

Finance@Forbes

DOSSIER

POURQUOI L'IMMOBILIER EN MONTAGNE RESTE PRISÉ

Entre confinements successifs, limitations des déplacements et fermetures des remontées mécaniques, le tourisme montagnard pendant la crise sanitaire a été fortement ralenti. Pour les magasins et fabricants de ski, la perte de chiffre d'affaires est estimée à -73 %. Mais qu'en est-il de l'impact de cette saison blanche sur les investissements dans l'immobilier de montagne ?

PAR PIERRE BERTHOUX

À

À l'approche de la trêve hivernale, la demande en locations semble soutenue tandis que l'offre de biens immobiliers à l'achat se raréfie. Un appartement en station devient de plus en plus une « perle rare » que les investisseurs s'arrachent. Ces derniers bénéficiant d'ailleurs d'un cadre fiscal avantageux, au titre du LMNP (statut du loueur en meublé non professionnel).

La demande s'oriente davantage vers des surfaces plus généreuses (T2 ou T3) que le traditionnel « studio cabine ». Les investisseurs manifestent toujours un attrait pour ce type de bien immobilier, qui présente deux avantages majeurs : le fait de pouvoir choisir des semaines à bloquer pour profiter de son hébergement pendant les vacances ainsi que la possibilité d'en percevoir des revenus locatifs non négligeables.

Du côté des locataires, la demande ne semble pas fragilisée. En Savoie, le taux d'occupation des locations d'hébergement sur la saison estivale a progressé de 5 % en 2021 et jusqu'à 10 % dans les stations de charme (les plus petites stations en basse altitude). Et pendant les semaines des vacances scolaires de cet hiver, le taux de remplissage attendu est de plus de 65 %, un taux

supérieur à date à celui observé en 2019. Ce sont en tout cas les chiffres que partage Bérengère Servat, présidente adjointe de la Fnaim Savoie Mont-Blanc et directrice générale du groupe CIS Immobilier, qui gère 15 agences en Savoie dont 10 en montagne. « Au regard de l'évolution du marché sur l'année 2020, l'attrait des investisseurs pour l'immobilier en milieu montagnard semble inaltéré, précise-t-elle. L'immobilier en montagne, ancien ou neuf, reste une valeur refuge indéniable en termes d'investissement. »

Nouvelles activités

La raréfaction de l'offre, en revanche, semble indéniable. La baisse de la fréquentation des stations l'année dernière pourrait avoir ralenti la mise en commercialisation de certains biens. « La montagne évolue aussi grandement en diversifiant ses offres d'activités qui ne se résument pas simplement au ski », poursuit Bérengère Servat. Ce n'est donc plus seulement la pratique du ski de piste qui attire les touristes en montagne mais aussi le ski de fond, les raquettes ou bien encore le trail et les balades en pleine nature.

De la même manière, la fréquentation estivale devient aussi une réalité. Le tourisme montagnard offre une grande variété d'activités qui répondent aux attentes des familles comme des sportifs, y compris hors saison. Autant d'arguments qui poussent davantage d'investisseurs à s'intéresser aux biens immobiliers de montagne.



Logements proposés par CIS Immobilier qui gère 15 agences en Savoie

© CIS IMMOBILIER - CHRISTOPHE BIRON