PAYS:France
PAGE(S):24
SURFACE:13 %

PERIODICITE: Quotidien

RUBRIQUE :L'événement DIFFUSION :317225

JOURNALISTE: Jorge Carasso





5 février 2022 - N°24092

L'ÉVÉNEMENT

Immobilier: vent de folie sur les hauteurs

JORGE CARASSO ♥ @JorgeCarasso

La crise sanitaire, qui a dopé les envies d'espace des Français, fait souffler un vent de folie sur l'immobilier de montagne. Le marché est en surchauffe depuis des mois, avec un appétit des acheteurs qui ne se dément pas. «Les clients ont de l'épargne de côté et veulent se faire plaisir, après des mois difficiles», constate Bérengère Servat, vice-présidente de la Fnaim Montblanc. Et les prix s'en ressentent. Selon le site d'estimation immobilière meilleursagents.com, le coût du m2 s'est envolé de 9,7 % dans les Alpes du Nord, de 7 % dans les Alpes du Sud et encore 4,1 % dans les Pyrénées.

Bien sûr, les plus grands domaines et les logements aux pieds des pistes ont toujours une cote folle. Pour un logement à Val d'Isère, il faut débourser 12 000 à 13 000 euros du m2, à Courchevel, près de 10 000 euros et à Avoriaz ou Tignes pas loin de 8 000 euros du m2 selon la Fnaim. Et si la clientèle étrangère n'est pas tout à fait revenue, le segment du luxe, où les prix peuvent affoler les compteurs, continue à très bien se porter. «Les acheteurs dégainent vite», confirme Jean-Thomas Olano, chez Barnes Courchevel. Néanmoins les stations de plus basse altitude ont su trouver leurs publics, avec le Covid (Val-Cenis, 3500 euros du m2). Les acheteurs se tournent de plus en plus sur les stations villages, moins chères et qui offrent des alternatives au tout ski. Le phénomène était à l'œuvre depuis plusieurs années, mais le Covid a été un accélérateur, et des stations moins cotées ont pu faire valoir leurs atouts.

En matière de prix, c'est toutefois le grand écart, entre les petits studios défraîchis et les grands appartements au goût du jour. « Habituellement, plus le logement est petit, plus le prix au m2 est élevé. À la montagne c'est l'inverse», confirme Michel Cartayrade, négociateur au sein de l'agence Tignes Immobilier. Cet écart va facilement du simple au double. Les appartements familiaux, tout confort, drainent aujourd'hui l'essentiel de la demande. Télétravail oblige, les logements n'ont plus vocation à être occupés uniquement l'hiver.

Les meublés retrouvent de l'attrait

Mais, au final, que l'on parle de grands appartements remis au goût du jour, de chalets neufs, ou de biens défraîchis dans des barres des années 1960, rien ne reste bien longtemps en vitrine. Pour preuve, les petits studios cabines, stars des années 1980 mais moins à la mode aujourd'hui continuent de s'écouler rapidement. L'offre n'est pas si abondante et les investisseurs sont aux aguets car ces logements se louent bien. «Ce sont de petit prix, fortement négociés mais ils arrivent toujours à trouver preneurs», souligne Michel Cartayrade. Il faut aussi compter avec les demandes des restaurateurs et hôteliers qui cherchent à loger leur personnel.

Les rénovations d'immeubles entiers – vrai enjeu à la montagne au vu des dépenses de chauffage – peinent à se faire. Et beaucoup d'opérateurs s'y cassent les dents, même si des projets voient le jour. «Les propriétaires vont plutôt faire des travaux dans leur coin, ou rénover à l'occasion de la réunion de plusieurs lots», souligne l'agent immobilier.

Plus étonnant, les logements meublés, gérés par un opérateur de tourisme, retrouvent aussi de l'attrait. Ils se vendaient à la casse il y a quelques mois quand le spectre de la faillite planait sur les exploitants. Ce n'est plus le cas. «Les loyers versés en 2021 ont été bons voire très bons. Cela a redonné confiance aux investisseurs », explique Alexandre Teitgen, à la tête de LB2S, spécialiste de la revente de résidences gérées. «Les rendements sont particulièrement intéressants, d'autant plus maintenant avec l'inflation», souligne-t-il. Les acheteurs en montagne sont d'ailleurs de plus en plus nombreux à vouloir louer quand ils achètent, y compris dans le luxe. Preuve que l'on peut allier achat plaisir et recherche de rentabilité.

+9,7%

Dans les Alpes du Nord, le prix au mètre carré s'est envolé



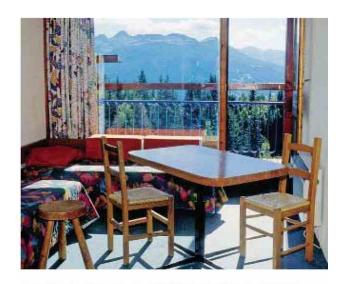
PAYS:France
PAGE(S):24
SURFACE:13 %

PERIODICITE: Quotidien

RUBRIQUE : L'événement DIFFUSION : 317225

JOURNALISTE : Jorge Carasso

5 février 2022 - N°24092





Vue de châlets à Méribel (en haut) et un appartement aux Arcs 1600 en Savoie (ci-contre).