

Élu meilleur site internet
de magazine 2008

L'Expansion.com



Site Internet : Lexpansion.com

Date : 04/02/2010

Fichier : 1196336377.pdf

Copyright : Lexpansion.com

PRESS
INDEX

http://www.lexpansion.com/patrimoine/immobilier/les-cles-pour-bien-acheter-en-residence-de-tourisme_226212.html

L'EXPRESS.fr

Actualité Politique Economie Finances perso TPE-PME Culture Styles

Offres d'emploi Rencontres

L'Expansion.com
Le décryptage instantané de l'économie

NOS PALMARÈS
Palmarès des écoles Fiches pays
Salaires des cadres Fiches entreprises
Prix de l'immobilier Le Cac 40 & la presse

DÉCOUVRIR LE MAGAZINE
► Numéro en kiosque
► Abonnez-vous
► Découvrez nos autres publications

Bienvenue
Connexion | Inscription

RSS | Mobile | Widget

Rechercher sur LExpansion.com

Economie & Entreprise High-Tech Emploi & Carrières Immo & Patrimoine Palmarès

Accueil Immobilier Bourse Patrimoine

Immobilier

Les clés pour bien acheter en résidence de tourisme

Sébastien Bei - 03/02/2010 22:11:00

Acheter un appartement dans une résidence de tourisme suppose de prendre des précautions. Il faut savoir qu'on entre dans un circuit complexe et contraignant, où la rentabilité de son investissement va dépendre de plusieurs paramètres comme l'attractivité de la station et la solidité du gestionnaire de la résidence. Se méfier aussi du miroir aux alouettes fiscal, alors qu'il s'agit avant tout d'un investissement immobilier. Quelques points à vérifier sur la check-list.

Choisir le bon emplacement pour bien louer

Il s'agit d'un investissement immobilier, la priorité absolue est donc de bien choisir son emplacement. « Un programme, même de qualité, aura du mal à se louer dans une petite station, surtout si l'accès au domaine skiable n'est pas immédiat », rappelle Olivier Guérin, le dirigeant de la société Espace partenaires. **Dans les Alpes, mieux vaut éviter « les stations en dessous de 1 200/1 300 mètres d'altitude » recommande Gilles Etienne, de Cyrus Conseil.**

L'investisseur ne doit pas espérer louer son bien 12 mois par an. « Une exploitation de 6/7 mois par an paraît un bon ratio pour un très bon emplacement », souligne Olivier Collin, du cabinet de gestion en patrimoine Perspectives. Pour y parvenir, louer son bien l'été est indispensable. Jusqu'à présent, les développements des stations concernaient principalement l'hiver, mais les choses commencent à changer. Regarder les programmes dans des stations type villages de montagne s'avère judicieux car ces communes aménagent leur territoire pour le tourisme estival.

Etre réaliste en matière de crédit et de rentabilité

Acheter sa résidence de tourisme sans déboursier un centime ? C'est possible grâce à l'effet de levier du crédit : sous réserve de l'examen de votre situation personnelle, les banques peuvent accepter de financer ce type d'investissement entièrement à crédit, les traites étant ensuite payées par les loyers perçus. Jusqu'ici tout va bien, surtout que les taux d'emprunt sont bas aujourd'hui (à partir de 3,60% sur 15 ans selon le courtier en ligne AB Courtage). Mais « il faut avoir conscience que des incidents peuvent perturber ce beau plan de financement. L'investisseur doit en particulier se demander s'il serait capable de rembourser le prêt au cas où le versement des loyers s'arrêterait », insiste Olivier Guérin du groupe Espace partenaires.

Quant à la rentabilité de l'opération, le futur propriétaire doit redoubler de prudence si les vendeurs lui font miroiter des perspectives mirobolantes. « Je connais un gestionnaire qui promettait une rentabilité de 9%. Tentant... à ceci près qu'au bout de 6 mois, il a arrêté de payer les loyers. Les investisseurs qui lui ont fait confiance sont aujourd'hui en procès », avertit Olivier Collin. Il faut se renseigner sur la compétence et la solidité de l'exploitant et s'assurer que le loyer pris en compte pour le calcul de la rentabilité correspond au prix de marché dans la station. Aujourd'hui, un bon loyer offre un rendement annuel de 4%. Un chiffre confirmé par la direction de Cerenicimo qui, parlant de son nouveau programme aux Menuires, évoque une fourchette de rentabilité comprise entre « environ 4% pour un bien totalement loué et 3,5% si le propriétaire conserve quelques semaines d'occupation pour son propre usage. »

Attention aux particularités : durée d'exploitation, bail commercial...

A la différence d'un investissement en Scellier classique, qu'il faut conserver au minimum neuf ans, l'achat d'un logement en résidence de tourisme doit se concevoir sur plus de 20 ans. En effet, lors de l'achat, le propriétaire est exonéré de la TVA à 19,6%. Mais cette carotte fiscale n'est effective qu'au bout de 20

CAFÉ DE L'ECONOMIE

LES + COMMENTÉS LES + VOTES LES + LUS

Economie - Commentaires 78 | Voter 25
Licencier des fonctionnaires, c'est désormais possible

Economie - Commentaires 31 | Voter 2
"François Fillon introduit l'idée de précarité chez les fonctionnaires"

Economie - Commentaires 17 | Voter 7
La politique du logement social en accusation

ENTREPRISES - 3/2/2010 - L'Expansion.com

Que faire face à ces entreprises qui font des bénéfices et licencient?

Total et Sanofi Aventis font des bénéfices importants et ont annoncé des restructurations qui menacent des emplois. Quel doit-être le rôle de l'Etat? La réponse en débat avec Patrick Ollier, député UMP, et Michel Sapin du PS.

