

En couverture *immobilier*

# L'or blanc ne fond pas (encore)

*Le marché alpin résiste à la crise grâce à une offre faible et une demande dynamique. Les stations de moyenne altitude ont la cote.*

**D**ans les Alpes françaises, la fermeture prolongée des remontées mécaniques n'a pas dévasté le moral des professionnels de l'immobilier à la montagne. La crise de l'exploitation touristique frappe avant tout les hôteliers, restaurateurs et commerçants, ainsi que les spécialistes des résidences de tourisme et de la location saisonnière. Promoteurs et agents immobiliers tiennent encore bon. « Après le premier déconfinement, nous étions tous inquiets, craignant l'attentisme des clients, relate Nicolas Grizard, directeur commercial du promoteur MGM. Mais l'été a été une bonne surprise, avec des vacanciers heureux d'être là et même des achats en cash. L'automne et le second confinement nous ont privés de la prise de nouveaux contacts, mais nous avons pu travailler à Noël et pour le jour de l'An. »

Dans la construction, où les chantiers sont soumis aux conditions météorologiques, « certains ont pris un gros mois de retard, mais

les ventes ont été bonnes malgré tout », confirme Marc Goutille, président de Cogeco. Dans l'ancien, « après une excellente année 2019, les transactions ont bien résisté en 2020, constate maître Nicolas Bouvier, notaire à Aime-La-Plagne. Et les prix sont restés relativement stables, avec des projections faisant état de variations trimestrielles de - 8% dans la vallée de la Maurienne par exemple, mais de quasiment + 10% dans la Tarentaise. L'impact de la crise ne s'est pas fait sentir. »

## Montée en gamme

La résistance globale des prix s'explique par « une offre globale faible », souligne Jean-Jacques Botta, président de la Fnaim Savoie Mont-Blanc. Dans le neuf, le foncier étant rare et cher et les permis de construire délivrés peu nombreux, l'offre est montée en gamme depuis plusieurs années. Dans l'ancien, l'offre à la vente est freinée par des délais de détention longs : les biens sont soit transmis, soit revendus le plus tard possible pour échapper à la taxation des plus-values. « La





*demande porte aujourd'hui sur des biens familiaux, des appartements d'au moins trois chambres ou des chalets, avec des services associés type spa ou conciergerie, au pied des pistes, alors que le parc existant est majoritairement constitué de surfaces de moins de 50 ou 60 mètres carrés construites dans les années 1960, 1970 ou 1980 », précise Charles-Antoine Sialelli, directeur Alpes à Athena Advisers. Pourtant, les acquéreurs étrangers, d'habitude très présents, ont été partiellement absents. « Les Britanniques n'ont pas pu venir pour les vacances, mais ils sont toujours autant motivés pour investir, note Morgan Bientz, directeur général d'Alpine Collection. Et le Brexit n'a fait que renforcer leur motivation à diversifier leur patrimoine et détenir un actif en euros. »*

Les Français, principalement franciliens ou rhônalpins, ont montré un vif intérêt, surtout pour les stations de moyenne altitude et actives l'été. Par exemple, les jolis villages comme Samoëns, Les Carroz d'Arâches ou Les Houches, à 30 minutes d'Annecy, ont mieux résisté que les stations d'altitude vouées au ski alpin, comme Tignes ou La Plagne. La tendance concerne aussi les stations huppées. « Megève par exemple a été très demandée car c'est une station qui vit toute l'année et qui propose de nombreuses activités, explique Olivier Roche, PDG de Megève, Méribel & Courchevel Sotheby's International Realty. Et ses prix, de 7000 à 14000 euros le m<sup>2</sup>, sont plus accessibles qu'à Méribel. » La crise sanitaire a renforcé le phénomène : « Certains envisagent même de quitter Paris ou Lyon pour s'installer à Chamonix en télétravail et profiter d'une meilleure qualité de vie », remarque Lionel Thomas, président de Cha-

monix Sotheby's International Realty. Les acquéreurs n'hésitent pas alors à poser sur la table un budget de 2 à 3,5 millions d'euros pour un chalet selon l'emplacement et les prestations.

### La location à la peine

Reste que ces projets sont très souvent adossés à la mise en location de ces logements. Et les annulations des réservations pour les vacances ont été nombreuses : certaines stations ont à peine dépassé les 5% de remplissage tandis que des offres avec des rabais allant jusqu'à -50% ont fleuri. « Sauf que pour ceux qui investissent, le potentiel locatif passe après l'achat plaisir », nuance Benjamin Berger, directeur de Cimalpes. Même si 90% des projets neufs sont destinés à être mis en location en régime para-hôtelier, qui permet de récupérer la TVA sur le prix d'achat, « la rentabilité n'est pas le moteur premier de ces acquéreurs », confirme Antoine Machado, fondateur du promoteur Priams.

C'est bien pourtant celui des investisseurs dans les résidences de tourisme, alléchés par les promesses de loyers garantis. « Nous avons demandé aux propriétaires une franchise de loyers du 15 mars au 30 juin que la plupart ont accepté », plaide Jean-Marc Filippini, président du groupe MMV. Mais d'autres sont moins conciliants avec leurs exploitants et se tournent vers les tribunaux pour obtenir leur dû. L'apaisement viendra peut-être des prochaines annonces du gouvernement sur un « plan Marshall » de la montagne.

Virgine Grolleau ►







**CHARLES-ANTOINE SIALELLI**, directeur Alpes à Athena Advisers

**« L'achat à la montagne est avant tout un investissement plaisir et familial. Les acquéreurs recherchent aujourd'hui des grandes surfaces. »**

**Courchevel-Moriond**

- ▶ Appartements anciens : de 6000 à 14500 euros.
- ▶ Chalets anciens : de 8500 à 18800 euros.
- ▶ Appartements neufs : de 10000 à 17000 euros.
- ▶ Chalets neufs : de 15000 à 20000 euros.

**Courchevel 1S50**

- ▶ Appartements anciens : de 8000 à 21000 euros.
- ▶ Chalets anciens : de 18000 à 30000 euros.
- ▶ Appartements neufs : de 15000 à 30000 euros.
- ▶ Chalets neufs : de 27000 à 40000 euros.

**Courchevel-Le Pratz**

- ▶ Appartements anciens : de 5500 à 10500 euros.
- ▶ Chalets anciens : de 7000 à 11000 euros.
- ▶ Appartements neufs : de 9000 à 13500 euros.
- ▶ Chalets neufs : de 9000 à 14500 euros.

**Méribel**

- ▶ Appartements anciens : de 6000 à 18000 euros.
- ▶ Chalets anciens : de 9000 à 20000 euros.
- ▶ Appartements neufs : de 13000 à 22000 euros.
- ▶ Chalets neufs : de 13000 à 28000 euros.

**Saint-Martin-de-Belleville**

- ▶ Appartements anciens : de 4800 à 13200 euros.
- ▶ Chalets anciens : de 9500 à 12200 euros.
- ▶ Appartements neufs : de 6800 à 15500 euros.
- ▶ Chalets neufs : de 10700 à 16100 euros.

**Val d'Isère**

- ▶ Appartements anciens : de 8000 à 24000 euros.
- ▶ Chalets anciens : de 11000 à 24000 euros.
- ▶ Appartements neufs : de 17000 à 30000 euros.
- ▶ Chalets neufs : de 18000 à 32000 euros.

