



Photo Le DL/Sébastien COLSON

LA PLUPART DES RESTRICTIONS LEVÉES DEPUIS JEUDI
À Genève, on reprend goût à la vie sans pass, ni masque

P. 7

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
Covid-19 : les Alpes sortent enfin de la zone noire

P. 4

DIMANCHE le dauphiné libéré

2,00 € - 2,60 FS | DIMANCHE 20 FÉVRIER 2022 | D 74 ANNECY, ARVE, MONT-BLANC

POULE AU POT ET VIANDE POUR POT AU FEU
ÉPAGNY - CRANVES SALES - CHÈNE EN SEMINE - ANTHY-SUR-LÉMAN - ORNEX

DÉCOUVREZ LE PRIX AU M² DANS 60 STATIONS



La montagne flambe

Jamais elle n'avait autant attiré. Au point que les prix y atteignent actuellement des sommets. La montagne séduit les investisseurs immobiliers. Avec la crise sanitaire, ils se ruent sur les résidences secondaires d'altitude. Si bien que, dans les Alpes du nord, l'immobilier a pris 20 % en trois ans. Une hausse folle qui touche tous les massifs. Découvrez les stations alpines où le mètre carré est le plus cher. Photo Le DL/Benoît LAGNEUX P. 2-3

CRISE

La France demande à ses ressortissants de quitter l'Ukraine

P. 32

GENÈVE

Les chats de Geluck s'exposent à ciel ouvert



P. 36 Photo Le DL/Laurent COUSIN

CHÂTEL CLASSIC FESTIVAL #5
22 > 24 FÉVRIER 2022
DIRECTRICE ARTISTIQUE ELENA ROZANOVA
AVEC LA PARTICIPATION EXCEPTIONNELLE DE L'ÉCOLE DE PATINAGE D'ANNECY
Vin chaud offert
Pass vaccinal et port du masque obligatoires
www.chatel.com

LE PROGRAMME

- 22 février 18h30** Spectacle Russkashow Lac de Vonnes
- 23 février 19h** Concert pianos et École de patinage Place de l'église
- 24 février 18h30** Concert guitare violon violoncelle Lac de Vonnes



74001 - Y1

20/04/2020

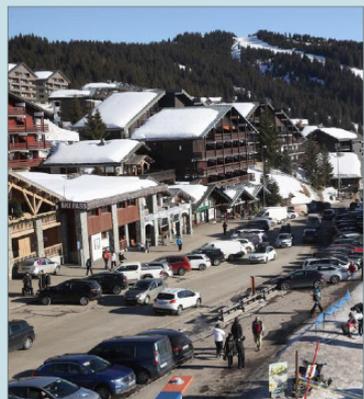
NOTRE DOSSIER

ÉCONOMIE

Montagne : l'immobilier s'envole avec la crise



Envie d'un pied-à-terre à Courchevel 1850 ? À plus de 20 000 € l'unité de surface habitable, sortez votre chéquier... Photo Le DL/Thierry GUILLOT



Pourquoi ne pas acheter à la montagne ?

C'est une idée qu'on a chaque hiver, après la dernière descente, le dernier jour, la dernière semaine de ski, quand on rend les clés de l'appartement qu'on a loué. Pourquoi ne pas acheter à la montagne ? Avoir un truc à soi pour venir quand on veut. Un balcon sur l'horizon, avec vue sur Belledonne, le Beaufortain ou les Arcs. C'est une idée qui a fait son chemin depuis les confinements, jusqu'à devenir une tentation puis un projet pour pas mal de Français. Regarder les annonces, chercher, visiter, calculer et vite s'apercevoir qu'on n'est pas les seuls à y avoir pensé. Au petit jeu de l'offre et de la demande, les prix ont grimpé, flambé même à certains endroits. C'est le sens de notre enquête, articulée autour d'une question : peut-on encore acheter un bien immobilier à la montagne ? Et surtout à quel prix ?



