

PAYS: France

TYPE: Web Grand Public



▶ 4 janvier 2023 - 06:09

Le Revenu

## Immobilier de montagne : ces petites stations de ski à forte rentabilité



La petite station de Vars, dans les Alpes du Sud offre un rendement brut de 11,97%. (© Office du tourisme Vars)

Selon la start-up Prello, Vars (Hautes-Alpes), Valmeinier (Savoie), Saint-Lary (Hautes-Pyrénées) et Métabief (Doubs) offrent, parmi d'autres stations familiales, une rentabilité locative brute avant charges et impôts supérieure à 8%. Explications.

Les séjours à la montagne vont s'enchaîner jusqu'au printemps pour les amateurs de ski qui céderont la place aux randonneurs durant tout l'été.

Si la neige n'était pas au rendez-vous fin d'année 2022 et si les grèves à la SNCF ont pu remettre en cause quelques départs, les pré-réservations ont atteint le niveau de celles de l'an passé et le taux de remplissage des vacances de février devrait être en hausse.

La fréquentation des stations est un facteur déterminant pour les investisseurs, mais le niveau des prix de l'immobilier dans les stations renommées peut refroidir. Se tourner vers des communes plus petites, plus familiales et présentant un bon enneigement est un compromis à étudier.

Des prix trois fois moins élevés dans les «petites» stations

Dans les Alpes, le marché reste tendu. Les biens se vendent avec ou sans travaux, mais avec plus d'attention sur le montant de ceux-ci. En octobre dernier, selon la chambre Savoie-Mont-Blanc de la **FNAIM**, il fallait compter entre 7.000 et 17.000 euros le m² pour acquérir un appartement dans les stations savoyardes réputées d'Avoriaz, Megève, Méribel, Tignes, Les Arcs, Chamonix ou Val d'Isère.

En se déportant de plusieurs kilomètres, dans des stations de moindre importance mais disposant d'un domaine ou reliées à un grand domaine skiable, les prix fondent pour les appartements et passent sous la barre de 4.500 euros le m2, offrant aux investisseurs des opportunités.

Par exemple, dans les stations de Valmeinier ou de Saint Jean d'Arves en Savoie, les



PAYS: France

**TYPE**: Web Grand Public



> Version en ligne

▶ 4 janvier 2023 - 06:09 > Version

prix oscillent entre 2.239 euros le mètre carré et 3.623 euros pour les appartements. Dans les Pyrénées, destination prisée des skieurs du Sud-Ouest, les prix demeurent stables. Comptez par exemple entre 1.427 et 3.148 euros le m<sup>2</sup> à Formiguères (Pyrénées-Orientales) et entre 1.918 euros à 4.006 euros le m<sup>2</sup> à Saint-Lary (Hautes-Pyrénées).

Il est encore possible de trouver dans les Pyrénées des petites surfaces pour un budget inférieur à 70.000 euros dans des communes qui ont su se réinventer, et qui, pour la plupart, fonctionnent hiver comme été, voire toute l'année lorsqu'elles sont des villes thermales.

Dans sa récente étude, la start-up Prello a sélectionné des stations où les prix étaient «abordables» et les conditions d'enneigement satisfaisantes, des points essentiels pour les investisseurs. Dans la vingtaine de stations qui répondent à ces critères, les rendements bruts peuvent atteindre plus de 13% (Voir plus bas Palmarès des stations). Bien cibler son achat

L'enneigement est déterminant pour nombre de stations et les dernières nouvelles annoncent que près de 50% des stations n'ont pas ouvert ou ont dû fermer leur domaine skiable faute d'enneigement suffisant pour ces dernières vacances. D'où l'intérêt pour les investisseurs de cibler des lieux qui allient activités de neige et activités «hors neige» afin de satisfaire skieurs et non skieurs.

Autre point à surveiller : les travaux de rénovation énergétique. Les locations de courtes durées ne sont pas encore concernées par l'obligation de fournir un « bon DPE » pour être mises sur le marché de la location touristique de courte durée, mais cela pourrait changer. Penser dès maintenant aux travaux à envisager et programmer leur financement progressif peut-être judicieux car les montants sont élevés.

Selon la chambre Savoie-Mont-Blanc de la **FNAIM**, il faut compter un budget de 15.000 à 20.000 euros pour les travaux de rénovation des parties communes d'une copropriété pour les propriétaires d'un studio et environ 30.000 euros pour un grand appartement. Des budgets qui peuvent encore augmenter compte tenu de l'évolution des prix des matériaux, notamment du bois très utilisé pour les rénovations dans les règles de l'art à la montagne.

Palmarès des stations les plus rentables (rentabilité brute) Source : Prello

## Alpes du Nord

Valmeinier (commune de Valmeinier, Savoie): 12,40%

Les Habères (commune de Habère Poche, Haute-Savoie) : 11,23%

Saint-Jean d'Arves (commune de Saint-Jean d'Arves, Savoie) : 11,14%

Alpe du Grand Serre (commune de la Morte, Isère): 10,10%

La Norma (commune de Saint-Alban, Savoie): 9,08%

Alpes du Sud

Molines-en-Queyras (commune de Molines-en-Queyras, Hautes-Alpes): 13,97%

Montclar les 2 Vallées (commune de Montclar, Alpes-de-Haute-Provence): 12,26%





URL:http://www.lerevenu.com/

PAYS: France

TYPE: Web Grand Public

▶ 4 janvier 2023 - 06:09 > Version en ligne

Vars (commune de Vars, Hautes-Alpes): 11,97%

Chaillol (commune de Saint-Michel-de-Chaillol, Hautes-Alpes): 11,69%

Les Orres (commune des Orres, Hautes-Alpes): 9,47%

Pyrénées

Guzet (commune de Ustou, Ariège): 11,83%

Formiguères (commune de Formiguères, Pyrénées-Orientales) : 11,68%

Gourette (commune de Eaux-Bonnes, Pyrénées Atlantiques) : 10,62%

Saint-Lary (commune de Saint-Lary-Soulan, Hautes-Pyrénées): 8,62%

Barège (commune des Barège, Hautes-Pyrénées): 7,04%

Jura

Métabief Mont d'Or (commune de Métabief, Doubs) : 8,68%

Monts Jura (commune de Entre-Deux-Monts, Jura): 8,56%

Les Rousses (commune des Rousses, Haut-Jura): 7,77%

Vosges

Le Ballon d'Alsace - Saint-Maurice-sur-Moselle (commune de

Saint-Maurice-sur-Moselle, Vosges): 11,87%

La Bresse - Hohneck (commune de La Bresse, Vosges): 11,34%

Gérardmer (commune de Gérardmer, Vosges): 8,27%

Massif central

Le Lioran (commune de Laveissière, Cantal): 9,91%

Le Mont-Dore (commune du Mont-Dore, Puy-de-Dome): 8,62%

Besse Super-Besse (commune de Besse-et-Saint-Anastaise, Puy-de-Dome): 5,82%

