

**DOSSIER** RÉSIDENCES SECONDAIRES

# Montagne le réchauff

Les stations ont réussi leur pari : développer, à côté du ski, d'autres activités sportives ou culturelles. En conséquence, l'immobilier se maintient.

**C**haque année, c'est la même inquiétude à l'approche de la saison d'hiver : « y aura-t-il de la neige dans les stations ? » Sous l'effet du réchauffement climatique, l'enneigement naturel des pistes n'est plus garanti et il n'est pas rare de voir un domaine skiable interrompre son activité prématurément faute de neige. La disparition de cet or blanc aura-t-elle raison du marché immobilier ?

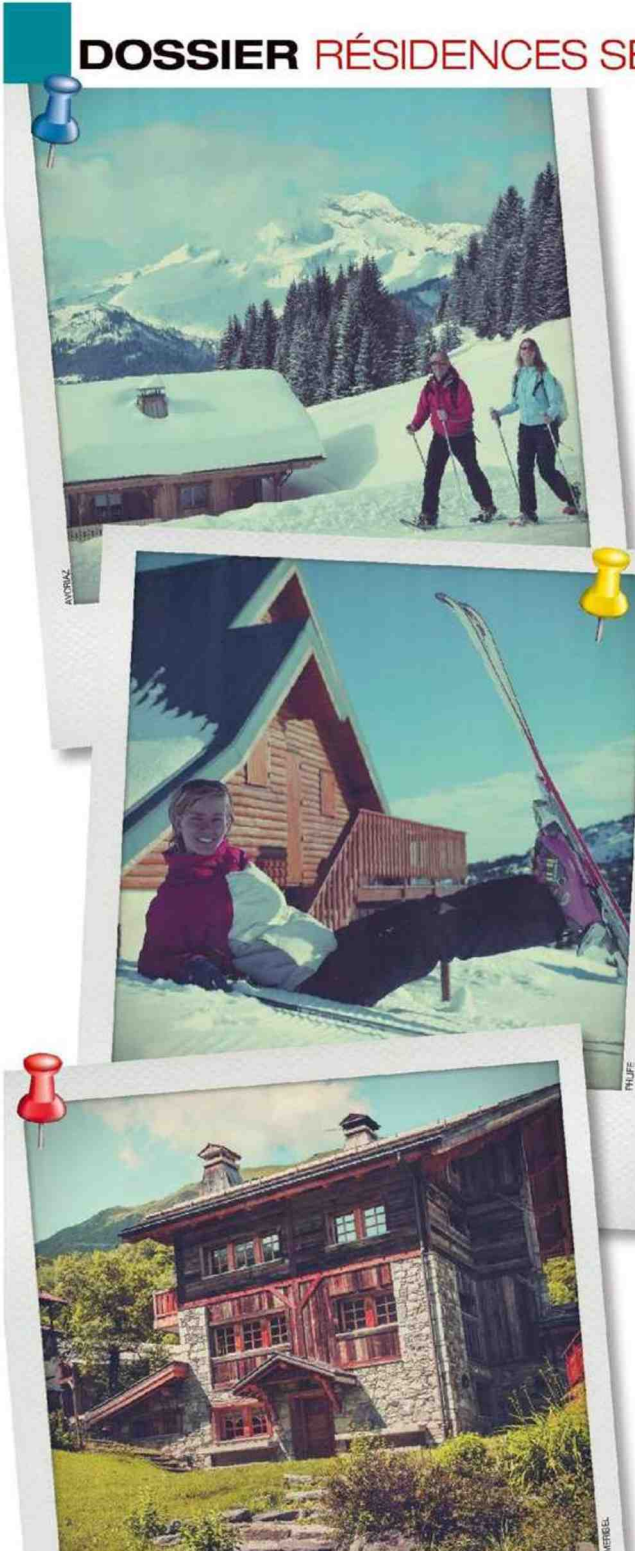
d'abord, il entraîne une réduction de l'enneigement naturel, à la fois en termes de quantité et de durée, tout particulièrement à basse et moyenne altitudes. En parallèle, il influe sur la température de l'air et donc sur la possibilité de produire de la neige de culture. À l'horizon 2050, et ce quel que soit le scénario de concentration en gaz à effet de serre, les projections indiquent une **réduction de la durée d'enneigement de plusieurs semaines** et de l'épaisseur hivernale de 10 à 40 % en moyenne montagne.

## Baisse de l'enneigement

Si cette année les premières averses sérieuses ont commencé à bien blanchir les pistes dès fin novembre, la présence de neige naturelle est de plus en plus aléatoire. Un problème car il y a un impératif incontournable pour les stations. « S'il n'y a pas un minimum de neige naturelle, il est impossible d'ouvrir une station », précise Jean-Luc Boch de l'ANMSM (Association nationale des maires de stations de montagne). Selon la dernière étude « Enneigement et changement climatique » de Météo France, le changement climatique impacte de plusieurs façons l'enneigement : tout

## Réinventer le tourisme

Faute de neige naturelle et faute d'équipements suffisants pour assurer l'enneigement artificiel, des stations peuvent être contraintes de fermer temporairement et même définitivement. Face à ces incertitudes, elles sont de plus en plus à prendre les devants : **damage des pistes et production de neige de culture, politique de l'eau en adéquation, verdissement des stations** ainsi qu'une réorientation des infrastructures et des activités de loisirs sportifs, culturels... Ces investissements et ces engagements portent leurs fruits et permettent aussi au marché immobilier **de rester dynamique dans la grande majorité** des sta-







# Investir malgré fement climatique

tions de moyenne et de haute altitude même après une année aussi difficile que 2020.

