

http://www.immoneuf.com/investir/cinq-pistes-pour-investir-a-la-montagne/a15721



IMMOBILIER NEUF	CONSEILS	INVESTIR	FINANCEMENT	LOGEMENT BBC	MARCHÉ
Duflot	DOM-TOM	Résidence services	Investissement locatif	Scellier	

► Accueil ► Investir ► Cinq pistes pour investir à la montagne

Cinq pistes pour investir à la montagne

- Sommaire du dossier
- Cinq pistes pour investir à la montagne
 - Investir à la montagne pour le plaisir
 - Acheter au sports d'hiver pour défiscaliser
 - Résidence de tourisme : comment ça marche ?
 - Dans quelle station investir ?
 - Le prix du mètre carré dans les stations

Pour l'hiver ou pour l'été, pour en profiter soi-même ou pour le louer, il existe plusieurs façons d'investir à la montagne. Voici cinq pistes à suivre pour acheter sans risque.

Chaque année, c'est pareil. Dès l'arrivée des premiers flocons, les amoureux de la montagne rêvent de s'offrir un pied-à-terre à la neige. Mais vers quel type de logement faut-il se tourner : un petit chalet au pied des pistes ? Un grand appartement ? Un deux pièces dans une résidence de tourisme ? Et puis, est-ce vraiment raisonnable d'investir en ce moment ? « *Compte tenu du contexte économique actuel, les acquéreurs se posent beaucoup de questions avant d'acheter* », rappelle Nicolas Marquet, directeur commercial chez MGM, le spécialiste des résidences de tourisme haut de gamme dans les Alpes. « *Crise oblige, ils ont besoin d'être rassurés sur le financement, la qualité du bien et l'attractivité de la station.* » Mais une fois les appréhensions levées, l'immobilier à la neige reste un placement attractif. « *C'est toujours une valeur refuge* », ajoute Elodie Mir, directrice de la communication chez le promoteur Socaim qui intervient dans les Pyrénées. C'est aussi le seul investissement capable d'allier le plaisir des sports de glisse avec la rentabilité locative. Alors, si vous aussi vous souhaitez investir à la montagne cette année, voici cinq pistes à suivre pour éviter les embûches.

Précédent

Suivant

Publié par T Bibas © immoneuf.com - 19 nov. 2013

- Investir à la montagne pour le plaisir
- Acheter au sports d'hiver pour défiscaliser
- Résidence de tourisme : comment ça marche ?
- Dans quelle station investir ?
- Le prix du mètre carré dans les stations

[Qui sommes nous](#)
[Nous contacter](#)
[Régie publicitaire](#)
[Plan du site](#)
[Mentions légales](#)

Tous droits réservés © De Particulier à Particulier Network - 2013

L'extraction et l'utilisation à des fins professionnelles ou commerciales de tout ou partie de la présente base de données est interdite.

<http://www.immoneuf.com/investir/cinq-pistes-pour-investir-a-la-montagne/a15721/investir-a-la->



IMMOBILIER NEUF	CONSEILS	INVESTIR	FINANCEMENT	LOGEMENT BBC	MARCHÉ
Duflot	DOM-TOM	Résidence services	Investissement locatif	Scellier	

[▶ Accueil](#)
[▶ Investir](#)
[▶ Cinq pistes pour investir à la montagne](#)

Investir à la montagne pour le plaisir

- Sommaire du dossier*
- [▶ Cinq pistes pour investir à la montagne](#)
 - [▶ Investir à la montagne pour le plaisir](#)
 - [▶ Acheter au sports d'hiver pour défiscaliser](#)
 - [▶ Résidence de tourisme : comment ça marche ?](#)
 - [▶ Dans quelle station investir ?](#)
 - [▶ Le prix du mètre carré dans les stations](#)

