cosy mountain

PAYS : France
PAGE(S) :28-29
SURFACE :174 %
PERIODICITE : Bimestriel

JOURNALISTE : Pajricia Parquet

► **1 octobre 2022 - N°4 - Edition Hors Série**

ETAT DES LIEUX

2021

LE MARCHÉ IMMOBILIER PLUS FORT QU'AVANT

RALENTI PENDANT LA CRISE SANITAIRE LIÉE À LA COVID, LE MARCHÉ L'IMMOBILIER EST REDEVENU DYNAMIQUE ET ATTRACTIF. LES AFFAIRES SONT REPARTIES À LA HAUSSE COMME LES PRIX. LA DEMANDE RESTAIT FORTE, MAIS LES BIENS À VENDRE SE FAISAIENT RARES.

TEXTE PATRICIA PARQUET

Les investissements immobiliers vont bon train dans les montagnes françaises. En 2021, les taux immobiliers restaient historiquement bas et l'inflation encore faible. En possession de liquidités, les Français appréhendaient de garder leur épargne à la banque. Les transactions ont été importantes car acheter en montagne reste avant tout un achat plaisir. Les propriétaires ne cherchent pas de la rentabilité à tout prix. Ils sont très nombreux à proposer leur bien à la location afin de couvrir les frais. Le plus grand nombre de ventes de maisons et d'appartements anciens a été enregistré à Chamonix, aux Deux Alpes, à Bourg-Saint-Maurice/les Arcs, dans Les Belleville et La Plagne, des marchés particulièrement attractifs.

LES BIENS EN VENTE SONT RARES

Ce qui caractérise le marché immobilier de la montagne est la raréfaction des biens mis en vente. Lors de toute période incertaine, les propriétaires préfèrent garder leur bien immobilier, considéré comme une valeur refuge. Ceux qui voudraient vendre pour acheter un logement plus grand ne mettent pas leur bien en vente tant qu'ils n'ont pas trouvé le bien dont ils rêvent.

Les plans locaux d'urbanisme, les Schémas de cohérence territoriale ont réduit la possibilité de développement au profit de la préservation de l'espace naturel. Les programmes neufs sont peu nombreux et très recherchés car ils proposent de grandes surfaces et des prestations haut de gamme. Cette raréfaction engendre une hausse des prix.

TOP 10 DES MARCHÉS LES PLUS DYNAMIQUES

De janvier à décembre 2021, le plus grand nombre de ventes de maisons et appartements anciens a été enregistré à :

- Chamonix : 317 ventes.
- Les Deux Alpes : 300 ventes.
- Bourg-Saint-Maurice/les Arcs : 301 ventes.
- Les Belleville : 255 ventes.
- La Plagne : 243 ventes.
- Morzine : 240 ventes.
- Megève : 227 ventes.
- Briançon : 239 ventes.
- Dévoluy : 222 ventes.
- Saint-Gervais : 180 ventes.

Source : Notaires de France – BDD Perval

PRIX IMMOBILIERS DES STATIONS DE SKI PAR MASSIF

Alpes du nord : 5 527 €/m² soit + 9,7 % sur un an.
Alpes du sud : 2 939 €/m² soit + 7 % sur un an.
Jura : 2 869 €/m².
Pyrénées : 2 407 €/m² soit + 4 % sur un an.
Massif Central : 2 136 €/m².
Vosges : 2 170 €/m².

Sources : Meilleurs Agents. Prix moyens / m² au 1er janvier 2022. Évolution des prix sur un an.

Tous droits de reproduction réservés

cosy mountain

PAYS : France
PAGE(S) :28-29
SURFACE :174 %
PERIODICITE : Bimestriel

JOURNALISTE : Pajricia Parquet

► **1 octobre 2022 - N°4 - Edition Hors Série**

TOP 3 DES STATIONS LES PLUS CHÈRES

DANS LES ALPES DU NORD

Le classement reste inchangé avec :
N°1. Val d'Isère avec 12 660 €/m².
N°2. Courchevel avec 9 940 €/m².
N°3. Megève avec 9 827 €/m².
Sources : Meilleurs Agents. Prix moyens / m² au 1er janvier 2022.