Dans les Alpes, «le marché reste tendu, les biens se vendent au prix même avec des travaux, constate Jean-Jacques Botta, agent immobilier et président de la commission Immobilier de Loisirs et location de vacances à la Fnaim. En un an, les prix ont augmenté de 7,2% en moyenne aussi bien dans les stations de charme que dans les grands domaines.» Vous devez compter 3910 euros le mètre carré à Val-Cenis, entre 4 200 et 4500 euros le mètre carré à La Plagne, 7900 euros à La Clusaz, 8700 euros à Avoriaz et 12000 euros à Val-d'Isère.

Dans les Pyrénées, à Piau-Engaly, Saint-Lary ou encore à Font-Romeu, les prix, stables, demeurent deux à quatre fois inférieurs à ceux affichés dans le massif alpin. «Vous pouvez trouver en dessous de 2000 euros le mètre carré et acquérir un appartement pour un budget de 60 000 euros», constate Arnaud Groussac, président fondateur de Patrimoine Square. La stabilité s'explique car ces stations pyrénéennes se diversifient. «Nous réinventons le tourisme, explique Christine Massoure, directrice générale de la Compagnie des Pyrénées. Nos stations d'altitude ont un triple avantage: elles fonctionnent l'hiver, l'été et sont aussi des villes thermales. Ce qui leur permet d'affronter les effets du réchauffement climatique.»

## Préférer les stations ouvertes toute l'année

Chaque station a ses avantages et ses inconvénients. Celles installées en altitude, tournées vers les sports de glisse ne sont pas ouvertes toute l'année. En revanche, elles ont un très bon taux de remplissage l'hiver car l'enneigement est assuré. «En général, on compte six semaines de location l'hiver et quatre l'été, précise Jean-Luc Boch de l'ANMSM. Mais, en haute altitude, en Tarentaise notamment, la plage de location en hiver peut atteindre cinq mois.»

Les stations de moyenne montagne sont souvent des communes à part entière et de ce fait il n'y a pas d'interruption d'activités hors saisons. De plus, elles ont bien anticipé les hivers moins fournis en or blanc en développant des activités sportives, culturelles et culinaires qui combinent les touristes toute l'année. «Dans ces stations, la période de location l'été s'élargit. Elle va de juin à septembre et cette année jusqu'à la Toussaint», explique Charles-Antoine Sialelli, responsable Alpes françaises chez Athena Advisers. L'évolution des Saisies est un cas d'école. Dès 1992, dans cette station qui se trouve sur un plateau au milieu des plus beaux domaines skiables, l'accent a été mis sur les familles. Avec le développement du ski de fond, de la randonnée et du traîneau. Résultat, «c'est une des stations qui a le plus fort taux de

## Les prix dans vingt-deux stations réputées

| Station              | Commune                | Prix des appartements (€/m²) | Prix des maisons (€/m²) |
|----------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Pyrénées</b>      |                        |                              |                         |
| Saint-Lary-Soulan    | Saint-Lary-Soulan      | 2 677 €                      | 3 005 €                 |
| Piau-Engaly          | Aragnouet              | 2 411 €                      | 2 365 €                 |
| Cauterets            | Cauterets              | 2 431 €                      | 2 614 €                 |
| Les Angles           | Les Angles             | 2 600 €                      | 3 006 €                 |
| Font-Romeu           | Font-Romeu-Odeillo-Via | 1 902 €                      | 2 567 €                 |
| <b>Alpes du Sud</b>  |                        |                              |                         |
| Montgenèvre          | Montgenèvre            | 3 714 €                      | 4 565 €                 |
| Auron                | Saint-Étienne-de-Tinée | 4 070 €                      | 4 856 €                 |
| Serre-Chevalier      | La Salle-les-Alpes     | 3 429 €                      | 4 256 €                 |
| Isola 2000           | Isola                  | 3 351 €                      | 3 131 €                 |
| Vars                 | Vars                   | 3 114 €                      | 4 450 €                 |
| <b>Alpes du Nord</b> |                        |                              |                         |
| Alpe-d'Huez          | Huez                   | 5 641 €                      | 7 511 €                 |
| Avoriaz              | Morzine                | 6 102 €                      | 7 776 €                 |
| Châtel               | Châtel                 | 4 765 €                      | 5 878 €                 |
| Combloux             | Combloux               | 5 088 €                      | 7 940 €                 |
| Courchevel           | Saint-Bon-Tarentaise   | 9 340 €                      | 10 506 €                |
| Flaine               | Arâches-la-Frasse      | 4 309 €                      | 5 471 €                 |
| La Clusaz            | La Clusaz              | 7 312 €                      | 9 635 €                 |
| Les Deux-Alpes       | Mont-de-Lans           | 3 395 €                      | 4 176 €                 |
| Les Ménuires         | Les Belleville         | 5 894 €                      | 9 002 €                 |
| Megève               | Megève                 | 8 983 €                      | 12 051 €                |
| Méribel              | Les Allues             | 8 293 €                      | 10 238 €                |
| Samoëns              | Samoëns                | 4 424 €                      | 5 306 €                 |

remplissage toute l'année, et les prix à l'achat se maintiennent», constate Arnaud Groussac de Patrimoine Square. Un exemple à imiter.

Comme pour tout achat immobilier, pesez bien le pour et le contre avant de vous décider. Le choix de la station (village, famille, grand domaine skiable) est un point clé. Tout dépend de vos aspirations et de votre budget. La Tarentaise

demeure incontournable si vous êtes un amateur de ski. La qualité de la construction est aussi un point clé pour une revente dans de bonnes conditions le moment venu. Le neuf est 20 à 30 % plus cher que l'ancien mais vous profiterez d'un aménagement au goût du jour et des meilleurs standards en matière d'isolation phonique et thermique. ■

MYRIAM SIMON