Vous achetez un chalet ou un appartement dans une copropriété classique. Vous l'occupez quand bon vous semble (vacances, week-ends...). Vous le décorez à votre goût, vous y laissez vos affaires... Bref, vous êtes complètement libres. « *C'est la solution idéale pour profiter à 100 % de sa résidence secondaire* », explique Elodie Mir. Revers de la médaille, vous supportez seul les frais d'entretien. Ce qui peut devenir « coûteux ». Pour alléger les charges, rien ne vous empêche de louer l'appartement. D'autant que certaines périodes, comme les vacances de Noël et de février, sont très recherchées. Comptez entre 600 et 850 € la semaine pour 25 à 35 m² aux Arcs 2000 (Savoie), entre 650 et 950 € la semaine pour un 51 m² à Saint-Lary (Hautes-Pyrénées). L'inconvénient, c'est que la location saisonnière demande du temps. Il faut vider les armoires, débarrasser le local à skis, trouver un locataire... Bref, toute une organisation ! « *Pour simplifier les démarches, nous proposons aux acquéreurs de la résidence Valnéa de signer un mandat de gestion locative avec la maison de Peyragudes, organisme technique et central de réservation de la station. Ils sont propriétaires à 100 % du bien, ils l'occupent à leur convenance. Toutefois, ils confient à la maison de Peyragudes le soin de trouver un locataire, d'effectuer la remise des clés, l'état des lieux, le ménage? Le propriétaire n'a rien à faire. Mais attention : ce n'est pas une résidence de tourisme. Il n'y a aucun montant de loyer garanti, ni aucune rentabilité locative promise.* » Dans tous les cas de figure, n'oubliez pas qu'une location immobilière, même occasionnelle, doit être déclarée aux impôts. Si vos loyers sont inférieurs à 32.600 €, vous pourrez les enregistrer dans la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (Bic) et bénéficier d'un abattement forfaitaire de 50 %. S'ils sont supérieurs à 32.600 €, ils seront imposés selon le régime réel après déduction des charges supportées.

[Précédent](#)

[Suivant](#)

Publié par T Bibas © immoneuf.com - 19 nov. 2013

[Qui sommes nous](#)
[Nous contacter](#)
[Régie publicitaire](#)
[Plan du site](#)
[Mentions légales](#)

Tous droits réservés © De Particulier à Particulier Network - 2013

L'extraction et l'utilisation à des fins professionnelles ou commerciales de tout ou partie de la présente base de données est interdite.

<http://www.immoneuf.com/investir/cinq-pistes-pour-investir-a-la-montagne/a15721/acheter-au->



IMMOBILIER NEUF	CONSEILS	INVESTIR	FINANCEMENT	LOGEMENT BBC	MARCHÉ
Duflot	DOM-TOM	Résidence services	Investissement locatif	Scellier	

[► Accueil](#)
[► Investir](#)
[► Cinq pistes pour investir à la montagne](#)

Acheter au sports d'hiver pour défiscaliser

- Sommaire du dossier*
- [➤ Cinq pistes pour investir à la montagne](#)
 - [➤ Investir à la montagne pour le plaisir](#)
 - [➤ Acheter au sports d'hiver pour défiscaliser](#)
 - [➤ Résidence de tourisme : comment ça marche ?](#)
 - [➤ Dans quelle station investir ?](#)
 - [➤ Le prix du mètre carré dans les stations](#)

L'avantage fiscal peut motiver l'achat à la montagne. Dans ce cas, vous orienterez vos recherches vers une résidence de tourisme classée qui offre la possibilité de profiter de la loi Censi-Bouvard (encore appelée Scellier-Bouvard) et de déduire de vos impôts 11 % du prix d'achat sur neuf ans. Elle permet aussi de déduire la TVA (19,6 %) du prix du bien. Par ailleurs, en résidence de tourisme, les rendements locatifs sont garantis dès l'achat du bien par le bail commercial (neuf ans minimum) que vous signez avec l'exploitant de la résidence. Pour éviter les déconvenues, vérifiez que les loyers promis ne sont pas déconnectés de la réalité. S'ils sont trop élevés, les appartements ne trouveront pas preneurs. Et en cas de défaillance de l'exploitant, vous n'avez que vos yeux pour pleurer. Malheureusement, quelques faillites récentes ont un peu écorné l'image des résidences de tourisme. Pourtant, réalisées intelligemment, elles restent un placement attractif. « *Il faut garder à l'esprit que ce n'est pas un placement financier qu'on achète, mais de la pierre, rappelle Nicolas Marquet. C'est pour ça que chez MGM, nous ne communiquons jamais sur la rentabilité locative d'une résidence. Nos clients cherchent d'abord à se faire plaisir. Pour eux, la valeur patrimoniale du bien dépend en priorité de son emplacement dans la station, de l'architecture et de la qualité des prestations offertes (piscine, spa, décoration haut de gamme?).* »

