être repeints de temps en temps. Pour un meilleur rendement, Jean-Jacques Botta, référent montagne à la chambre Fnaim Savoie Mont-Blanc, recommande un deux ou trois-pièces, d'une surface de 45 ou 50 m 2 minimum. *"Les studios ne correspondent plus à l'essentiel de la demande"* , dit-il.

ENNEIGEMENT GARANTI EN ALTITUDE

Où jeter son dévolu ? S'il s'agit de maximiser la période de location, mieux vaut opter pour un grand domaine, à l'hiver long, non soumis aux aléas d'enneigement. Selon Benjamin Berger, directeur général associé de Cimalpes (cabinet de vente, location et services hôteliers), on peut espérer louer vingt semaines par an à condition, pour le propriétaire, de consentir à ne pas venir lui-même en période de vacances scolaires. Les grosses stations peuvent atteindre 100 % de réservation, d'après Jean-Marc Silva, directeur de France Montagnes. Il faut alors prospecter sur un site au-dessus de 1 800 mètres, bien pourvu en canons à neige. Sont tout désignés Val-Thorens, L'Alpe-d'Huez ou Les Deux-Alpes, Tignes et Val-d'Isère où il est possible de skier l'été sur glacier. Ces destinations captent une grosse clientèle internationale qui présente l'avantage d'affluer aussi en dehors des vacances scolaires françaises : les Anglais chérissent Méribel et Val-d'Isère, les Suisses Megève, les Allemands les Trois-Vallées, les Scandinaves et les Russes Courchevel. Selon Benjamin Berger, cette dernière affiche même une troisième semaine de Noël, en janvier, correspondant à la Nativité orthodoxe, *"tandis que les autres stations passent en basse saison"* . Les Britanniques, eux, viendraient plutôt en février. Le Covid a cependant mis à mal ce modèle, fragilisant les stations les plus internationales qui se sont retrouvées inaccessibles aux étrangers et tout à coup désertes.

Charles-Antoine Sialelli, directeur Alpes chez Athena Advisers, donne quelques astuces pour optimiser son achat : *"Un investisseur ira par exemple chercher un rez-de-chaussée [avec un prix décoté, Ndlr] et un maximum de couchages. Tandis qu'un utilisateur opterait pour un dernier étage plus confortable. "* L'expert conseille de bien choisir son emplacement : *"Le vrai bonus, le confort ultime que tout le monde recherche, c'est d'être au pied des pistes. "* Jean-Marc Silva alerte aussi sur le mode de desserte. *"La conscience environnementale s'est éveillée et les gens regardent de plus en plus les accès en train ou transport en commun"* , remarque-t-il, proposant, par exemple, Les Arcs connectés à la gare de Bourg-Saint-Maurice par funiculaire, ou les Trois-Vallées

0xEmcv0SE_XXe2R5VhiIZd5RXxbaUpoCd1NRL19CBaZG-WL-eE73v_1e5_3ZynRhCOGIw

Tous droits de reproduction réservés

nouveau Lyon

PAYS :France
PAGE(S) :52-54;56
SURFACE :92 %
PERIODICITE :Mensuel

RUBRIQUE :Immobilier
JOURNALISTE :Dossier Réalisé Pa…

► 11 février 2022

Cliquez ici pour voir la page source de l'article

reliées par navette à la gare de Moutiers.

Investir en altitude présente toutefois quelques désagréments dont il vaut mieux avoir conscience avant de franchir le pas. Ces hautes stations vivent notamment moins en dehors de la saison d'hiver. Et pour cause : elles sont souvent en impasse, au bout des accès routiers, moins fréquentées par des habitants de la vallée ou des gens de passage. Et, pour le propriétaire lyonnais, il faudra compter une demi-heure de route de plus que pour des stations plus basses. Mais la plus grosse difficulté reste le prix, souvent proportionnel à l'altitude. Les Trois-Vallées, réputées être l'un des plus grands domaines au monde, sont ainsi cotées à 7 000 euros le mètre carré.

UNE STATION-VILLAGE QUI VIT À L'ANNÉE

Une autre approche est possible, correspondant mieux à celle d'un investisseur-utilisateur qui profitera de temps en temps de son appartement, et pourra même venir y télétravailler. Celui-ci visera une "station village", qui vit toute l'année, avec commerces et restaurants, et proposant des activités à toutes les saisons, comme Le Grand-Bornand, Pralognan, La Chapelle-d'Abondance ou Les Gets. *"On a des clients qui achètent de la campagne-montagne à 800 mètres d'altitude, pour l'occuper occasionnellement douze mois sur douze. Ils nous disent : s'il y a de la neige, super, on skiera. Sinon, ils font des balades, du VTT, de la cueillette de champignons,* relate Géraud Cornillon . *50 % des clients qui vont à la montagne ne skient pas. On ne vient plus du samedi au samedi pour skier huit heures par jour comme dans les années quatre-vingt. On vient pour des middle-weeks. "*

Pour un bien mi-investissement mi-résidence secondaire, il faudra alors prospecter dans des stations plus proches de Lyon. Telles Villard-de-Lans, Chamrousse ou La Clusaz, à moins de deux heures de route, ou Les Deux-Alpes (bientôt reliée à L'Alpe-d'Huez) et Crest-Voland, à peine plus loin.

