

IMMOBILIER

Dans le neuf, soyez sélectif



Avantages fiscaux, surfaces optimisées, équipements dernier cri... acheter sur plan ne manque pas d'atouts. Nos conseils pour améliorer votre investissement.

Malgré la rareté croissante de terrains à construire en altitude, vous trouverez facilement des appartements neufs à acheter. L'offre est essentiellement composée de logements en résidences de tourisme avec, souvent, piscine, sauna et salle de remise en forme. Pour l'investisseur, un tel achat est intéressant

à plus d'un titre. D'abord, comme votre logement est loué l'essentiel de l'année, vous percevez des revenus qui paieront les charges de copropriété, forcément élevées à la montagne. Ensuite, vous disposez librement de votre appartement quelques semaines par an, ce qui vous permet de passer des vacances à

la montagne en famille ou avec des amis, souvent dans un cadre luxueux. Enfin, vous récupérez la TVA (19,6%) sur le prix d'achat. Mais, attention, si vous revendez le bien avant vingt ans, vous devrez rendre une fraction, proportionnelle à la durée qui reste à courir, de cet avantage au fisc. Les stations de sports d'hiver développent les résidences de tourisme, car elles leur garantissent des taux d'occupation plus élevés, ce qui est bon pour le commerce et l'activité locale. Néanmoins,

des copropriétés classiques sortent aussi de terre.

4 350 euros le mètre carré en Haute-Savoie

D'après les notaires de Haute-Savoie, le prix moyen dans le neuf s'établit à 4 350 euros le mètre carré, en hausse de 8% sur un an. Les studios se négocient sur la base de 3 172 euros le mètre carré, contre 4 519 euros pour les trois pièces. La proximité des pistes, l'orientation au sud et le panorama font grimper les prix. ■
V. de B.

10 programmes attractifs pour toutes les bourses

Programme (situation) Promoteur (contact)	La station	Logements proposés	Prix par mètre carré	Commentaires
Copropriétés classiques				
Les Granges des 7 Laux (Prapoutel, 38) Immo Investir (☎ 02 28 00 00 08)	À 1 h de Grenoble, massif de Belledonne	Du studio (34 m ²) au 4 p. duplex (80 m ²)	4 000 €/m ² environ	À 1 350 mètres, deux résidences de quatre étages en pierre et en bois.
Le Chalet des Oursons (Cohennoz, 74) MGM Constructeur (☎ 04 50 09 62 62)	À 20 km d'Albertville, face au mont Blanc	Du 2 p. (32 m ²) au 4 p. mezzanine (121 m ²)	3 900 €/m ² environ	Il reste 40 lots dans ces petits chalets, avec accès à 146 km de pistes de ski.
Le Refuge du Golf (Flaine, 74) Grand Massif Immobilier (☎ 04 50 90 46 70)	Station skis aux pieds à 30 km de Cluses TGV	Du 2 p. (40 m ²) au chalet (75 à 110 m ²)	À partir de 6 300 €/m ²	Résidences et chalets dominant Flaine à 1 600 mètres d'altitude, plein sud.
Les Chalets du Verney (Vaujany, 38) GC Immobilier (☎ 06 18 660 664)	Village traditionnel, près de l'Alpe-d'Huez	Du 2 p. (44,5 m ²) au 4 p. (70 m ²)	4 000 €/m ² environ	Trois bâtiments habillés de bois, dans un village de charme. Belles surfaces.
Les Écrins Étoilés (Samoens, 74) MGM Constructeur (☎ 04 50 09 62 62)	Station village, accès à 265 km de pistes	Du 2 p. (40 m ²) au 4 p. mezzanine (89 m ²)	5 600 €/m ² environ	Au cœur historique du village, petite résidence près des commerces.
Résidences de tourisme Vous êtes propriétaire d'un appartement et signez un engagement de location par bail de 9 à 11 ans avec une société d'exploitation touristique. Vous percevez un loyer et vous pouvez occuper le logement quelques semaines par an.				
La Cime des Arcs (Arcs 2000, 73) Immo Investir (☎ 02 28 00 00 08)	À 15 km de Bourg-S-Maurice, 2 000 m	Du 2 p. (32 m ²) au 3 p. duplex (57 m ²)	3 800 à 4 400 €/m ²	Résidence 4 étoiles contemporaine avec accès à un domaine skiable de 425 km.
Le Parc aux Airelles (Les Orres, 05) Immo Investir (☎ 02 28 00 00 08)	À 46 km de Gap, près du lac de Serre-Ponçon	Du studio (28 m ²) au 3 p. (41 m ²)	4 000 €/m ² environ	Au pied des pistes, au cœur des Orres à 1 650 mètres d'altitude. Avantages ZRR*.
Le Pic de l'Ours (Font-Romeu, 66) Lagrange Patrimoine (☎ 0800 800 009)	Pyrénées Orientales, à 90 km de Perpignan	Du studio (29 m ²) au 4 p. (78,5 m ²)	3 403 €/m ² HT environ	Bénéficie des avantages fiscaux ZRR* et d'un loyer de 4% HT garanti sans occupation.
Les Chalets Edelweiss (La Plagne, 73) Lagrange Patrimoine (☎ 0800 800 009)	Entre Moutiers et Bourg-S-Maurice	Du studio (28,4 m ²) au 4 p. (102 m ²)	5 000 €/m ² HT environ	À 1 800 mètres d'altitude, résidence dans une station recherchée et bien desservie.
Les Femmes de S-Gervais (S-Gervais, 74) Lagrange Patrimoine (☎ 0800 800 009)	Au pied du mont Blanc, 500 km de pistes	Du studio (22,36 m ²) au 3 p. (55,81 m ²)	5 320 €/m ² HT environ	Il reste une quinzaine de lots. Rentabilité locative de 4,2%, moins si occupation.

* Zone de revitalisation rurale (ZRR). En achetant dans une résidence située en ZRR, vous pouvez déduire de vos revenus locatifs 25% du montant de l'investissement sur six ans dans la limite de 12 500 euros pour une personne seule et de 25 000 euros pour un couple.



PHOTO ARC