[Précédent](#)

[Suivant](#)

Publié par T Bibas © immoneuf.com - 19 nov. 2013

[Qui sommes nous](#)
[Nous contacter](#)
[Régie publicitaire](#)
[Plan du site](#)
[Mentions légales](#)

Tous droits réservés © De Particulier à Particulier Network - 2013

L'extraction et l'utilisation à des fins professionnelles ou commerciales de tout ou partie de la présente base de données est interdite.

<http://www.immoneuf.com/investir/cinq-pistes-pour-investir-a-la-montagne/a15721/residence-de->



IMMOBILIER NEUF	CONSEILS	INVESTIR	FINANCEMENT	LOGEMENT BBC	MARCHÉ
Duflot	DOM-TOM	Résidence services	Investissement locatif	Scellier	

[► Accueil](#)
[► Investir](#)
[► Cinq pistes pour investir à la montagne](#)

Résidence de tourisme : comment ça marche ?

- Sommaire du dossier*
- [➤ Cinq pistes pour investir à la montagne](#)
 - [➤ Investir à la montagne pour le plaisir](#)
 - [➤ Acheter au sports d'hiver pour défiscaliser](#)
 - [➤ **Résidence de tourisme : comment ça marche ?**](#)
 - [➤ Dans quelle station investir ?](#)
 - [➤ Le prix du mètre carré dans les stations](#)

Les résidences de tourisme ne sont pas des immeubles comme les autres. Elles abritent des appartements entièrement meublés, loués à la semaine. Elles sont classées de une à cinq étoiles selon leur confort et leurs prestations. Elles bénéficient également de services (accueil, location de linge, service de ménage) et d'équipements variés (piscines, salles de fitness, etc.). Pour en devenir propriétaire, il suffit d'acheter un logement au promoteur, puis de signer un bail commercial avec une société de gestion qui s'occupera de tout. Meubler le bien, trouver des locataires, entretenir les lieux, encaisser les loyers... Tout est pris en charge. Y compris le versement du loyer dont le montant a été fixé lors de l'achat du bien *via* un bail commercial. Deux types d'achat sont possibles :

- Si vous n'avez pas l'intention de l'occuper, alors seule la rentabilité locative vous intéressera. « *Les rendements oscillent entre 4,2 et 5 % HT (mobiliier inclus)* », estime Cerenicimo, une plate-forme immobilière qui commercialise ce type de produit. Dans ce cas, vous louerez le bien toute l'année et encaisserez les loyers.
- Si vous voulez profiter du logement, alors vous passez un accord avec le gestionnaire pour occuper le bien à titre personnel. « *La loi Censi-Bouvard vous autorise à en profiter 8 semaines par an. Mais, pour des raisons de rentabilité, il est préférable de se limiter à 3 semaines par an* », ajoute le promoteur Nexity. Evidemment, pendant votre temps d'occupation, vous n'encaissez pas de loyers. Et la rentabilité du placement est moins bonne. Mais vous ne dépenserez pas d'argent pour les vacances, puisque vous êtes chez vous !

