

Réussir l'achat dans une résidence de tourisme

Comme dans tout investissement immobilier, la qualité du bien et l'emplacement sont cruciaux.

Les avantages fiscaux viennent en plus.

Je préfère investir dans une résidence de tourisme non subventionnée que dans une mauvaise zone de revitalisation rurale [ZRR] », affirme Olivier Guérin, directeur général de la plate-forme immobilière **Espaces Partenaires**, chargée de sélectionner des programmes immobiliers pour le compte de conseillers en gestion de patrimoine. Qui ajoute : « Mais, à qualité égale, j'investirais plus volontiers dans une ZRR que dans une résidence classique. »

Même approche de la part de Gérard Brémond, président-directeur général du groupe Pierre et Vacances : « Le fait qu'une zone soit classée en ZRR n'est pas un critère prioritaire dans nos choix d'implantation. Hormis les Center Parcs, pour lesquels la situation en ZRR constitue un élément important d'appréciation, notre sélection s'opère en premier lieu au regard du potentiel touristique d'une région. »

Et c'est bien ainsi que doivent raisonner les investisseurs, en se livrant à une analyse approfondie des programmes proposés. Pascale Jallet, déléguée générale du Syndicat natio-

nal des résidences de tourisme, le martèle : « Une résidence de tourisme, c'est un investissement immobilier ! Pour franchir le pas, il faut croire dans le professionnel, la station, la région, vérifier la qualité de la construction, se rendre sur place, se méfier des rentabilités annoncées trop alléchantes. Globalement, on peut tabler raisonnablement sur un rendement de 3 %, voire 4 % net, pas plus ! Et dans les résidences haut de gamme, on se situe, pour les grandes surfaces, autour de 2 %. »

DEUX FORMULES

Et encore, ces pourcentages diminuent si vous vous réservez des semaines d'occupation, dans des proportions variables en fonction de la période choisie et du nombre de semaines (maximum 8 en ZRR). Les exploitants proposent en effet systématiquement deux formules. Soit de l'investissement financier pur : dans ce cas, vous donnez votre logement à bail à l'exploitant, qui s'engage à vous verser un loyer déterminé dans le contrat de bail, fixe et indexé. Soit une opération mixte, qui mêle un investissement financier et un avantage en nature constitué par l'occupation des locaux.

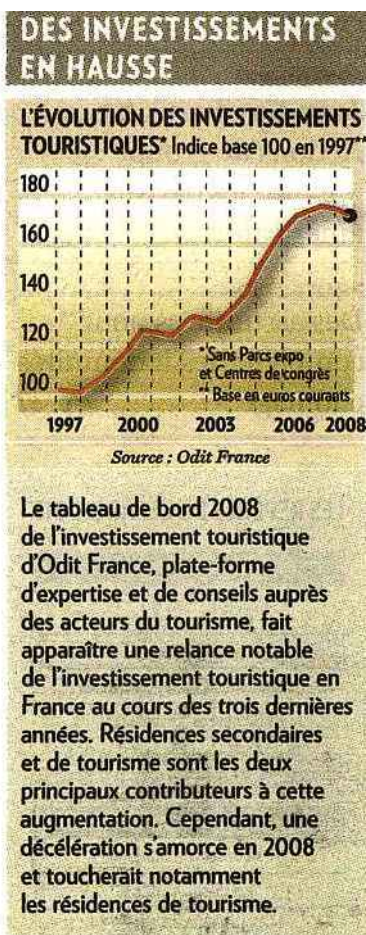
La période, prédéterminée, est souvent assortie d'une possibilité d'échange avec un logement situé dans une autre résidence du groupe, à la même période. Pierre et Vacances étudie une autre formule, qui consisterait à verser des loyers variables en fonction du taux de remplissage annuel, avec un minimum garanti.

Quel que soit votre choix, il doit apparaître de façon claire et explicite dans le bail. Au besoin, n'hésitez pas à le faire relire par un avocat, un notaire, voire un expert-comptable. En effet, pour un novice, il n'est pas toujours aisé de débusquer les clauses à risques. Fondamental, exigez un bail ferme de 9 ans et non un bail 3, 6, 9. En effet, dans le premier cas, l'exploitant s'engage sur le montant du loyer pendant neuf ans. Dans le deuxième, il peut, à chaque échéance, revoir le loyer à la baisse si le taux de remplissage n'était pas celui escompté. Demandez qui prend en charge les frais de remise en état du logement lorsqu'ils s'avèrent nécessaires.

TOUT EST DANS LE BAIL

Informez-vous des prévisions de renouvellement de bail à l'issue des neuf ans. Généralement, il est prévu, sauf dénonciation de votre part. Sachez à cet égard qu'il n'est pas rare qu'une indemnité d'éviction, représentant un, deux ou trois ans de loyer, soit alors mise à votre charge au profit de l'exploitant. En revanche, si le bail est triennal, celui-ci peut y mettre fin sans pénalités. Dans le dispositif fiscal ZRR, vous avez trente jours pour trouver un nouveau gestionnaire, sous peine de perdre le bénéfice de la réduction d'impôt qui vous a été accordée. Cependant, l'affaire de la faillite de Transmontagne a ému l'administration fiscale, qui a accepté de ne pas faire application de cette règle sur les investisseurs déjà suffisamment pénalisés. Elle réfléchit actuellement à faire passer ce délai de trente jours à un an...

■
PATRICIA ERB



L'acheteur doit effectuer une analyse approfondie des programmes proposés.