Aux Saisies ou à Saint-François-Longchamp (Savoie) par exemple... Photos Le DL/Thierry GUILLOT

La pierre valait déjà de l'or en altitude. Avec le Covid, la ruée sur les résidences secondaires d'altitude s'est intensifiée et en trois ans les prix ont bondi de plus de 20 % dans les Alpes du nord. Qui a dit que les sports d'hiver étaient en perte de vitesse ? Climatiseur naturel, la montagne attire les investisseurs.

Pour 100 briques l'as plus rien. Avec 80 000 euros, on peut se payer une cave à Val d'Isère, et à 150 000 euros, pas même un studio cabine puisque le pouvoir d'achat entre La Daille et l'Iséran se limitera à... 8 m².

La montagne n'a jamais autant attiré les investisseurs, comme l'atteste la dernière étude de Meilleurs Agents, spécialiste de l'estimation en ligne, sur plus de 100 stations. « La crise sanitaire agit comme un accélérateur des tendances existantes. L'engouement pour les Alpes du nord s'est décuplé ces trois dernières années et s'est nettement intensifié en 2021 avec une hausse de près de 10 %, près du double de la moyenne nationale », assure Barbara Castillo Rico, responsable des études chez Meilleurs Agents.

À 12 660 € le m², l'immobilier a pris 22 % en trois ans à Val d'Isère, comme dans les Alpes du nord. C'est devenu la quatrième ville la plus chère en France. « Elle coche tou-

tes les cases : un domaine skiable d'exception, un village de cachet et l'art de vivre en montagne », estime Benjamin Berger patron du réseau d'agences Cimalpes. Voilà qui fait craindre aux élus locaux « une courchevelisation » du lieu. Mais Courchevel 1850, le Beverly Hills de Tarentaise, à plus de 20 000 € l'unité de surface habitable dans l'ancien, reste intouchable. En Europe, seule Gstaad en Suisse fait plus fort sur le segment premium.

Penurie de biens

Mais ce n'est que le quartier supérieur d'une commune où le tarif de la pierre varie du simple au triple selon les villages et les étages. « En haut les acquéreurs peuvent acheter 10 millions un chalet, démolir et reconstruire plus grand », indique Jean-Jacques Botta, référent montagne pour la FNAIM. À Megève aussi on dépasse le prix de certains arrondissements parisiens. L'expert confirme, la hausse folle de l'immobi-

lier touche tous les massifs, même si elle est moins cliquante dans les Alpes du sud (+7 %). Il rappelle que ce pic en 2021 s'inscrit dans une hausse régulière depuis 20 ans. Que la crise de 2008 a à peine interrompu. « L'engouement en 2021 au deuxième semestre, atteignant des hauteurs à deux chiffres, tient à

12 660€

Soit le prix au mètre carré à Val d'Isère... Dans cette station, l'immobilier a pris 22 % en trois ans, comme dans les Alpes du nord.

L'offre est d'autant plus limitée que les propriétaires ont été tentés de garder leur bien, en attendant la fin de crise, pour en faire profiter leurs enfants. Dans certains massifs, c'est la pénurie. « Les biens partent à une vitesse folle, quand on les trouve et pas à moins de 10 000 € du m² » indique Antoine Terray, agent à Chamonix, cinquième station la plus chère. Outre le déclin qu'a constitué le confinement, déclencheur d'un élan de retour à la nature, après 18 mois de restriction, la raison est financière. « En temps incertain, la pierre en altitude est un placement sûr ». Et le climat renforce la place de la montagne, quand bien même il impacte l'enneigement. Effet climatique...

Montée en gamme et rurbanisation

Et puis certaines voient aussi le corollaire de leur montée en gamme et du développement de leur offre après-ski ou 4 saisons. Pour Benjamin Berger, c'est le cas de l'Alpe d'Huez en Isère qui marche sur les traces des Savoies. « Avec Val Thorens, la station où les prix ont le plus augmenté ». En revanche, pour Jean-Jacques Botta, le phéno-

mène « télétravail », qui a vu des cadres parisiens s'installer en station, reste marginal.