1 2 3 4 5 6

Assurance Habitation

Comparer les tarifs d'assurance pour votre logement

Les meilleurs tarifs

Des Travaux ?

5 Devis Travaux Gratuits

Recevez 5 devis en 48 heures : Chauffage, Clim, Alarme, Rénovation

Fiscalité Retraite Transmission Budget

Réalisez tout de suite et gratuitement votre

BILAN PATRIMONIAL

la chaîne **Énergie**

La chaîne energie - 07:47

Salon auto de Bruxelles :



http://www.lexpansion.com/patrimoine/immobilier/les-cles-pour-bien-acheter-en-residence-de-tourisme_226212.html

ans : avant la fin de cette période, s'il veut récupérer le bien ou si ce dernier n'est plus loué, il devra rembourser la taxe au prorata de la durée. S'il détient l'appartement depuis 11 ans, le fisc lui réclamera la différence entre 11 et 20 ans, soit 9/20e de la TVA.

Les personnes qui veulent reprendre leur bien au bout de 9 ans risquent d'avoir une autre surprise liée à la nature du bail : « Certains propriétaires s'imaginent qu'ils vont pouvoir récupérer leur bien au bout de cette période, pour le louer eux-mêmes sans passer par un gestionnaire ou pour l'occuper personnellement. Ce n'est pas si simple, constate Côme Idrac, avocat fiscaliste. Le bail signé entre le propriétaire et le gestionnaire n'est pas un bail d'habitation mais un bail commercial dont la plupart des règles ne sont pas fixées par la loi, mais se négocient entre le propriétaire et le locataire. Par exemple, le bail est renouvelable tacitement tous les neuf ans. Si le propriétaire ne l'a pas dénoncé à temps, il n'a que deux solutions pour récupérer son bien : soit il s'acquitte d'une indemnité au gestionnaire, soit ce dernier fait faillite !... » De plus, dans un bail commercial, la répartition des charges « résulte d'une négociation entre le propriétaire et le locataire. Et généralement, le rapport de force n'est pas très favorable au propriétaire. »

Page 1 sur 2 Lire la suite

Envoyer par email | Partager | Imprimer | A- A+ | Citer dans votre blog | Flux RSS

L'espoir d'une renaissance verte

03/02/10 - La radioactivité sort de l'ombre

03/02/10 - Chapeau, M. Proglia !

02/02/10 - Le triangle du lithium : vers un nouvel Eldorado

01/02/10 - Les climato-sceptiques contre le GIEC

Tous les articles de la chaîne énergie

Annonces



Appartement rénové,
Paris 16ème



TB Maison Individuelle,
Strasbourg



Maison individuelle,
Villefranche sur Mer -
Centre-ville



6 pièces, Paris 4ème

SeLoger

L'Expansion RESTEZ EN ALERTE !
Abonnez-vous pour 1 an (11 n°)
15 € au lieu de 44 €
SPECIAL IMMOBILIER

LIBRAIRIE EN LIGNE



L'annuaire du
pouvoir 2008
350,00 €



Les clubs de
réflexion et
d'influence
50,00 €

PLUS D'ACTUALITÉS

- 03/02/2010 Sébastien de Lafond: "L'immobilier francilien pense des blessures profondes"
- 03/02/2010 Joël Giraud: "Il faudrait imposer des normes de qualité aux résidences de tourisme"
- 03/02/2010 La double polémique entre l'UNPI et la CLCV
- 03/02/2010 Les clés pour bien acheter en résidence de tourisme
- 03/02/2010 Le marché immobilier parisien

Toutes les actus immobilier et patrimoine

gratuit: comparez 5 devis

RÉAGISSEZ A CET ARTICLE

Vous n'êtes pas membre, laissez votre commentaire, avec votre pseudo et email. Il apparaîtra après modération.

Pseudo

E-mail

Commentaire

http://www.lexpansion.com/patrimoine/immobilier/les-cles-pour-bien-acheter-en-residence-de-tourisme_226212.html






Lire les conditions générales d'utilisation
 Signaler une erreur sur cet article

Newsletters et alertes


Votre email

- Le 18 heures
- La newsletter High-tech
- La newsletter Carrière

Tous les flux rss

<p>SALAIRES</p>  <p>Calculez ce que vous devriez gagner et estimez votre augmentation 2008 avec notre simulateur exclusif</p>	<p>JEUNES DIPLOMÉS</p>  <p>Palmarès des écoles Les salaires d'embauche école par école et nos conseils pour votre premier job</p>	<p>EXPATRIATION</p>  <p>Les clés de la Chine Notre guide pratique pour trouver du travail et faire des affaires en Chine</p>	<p>BIEN-ÊTRE</p>  <p>Luttez contre le stress Tests, conseils et vidéos pour retrouver la sérénité au bureau</p>	<p>HIGH-TECH</p>  <p>Tout savoir sur la nouvelle économie Les start-ups, les produits, les enjeux des nouvelles technologies</p>
--	--	---	--	---

LE MAGAZINE



Découvrir le magazine
S'abonner
Gérer son abonnement
Nos autres publications

GROUPE EXPRESS-ROULARTA

Actualité avec L'Express
Actualité économique avec L'Expansion
Création d'entreprise avec L'Entreprise
Décoration avec Coté Maison
Finance avec VotreArgent.fr
Cinéma avec Studio Cinélive
Formation avec Letudiant.fr
Livre avec Lire.fr
Boutique Express Roularta

SERVICES PRATIQUES

- Archives
- Plan du site
- Mentions légales
- Contacts
- Publicité
- Rss
- Widget