

## ÉTAT DES LIEUX

# 2020, ANNÉE NOIRE SUR FOND BLANC

SI L'ON REGARDE DE PRÈS LES VENTES DE BIENS IMMOBILIERS EN 2020, ANNÉE MARQUÉE PAR LA PANDÉMIE MONDIALE, LES PROFESSIONNELS DU SECTEUR ÉVOQUENT UNE ANNÉE BLANCHE. SUR LE PLAN ÉCONOMIQUE, EN RAISON DE LA FERMETURE DES REMONTÉES MÉCANIQUES, IL S'AGIT D'UNE ANNÉE NOIRE. AVEC LA BAISSSE DE FRÉQUENTATION, LES TRANSACTIONS ONT CHUTÉ D'ENVIRON 8 %... MAIS RAREMENT LES PRIX DE VENTE. L'OFFRE RESTAIT FAIBLE, MAIS LA DEMANDE SOUTENUE.

TEXTE PATRICIA PARQUET

2020 a démarré comme une année exceptionnelle avant que les stations de ski ferment en raison de la crise sanitaire. Le premier confinement a bloqué la saison d'hiver dès le 15 mars 2020. Au redémarrage, les agences immobilières ont réagi en procédant aux visites virtuelles et à la signature électronique ce qui a amoindri la baisse de transactions. Puis reconfinement en novembre et reblocage des transactions. Fin 2020, en Savoie-Mont Blanc avec 3 mois de confinements cumulés, on constatait une baisse du nombre de transactions de 8 % par rapport à 2019 qui était exceptionnelle sur l'ensemble des massifs français.

### "L'EFFET COVID" : DAVANTAGE D'INVESTISSEURS DE PROXIMITÉ

Avec de l'espace, l'air pur, la nature, la montagne continue d'être une destination très recherchée par ceux qui veulent acheter une résidence secondaire. Les professionnels de l'immobilier ont constaté que l'investissement à la montagne attire de plus en plus une clientèle de proximité, en provenance de Grenoble, Lyon, Annecy, Aix-les-Bains et Chambéry. Cette clientèle achète un bien immobilier facilement accessible par les transports afin d'en profiter plus souvent et en toutes saisons.

À la fin de l'année, la demande de biens immobiliers à acquérir restait soutenue tandis que l'offre n'était pas pléthorique. Ceux qui avaient eu l'intention de vendre ont préféré attendre de voir l'évolution de la situation sanitaire.



## Quel budget pour acheter en Savoie Mont-Blanc ?

En 2020, pour un studio de 22 m<sup>2</sup>, il fallait déboursier 86 000 €.

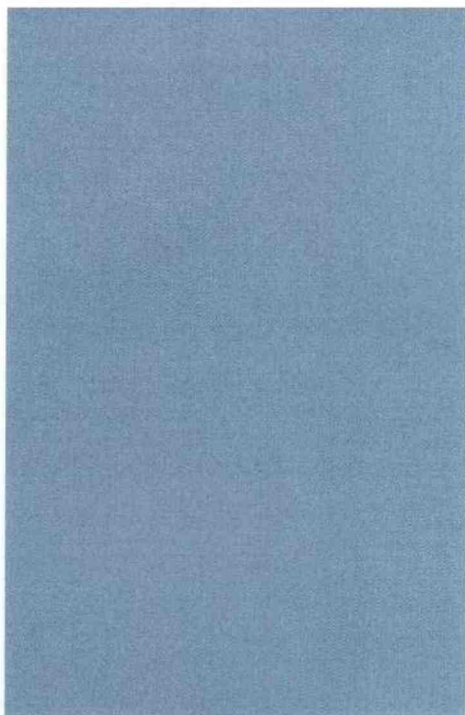
Pour un 2/3 pièces de 45 m<sup>2</sup>, le budget s'élevait à 265 000 €.

Un 3-4 pièces de 95 m<sup>2</sup> se vendait environ 749 000 €.

(Prix médian. Sources : G2A / Fnaim

Savoie Mont-Blanc)





## ÉTAT DES LIEUX

### LES STATIONS-VILLAGES DE CHARME TIRENT LEUR ÉPINGLE DU JEU

On les appelle les stations de charme. Ce sont des villages, devenus stations de ski, avec une église, des commerces, sans constructions modernes qui dénaturent le paysage, avec des espaces naturels préservés. Situées en moyenne altitude, ces stations s'en sortent un peu mieux que les autres car elles ont bénéficié d'un épiphénomène : les Français qui peuvent accéder rapidement aux stations, par la route ou le train, ont cherché à acheter afin de venir en toutes saisons et surtout le plus souvent possible le week-end. Il s'agit entre autres du Grand-Bornand, La Clusaz, Megève, Saint-Gervais, les Saisies, Pralognan-la-Vanoise, les Gets, Combloux, Valberg, Môtetier-les-Bains, Montgenèvre, Métabief, Villard de Lans, Vaujany, Monts Jura...

### Top 3 des stations les plus chères dans les Alpes du Nord

- N°1. Val d'Isère avec 12 279 € / m<sup>2</sup>.
- N°2. Courchevel avec 10 393 € / m<sup>2</sup>.
- N°3. Megève avec 9 427 € / m<sup>2</sup>.

Sources : Meilleurs Agents. Prix moyens / m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> février 2021.

### Top 3 des stations les plus chères dans les Alpes du Sud

- N°1. Montgenèvre avec 4 274 € / m<sup>2</sup>.
- N°2. Auron avec 4 197 € / m<sup>2</sup>.
- N°3. Serre Chevalier avec 3 418 € / m<sup>2</sup>.

Sources : Meilleurs Agents. Prix moyens / m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> février 2021.

