



La montagne, un placement à haut risque

La pandémie et le réchauffement climatique exigent de la vigilance dans l'achat d'un bien

L'immobilier en montagne fait de la résistance. « *Contre toute attente, la crise sanitaire a fait l'inverse de ce que l'on escomptait, malgré la fermeture des pistes le nombre de transactions a augmenté dans les stations les plus populaires des Alpes* », s'étonne Camille Letuve, directrice associée chez Athena Advisers, une société experte en investissement immobilier dans les Alpes françaises.

La maison ou l'appartement de montagne attire toujours les acquéreurs à la recherche d'une résidence secondaire, prêts à louer leur bien de temps en temps. « *On voit moins d'investisseurs purs louant à l'année, mais nos clients mettent systématiquement leur bien en location en leur absence afin de couvrir au minimum les charges et l'entretien de leur propriété* », explique M^{me} Letuve.

La demande est telle que, dans des stations des Alpes, les prix sont orientés à la hausse. « *Désormais, pour un studio de 22 à 25 mètres carrés en Savoie, il faut compter 86 000 euros en moyenne, soit une augmentation de 4 % par rapport au premier semestre* », souligne Jean-Jacques Botta, président de la chambre Enaim Savoie-Mont-Blanc. « *Et, pour un T2 de 45 mètres carrés, les particuliers déboursent 265 000 euros en moyenne, ce qui revient à un ren-*

chérissement des prix de 6 % », ajoute-t-il. Selon cette même source, la hausse atteint 8 % sur un an à Megève (Haute-Savoie) et à Méribel (Savoie).

Les prix varient cependant fortement selon l'emplacement du bien : plus on est proche des pistes et des commerces, et plus c'est cher, forcément. « *A Chamrousse (Isère), un bien près des pistes se vend entre 3 000 euros et 4 000 euros le mètre carré, quand les biens les plus éloignés ne dépassent pas les 2 500 euros* », constate Olivier Chastagnol, gérant de Chastagnol Immobilier.

Malgré la fermeture des remontées mécaniques durant la saison 2020-2021, les taux d'occupation dans les stations les plus prisées des Alpes demeurent importants, atteignant environ 90 %, selon Athena Advisers. Ce qui laisse espérer de solides rendements aux investisseurs : « *Dans des stations qui marchent hiver comme été, les investisseurs obtiennent sur certains programmes neufs des rendements bruts supérieurs à 4 % s'ils louent leur bien toute la saison de ski, voire plus s'ils louent plus longtemps* », estime M^{me} Letuve.

Car, avec le changement climatique, il est désormais capital d'investir dans des stations ouvertes durant les quatre saisons, ou situées en altitude élevée. « *La durée d'enneigement a diminué*

AFIN DE LIMITER LES MAUVAISES SURPRISES, MIEUX VAUT MISER SUR DES STATIONS AMENÉES À SE TRANSFORMER

de vingt-deux à trente-quatre jours au cours des cinquante dernières années, en particulier à basse et moyenne altitude », selon le CNRS, rapportant une étude sur les tendances de l'enneigement dans les Alpes européennes jusqu'à 2 000 mètres d'altitude.

Tourisme estival

Entre les précipitations qui tombent davantage sous la forme de pluies et la fonte du manteau neigeux, les pistes des petits massifs, comme ceux du Jura ou des Vosges, sont menacées. « *La viabilité économique de l'exploitation d'un domaine skiable suppose une durée minimale d'ouverture de cent jours (généralement, entre le 1^{er} décembre et le 15 avril)* », rappelait en 2018 un rapport de la Cour des comptes, concentré sur les Alpes du Nord. Or près de trois cents stations françaises situées à faible altitude peinent à ouvrir cent jours dans l'année.

D'où l'importance pour elles de se recentrer sur les activités d'été. « *Le tourisme de montagne durant la belle saison progresse, notamment dans les Deux-Alpes ou à Tignes* », note Olivier Bernadat, directeur commercial du groupe Consultim, spécialisé dans l'immobilier d'investissement. Même constat dans les stations de moyenne montagne, comme Châtel, Megève ou Combloux (Haute-Savoie), où les activités de VTT explosent en été depuis trois ans. La méfiance reste de mise

pour ceux qui souhaitent se tourner vers une résidence touristique. Fortement impactés par la crise sanitaire, la plupart des exploitants ont essuyé des déconvenues avec les investisseurs en 2020 : « *Les entreprises ont enregistré des baisses de chiffre d'affaires importantes et ont négocié avec les propriétaires pour baisser les loyers. Dans l'ensemble, les investisseurs à la montagne ont perçu de 60 % à 70 % de ce qu'ils auraient dû obtenir* », indique Olivier Bernadat. Il déconseille aujourd'hui fortement ce type de placement « *aux investisseurs qui n'aiment pas le risque* ».

Les autres verront peut-être dans ce contexte une occasion, car « *avec la crise que vient de connaître le secteur, les prix ont fortement chuté et il est possible d'obtenir des décotes de 10 % dans le neuf auprès d'un promoteur, et de 30 % dans l'ancien* », poursuit-il.

Pour limiter les risques, mieux vaut miser sur les stations amenées à se transformer. « *L'idéal est de demander en mairie si de nouvelles infrastructures vont être installées, si les télésièges vont être rénovés, si le domaine skiable va être étendu, etc.* », recommande M^{me} Letuve. C'est le cas du projet de liaison par câble entre les stations de l'Alpe-d'Huez et des Deux-Alpes (Isère) : « *Le domaine skiable va doubler et deviendra l'un des plus grands du monde, ce qui fera grimper les prix dans la région* », assure-t-elle. Freiné par la pandémie, le projet devrait aboutir d'ici à 2023.

Une stratégie qui pourrait aussi s'avérer payante à Chamrousse, où la première « Smart Ski Resort » de France devrait voir le jour à l'horizon 2030 – une station dite « verte », ouverte toute l'année, qui fonctionnerait à partir d'un réseau intelligent capable de piloter la consommation énergétique de la ville à travers des capteurs sur les infrastructures. ■

LUDOVIC CLERIMA

DE 1% À 5%

C'est le coût de l'entretien annuel d'une résidence secondaire à la montagne, en part du prix d'achat, selon les artisans interrogés. Car, outre la fiscalité locale et le chauffage, il faut prévoir, quand on investit dans ce type de bien, des dépenses élevées liées au bois des chalets. Une terrasse en mélèze ou en pin, par exemple, se remplace tous les dix ou quinze ans (généralement de 100 à 150 euros le mètre carré hors main-d'œuvre). Sensibles à l'humidité, les façades en bois requièrent un entretien régulier. Et quand un ravalement s'impose, le coût peut atteindre 100 euros le mètre carré.