



SPÉCIAL PLACEMENTS



L'attrait de l'or blanc

Montagne. Les transactions et les prix sont repartis à la hausse. Entre les stations, les écarts se creusent.

PAR VIRGINIE GROLLEAU

Enfin, après trois ans d'absence, la poudreuse a fait son grand retour dans les montagnes. Un soulagement pour les professionnels du secteur ! Selon les données émises par Domaines skiables de France, par rapport à la moyenne des quatre dernières saisons, la fréquentation des pistes à Noël a progressé de 3 % en Savoie, 12 % en Haute-Savoie, 12 % en Isère-Drôme, 13 % pour les Pyrénées.

De quoi redonner envie à certains d'investir dans une résidence secondaire à la montagne. « 2017 a été une année active en termes de transactions, confie Jean-Jacques Botta, président de la Fnaim Savoie Mont-Blanc. Comme en plaine, nous avons constaté un rattrapage d'une année 2016 un peu atone, avec des ventes en progression de 5 à 7 %. » Les prix sont eux aussi orientés à la hausse, « après plus de deux ans de sommeil », avec des pointes à + 10 % dans les stations de prestige prisées par des acquéreurs étrangers (Suisse, Britanniques, etc.) comme Courchevel, Méribel, Chamonix, Val-d'Isère ou Megève. Cette dernière commune est aussi recherchée par les acquéreurs français, notamment les Parisiens, qui représentent environ un tiers des investisseurs. Ils n'hésitent pas à casser leur tirelire pour un chalet près des pistes. « Il faut compter au minimum 2 millions

Niche. A Megève, station prisée par les acquéreurs étrangers, les prix ont augmenté de 10 % en 2017.

d'euros pour l'entrée de gamme des chalets, indique Laurent Demeure, président du réseau Coldwell Banker Global Luxury France & Monaco. Sur les hauteurs, à Rochebrune ou Jaillet, il faut au moins 5 millions, tandis que les prix varient entre 10 et 20 millions d'euros au cœur de la station ou au Mont d'Arbois. » Des prix qui font rêver, mais qui sont loin d'être une généralité. « C'est une niche très particulière, qui ne reflète pas l'ensemble du marché », rappelle M^e Nicolas Bouvier, délégué pour le marché immobilier de la chambre interdépartementale des notaires de la Savoie et de la Haute-Savoie.

Avant d'investir, Nicolas Bouvier conseille aux acquéreurs de comparer les offres entre les différentes stations : « Il faut se fixer un objectif, explique-t-il. Soit on mise sur le ski, et il vaut mieux prospecter les stations en altitude, soit on recherche une destination qui vit

JACQUES PIERRE/REINER



Montagnes russes

Station	Prix moyen	Fourchette basse	Fourchette haute
Chamonix Mont-Blanc	6 652 €/m ²	3 947 €/m ²	9 857 €/m ²
Saint-Gervais-les-Bains	3 269 €/m ²	1 924 €/m ²	4 833 €/m ²
Samoëns	3 951 €/m ²	2 563 €/m ²	5 008 €/m ²
Châtel	4 188 €/m ²	2 770 €/m ²	5 492 €/m ²
Megève	7 896 €/m ²	4 461 €/m ²	12 551 €/m ²
Val-Thorens	5 412 €/m ²	3 465 €/m ²	8 975 €/m ²
Saint-Bon-Tarentaise	7 991 €/m ²	5 334 €/m ²	12 312 €/m ²
Val-d'Isère	8 768 €/m ²	5 198 €/m ²	15 344 €/m ²
La Plagne	3 650 €/m ²	1 978 €/m ²	5 162 €/m ²
Tignes	5 181 €/m ²	3 138 €/m ²	6 778 €/m ²

toute l'année, notamment l'été, moins élevée. Ensuite, pour un budget donné, on peut faire son choix. A budget égal, on peut décrocher un bien de 50 mètres carrés à La Plagne, mais de seulement 25 mètres carrés à Tignes ou Val-d'Isère.»

Sommets. Si les prix peuvent atteindre des sommets en altitude, ils s'assagissent rapidement dès que l'on descend. Ainsi, par exemple, Courchevel 1850, réputée pour détenir le prix au mètre carré le plus cher des Alpes françaises, peut atteindre 50 000 €/m², alors qu'« à Courchevel 1650, Courchevel 1550 et Le Praz le prix moyen s'élève à 8 000 €/m² (la fourchette variant de 5 300 €/m² à 12 300 €/m²) pour un appartement et 7 000 €/m² (entre 4 700 €/m² à 10 800 €/m²) pour un chalet », constate Olivier Roche, directeur de Propriétés de Megève Sotheby's International Realty.

Toutes les stations ne sont pas aussi inaccessibles et les valeurs varient selon les vallées. Par exemple, selon les données des notaires à fin octobre, le prix médian des stations de Maurienne étaient de 2 540 €/m², en hausse de 2,8% sur un an, contre 3 800 €/m² pour les stations de la Tarentaise (+3%) et 4 990 €/m² dans les Trois-Vallées (+4,4%). Les transactions portent aussi sur des petites surfaces: la superficie médiane était de

Rafraîchir. L'essentiel du parc de logements (ici, à Val-Thorens) a été construit avant 1990. Rénover son bien peut être nécessaire avant de le proposer à la location.

31 mètres carrés pour les stations de la Maurienne, contre 28 mètres carrés pour les stations de la Tarentaise et des Trois-Vallées, avec des budgets médians respectivement de 82 000 euros, 111 800 euros et 150 800 euros.

Pour rentabiliser leur investissement, de nombreux propriétaires mettent en location leur résidence secondaire lorsqu'ils ne l'occupent pas. Et ce été comme hiver. Mais les locataires ont depuis quelques années de fortes attentes, que ce soient en termes de services, de confort ou de bien-être... A la location, les 2 et 3-pièces sont les biens les plus demandés, car les vacanciers recherchent au moins un ou deux espaces nuit isolés de la partie jour. Pas simple de coller au goût du jour, alors que « 70% du parc de logements a été construit avant 1990 », souligne Pascal Vie, directeur d'Affiniski, une entreprise détenue par la société d'économie mixte Savoie Stations Participation (SFP), qui a signé un partenariat avec 26 stations pour aider les propriétaires à acheter et/ou rénover leur bien. « Dans les Trois-Vallées, par exemple, certains appartements se louent entre 14 et 16 semaines par an », remarque Pascal Vie. « Certains propriétaires n'hésitent pas à racheter le studio du voisin pour créer des espaces plus faciles à vivre et mieux louer », confirme Nicolas Bouvier ■

PIERRE & VACANCES-CENTRE PARCS - JACQUES PIERRE / HEMIS.FR