Mais selon les territoires, l'inflation est aussi liée à la rurbanisation. C'est le cas des massifs proches des villes, comme Grenoble, qui se résidentialisent. Même avant-crise, au Sappey-en-Chartreuse, un appartement pouvait se vendre en une journée à 400 000 €. Mais à Villard-de-Lans, dont la station a été reprise par le basketeur Tony Parker, le maire s'alarme. « Le Vercors ne peut pas devenir un parc pour touristes fortunés ». Si selon Meilleurs Agents, le m² s'y vend en moyenne à 3 094 € (3 600 à Lans-en-Vercors) il dépasse les 5 000 sur du neuf à la Cote 2000, Courchevel 1850 du massif. La géographe Anne Barrioze parle de « gentrification » et de frein à la préennisation des habitants. Malgré consolation, en Suisse, où pourtant les résidences secondaires sont contingentes, en un an, selon le réseau international Knight Frank, la hausse dépasse 17 % à Saint-Moritz, au top du luxe alpin. La confédération n'a jamais fermé ses stations et sa souplesse statutaire a séduit les étrangers.

Antoine CHANDELLIER

Les conséquences sur le logement permanent

Cette hausse des prix préoccupe bien des maires qui se désolent de l'érosion de leur population permanente fuyant vers les vallées. À l'automne, le député haut-savoyard (LRM) Xavier Roseren a eu une passe d'armes avec son homologue de Chantilly, Eric Woerth, ancien LR devenu macroniste, et surtout l'ancien secondnaire à Chamonix. Le premier tentait - sans succès - de faire passer un amendement permettant aux zones de montagne de surlaxer les résidences secondaires « comme les agglomérations de plus de 50 000 habitants sous tension peuvent le faire ». Certaines stations affichent des taux de résidence secondaire vertigineux : 92,6 % à Allos ou 85,5 % à Morzine. À Megève, troisième station la plus chère, où les pay-

sans peinent à transmettre leurs fermes à leurs enfants, la maire Catherine Jullien réclame une baisse des droits de successions sur les biens destinés à une occupation permanente. Xavier Roseren et des élus du littoral, lors d'un récent colloque à l'Assemblée, évoquaient plusieurs mesures législatives parmi lesquelles la réglementation des plateformes type Airbnb. Et d'appeler à renforcer le droit et surtout le pouvoir de préemption par la constitution de foncières à l'échelle départementale pour permettre aux communes d'acquérir du foncier destiné au logement permanent. En revanche, le droit de propriété en France ne permet pas, à l'instar de la Suisse, de contingerer les résidences secondaires.



Megève, une jolie carte postale. Mais un village aussi où les agriculteurs peinent à transmettre leurs fermes à leurs enfants... Photo Le DL

NOUVEAU OFFRE D'ABONNEMENT INTÉGRAL

Journal papier + numérique 7j/7

39€99/mois

- Journal papier livré chez vous
- Accès au Dauphiné Libéré en illimité sur site internet et appli
- 4 connexions simultanées
- Accès à l'édition du soir dès 21h30
- Les éditions locales en numérique dès 5h

Par prélèvement 39,99 € Au comptant 480 €

Vous pouvez nous contacter par mail : idsr@le-dauphine.com ou appeler le **0 800 88 70 01**

ou retourner après avoir complété le bulletin ci-dessous à : **Le Dauphiné Libéré, service abonnements - 38913 Vercors Cedex**

* Accompagné de votre chèque à l'ordre du Dauphiné Libéré pour un règlement au comptant
* Accompagné du mandat SEPA et de votre RIB pour un règlement par prélèvement

Indiquez vos coordonnées

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

C.P. : _____ Ville : _____

Tél. : _____ Mail : _____

Adresse mail obligatoire pour l'accès numérique

Mandat de prélèvement SEPA : En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez Le Dauphiné Libéré à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte. Et votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de Le Dauphiné Libéré. Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque suivant les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé.

