

## STATIONS DE MONTAGNE

# Les prix prennent de l'altitude

Lenneigement assuré à 1 800 mètres favorise les stations de haute altitude et les prix restent fermes, voire à la hausse, pour les grandes surfaces

ELISABETH LELOGEAS

Deux fêtes de Noël consécutives sans neige, des températures douces en début d'année ne permettant pas toujours de faire fonctionner les canons à neige, et voilà les stations de moyenne altitude pénalisées. Dès lors, les stations de haute altitude sont plébiscitées, ce qui rejaillit sur leur marché immobilier. A **Val-Thorens**, la plus haute station d'Europe, perchée à 2 300 mètres, la neige est assurée, et la saison est longue, ce qui attire propriétaires occupants et investisseurs. « La rareté du foncier, due à l'environnement mais aussi à la gestion de ce foncier par la commune - qui limite le lancement de programmes dans le neuf -, profite au marché de l'ancien et du récent », explique Bruno Gabet de l'agence Val Thorens Immobilier. Il faut compter 4 000 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien, 6 000 €/m<sup>2</sup> dans du récent, mais autour de 8 000 €/m<sup>2</sup> pour des grandes surfaces récentes.



Toujours sur le domaine des Trois-Vallées, **Courchevel** et **Méribel** séduisent pour le ski et les activités annexes. « A Courchevel, le réajustement des prix de 10 % et à Méribel la stabilité des valeurs, sauf pour les

grands appartements très recherchés, ont suscité un nouvel engouement », confie Benjamin Berger, de Cimealpes. Les prix atteignent néanmoins des sommets : de 10 000 €/m<sup>2</sup> à l'entrée de la station jusqu'à 25 000 €/m<sup>2</sup> sur Bellocôte à Courchevel 1850 et entre 8 000 et 15 000 €/m<sup>2</sup> à Méribel. A Méribel-Village, Pierre & Vacances et Center Parcs réalisent L'Hévana, une résidence 5 étoiles où les prix frôlent les 10 000 €/m<sup>2</sup> (TTC). **Tignes** et son ski sur glacier capte une clientèle sportive et jouit aussi d'une longue saison. Un tout dernier programme neuf, Kalinda, érigé par MGM Constructeur, très implanté sur la station, se vend au prix moyen de 5 500 €/m<sup>2</sup> HT. Le parc ancien, très hétérogène, se négocie de 2 200 €/m<sup>2</sup> pour les immeubles des années 1960 à 4 500 €/m<sup>2</sup> dans du récent. Aux **Arcs**, dans le complexe immobilier Edenarc 1800, la résidence 5 étoiles des Monarques, en face du mont Blanc et à quelques mètres du nouvel espace de loisirs Mille 8, propose des appartements de 38 à 73 m<sup>2</sup> entre 184 000 et 587 000 € HT. L'ancien, tout comme à **La Plagne** ou aux **Menuires**, se décroche entre 2 500 et 4 500 €/m<sup>2</sup>. **Avoriaz** peut afficher des valeurs allant jusqu'à 5 000 €/m<sup>2</sup> dans des immeubles récents. **L'Alpe-d'Huez** bénéficie toujours d'une forte demande : « Les appartements anciens de 45 à 60 m<sup>2</sup> situés dans le centre sont les plus recherchés et se vendent entre 5 000 et 6 000 €/m<sup>2</sup> », constate Nicolas Loupias, d'Alpe Agence. Pas de neuf mais, dans un ancien hôtel du centre réhabilité en 5 appartements, les 60-m<sup>2</sup> et plus sont proposés entre 8 000 et 9 000 €/m<sup>2</sup>. □



La Plagne.

## STATIONS DE MONTAGNE

## Rehausser les qualités d'hébergement

Le parc immobilier des stations vieillit. D'où la nécessité de proposer des solutions pour inciter les propriétaires à faire des travaux de rénovation et d'isolation

A **Chamonix**, la résidence **Cristal de Jade** est l'une des rares constructions à voir le jour, en 2016, dotée des normes d'isolation de la RT 2012. Le parc immobilier de la plupart des stations françaises date plutôt des années 1960 à 1980. Une période où l'isolation était absente des bâtiments, les rendant fortement énergivores. Lourdes charges, absence de travaux de rénovation, décoration d'époque, surfaces exigües, sont autant d'éléments

qui contribuent aux volets clos et aux lits « froids ». Ce qui constitue un manque à gagner pour les propriétaires et pour les stations. Or, souligne Jean-Marc Silva, directeur de l'association France Montagne, qui regroupe des acteurs du tourisme, « c'est la qualité de l'hébergement qui fait le client. On voit de plus en plus de visiteurs choisir leur station en fonction de l'hébergement qui les a séduits, et non l'inverse ». Aucune station, de la plus chic à la plus familiale, à haute ou moyenne altitude, n'échappe à ce mouvement.