### Top 3 des stations les plus chères dans les Pyrénées

- N°1. Saint-Lary-Soulan avec 2 856 € / m<sup>2</sup>.
- N°2. Cauterets avec 2 675 € / m<sup>2</sup>.
- N°3. Les Angles avec 2 509 € / m<sup>2</sup>.

Sources : Meilleurs Agents. Prix moyens / m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> février 2021.

### DES ACQUÉREURS ÉTRANGERS BIEN PRÉSENTS

Le marché de l'immobilier a été soutenu par une demande française. Dans notre premier hors-série Cosy Mountain spécial immobilier, il y a deux ans, nous évoquions la clientèle britannique qui venait investir dans les Alpes françaises, dans la zone euro, en prévision du Brexit. Cette année, il n'y a pas eu de vente massive de biens appartenant à des Britanniques qui auraient souhaité s'en débarrasser. Dans certains secteurs, comme Megève, les Suisses ont été nombreux à venir investir. Les Belges aiment toujours autant investir dans les stations savoyardes.

### LA MONTAGNE, ENCORE ET TOUJOURS UNE VALEUR REFUGE

Plus que jamais, la pierre reste une valeur refuge. Les biens à la vente étant plutôt rares, les prix ont augmenté en 2020 de manière soutenue, d'après les notaires. Ainsi les prix des appartements anciens ont augmenté de + 9 % dans les stations du Mont-Blanc, + 7,5 % aux Portes du Soleil, + 2,7 % dans les stations de Tarentaise, + 2 % dans les Aravis (\*). Pour constater une baisse des prix, il faut aller voir du côté des stations de Maurienne avec - 4,4 % et le Beaufortain-Val d'Arly avec - 1,7 %. L'offre était faible, peu de biens neufs étaient en vente, tandis que la demande restait soutenue.



## ÉTAT DES LIEUX



### DES PRIX MESURÉS

Courchevel, Val d'Isère, Méribel sont toujours dans le peloton de tête des stations où les prix des logements en vente atteignent les sommets. Pour un appartement ancien, il fallait compter 10 110 €/m<sup>2</sup> à Val d'Isère, 7 950 €/m<sup>2</sup> à Méribel, 7 170 €/m<sup>2</sup> à Courchevel, 6 960 €/m<sup>2</sup> à Megève, 6 420 €/m<sup>2</sup> dans les Trois Vallées (\*).

Les prix ont connu leur plus forte hausse à Val d'Isère (+ 17,9 %), dans la vallée des Belleville (+ 17,2 %) et à Pralognan-la Vanoise (+ 17,8 %). Ils ont connu une belle hausse aux Arcs (+ 10 %), à Arâches-La Frasse (+ 10 %), à Aime-La Plagne (+ 9 %) et aux Contamines-Montjoie (+ 8,5 %) (\*).

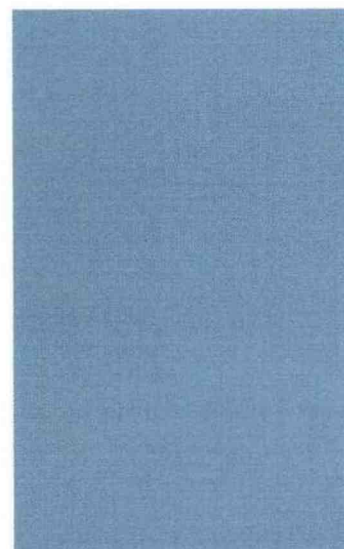
En Isère, l'Alpe d'Huez est toujours en tête avec 4 850 €/m<sup>2</sup> (+ 11,5 %) suivi des Deux Alpes avec 3 580 €/m<sup>2</sup> (+ 15,5 %). Dans les Hautes Alpes, les prix du mètre carré médian ont augmenté à Montgenèvre, La Salle les Alpes et Risoul. Ils ont légèrement baissé du côté de Vars, Orcières et au Dévoluy. Dans les Alpes Maritimes, les prix d'Auron (4 060 €/m<sup>2</sup>) ont dépassé ceux de Iso-la 2 000 qui restent stables. Dans les Alpes de Haute-Provence, les prix à Pra-Loup franchissent la barre symbolique des 2 000 €/m<sup>2</sup>.

**Voici quelques ventes exceptionnelles ayant marqué l'année 2020.** Concernant les biens immobiliers neufs : à Megève, un appartement de 190 m<sup>2</sup> s'est vendu 2,2 millions d'euros. À Val d'Isère, un appartement de 160 m<sup>2</sup> a trouvé acquéreur pour 3,7 millions d'euros. Et enfin à Méribel, un 170 m<sup>2</sup> a atteint la somme de 4 millions !

Dans l'immobilier ancien, à Megève, une maison de 290 m<sup>2</sup> a été vendue 3,5 millions d'euros. On a enregistré 5,2 millions d'euros à Méribel pour une maison de 260 m<sup>2</sup>.

En fin d'année 2020, les agents immobiliers ne pensaient pas que l'année 2021 serait une aussi bonne année pour l'immobilier de montagne. ✘

(\*) Sources : Notaires de France – BDD Perval



### Prix immobiliers des stations de ski par massif

**Alpes du nord** : 5 272 €/m<sup>2</sup> soit + 7 % sur un an.

**Alpes du sud** : 2 624 €/m<sup>2</sup> soit + 0,2 % sur un an.

**Jura** : 2 915 €/m<sup>2</sup>.

**Pyénées** : 2 144 €/m<sup>2</sup> soit + 0,8 % sur un an.

**Massif Central** : 2 025 €/m<sup>2</sup>.

**Vosges** : 1 958 €/m<sup>2</sup>.

Sources : Meilleurs Agents.

Prix moyens / m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> février 2021.

Évolution des prix sur un an.