Identifiant bancaire SEPA : **FR98222393812** Créancier : **Le Dauphiné Libéré**

Adresse : **450, route de Valence** Code postal : **38913** Ville : **Vercors Cedex** Pays : **France**

Indicatif de votre banque : _____

Votre adresse : _____

Code postal : _____ Ville : _____ Pays : _____

IBAN : _____

BIC : _____

A : _____

Note : Vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque.

Signature : _____

Veuillez compléter tous les champs du mandat.

NOTRE DOSSIER

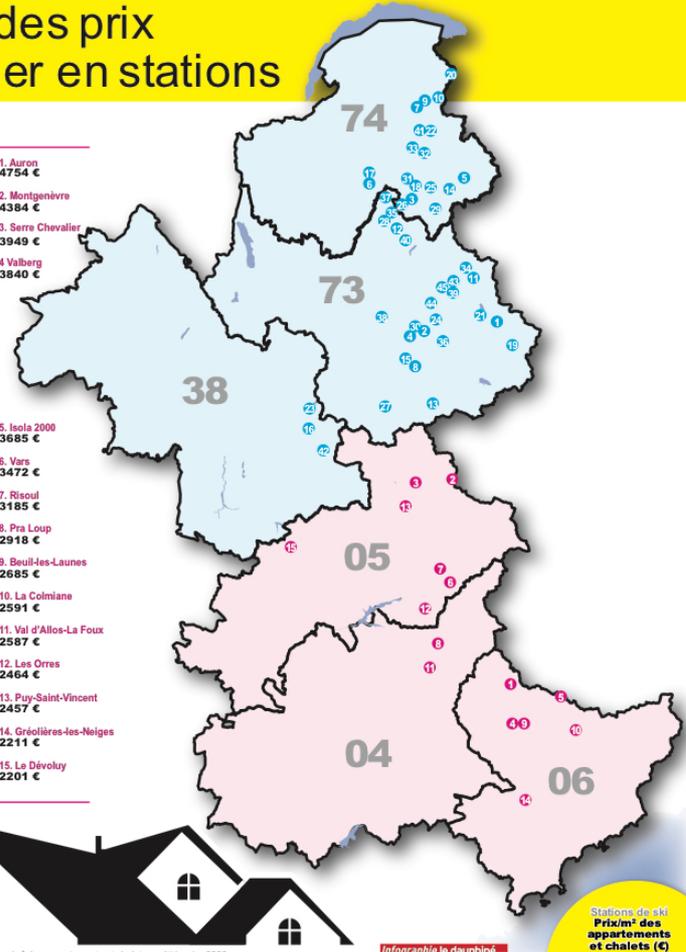
ÉCONOMIE

Découvrez les stations des Alpes où le prix du mètre carré est le plus cher

La flambée des prix de l'immobilier en stations

- | | |
|---|---|
| 1. Val d'Isère
12 660 € | 26. Saint-Gervais
4 927 € |
| 2. Courchevel
9 940 € | 28. Pratz-sur-Arly
4 867 € |
| 3. Megève
9 847 € | 27. Valloire
4 789 € |
| 4. Méribel
8 957 € | 28. Crêt-Voland
4 754 € |
| 5. Chamonix
8 521 € | 29. Les Contamines
4 730 € |
| 6. La Clusaz
7 858 € | 30. La Tania
4 721 € |
| 7. Les Gets
7 335 € | 31. Cordón
4 624 € |
| 8. Val Thorens
7 315 € | 32. Flaine
4 614 € |
| 9. Morzine
7 128 € | 33. Les Carroz
4 592 € |
| 10. Avoriaz
6 476 € | 34. La Rosière
4 535 € |
| 11. Sainte-Foy en Tarentaise
6 398 € | 35. Notre-Dame-de-Bellecombe
4 460 € |
| 12. Les Saisies
6 219 € | 36. Pratognan
4 434 € |
| 13. Valfréjus
6 065 € | 37. La Giettaz
4 373 € |
| 14. Les Houches
6 047 € | 38. Valmorel
4 307 € |
| 15. Les Menuires
5 978 € | 39. Peisey-Vallandry
4 303 € |
| 16. L'Alpe d'Huez
5 965 € | 40. Arèches-Beaufort
4 274 € |
| 17. Le Grand Bornand
5 836 € | 41. Morillon
4 143 € |
| 18. Combloux
5 725 € | 42. Les Deux Alpes
4 055 € |
| 19. Bonneval-sur-Arc
5 574 € | 43. Les Arcs
4 040 € |
| 20. Châtel
5 462 € | 44. La Plagne
4 023 € |
| 21. Tignes
5 456 € | 45. Montchavin les Cochets
3 921 € |
| 22. Samoëns
5 189 € | |
| 23. Vaujany
5 177 € | |
| 24. Champagny
5 168 € | |

