

## La résidence touristique, un patrimoine immobilier qui rapporte

**Véritable alternative à la résidence secondaire, l'appartement en club touristique permet aux investisseurs de profiter d'une destination de rêve tout en se créant du patrimoine sans les aléas de la gestion locative.**

La résidence touristique n'a pas dit son dernier mot. Malgré la fin programmée pour 2021 du dispositif Censi-Bouvard, qui offrait aux investisseurs des déductions fiscales importantes, l'attrait pour un appartement en bord de mer géré par un exploitant demeure. « *Non seulement les investisseurs se constituent un patrimoine immobilier, mais ils occupent le bien durant plusieurs semaines par an, tout en dégagant de solides revenus* », constate Antoine Kieffer, directeur général adjoint du groupe Odalys. La rentabilité sur ce type d'actif va, selon l'emplacement, de 3 % à 5 %, d'après les spécialistes. Sans compter qu'avec le statut de loueur en meublé non professionnel l'investisseur amortit son bien et perçoit des revenus en grande partie défiscalisés.

Le rendement dépend du taux d'occupation de la résidence par l'investisseur. Plus il est présent, surtout en haute saison, et plus il diminue. « *En moyenne, les particuliers viennent deux semaines par an, ce qui impacte faiblement leur rentabilité. Par exemple, pour notre Center Parcs Les Landes de Gascogne, en Lot-et-Garonne, le taux de rentabilité moyen est estimé à 4 %. Les investisseurs perdent 0,5 % à chaque semaine occupée en saison haute* », précise Dominique Ménigault, directeur général de Pierre & Vacances Conseil immobilier.

### Une gestion locative simplifiée

Une perte en revenu sans réelle importance pour ces acheteurs à la recherche d'une destination de rêve qui ne nécessite aucune gestion locative. C'est le cas de Claire Pellerej, qui, il y a neuf ans, a investi dans un village Pierre & Vacances à Cap Esterel, dans le Var, avec son mari : « *Nous sommes tombés amoureux de l'endroit. Il y a des activités pour les enfants. Ce qui nous a séduits, avant le niveau de rentabilité, c'est*

*de n'avoir à nous préoccuper de rien. Lorsqu'on achète une résidence secondaire, il faut l'entretenir, sans oublier la gestion locative, le cas échéant. Là, tout est organisé, propre et il n'y a jamais de retard sur le paiement de loyer. »*

La plupart des structures proposent également des bourses d'échange. Un système qui permet, à investissement équivalent, d'échanger son appartement en bord de mer contre un chalet dans les montagnes pendant l'hiver.

Mais la prudence est de mise avant d'acheter. Les investisseurs doivent veiller à ce que l'emplacement du bien attire assez de touristes pour que le logement soit occupé à l'année. Pour le bail commercial qu'ils signeront, d'autres points nécessitent une grande vigilance, comme l'explique Karl Toussaint du Wast, cofondateur de Netinvestissement : *« Certains jours sont parfois exclus de l'occupation, durant la saison haute. Il faut que ce soit clairement spécifié dans le bail commercial. L'investisseur ne doit pas hésiter à demander si le montant du loyer qui apparaît sur le contrat tient compte du fait qu'il occupe en partie le bien. Attention à la répartition des charges ! En théorie, les frais d'entretien courants sont portés par l'exploitant et les gros travaux, comme le ravalement de façade, dépendent de l'investisseur. »*

## **Des prix en baisse**

L'autre aspect essentiel concerne la solidité de l'exploitant. Durant les années 2000, le marché de la résidence touristique a connu un boom grâce aux dispositifs de défiscalisation. Mais, avec l'effondrement de bon nombre d'exploitants et les procédures judiciaires en cascade, les investisseurs sont devenus méfiants. Pour Olivier Bernadat, directeur commercial de Cerenicimo, le marché serait plus sûr désormais : *« Ceux qui produisent aujourd'hui le font sans se reposer sur la défiscalisation. Seules les sociétés solides ont survécu à cette crise. »*

Les prix de ces logements ont fortement baissé, et ce, même si le marché monte en gamme depuis peu : *« Aujourd'hui, vous achetez du neuf au prix de l'ancien, affirme Olivier Bernadat. Les appartements sont 30 % moins chers que ce que l'on pouvait trouver il y a dix ans. »* Ainsi, le directeur général adjoint du groupe Odalys nous assure que les T2 neufs sur l'île de Ré (Charente-Maritime) se vendent aujourd'hui à moins de 200 000 euros.

Dans l'ancien, les prix sont encore plus bas et le niveau de rendement plus élevé, selon les régions, avec des tickets d'entrée à 40 000 euros pour les studios. *« Ces biens ont été construits il y a une dizaine d'années. Ils sont donc plus petits, dans des résidences avec moins de services et ou des travaux seront à faire bientôt »,* précise Alexandre Teitgen, directeur général de LB2S. *Mais on y trouve aisément des T2 à 100 000 euros avec des taux de rendements de 5,5 % »,* conclut-il.

*Par Ludovic Clerima*