

INVESTISSEMENT IMMOBILIER :

le régime de la parahôtellerie,
une alternative au Pinel qui mérite réflexion.



La résidence Nymphéa à La Grande Motte

Encore méconnu du grand public, le dispositif d'investissement en para-hôtelier peut pourtant se révéler très intéressant. En effet, avec une rentabilité pouvant atteindre les 7 % selon les localisations, il propose souvent un rendement plus attractif que les placements immobiliers classiques. Pour les investisseurs ayant atteint le plafond des niches fiscales avec leurs défiscalisations, il prend également tout son sens. C'est aussi une manière de réaliser un investissement patrimonial tout en bénéficiant quelques semaines par an d'un pied à terre idéalement situé. Décryptage.

LE RÉGIME PARA-HÔTELIER EN BREF

Le régime para-hôtelier, qui s'applique aux résidences à vocation touristique, est un régime d'investissement spécifique pour des loueurs en meublé qui sont à même de fournir au moins trois des quatre prestations suivantes dans le cadre de leur activité locative : un service d'accueil, la fourniture de linge de maison, le nettoyage régulier des locaux, le service du petit-déjeuner. Bien entendu, afin d'éviter les contraintes logistiques, ces services peuvent être fournis par le biais d'un gestionnaire, dont la mission sera d'assurer et d'organiser les réservations de séjours, la réalisation des prestations de services et, plus généralement, la gestion de l'activité d'hébergement.

un taux de remplissage élevé. Il est donc important de privilégier des zones très touristiques et attractives, dont la saison s'étire le plus longtemps possible. Station balnéaire prisée, plage accessible à pied, offre importante d'activités, proximité des commerces sont autant de critères à prendre en compte.

En outre, la qualité intrinsèque du bien revêt toute son importance. Les vacanciers, de plus en plus exigeants, portent une grande attention à leur confort et aux prestations offertes : fonctionnalité des espaces intérieurs, présence d'un jardin ou d'une terrasse, qualité du mobilier et de la décoration, facilité de stationnement...



Sous condition de location pendant 20 ans, le propriétaire peut alors prétendre à la récupération de la TVA (au taux en vigueur, actuellement 20%) payée pour l'acquisition du bien et des meubles. Alternative à l'investissement locatif classique, l'investissement para-hôtelier présente ainsi de nombreux avantages, en mêlant placement patrimonial et bonne rentabilité. Tout en conservant la possibilité d'utiliser le logement deux ou trois semaines par an, l'acquéreur bénéficie de frais de notaire réduits, de la récupération de la TVA et de revenus locatifs.

EMPLACEMENT ET QUALITÉ DU BIEN : DEUX ASPECTS PRIMORDIAUX POUR RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT

Le montant des revenus locatifs, et donc la rentabilité, sont directement liés à la localisation du bien, qui doit permettre

OÙ INVESTIR EN OCCITANIE ?

Encore peu répandu ces dernières années, le régime para-hôtelier prend de l'ampleur. Par exemple, le Groupe Immobilier ANGELOTTI, spécialisé dans les programmes neufs haut de gamme, a développé une offre pour proposer un choix plus large d'investissements dans sa zone de prédilection, idéale pour profiter du dispositif : le littoral méditerranéen.

Quatre de ses programmes sont ainsi éligibles au régime de la parahôtellerie : Vibes Resort au Cap d'Agde, un programme dont la rentabilité (nette de frais de gestion) peut atteindre les 7% ; Nymphéa à La Grande Motte, située à 150 mètres de la plage du Couchant ; Passion Camargue, au centre-ville des Saintes-Maries-de-la-Mer ; ou encore Les Voiles Blanches, sur le port de Leucate.