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Auron
4 754 € | 5. Isola 2000
3 685 € |
| 2. Montgenèvre
4 384 € | 6. Vars
3 472 € |
| 3. Serre Chevalier
3 949 € | 7. Risoul
3 185 € |
| 4. Valberg
3 840 € | 8. Pra Loup
2 918 € |
| | 9. Beuil-les-Launes
2 685 € |
| | 10. La Colinière
2 591 € |
| | 11. Val d'Allos-La Foux
2 587 € |
| | 12. Les Orres
2 464 € |
| | 13. Puy-Saint-Vincent
2 457 € |
| | 14. Grôlières-les-Neiges
2 211 € |
| | 15. Le Dévolvy
2 201 € |



Source : MeilleursAgents - Prix moyen/m² des appartements et chalets au 1^{er} janvier 2022

Infographie le dauphiné

« Ce n'est pas parce que les prix augmentent que la montagne devient inaccessible »

Il est indéniable que la hausse des prix de l'immobilier en montagne est aujourd'hui une réalité. Une réalité frappante même : +8,6 % en moyenne en 2021, ça n'est pas neutre. Toutefois, selon Jean-Jacques Botta, référent de la Fnaim sur le marché des stations, ce chiffre est à relativiser : « Oui ça grimpe, mais il faut savoir d'où l'on part. Si on part de 1 ou de 100, ça n'est pas la même chose. » Une façon de dire que si acheter dans les villages les plus huppés de nos massifs devient quasiment inabordable pour le commun des mortels, il existe encore des endroits, en Pays de Savoie, où le m² se situe autour de 3 000 euros. « Ce n'est pas parce que les prix augmentent que la montagne devient inaccessible », résume le spécialiste.



Jean-Jacques Botta estime que certaines stations restent encore abordables pour toutes les bourses. Photo Louis BRISSET

Ainsi, Jean-Jacques Botta signale qu'à Val Cenis, « on peut devenir propriétaire avec 75 000 euros ». « À La Plagne, certains biens se négocient autour de 59 000 euros et à Valmorel, les budgets démarrent à 90 000 euros », poursuit-il. Et de préciser : « Évidemment, ça n'est pas pour des chalets de 200 m²... »

« L'important, ça n'est pas nécessairement le côté financier, mais le projet de vie »

Cela étant, le référent de la Fnaim précise aussi que l'important, « ça n'est pas nécessairement le côté financier, mais le projet de vie ». « Quand on décide d'investir en montagne, il faut d'abord aller là où on a envie d'aller - parce que c'est souvent un achat coup de cœur - et ensuite savoir pourquoi on achète : si c'est pour aller skier ou pour se constituer un patrimoine. » Dans son esprit, les communications sont également primordiales. On parle ici des axes routiers et ferroviaires mais aussi des liaisons ski-alpes. « De plus en plus, certaines petites stations villages, pleines de charme et d'authenticité, sont reliées à de grands domaines. Je pense, par exemple, aux Saisies, à Flumet ou aux Allues », note le connaisseur.