[Précédent](#)

[Suivant](#)

Publié par T Bibas © immoneuf.com - 19 nov. 2013

[Qui sommes nous](#)
[Nous contacter](#)
[Régie publicitaire](#)
[Plan du site](#)
[Mentions légales](#)

Tous droits réservés © De Particulier à Particulier Network - 2013

L'extraction et l'utilisation à des fins professionnelles ou commerciales de tout ou partie de la présente base de données est interdite.

http://www.immoneuf.com/investir/cinq-pistes-pour-investir-a-la-montagne/a15721/dans-quelle-



IMMOBILIER NEUF	CONSEILS	INVESTIR	FINANCEMENT	LOGEMENT BBC	MARCHÉ
Duflot	DOM-TOM	Résidence services	Investissement locatif	Scellier	

► Accueil ► Investir ► Cinq pistes pour investir à la montagne

Dans quelle station investir ?

- Sommaire du dossier*
- Cinq pistes pour investir à la montagne
 - Investir à la montagne pour le plaisir
 - Acheter au sports d'hiver pour défiscaliser
 - Résidence de tourisme : comment ça marche ?
 - **Dans quelle station investir ?**
 - Le prix du mètre carré dans les stations

L'emplacement ! C'est la règle de base de tout achat immobilier. « A la montagne, comme ailleurs, il ne faut pas acheter n'importe où », met en garde Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo. « Dans certaines stations, les prix sont tellement élevés que les perspectives de rentabilité locative sont maigres. Car il faut savoir que les écarts de rendements entre deux biens sont davantage liés au prix d'achat qu'aux différences de loyers, sensiblement identiques d'un produit à l'autre. » Chez MGM, à l'inverse, on privilégie la qualité des prestations offertes dans la résidence (sauna, piscine, spa, centre de beauté?) et son emplacement. « Nous proposons une majorité de programmes ?skis aux pieds?, dans quelques-unes des plus belles stations des Alpes », précise Nicolas Marqueret. Autre point à prendre en compte avant de s'engager : l'altitude ! Réchauffement climatique oblige, mieux vaut privilégier les villages situés suffisamment haut pour offrir un bon enneigement encore longtemps. « Il existe cependant des stations de moyenne montagne, à partir de 900 m d'altitude, bien équipées en canons à neige qui offrent des domaines très intéressants », rappelle Cerenicimo. « Préférez les stations qui diversifient les activités, poursuit Nicolas Marqueret. Les habitudes des vacanciers ont évolué. Ils ne skient plus forcément tous les jours. Et puis, ils cherchent des stations animées toute l'année. » Raquettes et chiens de traîneau en hiver, VTT et golf en été : il en faut pour tous les goûts, en toutes saisons ! « Vous devez prendre en compte vos critères de choix personnels sans négliger ceux de vos futurs locataires : votre logement locatif doit répondre aux exigences du plus grand nombre, été comme hiver », conseille le promoteur Nexity.

[Précédent](#)

[Suivant](#)

Publié par T Bibas © immoneuf.com - 19 nov. 2013

[Qui sommes nous](#) [Nous contacter](#) [Régie publicitaire](#) [Plan du site](#) [Mentions légales](#)

Tous droits réservés © De Particulier à Particulier Network - 2013

L'extraction et l'utilisation à des fins professionnelles ou commerciales de tout ou partie de la présente base de données est interdite.

<http://www.immoneuf.com/investir/cinq-pistes-pour-investir-a-la-montagne/a15721/le-prix-du->



IMMOBILIER NEUF	CONSEILS	INVESTIR	FINANCEMENT	LOGEMENT BBC	MARCHÉ
Duflot	DOM-TOM	Résidence services	Investissement locatif	Scellier	

[► Accueil](#)
[► Investir](#)
[► Cinq pistes pour investir à la montagne](#)

Le prix du mètre carré dans les stations

- Sommaire du dossier*
- [➤ Cinq pistes pour investir à la montagne](#)
 - [➤ Investir à la montagne pour le plaisir](#)
 - [➤ Acheter au sports d'hiver pour défiscaliser](#)
 - [➤ Résidence de tourisme : comment ça marche ?](#)
 - [➤ Dans quelle station investir ?](#)
 - [➤ **Le prix du mètre carré dans les stations**](#)

Les stations de ski françaises (360 au total) ont la cote ! Mais attention, toutes ne valent pas le même prix.

