



PATRIMOINE

IMMOBILIER On aurait pu croire que les deux saisons d'hiver de 2019 et de 2020, perturbées par la pandémie, auraient fait dérapier le marché immobilier à la montagne. Bien au contraire, cet événement inédit lui a donné un nouvel élan.

Pourquoi les prix flambent dans les stations de montagne

Les derniers chiffres publiés par la **Fnaim** de Savoie Mont-Blanc font état, en 2021, d'une hausse de 8,6 % de l'immobilier ancien avec un prix médian de 6.300 € le mètre carré. Dans les stations dites des « Grands Domaines », cette valeur s'établit à 8.000 € le mètre carré. Dans les « stations villages » (situées entre 1.300 et 1.600 mètres d'altitude), le mètre carré avoisine 5.600 €.

Dans ce marché, « les communes disposant d'un éventail d'activités pour l'après-ski (culture, gastronomie, divertissement) ont encore plus le vent en poupe qu'avant », précise Benjamin Berger, directeur général de Cimalpes, un réseau immobilier qui compte 15 agences dans les Alpes du Nord. Ainsi, selon la **Fnaim**, le marché de l'immobilier ancien dans les Alpes du Nord (Savoie, Haute-Savoie et Isère) affiche une progression de prix cumulée de 12 % sur deux ans et de 21 % sur trois ans.

Comment expliquer cette bonne tenue malgré la moindre présence d'acheteurs étrangers friands de ce type d'immobilier ? Deux raisons à cela. Moins nombreuse, la clientèle internationale a finalement été remplacée par des Français dotés de moyens importants.

Ensuite, depuis les confinements à répétition, les rangs des acheteurs se sont étoffés. Beaucoup souhaitent se faire plaisir en s'offrant un bien au grand air avec une surface généreuse, le tout dans un cadre agréable. Or la montagne, en été comme en hiver, coche ces cases.

Dans le même temps, les proprié-

taires, dont certains envisageaient avant la crise sanitaire de vendre, ont différé cette décision pour la même raison. « Selon les analyses de *Drimki*, le nombre des annonces de biens à vendre à la montagne a chuté de 24 % en trois ans », signale Olivier Colcombet, directeur général de DigitRE, dont la filiale *Drimki* est spécialisée dans l'estimation immobilière en ligne. « Résultat, le marché s'est contracté suite à une raréfaction de l'offre et à un afflux des demandes », résume Jean-Jacques Botta, membre du conseil d'administration de la **Fnaim** Savoie Mont-Blanc.

Déficit d'offre

Sur les hauteurs, où le foncier est rare, les programmes neufs sortent au compte-gouttes et ne parviennent pas à combler ce déficit d'offre. « A la montagne, le neuf est généralement plus beau et plus cher que l'ancien car les agencements sont optimisés et les surfaces (très) grandes », précise Charles-Antoine Sialelli, directeur Athena Advisers Alpes.

« En ce mois de janvier, nous n'avons presque plus rien à vendre. Le moindre bien qui entre dans notre portefeuille au prix se vend vite, en quelques jours, voire dans la journée, et sans négociation », indique l'agence Giverdon Immobilier de l'Alpe d'Huez. Dans cette station, un 2-pièces de 23 m² de 110.000 € à refaire, mis sur le marché le matin, a trouvé preneur dans l'après-midi au prix affiché.

Dans cette station de Haute-Savoie, le mètre carré dans l'ancien se monnaie entre 4.800 et 8.000 € selon l'état, la vue, l'exposition et la

proximité des pistes. « Les studios sont peu demandés. En revanche, l'appétence est forte pour les biens familiaux, en appartement comme en chalet », complète Agathe Borasci, responsable des ventes de B.O. Immobilier basé à Châtel. Dans ce village, proche de la Suisse, le mètre carré est sur une piste ascendante. L'ancien se monnaie entre 5.000 et 7.000 € le mètre carré et le neuf surfe entre 7.500 et 10.000 €. A Châtel, les chalets sont très prisés et se négocient entre 1,3 et 4 millions d'euros. Même remontée des valeurs observée à La Clusaz où « les prix font le grand écart allant de 6.000 à 9.000 € le mètre carré », indique Sébastien Tonnelier, responsable des transactions chez Athérac. Selon Barnes Aravis, cette cote peut monter jusqu'à 10.000 € dans le haut de gamme.

