



Logements en altitude : ces villages qui tentent de freiner l'envolée des prix

Les prix des logements en altitude atteignent de tels sommets que la population locale ne parvient pas toujours à devenir propriétaire.

Des villages de Savoie et de Haute-Savoie tentent de freiner la flambée des prix.

Quand Napoléon III visita Chamonix en 1860, l'empereur fut reçu sous les acclamations des Chamoniards... et celles d'Anglais déjà tombés sous le charme du temple de l'alpinisme.

« Ils n'ont jamais quitté Chamonix et ont fait la réputation de la station », estime Sylvain Berriot, directeur de l'agence chamoniarde Schuss Immobilier.

« Ici, 9 ventes sur 10 concernent des résidences secondaires. Les acquéreurs sont toujours anglais, mais aussi suisses, scandinaves, italiens, ainsi que parisiens et lyonnais. »

Par sa nature, le marché immobilier chamoniard est depuis longtemps sous le coup de la loi du plus offrant, synonyme de hausses de prix continues...

Petites et grandes stations de ski sont concernées

Selon les Notaires de Haute-Savoie, le prix médian au m² dépasse les 7 000 € dans l'ancien à Chamonix. La population locale connaît les plus grandes peines à se loger, qui plus est à devenir propriétaire dans cette ville de 10 000 habitants.

« Certaines familles vivent à quatre dans des studettes louées 800 € par mois », s'insurge Aurore Termoz, première adjointe au maire de Chamonix.

L'exemple de Chamonix n'est pas isolé dans les Alpes. Les stations où le prix médian au m² tutoie ceux des beaux quartiers parisiens ne manquent pas : Megève (7 860 € le m²), Les Allues (7 180 € le m²), Courchevel (7 210 € le m²), Val-d'Isère (9 800 € le m²), La Clusaz (7 140 € le m²)... Pour ne citer que les stations les plus chères.

« La demande pour l'immobilier de montagne est soutenue mais l'offre est faible, explique Jean-Jacques Botta, président de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) Savoie Mont-Blanc. Et les prix de ces stations connues mondialement ruissellent sur de plus petites stations alentour où le prix au m² dépasse maintenant les 4 000 €, si ce n'est pas 5 000 €. »

Les leviers pour développer des logements abordables

Avec de tels prix, ces communes craignent de se vider de leurs habitants. Avec tout ce que cela induit : faillite de commerces, fermeture d'écoles, etc. « Nous ne voulons pas devenir un village vacances, tempête Aurore Termoz. Chamonix, qui n'a aucune obligation en matière de logements sociaux, en possède 23 %. Dès qu'un promoteur tente de mettre la main sur un terrain, nous préemptons. »

La municipalité développe des programmes d'accession à prix abordables à 2 600 € le m², via le prêt social location-accession (PSLA), ou négocie avec les promoteurs pour qu'ils proposent des logements à moins de 3 600 € le m² à des foyers trop aisés pour le logement social mais pas assez pour le marché libre.

En contrepartie, la collectivité absorbe une partie du prix du foncier. Ces trois dernières années, une



centaine d'appartements à prix maîtrisés ont été livrés. Une vingtaine est en construction et 40 en projet. Pour accélérer, le maire de Chamonix Éric Fournier a doublé fin 2020 l'obligation pour les promoteurs de réserver 50 % des logements d'un programme neuf à "l'habitat permanent".

Une mesure radicale qui était nécessaire dans cette commune qui a perdu 10 % de ses habitants en 30 ans.

Toujours dans le pays du Mont-Blanc, la situation est aussi critique à Megève. La population décroît aussi vite que le prix de l'immobilier ne grimpe.

Aujourd'hui au nombre de 3 000, les Mégevans étaient 3 900 en 2007 et 5 200 en 1975. « Une procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) est engagée, réagit la mairie. Nous étudions des outils afin de garantir la production de logements permanents aussi bien sur des terrains communaux que privés. Mais rien n'est encore acté. »

Sur proposition de la maire de Megève Catherine Jullien-Brèches, la sénatrice de Haute-Savoie Sylviane Noël travaille sur l'expérimentation d'un abattement sur les droits de succession pour les personnes s'engageant à s'établir durablement dans ces communes en résidence principale.