UN MEILLEUR TAUX DE RENTABILITÉ

Cette approche est loin d'être irrationnelle financièrement parlant. Car ces stations sont aussi souvent moins chères à l'achat et affichent, sur le papier, des taux de rentabilité supérieurs aux stations les plus huppées. Et pour cause, les loyers ne grimpent pas à proportion des prix d'achat. Selon le baromètre du cabinet G2A Consulting, une station de charme se loue en moyenne 657 euros à la semaine pour un deux-pièces, 898 euros pour un trois-pièces, contre 1 053 euros un deux-pièces et 1 698 euros pour un trois-pièces dans un grand domaine (tarif de particulier à particulier). Par comparaison, le prix médian varie presque d'un rapport de un à quatre : de 2 320 euros le mètre carré à Chamrousse, 3 130 à Villard-de-Lans et 3 850 à La Plagne, à – on l'a dit – 10 610 euros le mètre carré à Val-d'Isère, 8 570 à Courchevel et 7 950 à Megève. Le même raisonnement préside pour investir en ville : le taux de rentabilité est meilleur à Bron ou Villeurbanne qu'en Presqu'île ou dans le 6 e arrondissement. Le propriétaire prendra toutefois le risque de louer un peu moins, ces stations accusant un enneigement parfois plus faiblard.

De ce point de vue, L'Alpe-d'Huez (5 330 €/m 2), l'une des trois stations où l'on skie aussi en été, est à considérer. La destination a une très forte notoriété due au Tour de France et ses vingt et un virages. *"Elle peut reprendre ses parts de marché perdus à la suite des Jeux olympiques de 1992 qui ont favorisé*

Tous droits de reproduction réservés

nouveau Lyon

PAYS :France
PAGE(S) :52-54;56
SURFACE :92 %
PERIODICITE :Mensuel

RUBRIQUE :Immobilier
JOURNALISTE :Dossier Réalisé Pa…

► 11 février 2022

Cliquez ici pour voir la page source de l'article

la Savoie et la Haute-Savoie" , parie Benjamin Berger. La Folie Douce y est présente, le Club Med a réinvesti dans son complexe. Quoique chère, La Clusaz (7 910 €/m 2) est prisée des Lyonnais et des Annéciens. *"Les prix montent. S'il faut acheter, c'est maintenant, c'est vraiment une sta-*

QUELS RÉGIMES FISCAUX ? par M e Godefroy Quilton - Bremens Avocats

La chambre d'hôte – C'est une chambre meublée chez l'habitant destinée à accueillir des touristes pour une ou plusieurs nuits. Petit-déjeuner et linge (draps, serviettes de bain) sont fournis. L'accueil doit être assuré par le loueur, qui habite sur place. Une déclaration en mairie est obligatoire. Deux régimes fiscaux sont possibles. En premier lieu, le micro-BIC (bénéfices industriels et commerciaux) si les revenus locatifs ne dépassent pas 176 200 euros par an. Ce régime donne droit automatiquement à un abattement de 71 % des revenus déclarés, censé inclure la totalité des charges. Il ne peut donc être déduit aucune charge de ces revenus. Mais il est également possible d'opter pour le régime réel. Le propriétaire-loueur déduit alors de ses revenus charges et intérêts d'emprunt, et la valeur du bien (chambre, studio) est amortie. À noter que si le locataire fait de la pièce louée sa résidence principale – ou sa résidence temporaire dans le cas où il est saisonnier –, le bailleur est exonéré d'impôt, dès lors que le loyer est fixé dans une limite "raisonnable".

Le meublé de tourisme – C'est une maison ou un appartement meublé à l'usage exclusif d'une clientèle de passage. Le bailleur n'est pas tenu de fournir des services ; la déclaration en mairie est aussi obligatoire. Le propriétaire peut faire classer son bien (une, deux étoiles…), ce qui lui permet d'adhérer à l'Agence nationale des chèques de vacances (ANCV) et de proposer aux locataires ce mode de paiement. Les revenus de la location sont imposés dans les mêmes conditions que ceux provenant d'une chambre d'hôte si le logement est classé. S'il ne l'est pas, le régime du micro-BIC s'applique aux locations dont les revenus sont inférieurs à 72 600 euros et l'abattement est de 50 %. Si les critères ne sont pas remplis ou si le propriétaire opte pour le régime réel, la location répond aux conditions du régime réel (déduction des charges et amortissement).

La résidence de tourisme – Il s'agit d'un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière destinée à accueillir une clientèle de passage. Le propriétaire du bien a signé un bail commercial avec l'exploitant (minimum de neuf ans renouvelable). C'est le gestionnaire qui perçoit les loyers versés par les touristes et il s'acquitte lui-même d'un loyer auprès du propriétaire au titre du bail commercial. Le bailleur a l'assurance d'un revenu régulier toute l'année quel que soit l'afflux touristique. Il peut avoir la possibilité d'occuper son bien quelques semaines par an mais il doit généralement consommer des services proposés par l'exploitant. Le propriétaire pourra récupérer la TVA payée dans le cadre de cette activité (prix d'achat si le bien est neuf, mobilier, travaux, etc.). Les revenus que le bailleur percevra dans le cadre de cette activité locative seront imposés dans les mêmes conditions que pour un logement de tourisme non classé (micro-BIC avec un plafond de revenus de 72 600 euros par an et un abattement de 50 % ou régime réel). La revente du bien est contrainte par la durée du bail commercial.

À noter qu'AirBnb est une modalité de mise en location d'un bien relevant du meublé de tourisme ou de la résidence de tourisme mais ne correspond pas à un régime fiscal spécifique. ■

Tous droits de reproduction réservés