



IMMOBILIER

Les Alpes du Nord, massif superstar

Malgré le Covid, l'immobilier dans les Alpes du Nord a connu, en un an, une hausse des prix supérieure à n'importe quelle ville en France.

PAR SÉBASTIEN THOMAS

LA MONTAGNE VIT, depuis un an, un étrange paradoxe. D'un côté, la fermeture des remontées mécaniques a provoqué une fuite des touristes et donc un désastre économique pour de nombreux acteurs locaux et, de l'autre, l'immobilier ne s'est jamais aussi bien porté.

Les prix dans les Alpes du Nord connaissent même, selon notre partenaire MeilleursAgents, une hausse de 7 % en un an... soit 1,5 point de plus que Nantes (+ 5,5 %), la ville qui a enregistré la plus forte hausse parmi les principales villes françaises sur la même période. Quant aux autres massifs, ils n'ont pas connu de baisse, bien au contraire. Petit tour d'horizon des prix en station.

■ **Ce secteur toujours au top**

Ce territoire est tellement porteur qu'il affiche des prix moyens supérieurs aux départements d'Ile-de-France, hormis Paris et les Hauts-de-Seine. Il dépasse également les grandes agglomérations comme Bordeaux et Lyon.

« Ce secteur a toujours été attractif et le restera, souligne Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques chez MeilleursAgents. La preuve : sur la période 2019-2020, la hausse de prix a été de 6 % et, en pleine pandémie, elle est passée à 7 %. Cela en

dit long sur l'attrait du site. » Clairement, le premier confinement a eu un impact sur les envies de grand air, d'espace et de nature. « Si tous les massifs ont connu cette attractivité, ce sont quand même les Alpes du Nord qui en ont le plus profité, décrypte-t-elle. C'est d'ailleurs ici qu'on enregistre, et de loin, le plus grand nombre de transactions, soit plus de 2 500 par an. »

■ **Val-d'Isère et ses prix stratosphériques**

Vends deux-pièces, 37 m² pour 549 000 €, soit 14 800 €/m². Plus fort. Vaste appartement de 124 m² pour 2612500 €, soit 21000 €/m². Eh non, vous n'êtes pas dans le centre de Paris mais bel et bien à Val-d'Isère, dans la station la plus chère de France où le mètre carré se négocie, en moyenne, à 12 279 €.

Benjamin Berger, directeur général de Cimalpes, spécialisé dans la vente et la location d'immobilier de luxe, observe ces tendances depuis un moment. A Val-d'Isère ou à Courchevel, il vend des biens, en moyenne, à 1 million d'euros. « Il s'agit de marchés d'initiés, commente-t-il. Les acheteurs connaissent les prix et ne les discutent que très rarement. Et cette clientèle n'a pas été touchée par la crise. C'est pourquoi les prix sont toujours aussi hauts. »

Jean-Jacques Botta, délégué FNAIM pour les Alpes du Nord, va dans le même sens. « La rareté des produits dans ces stations et la demande étrangère, surtout anglaise, contribuent largement à ce phénomène qu'on observe aussi, dans une moindre mesure, à Méribel et à Megève. »

■ **Les Pyrénées et les Alpes du Sud résistent**

Certes, ces secteurs n'ont pas autant progressé que les Alpes du Nord mais, avec une hausse de 0,8 % pour les Pyrénées et 0,2 % pour les Alpes du Sud, ces massifs s'en sortent plutôt bien. C'est assez symbolique de l'engouement que ces territoires continuent de susciter malgré l'arrêt des remontées mécaniques.

« Les touristes ont redécouvert la montagne l'été dernier, après le premier confinement, s'enthousiasme Elodie Mir, gérante de l'Atelier Immo, situé à Saint-Lary-Soulan, dans les Pyrénées. Ici, ils viennent chercher peut-être un peu plus d'authenticité à des prix qui restent encore raisonnables. »

Là aussi, la pandémie a eu des effets. « Avec le télétravail, on voit des Bordelais et des Toulousains qui investissent chez nous pour y passer trois ou quatre jours par semaine, analyse-t-elle. Ils y passent

autant de temps que dans leurs résidences principales. C'est pourquoi un village comme le nôtre accélère notamment le déploiement de la fibre. »

Quant aux Alpes du Sud, ils continuent d'attirer une clientèle plus locale installée dans la région Paca.

■ **Jura, Vosges, Massif central, les royaumes de la station familiale**

Avec moins de 150 transactions par an pour chacun d'entre eux, ces massifs ne sont clairement pas les plus recherchés. A tel point que MeilleursAgents manque de données pour établir une évolution sur un an.

« On voit que les touristes, surtout parisiens, y vont en famille pour passer une semaine mais pas beaucoup plus, affirme Barbara Castillo Rico. Peu finissent par investir là-bas. »

Reste que, parmi les trois, c'est le Jura qui propose les prix les plus élevés avec une moyenne de 2 915 €/m². Mieux que dans les Alpes du Sud qui affichent 2 624 €/m². « Le Jura n'est qu'à quatre heures et demie de Paris et à une heure trente de Lyon en voiture, c'est donc très accessible, note Barbara Castillo Rico. Même si cela reste principalement de la location. »



