

Investir à la montagne, tentant, mais risqué

LE MONDE ECONOMIE | 14.02.2015 à 10h04 • Mis à jour le 16.02.2015 à 10h35 |

Par Colette Sabarly



A La Plagne, les résidences neuves affichent entre 4 700 et 5 700 euros le m². DR

Pour les mordus de ski, posséder un pied-à-terre à la montagne tient du rêve. Alors lorsqu'on leur propose d'investir dans une station de sports d'hiver avec à la clé une réduction d'impôts, ils foncent tout schuss. Les vendeurs ne manquent pas d'arguments : le dispositif Censi-Bouvard permet, en achetant un logement dans une résidence de tourisme, de bénéficier d'une réduction d'impôt de 11 % de l'investissement étalée sur neuf ans et de se faire rembourser la TVA ; le loyer est garanti par le gestionnaire (de l'ordre de 4 % annuel) et vous pourrez occuper votre bien deux à trois semaines par an. Idéal ? A voire...

Pour Robert Pannuzzo, investir à Saint-Lary-Soulan (Hautes-Pyrénées) devait être une bonne affaire. « *J'espérais en tirer un petit revenu complémentaire pour la retraite et me faire plaisir en y séjournant de temps en temps* », explique-t-il. Mais, il a vite déchanté. Car son gestionnaire, Résitel (groupe Lagrange) s'est placé en procédure de sauvegarde, ce qui l'autorise à ne pas payer sa dette de loyers.

On les associations, entre 7 000 et 10 000 propriétaires rencontreraient de telles mésaventures. « *Sur 120 000 au total, cela ne représente que 5 %*

à 6 % », minimise Pascale Jallet, déléguée générale du Syndicat national des résidences de tourisme. Pas sûr que cet argument console Jean-Noël Cazzoli. Depuis la fin 2010, Résidences et Hôtels de France, l'exploitant de l'immeuble dans lequel il a acheté à Picherande (Puy-de-Dôme) ne lui a pas versé un euro de loyer. Pas plus qu'aux 37 autres copropriétaires.

Les gestionnaires invoquent toujours les mêmes raisons : la baisse de fréquentation des stations et la nécessité de « casser » les prix des séjours pour faire face à la concurrence les empêchent de payer les loyers promis aux copropriétaires.

Etre prudent

Cette situation touche surtout les stations de moyenne montagne (Maurienne, Alpes du Sud, Pyrénées) où les résidences construites sous la loi Demessine, qui proposait un avantage fiscal très important, sont légion. Mais, même en Censi-Bouvard il convient d'être prudent. L'investisseur devra privilégier les stations situées à au moins 1 800 mètres, disposant de beaux domaines skiables et d'équipements de premier plan. Cet emplacement ne doit pas être prétexte à surpayer le bien. Celui-ci doit être au prix du marché, ce qui est rarement le cas. D'autant que le prix du mètre carré a pris beaucoup d'altitude ces dernières années. A La Plagne, par exemple, les résidences neuves s'affichent entre 4 700 et 5 700 euros le m².

« Comme les promoteurs vendent à des prix élevés, les gestionnaires sont ensuite obligés de gonfler les loyers pour assurer le rendement promis au copropriétaire. Résultats, ils ont du mal à remplir leur résidence », constate Jacques Gobert, avocat à Marseille.

Ces pratiques ont mis à mal de nombreux gestionnaires. D'où des liquidations retentissantes (Transmontagne en 2007, Quiétude Evasion et Mona Lisa en 2012...) et les difficultés rencontrées par d'autres comme Lagrange avec Soderev, Résitel...

Dettes de loyers

Les exploitants qui ne peuvent respecter leurs promesses de rendement tentent alors de renégocier à l'amiable. Parfois ils proposent d'indexer les loyers sur le chiffre d'affaires, *« ce qui est risqué, car l'investisseur devient économiquement associé au gérant et s'expose alors à un redressement du fisc »*, indique Jacques Gobert.



Vue des montagnes d'Orcières dans les Hautes-Alpes. DR

Il arrive aussi qu'ils menacent de déposer leur bilan, ou utilisent la procédure de sauvegarde, ce qui leur permet de neutraliser les dettes de loyers. L'investisseur malheureux risque alors, en plus, une requalification du fisc, la réduction d'impôt étant conditionnée à la location du bien. Et s'il veut se séparer du gestionnaire, il devra lui verser une indemnité. « *Elle peut atteindre jusqu'à la moitié du prix du bien* », affirme Georges Guérin, président de la Fédération nationale des associations des propriétaires de résidences de tourisme.

Toujours tenté ? N'oubliez pas qu'en montagne, le froid, la neige et le va-et-vient des touristes détériorent les résidences. Généralement les travaux d'entretien sont à la charge de l'exploitant et les gros travaux à celle du propriétaire. Les clauses du bail sont donc à étudier avec minutie. Intéressez-vous aussi à la qualité des résidences déjà construites par le promoteur. « *Dans notre résidence, des problèmes de stabilité de talus et des malfaçons nécessitent des centaines de milliers d'euros de travaux* », déplore Fabrice Pellacœur, vice-président de l'association créée par les copropriétaires de la Grande Autane à Orcières (Hautes-Alpes). Une résidence fermée depuis... 2009.

Colette Sabarly

Journaliste au Monde