— Laurence Boccara





► 4 février 2022 - N°23638

Le palmarès des prix par station

En euros au m², dans l'ancien, au 1^{er} janvier 2022

Alpes du Nord	Appartements	Chalets	Hybride
Val d'Isère	12.424	18.241	12.560
Megeve	9.003	12.379	9.847
Courchevel	9.540	11.346	9.940
Meribel	8.607	10.838	8.957
La Clusaz	7.246	10.222	7.858
Chamonix-Mont-Blanc	7.964	9.992	8.521
Tignes	5.265	9.231	5.456
Les Menuires	5.502	8.905	5.978
Val Thorens	7.056	8.905	7.315
Bonneval-sur-Arc	4.534	8.861	5.574
Les Gets	6.989	8.212	7.335
Combloux	4.498	8.192	5.725
Avoriaz	6.173	8.113	6.476
Morzine	6.946	8.113	7.128
Alpe d'Huez	5.814	7.873	5.965
Sainte-Foy-Tarentaise	5.458	7.002	6.398
Les Houches	5.483	6.814	6.047
Valfréjus	5.907	6.777	6.065
Praz-sur-Arvi	4.530	6.744	4.867
Le Grand-Bornand	5.575	6.702	5.836
Les Sasies	6.123	6.611	6.219
Châtel	5.306	6.135	5.462
Les Contamines-Montjoie	4.355	5.971	4.730
Saint-Gervais-Mont-Blanc	4.438	5.848	4.927
Les Carroz d'Arèches	4.366	5.725	4.592
Flaine	4.382	5.725	4.614
Champagny-en-Vanoise	4.937	5.601	5.168
Cordon	3.953	5.475	4.624
Samoëns	5.066	5.452	5.189
Crest-Voland-Cohennoz	4.549	5.260	4.754
Vaujany	5.176	5.180	5.177
Valloire	4.689	5.038	4.769
La Rosière 1850	4.458	4.943	4.535
Notre-Dame-de-Bellecombe	4.337	4.892	4.460
La Giettaz	4.187	4.687	4.373
Pralognan-la-Vanoise	4.402	4.516	4.434
Passy-Vallandry	4.211	4.476	4.303
Morillon	4.079	4.356	4.143
Les Arcs - Bourg-Saint-Maurice	4.002	4.321	4.040
La Tania	5.944	4.312	4.721
Les Deux Alpes	4.029	4.296	4.055
Arèches-Beaufort	4.305	4.242	4.274
Bessans Val d'Arc	3.316	4.175	3.594
Lars-en-Vercors	2.948	4.097	3.637
Valmorel	4.368	4.002	4.307
Flumet	3.585	3.998	3.721
Montchavin-Les Cochets	3.909	3.976	3.921
La Plagne	4.033	3.976	4.023
Saint-Sorlin-d'Arves	3.060	3.972	3.224
Villard-de-Lans	2.912	3.774	3.094
Saint-François-Longchamp	3.383	3.772	3.467
La Toussuire	3.380	3.769	3.444
Le Corbier	2.601	3.725	2.655
Thollon-les-Mémises	2.733	3.633	3.022
Praz de Lys Sommand	2.974	3.425	3.281
Albiez-Montmond	3.089	3.363	3.178
Autrans-Miaudre	2.514	3.346	2.964
Les Karellis	4.102	3.342	3.651
La Norma	3.084	3.320	3.150
Les Sept Laux	3.266	3.207	3.254
Chamrousse	2.000	3.152	2.069
Val-Cenis	2.958	3.140	3.100
Valmeinier	3.138	3.040	3.126
Aussone	3.586	2.727	3.457
Alpe du Grand Serre	1.833	2.677	2.189
Saint-Pierre-du-Chartreux	1.825	2.555	2.262
Gresse-en-Vercors	2.105	2.512	2.246
Le Collet d'Allevard	2.460	2.492	2.473
Aillon-Margenz	1.675	2.403	1.929
Saint-Colomban-des-Villards	2.579	1.581	1.912

Alpes du Sud	Appartements	Chalets	Hybride
Auron	4.723	4.927	4.754
Montgenèvre	4.286	4.693	4.384
Vallberg	3.683	4.468	3.840
Serre Chevalier	3.826	4.442	3.949
Vers	3.342	4.357	3.472
Les Orres	2.284	3.236	2.464
Isola 2000	3.732	3.201	3.685
Risoul	3.188	3.159	3.185
Beuil les Launes	2.499	2.970	2.685
Fra Loup	2.914	2.955	2.918
Puy-Saint-Vincent	2.409	2.854	2.457
Le Sauze	1.872	2.787	2.052
Le Dévoluy	2.073	2.693	2.201
La Commaire	2.502	2.686	2.591
Val d'Allos - Le Seignus	1.833	2.651	1.971
Val d'Allos - La Foux	2.574	2.651	2.587
Greolières-les-Neiges	1.962	2.541	2.211
Oncières Merlette	1.782	2.310	1.865
Montclar	1.768	2.110	1.906
Chabanon	1.599	2.077	1.809

Jura	Appartements	Chalets	Hybride
Monts Jura	2.140	4.258	2.464
Les Rousses	2.698	3.644	2.942
Métabief	2.660	3.268	2.883

Vosges	Appartements	Chalets	Hybride
Gerardmer	2.301	2.655	2.455
Le Champ du Feu	2.218	2.300	2.291
La Bresse-Hohneck	1.977	2.131	2.054
Ventron	1.845	1.854	1.851
Le Lac Blanc	944	1.465	1.269
Saint-Maurice-sur-Moselle	1.080	1.444	1.324

Massif central	Appartements	Chalets	Hybride
Besse-Super-Besse	2.264	2.349	2.294
Le Mont-Dore	2.060	2.054	2.058
Le Lioran	2.113	1.425	1.892

Pyrénées	Appartements	Chalets	Hybride
Les Angles	2.367	3.243	2.634
Saint-Lary-Soulan	3.496	3.200	3.469
Cauterets	3.151	2.701	3.103
Luz-Ardiden	2.364	2.588	2.557
Font-Romeu	2.190	2.573	2.251
Piau-Engaly	2.465	2.466	2.465
Gourette	1.763	2.205	1.890
Luchon Superbagnères	2.199	2.200	2.199
Ax-les-Thermes	2.618	1.856	2.434
La Mongie	1.433	1.667	1.507

*LES ECHOS / SOURCE : MEILLEURS AGENTS / PHOTO : SHUTTERSTOCK