DANS LES ALPES DU SUD

N°1. Auron avec 4 754 €/m².
N°2. Montgenèvre avec 4 384 €/m².
N°3. Serre Chevalier avec 3 949 €/m².
Sources : Meilleurs Agents. Prix moyens / m² au 1er janvier 2022.

DANS LES PYRÉNÉES

Le classement reste inchangé avec :
N°1. Saint-Lary-Soulan avec 3 469 €/m².
N°2. Cauterets avec 3 103 €/m².
N°3. Les Angles avec 2 634 €/m².
Sources : Meilleurs Agents. Prix moyens / m² au 1er janvier 2022.

LES STATIONS LES PLUS ACCESSIBLES

Le Massif Central et les Vosges sont les massifs les plus accessibles. La station la moins chère de France se situe dans les Vosges, il s'agit du Lac-Blanc où le prix du m² atteint 1 269 €/m².
Sources : Meilleurs Agents. Prix moyens / m² au 1er janvier 2022.

QUELS BUDGETS POUR ACHETER UN BIEN EN SAVOIE MONT-BLANC ?

Studio : 116 950 € (environ 22 m²)
2 / 3 pièces : 275 450 € (environ 45 m²)
3 / 4 pièces : 640 000 € (environ 100 m²)
Source : Fnaim (décembre 2021), prix moyen.

LES PRIX BONDISSENT

Dans pratiquement toutes les stations des Alpes, les prix sont repartis à la hausse : + 9,7 % dans les Alpes du Nord, + 7 % dans les Alpes du Sud et + 4 % dans les Pyrénées, selon Meilleurs Agents, leader de l'estimation immobilière en ligne.

Toutes stations confondues, il faut compter autour de 6 500 €/m² en Savoie et Haute-Savoie. Dans les grandes stations, ce chiffre est plus proche des 8 500 €/m². Et on atteint facilement les 12 660 €/m² dans les plus prestigieuses stations comme Val d'Isère qui reste la station la plus chère de France.

Si l'on regarde le prix médian donné par les notaires, qui représente le milieu du marché, l'augmentation est très significative du côté de Auron (qui décroche la palme de la plus forte augmentation), Courchevel, Megève et La Clusaz. Avec un prix du mètre carré médian des appartements et maisons anciennes de 8 010 €, La Clusaz devient plus chère que Chamonix et atteint des prix proches de Megève (8 330 €/m²). La station-village du Grand-Bornand et l'Alpe d'Huez ont franchi la barre des 5 000 €/m².

Deux fois moins chères que les Alpes du Nord, Les Alpes du Sud connaissent une hausse des prix de l'immobilier estimée à 7 % soit environ 15 % sur trois ans. Cette année, Auron se retrouve en tête du classement, devançant Montgenèvre. La hausse des prix a également touché les Pyrénées qui ont vu les prix de l'immobilier grimper de 4 %. Le prix moyen s'élève à 2 407 €/m².

Les investissements immobiliers les plus abordables se trouvent dans les stations du Massif Central et des Vosges où se situe le Lac Blanc, la station la moins chère de France, avec 1 269 €/m².

Si comme la plupart de ceux qui veulent acheter une résidence secondaire, vous rêvez d'un chalet, sachez que c'est un produit encore plus rare à la vente. Ce rêve est accessible, à condition d'avoir un budget supérieur à 1,2 million d'euros en Savoie et Haute-Savoie.

INSTALLER SON BUREAU AU SKI

Ce sont pour la plupart des Français (75 % des investissements) qui achètent dans nos montagnes. Les autres acquéreurs habitent les pays à proximité : le Royaume-Uni (10 %), la Belgique (6 %), les Pays-Bas et la Suisse. La moyenne d'âge des acquéreurs se situe entre 40 et 50 ans. Si les stations grands domaines intéressent les grands groupes d'investisseurs, les particuliers sont nombreux à vouloir acquérir un pied à terre dans les stations village, situées à plus basse altitude. Beaucoup envisagent de venir régulièrement en week-end prolongé, même de télétravailler et séjourner plus longtemps, plus régulièrement. Installer son bureau en montagne reste une demande de plus en plus fréquente. ✖

Sources : Notaires de France – BDD Perval, Fnaim Savoie Mont-Blanc et Meilleurs Agents. Prix observés sur l'année 2021.

Tous droits de reproduction réservés