

## **Résidence secondaire : pourquoi les investisseurs se tournent vers l'alternative des Parcs Résidentiels de Loisirs ?**

Après deux années record, le marché des résidences secondaires connaît, depuis début 2022, une période d'accalmie voire un léger recul par rapport à 2021. Un constat sans surprise compte tenu du contexte économique et politique actuel. Les investisseurs font face à l'augmentation des prix immobiliers (accentuée par la raréfaction des biens sur le marché du neuf), l'inflation, la remontée des taux d'intérêt... ce qui les pousse à plus de prudence.

Les acquéreurs cherchent donc des alternatives pour réaliser leur rêve de pied à terre en bord de mer ou à la campagne et redécouvrent l'intérêt d'investir dans une parcelle et une habitation légère dans un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL). Très prometteur le succès des commercialisations de ce type d'actif démontre l'intérêt de cette alternative auprès des investisseurs en quête de résidence secondaire.

### **Devenir propriétaire dans un lieu préservé et privilégié**

Défini et régi par l'article L443-1 du code de l'urbanisme, un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) est un terrain ou domaine aménagé, divisé en parcelles réservées strictement à l'accueil d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou de résidences mobiles (mobil-homes). Deux types de PRL existent :

- PRL en cession de parcelles : celles-ci sont vendues comme des lotissements traditionnels ;
- PRL en régime hôtelier : le domaine est exploité comme dans un régime hôtelier. L'investisseur loue sa parcelle pour y installer une habitation légère ou résidence mobile dont il sera, en revanche, bien propriétaire.

Les PRL ne doivent pas être confondus avec des campings. Ils répondent à différents critères spécifiques et normes en matière d'aménagement, d'insertion paysagère ou encore d'urbanisme. La superficie minimale des parcelles ne doit pas être inférieure à 200 m<sup>2</sup> et la surface de l'ensemble du domaine dédiée aux services communs, espaces libres et de jeux doivent représenter un minimum de 20% du total. Enfin, l'hébergement lui-même (HLL ou résidence mobile) ne peut pas occuper plus de 20% de la superficie de chaque parcelle.

Ces normes garantissent ainsi un cadre agréable pour chaque propriétaire résident, avec la possibilité d'un espace de vie extérieur important (au moins 160 m<sup>2</sup>), sur des domaines qui sont en général bien localisés (littoral, pleine nature). Par exemple, à Guérande, à seulement 10 minutes de la plage de La Baule Escoublac, le promoteur Imodeus, qui développe un concept de maison en bois, a ainsi livré en juillet dernier sa première opération en PRL, « Les Cottages de la Baule » en partenariat avec Nature & Résidence, dans un lieu arboré et

préservé, classé ADB et Natura 2000. « Depuis la crise sanitaire, les acquéreurs privilégient la qualité du cadre de vie et une proximité à la nature, rappelle Dominique PAUMARD, directeur général d'Imodeus. En nous positionnant sur ces opérations, en tant que maîtres d'ouvrage, nous souhaitons vraiment développer des projets éco-responsables en accord avec les nouvelles attentes des investisseurs et les exigences environnementales ou celles imposées par la conjoncture économique ». Le PRL de La Baule propose ainsi des parcelles allant de 300 à 450 m<sup>2</sup> qui accueillent des maisons en bois, personnalisables, conçues par les Chalets FABRES.



©Imodeus interne

### **Une alternative avantageuse et plus accessible qu'une résidence secondaire classique**

Dans le contexte actuel d'inflation, de perte de pouvoir d'achat et de difficultés d'obtention de crédits immobiliers, un cottage dans un Parc Résidentiel de Loisirs représente un investissement intéressant notamment pour les ménages qui disposent d'un plus petit budget pour réaliser leur rêve d'acquisition de résidence secondaire.

Tout d'abord, en matière de prix d'achat, investir dans un PRL revient beaucoup moins cher : il faut compter entre 165 000 et 210 000 € pour l'habitation légère de loisir ou cottage alors qu'une résidence secondaire classique de cette surface et de cette qualité d'emplacement peut se voir valorisée 420 000 € à Guérande. Ce montant clé en main inclut les taxes et frais de raccordement ainsi que la parcelle viabilisée de 200 m<sup>2</sup> (en fonction de la région et des services associés au domaine).

Les frais annexes liés à la résidence secondaire sont eux aussi moins élevés : frais liés au crédit immobilier, à l'entretien du bien, ou encore aux impôts ou à l'assurance. En effet, les habitations légères de loisirs ne sont par exemple pas soumises à la taxe d'habitation quand elles peuvent être déplacées. De même pour la taxe foncière, qui ne s'applique pas à ces biens s'ils ne reposent pas sur des fondations fixées au sol. La taxe foncière de la parcelle, elle, reste due par l'acquéreur propriétaire.

Le cottage neuf est livré clef en main avec des délais généralement très courts entre la commande et la livraison (6 mois en moyenne), ce qui permet un levier de revenu immédiat si une mise en location est envisagée.

Moins connus, les Parcs Résidentiels de Loisirs offrent donc l'intérêt d'un achat à coûts maîtrisés pour un investissement pérenne.

### **Des habitations légères en bois, un concept en faveur de l'éco-construction en accord avec les attentes environnementales**

De plus en plus, que ce soient dans les campings ou dans les PRL, l'utilisation du bois comme matériau de construction pour les résidences mobiles ou habitations légères tend à se généraliser. Naturellement résistant et isolant, le bois offre une garantie de confort et se démarque par son empreinte carbone qui reste une des plus basses parmi les solutions de construction.

Les « Cottages de La Baule » ont été montés sur site, tous ont été construits de façon éco-responsable, dans le respect de l'environnement et de la filière bois française. Le bois est en effet issu de forêts éco-gérées (PEFC) et les habitations respectent les normes HQE (Haute Qualité Environnementale). Ces modules en bois assemblés sur site, permettent des chantiers plus propres (moins de consommation d'eau, moins de déchets), plus rapides avec également des nuisances réduites pour le voisinage.

Ensuite, les PRL occupent, pour la majeure partie, des terrains où la construction est particulièrement réglementée et où il n'est possible de réaliser que des habitations légères de loisir. Ainsi, ils ne sont jamais en concurrence avec les zones constructibles, ni avec les logements vendus aux habitants ou loués à l'année. L'aménagement ou la construction se fait donc dans le respect du plan d'urbanisation et de développement du marché local. Les opportunités sont rares et Imodeus aura le privilège d'annoncer prochainement le lancement de son nouveau projet avec son partenaire Nature et Résidence.

#### **À propos d'Imodeus**

Imodeus est un promoteur immobilier généraliste indépendant depuis 1998. Depuis bientôt 25 ans, l'entreprise a livré plus de 12500 logements neufs, de qualité. Imodeus intervient sur tous les segments du marché résidentiel des régions Bretagne, Pays de la Loire et Occitanie.