Enfin, dernier conseil de Jean-Jacques Botta : s'intéresser de près aux documents d'urbanisme communaux et intercommunaux (PLUi et SCoT notamment). Des outils qui définissent l'avenir des stations. « En vous plongeant dedans, vous vous apercevrez peut-être qu'un téléporté va voir le jour en face d'un terrain ou d'un chalet qui ne vaut pas grand-chose aujourd'hui et qui vaudra beaucoup demain. »

Jean-Baptiste SERRON

Quelques bonnes affaires encore à réaliser...

Toutes les montagnes ne se ressemblent pas mais leurs versants présentent un handicap commun : le foncier habitable y est rare, vu les contraintes du relief et des risques naturels (couloirs d'avalanches). Postulat qui d'emblée pose le m² plus cher qu'en plaine. Et les évolutions législatives avec en ligne de mire le zéro artificialisation des sols en 2050 ne devraient pas arranger la tendance. La loi climat et résilience fixe pour les dix prochaines années, l'objectif de

réduire de moitié la consommation de terres naturelles. Et dans le même temps les programmes de rénovation patinent. Néanmoins, il reste de bonnes affaires, en regardant plus vers le sud, Isère et Hautes-Alpes, et dans les massifs où l'enneigement est plus... variable. Mais même en Pays de Savoie, selon Jean-Jacques Botta, en se tournant vers les stations villages, qui plus est reliées à de grands domaines. La catégorie "station de charme" affiche un prix moyen de 5 595 €

le m², 32 % moins cher que les grands domaines savoyards.

Inversement proportionnel à la garantie neige

Selon l'étude de MeilleursAgents, Saint-Colomban-des-Villards en Maurienne pourtant rattachée au grand domaine des Sybelles, à 1912 € le m², détient la palme de la moins chère des Alpes du nord devant les Margeriaz/Les Aillons dans les Bauges (1 929 €) et l'Iséroise Chamrousse (2 069 €).

Les massifs autour de Grenoble allient offre de ski de qualité et prix abordable. L'Alpe du Grand Serre, Gresse-en-Vercors, Saint-Pierre-de-Chartreuse ou le Collet d'Allevard se situent entre 2 100 et 2 500 €/m². Attention à l'immobilier vieillissant, exigeant des frais de rénovation. Dans les Alpes du sud, où avec 80 000 € on peut encore s'acheter un 30 m², à l'exception de l'arrière-pays niçois, la pierre est près de deux fois moins chère qu'au nord. Mieux, le m² est à 1 809 € en

moyenne à Chabanon, 1 865 à Orcières Merlette, 1 906 à Monclar et 2 052 € au Sauze. Et pour les infidèles à la région, le Jura, "petit Canada" vous tend les bras à 2 869 € le m², quand le Massif central reste le moins cher de France (2 136 €). Mais c'est dans les Vosges, au Lac Blanc, à 1 269 €/m² qu'on trouvera le pied à terre à la montagne meilleur marché. En clair, moins on est sûr de trouver de la neige, moins la pierre est onéreuse.



Dans le sud, comme à Orcières Merlette, la pierre est près de deux fois moins chère qu'au nord. Photo Le DL/Vincent OLLIVIER

Vente | Syndic de copropriété | Investissement

ACHETEZ / VENDEZ

Estimation offerte*

CHANGEZ DE SYNDIC

offre d'ouverture : -50% la 1ère année**

3 agences à votre service

ANNECY et lac

VALLEE DE L'ARVE Cluses

LES ARAVIS St-jean-de-Sixt

04 50 10 20 30 - WWW.IRIA.FR

12 années d'expérience à votre service

*Offre valable pour toute estimation suivie de la signature d'un mandat de vente.
 **Pour une souscription à un mandat de syndic de 3 ans et pour une copropriété de plus de 15 lots principaux
 Offre valable pour toute signature d'un mandat de syndic jusqu'au 31/12/2022

HSA03-V2