

STATIONS DE SKI Les prix demeurent élevés et la demande bien présente au niveau de la transaction comme de la location

Comment se porte le marché de l'immobilier haut de gamme ?

Dans un contexte particulier pour cette saison d'hiver, dans les stations de ski, comment se porte l'immobilier de montagne haut de gamme dans les Alpes françaises et plus particulièrement en Pays de Savoie ? Réponses.

Des taux de crédit très incitatifs, une fiscalité toujours aussi avantageuse, l'appel du grand air suite au premier confinement... la montagne reste une valeur refuge et plaisir pour les investisseurs.

La crise de la Covid-19 ne semble pas avoir impacté le marché du haut de gamme dans ses fondamentaux. Les prix demeurent élevés et la demande bien présente dans les stations de ski des Alpes au niveau de la transaction comme de la location.

Transaction : des réservations mais pas d'annulations

En raison du premier confinement, les ventes immobilières à la montagne ont eu lieu en décalé. De nouveaux acheteurs sont arrivés cet été sur le marché.

En 2020, la demande est restée à un niveau très élevé en dépit de la crise sanitaire. La majorité des achats dans le neuf comme l'ancien ont abouti à des mises en location pour couvrir les charges annuelles.

« Les investissements dits qualitatifs tendent ainsi à se multiplier, l'immobilier haut de gamme en montagne se posant en alternative à des placements financiers qui ne rapportent pas forcément plus ou qui inquiètent, le CAC 40 ayant perdu 15 % de sa valeur depuis le début de l'année », remarque Cimalpes, agence immobilière spécialisée dans le marché haut de gamme en Pays de Savoie.



Les prix ont augmenté de 6 % dans le neuf à Megève. Archives photo Le DL/Pauline MOISY

Location : des réservations souvent à la dernière minute

Le marché de la location saisonnière a redémarré de façon assez solide, après le premier confinement. « On a même pu observer l'apparition de locations longue durée (deux semaines, parfois trois ou quatre) sur la saison estivale, notamment à Megève qui confirme son statut de destination à l'année, souligne Cimalpes, mais aussi sur les stations où l'été demeure faible comme Courchevel Le Praz ou Saint-Martin-de-Belleville. »

Les prises de contact au sein du réseau d'agences de Cimalpes ont explosé à la rentrée, sans entraîner de boom des réservations. Le reconfinement de novembre a d'ailleurs renforcé l'attente du marché : les demandes de renseignements se sont poursuivies mais les réservations sont demeurées à

l'arrêt dans l'attente d'une évolution des mesures.

Avec une saison qui devrait finalement commencer mi-janvier, les réservations vont pouvoir démarrer, estime Cimalpes, « mais elles s'effectueront pour la plupart en dernière minute, compte tenu de la prudence du marché. Au-delà du raccourcissement de la saison, on s'attend toutefois à ce qu'elle reste, en termes de taux d'occupation, en deçà d'une année normale. »

Les prix des locations se maintiennent à un haut niveau

Français, Britanniques, Belges, Néerlandais et Russes... ces touristes dominent largement le marché de la location dans les stations haut de gamme en Pays de Savoie. Les ressortissants brésiliens émergent depuis quelques années. Mais avec l'impact de la

crise sanitaire, le marché tend à se recentrer sur les clientèles de proximité.

Les vacanciers recherchent d'abord un type de logement (emplacement, services, cachet), avant une destination, même réputée. Mais les atouts de celle-ci (domaine skiable, offre après-ski, ambiance) restent néanmoins importants.

Ils sont prêts à débours beaucoup. Pour une semaine à Courchevel, la location d'un appartement de 3 chambres, de

moyenne gamme, coûte 10 100 € en février et celle d'un chalet de 5 ou 6 chambres 69 400 € (avec petit déjeuner inclus). À Megève, la semaine de location en février pour un tel bien coûte 3 450 € et celle d'un chalet 59 000 €. Pour trouver moins cher, il faut louer dans le village de Méribel où un appartement de 3 chambres de moyenne gamme coûte 2 958 € la semaine en février et 28 500 € pour un chalet.

Caroline CHALOIN

Le boom du locatif avec services para-hôtelières

Sur le marché de la location saisonnière, l'impact de la crise de la Covid-19 a accéléré le glissement, observé depuis quelques années, de l'hôtellerie vers le locatif. Le locatif avec services para-hôtelières notamment est une solution jugée par les investisseurs plus adaptée aux nouvelles exigences sanitaires car elle permet de partir en vacances et de réunir ses proches dans un cadre plus préservé des restrictions pesant sur les lieux mêlant du public, tout en bénéficiant de services tels qu'un chef à domicile ou d'une gouvernante.

Des prix de vente toujours en hausse

La demande issue des pays proches, - Suisse, Allemagne, Belgique, Pays-Bas -, n'a cessé de progresser sur le marché de la transaction, compensant largement la relative érosion du marché britannique.

➤ Megève voit ses prix augmenter de 6 % en 2020 dans le neuf et de 1,5 % dans l'ancien. Un bien se vend dans cette station entre 8 000 € et 11 000 € le m² s'il est rénové et entre 7 000 € et 9 000 € le m² s'il n'a pas bénéficié de travaux. Dans cette station, l'agence immobilière Barnes de Megève, autre spécialiste de l'immobilier haut de gamme, propose par exemple à la vente un appartement en duplex de 79 m², avec 3 chambres, au prix de 840 000 €.

➤ À Méribel, le prix moyen du m² atteint aujourd'hui les 15 000 €. La station enregistre + 6,5% de hausse de prix dans le neuf en 2020 et + 2,4% dans l'ancien.

➤ À Val d'Isère, la demande excède aujourd'hui l'offre, d'autant que le taux d'occupation locatif est très attractif. La fourchette des prix moyens pour un appartement rénové, avec 3 chambres, et bien placé, oscille entre 15 000 € et 22 000 € le m², selon Cimalpes. S'il n'a pas



À Courchevel, les chalets bien placés et rénovés se vendent pour les plus chers entre 25 000 € et 30 000 € le m².

Archives photo Le DL/Nadège LEPEUDRY

été rénové, elle varie entre 12 000 € et 16 000 € le m².

➤ À Courchevel, le même bien rénové se vend entre 12 000 € et 17 000 € le m² et non rénové entre 9 000 € et 14 000 € le m². Les chalets bien placés et rénovés se vendent

pour les plus chers pour un prix moyen compris entre 25 000 € et 30 000 € le m².

➤ La station de Saint-Martin-de-Belleville voit sa cote s'envoler même si les prix restent encore en dessous de ceux observés dans les stations voisines

(entre 6 400 € et 8 500 € pour un appartement de 3 chambres rénové).

➤ En Isère, l'Oisans est toujours le plus cher de l'Isère : l'Alpe d'Huez confirme sa première place avec, au 30 juin 2020, un prix médian de

4 500 € le m² selon les notaires. On est loin des montants des stations Pays de Savoie. Une des raisons : à l'Alpe d'Huez, la clientèle reste essentiellement française et plutôt de proximité (Grenoble, Lyon, Saint-Étienne...).