- La Savoie et Haute-Savoie. Selon la Chambre interdépartementale des notaires de Savoie, les appartements neufs valent entre 5.500 et 7.500 €/m². Comptez 6.000 €/m² pour le massif du Chablais, 6.527 €/m² pour la Haute-Tarantaise, 7.200 €/m² pour le massif du Mont-Blanc. Voire davantage pour les très belles adresses des stations huppées. A Courchevel, par exemple, le mètre carré peut dépasser 10.000 € dans le Jardin Alpin. Même donne à Megève, Méribel ou Chamonix où MGM commercialise en ce moment la première résidence 5 étoiles du groupe. « *Le programme se trouve au pied du téléphérique de l'aiguille du Midi. Il abrite 56 appartements du deux au cinq pièces duplex avec des prestations haut de gamme (piscine couverte chauffée, spa, bains bouillonnants, fitness?). Les prix démarrent à 9.000 €/m²* », précise le promoteur. En copropriété classique, Marignan Immobilier lance une résidence de 42 appartements au Grand-Bornand, au cœur du massif des Aravis. Les logements vont du deux au quatre pièces duplex. Les prix démarrent à 4.500 €/m² (hors parking).
- L'Isère et les Alpes du Sud. Le ticket d'entrée est moins élevé qu'en Savoie. Du côté de Prapoutel-les-Sept-Laux, Superdévoluy, Serre-Chevalier, le mètre carré tourne autour des 3.500/4.800 €. Au cœur des Hautes-Alpes, la commune de Baratier, située à 4 kilomètres des stations des Orres et de Crévoux, abrite plusieurs opérations neuves. L'opération proposée par Pro & Immo accueille des deux pièces de 48 m² à partir de 145.000 €. Dans les Alpes du Sud, Auron, Valberg et Isola 2000 sont recherchées pour leur proximité avec Nice (90 km). Comptez entre 4.000 et 5.000 € du mètre carré. Parmi les programmes actuellement à vendre, Immo Investir propose à Isola 2000 75 appartements de deux à six couchages, à partir de 95.800 €.
- Les Pyrénées. Avec trente-huit stations de ski, les Pyrénées offrent de belles opportunités pour investir. Le promoteur Socaim commercialise en ce moment cinq résidences, de la copropriété classique au chalet individuel. « *A Peyragudes, par exemple, nous réalisons 42 appartements dans une copropriété de grand standing en pied de piste avec un centre thermoludique Balnéa au rez-de-chaussée. Les prix démarrent à 3.900 €/m². A Saint-Lary, un village qui vit toute l'année, nous proposons une résidence de 30 logements avec sauna, hammam et casier à skis équipés de sèche-chaussures. Les deux pièces démarrent à 233 000 €.* » Enfin, avis aux amateurs de chalets et de maisons individuelles ! Le même promoteur bâtit deux opérations qui devraient leur plaire. « *Les Granges de Adet à Vignec comportent 13 maisons individuelles construites comme les granges d'autrefois mais avec tout le confort d'aujourd'hui (label BBC, RT 2005?). Enfin, à Bourisp, un petit hameau aux portes de Saint-Lary-Soulan, la résidence des Bosquets abrite trois chalets (T4 à T5 duplex) en bois, ardoise et pierre. Les prix oscillent entre 254.000 et 354.000 €.* »

[Précédent](#)

[Suivant](#)

Publié par T Bibas © Immoneuf.com - 19 nov. 2013

[Qui sommes nous](#)
[Nous contacter](#)
[Régie publicitaire](#)
[Plan du site](#)
[Mentions légales](#)

Tous droits réservés © De Particulier à Particulier Network - 2013

L'extraction et l'utilisation à des fins professionnelles ou commerciales de tout ou partie