De l'immobilier à prix coûtant... voire "cassé" !

Dans de plus petites communes, le constat est identique. À Bozel, en contrebas de Courchevel, le maire Sylvain Pulcini en a fait sa priorité. Dans ce village de 1 841 habitants, qui a perdu près de 200 habitants en cinq ans, la mairie veut proposer des logements à prix coûtant pour attirer des familles, sous couvert de clauses anti-spéculatives encadrant la revente avant une échéance de 18 ans.

« Six logements vont être construits en 2022 dans le lotissement des Vignes. Sur le marché libre, ces appartements dans un petit collectif seraient vendus entre 5 000 € et 6 000 € le m². L'objectif, c'est de tomber sous les 3 500 € », défend le maire.

Dans le même esprit, la station voisine de Pralognan-la-Vanoise (724 habitants) a créé un lotissement dédié aux jeunes ménages. « La commune possédait un terrain que nous avons découpé et vendu en 2018 entre 85 € et 95 € le m², soit 50 % moins cher que le prix du marché. Les 15 parcelles ont toutes été vendues », expose Estelle Bouet, première adjointe.

À ce prix-là, les acquéreurs ont été triés sur le volet, devaient travailler sur la commune et ont signé une clause de résidence principale pour 15 ans. Ce lotissement a permis de maintenir les classes de l'école grâce à l'accueil de 30 nouveaux élèves.

Plus insolite, La Clusaz a fait un coup de poker cet hiver en proposant à des familles de louer un chalet pendant un mois pour... 1 € !

Objectif : donner envie à des ménages de s'essayer à la vie à la montagne et de s'y installer. « Depuis 1999, nous avons perdu environ 300 habitants », explique la mairie qui veut rééquilibrer le parc de logements.

Sur 5 000 habitations, 4 200 sont en location saisonnière ! Le PLU prévoit ainsi 350 nouveaux logements dans les 10 à 15 ans à venir dont 20 à 40 % devront être réservés à l'habitat permanent.

Le bail réel solidaire en montagne

Cette nouvelle formule d'accession à la propriété dissocie le foncier du bâti. Ainsi, on devient propriétaire d'un logement, tout en restant locataire du terrain pour environ 1 € par m² habitable. Cela permet de proposer des logements 15 à 40 % moins chers.

En Pays de Savoie, près de 400 logements en bail réel solidaire (BRS) vont sortir de terre d'ici 2024. Quelques projets sont en cours en montagne. En Savoie, la structure Orsol va proposer 12 logements en BRS à La Plagne, 20 à Courchevel et 15 à Tignes pour une livraison d'ici 2023.

« C'est une bonne réponse pour développer l'habitat permanent, là où l'immobilier dépasse les 7 000 € le m² », estime Samuel Rabillard, directeur du bailleur social Savoisienn Habitat, membre d'Orsol.

En Haute-Savoie, aucun logement de ce type n'est pour l'heure annoncé en altitude.

Mais la structure Ofis, créée par le bailleur social Haute-Savoie Habitat, annonce mener une réflexion pour en proposer aux Gets, à La Clusaz et à Chamonix.





<https://cdn-s-www.ledauphine.com/images/2617448C-D2C8-4B91-8811-D8EE96E45A74/FB1200/photo-1625045152.jpg>

À Chamonix, la population locale connaît les plus grandes peines à devenir propriétaire dans cette ville de 10 000 habitants où le prix médian au m² dépasse les 7 000 € dans l'ancien. Illustration Adobe Stock
Pour garder ses habitants, la station de Pralognan-la-Vanoise a vendu à de jeunes ménages des parcelles 50 % moins chères que le prix du marché. Les acquéreurs ont dû signer une clause de résidence principale pour 15 ans. Illustration Adobe Stock ■