Pour remédier à cette situation, divers outils existent déjà. Les Oril (opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisirs) allouent une aide financière pour réaliser des travaux avec réduction d'impôt à la clé. Mais il faut respecter certaines conditions (âge du bien, surface prévue, engagement de location de neuf ans minimum...). Un mécanisme contraignant qui gèle son développement. Un dispositif plus souple, avec possibilité pour le propriétaire d'occuper lui-même son appartement, est à l'étude. La Fondrière Rénovation Montagne, créée en 2013 par la Compagnie des Alpes (qui agit sur le parc immobilier de La Plagne, des Arcs, des Menuires, des Deux-Alpes, de Serre-Chevalier), la Caisse des Dépôts et diverses banques, a acquis 500 appartements dans ces stations pour les rénover et les revendre à des investisseurs privés. Le bilan est mitigé. D'autres initiatives pointent. « A **Valmorel**, un partenariat public-privé avec la mairie, les remontées mécaniques, le Réseau Energie Habitat, GIE regroupant aussi bien des fabricants de matériaux que des banques ou des bureaux d'études, permet d'agir sur la rénovation thermique de façon collective. Diagnostics et études sont proposés aux copropriétaires. Des « coachs copropriétés » sont missionnés pour sensibiliser le conseil syndical et les copropriétaires en mettant en place un accompagnement technique et juridique », explique Sébastien Delrue, directeur de l'Office du tourisme. Une initiative qui pourrait être reproduite à Villard-de-Lans, Chamrousse... Autre possibilité, accompagner la rénovation d'une surélévation du bâtiment afin de créer de la surface neuve à vendre et d'équilibrer financièrement l'opération. Sous réserve de ne pas obstruer la vue imprenable des voisins. E. L.

## SAVOIE, HAUTE-SAVOIE

Prix et loyers en €/m <sup>2</sup>	APPARTEMENTS						MAISONS			
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Prix standard		Loyer/mois	
	min	max	min	max	min	max	min	max		
<b>Chamonix-Mont-Blanc</b>	NC	NC	NC	5 510	5 390	6 600	19,6	9 890	6 850	23,8
<b>Cran-Gevrier</b>	2 010	2 610	2 650	3 550	3 500	4 110	13,4	2 480	4 630	15,8
<b>Les Houches</b>	2 020	3 290	3 370	6 770	6 580	8 290	15,9	3 890	8 990	18,8
<b>Tignes</b>	2 160	4 150	4 290	7 870	7 680	9 490	12,6	3 310	7 990	18,0
<b>Saint-Julien-en-Genevois</b>	2 530	3 660	3 730	4 640	4 600	5 270	15,0	2 400	4 550	16,0
<b>Sallanches</b>	1 660	2 520	2 570	3 510	3 470	4 060	12,1	1 760	3 930	11,2
<b>Seynod</b>	2 120	2 960	3 020	3 830	3 790	4 370	11,7	2 140	4 020	12,4
<b>Thonon-les-Bains</b>	2 240	2 800	2 840	4 180	4 100	4 930	12,3	2 400	4 810	NC

## SAVOIE, HAUTE-SAVOIE

Prix et loyers en €/m <sup>2</sup>	APPARTEMENTS						MAISONS			
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Prix standard		Loyer/mois	
	min	max	min	max	min	max	min	max		
<b>Megève</b>	5 510	7 670	7 810	11 340	11 160	13 290	15,5	3 220	8 430	13,5
<b>Combloux</b>	3 130	3 940	3 990	4 750	4 720	5 380	NC	2 750	7 800	NC
<b>Les Contamines-Montjoie</b>	1 860	2 650	2 700	5 590	5 420	6 890	12,6	2 460	4 460	11,1
<b>Le Praz-sur-Arly</b>	5 380	6 170	6 230	7 280	7 230	8 240	13,1	2 750	7 800	23,5
<b>Les Gets</b>	2 820	4 520	4 640	6 300	6 220	7 260	NC	3 200	7 500	NC
<b>Morzine</b>	2 120	4 120	4 260	6 880	6 750	8 140	NC	2 880	4 910	NC
<b>Saint-Gervais-les-Bains</b>	2 190	2 870	2 920	6 050	5 870	7 470	14,2	4 010	4 370	11,3
<b>Val-d'Isère</b>	3 770	6 460	6 640	12 720	12 380	15 470	12,6	4 200	11 900	20,0