



À la montagne, les prix atteignent des sommets

Jamais l'or blanc n'a si bien mérité son nom. Les biens s'arrachent dans les stations de ski, malgré la crise sanitaire.

SÉBASTIEN THOMAS

AUSSI INCROYABLE que cela puisse paraître, malgré la fermeture des stations de ski durant plus de dix-huit mois, l'immobilier à la montagne ne s'est jamais aussi bien porté. Si le commerce local a souffert à cause de l'absence de touristes, les agents et les promoteurs, eux, ont beaucoup travaillé. À tel point que beaucoup se demandent aujourd'hui si la crise sanitaire, loin de refroidir les ardeurs des acheteurs, n'a pas été plutôt perçue comme un catalyseur de projets. Une fois de plus, ce sont les Alpes du Nord qui se distinguent, comme le révèle le classement du site d'estimation immobilière Meilleurs Agents.

Sur les 110 stations répertoriées, 70 se situent dans les Alpes du Nord, 20 dans les Alpes du Sud, 10 dans les Pyrénées, 6 dans les Vosges et 3 dans le Massif central et

dans le Jura. Et les prix se sont envolés en trois ans : +22,7% pour les Alpes du Nord (prix hybride – la moyenne des maisons et des appartements : 5 527 €), +15,4% pour les Alpes du Sud (2 939 €) et +14,1% (2 407 €) pour les Pyrénées. Même sur un an, la progression reste soutenue, avec des hausses de respectivement +9,7%, +7% et +4,1%. C'est mieux que n'importe quelle ville de France. Sur les 50 stations les plus chères de France, 45 se trouvent dans les Alpes du Nord.

Car le massif réunit toutes les qualités. « On y trouve les stations les plus hautes, la meilleure neige, les plus grands domaines skiables et, surtout, c'est là-bas que se concentre la clientèle internationale, énumère Barbara Castillo-Rico, chargée des études économiques chez Meilleurs Agents. C'est pourquoi un 50 m² vous revient à 265 000 €, contre

144 000 € dans les Alpes du Sud et 122 000 € dans les Pyrénées. »

« Durant la fermeture des stations, les sites immobiliers ont été pris d'assaut concernant le logement à la montagne, s'étonne encore Jean-Jacques Botta, président de la FNAIM Alpes du Nord. En fait, beaucoup se sont dit : S'il y a un nouveau confinement, je veux un point de chute, car aujourd'hui, on va à la montagne toute l'année. »

30 % des acheteurs sont étrangers

Mais attention, les prix peuvent vite s'envoler. Si la moyenne à Val-d'Isère est à 12 424 €/m² pour les appartements, certains biens dans la station peuvent atteindre des sommets, comme ce 107 m² en vente à 3,15 millions d'euros (M€), soit plus de 32 000 €/m²... ou ce cinq-pièces de 170 m² à 4,65 M€, soit 27 000 €/m². La station est

ainsi la quatrième ville la plus chère de France, derrière Saint-Jean-Cap-Ferrat (Alpes-Maritimes), Ramatuelle (Var) et Saint-Tropez.

Les hausses sont visibles un peu partout. « J'ai des programmes qui se vendaient 8 300 €/m² aux Saisies (Savoie) à l'été 2020, quand les nouveaux partent aujourd'hui à près de 10 000 €, confirme Nicolas Marquet, président d'Alpes Select Immo, qui commercialise des logements haut de gamme. Et ça se vend très bien, puisque j'ai deux ans d'attente. Bien aidé, il est vrai, par le retour des étrangers, qui constituent aujourd'hui près de 30 % de nos acheteurs. »

« Les grandes stations ne sont plus les seules à être recherchées, renchérit Jean-Jacques Botta. Les petits villas à 1 000 m, avec des petits domaines, attirent une clientèle locale située à Lyon, Grenoble, Annecy... qui trouve dans ces sites des prix moins élevés





et un accès facile qui permet d'être sur les pistes en deux heures. Le confinement a fait naître de nouveaux besoins. »

Le réseau d'agences CapiFrance l'a constaté également. « La crise sanitaire a obligé les gens à rester en France et beaucoup ont découvert la montagne, analyse Philippe Buyens, directeur général du groupe. Les logements sont devenus des résidences secondaires, plus grandes, pour accueillir plusieurs générations. Et les stations ont su aussi se rendre plus attractives en diversifiant leurs activités l'été, mais aussi l'hiver pour ceux qui ne skient pas. »

C'est le cas de Jean. Ce dynamique septuagénaire, originaire des Hauts-de-Seine, vient d'acquérir un appartement de 90 m² à Oz-en-Oisans (Isère), à côté de l'Alpe-d'Huez. « Je l'ai acheté pour pouvoir passer des vacances avec mes enfants et mes petits-enfants, dans une petite station familiale, pas trop haut, à 1 350 m, sourit-il. Et comme je skie moins qu'avant, j'ai choisi une exposition plein sud pour profiter de la terrasse. J'ai préféré investir dans le neuf, car les normes n'ont rien à voir avec ce qui se faisait il y a quinze ans. »

Une tendance dont ne va pas se plaindre le promoteur Géraud Cornillon, le patron de Terrésens. Son activité a doublé entre 2020 et 2021, passant de 150 à 300 logements vendus. « C'est un mouvement de fond qui a commencé il y a cinq ans et qui s'est accéléré avec le Covid, décrypte-t-il. Ce succès, on le doit aussi à un nouveau type de clients : 10 % d'entre eux ne skient pas. »

Regain d'intérêt pour la moyenne altitude

La preuve : le regain d'intérêt pour des stations de moyenne montagne où la présence de la

neige n'est pas l'attrait indispensable pour profiter de ses vacances. « Des sites situés en Haute-Savoie, comme la Chapelle-d'Abondance (970 m) ou Combloux (730 m), connaissent un certain succès car les commerçants sont ouverts toute l'année, contrairement à bon nombre de stations de plus haute montagne », assure-t-il. Ce succès, combiné à l'augmentation du coût des matériaux, engendre des hausses de prix de l'ordre de 5 %.



Les logements sont devenus des résidences secondaires, plus grandes, pour accueillir plusieurs générations.

PHILIPPE BUYENS, DIRECTEUR GÉNÉRAL DU RÉSEAU CAPIFRANCE





LP/MATTHIEU DE MARTIGNAC

Val-d'Isère (Savoie). À plus de 12 000 €/m² en moyenne, la station est la quatrième commune la plus chère de France.

