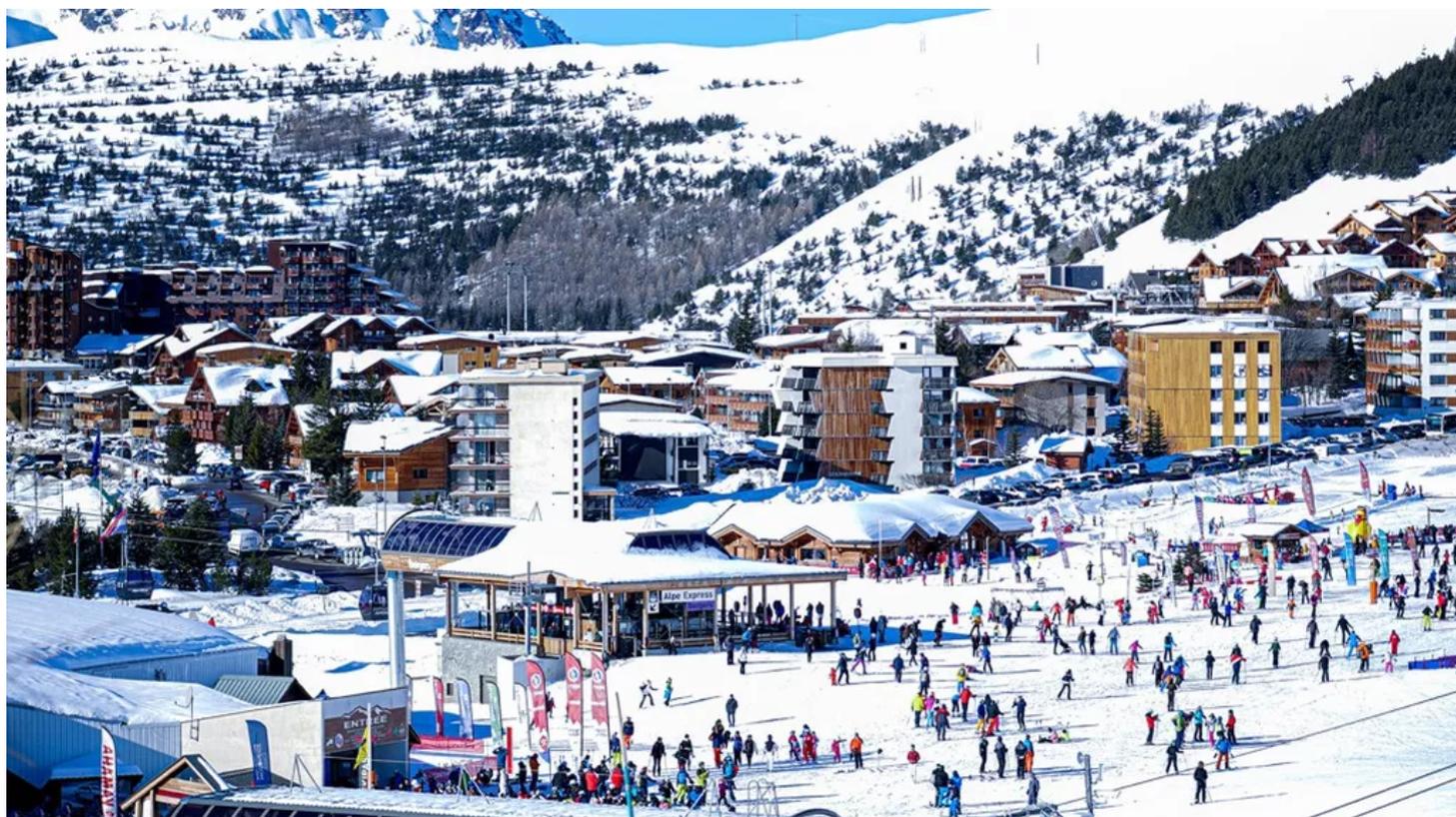


# Immobilier de montagne : un marché sur la ligne de crête 🏔️

La résidence secondaire à la montagne réunit tous les suffrages et, depuis la fin du confinement, élargit son public, faisant monter les prix. Cet achat plaisir séduit car il peut se rentabiliser – en tout cas jusqu'à présent – grâce à la location saisonnière.



A L'Alpe d'Huez, dans les Alpes du Nord, le prix moyen du mètre carré pour un appartement ancien est de 6.869 euros selon Meilleurs Agents. Pour un chalet, il grimpe à 8.794 euros. (elinaxx1v/Shutterstock)

Par **Laurence Boccara**

Publié le 8 févr. 2023 à 7:15 | Mis à jour le 8 févr. 2023 à 11:41

Si **le marché ralentit « en plaine »**, l'immobilier à la montagne garde la forme.

« L'activité est dynamique et les prix, déjà hauts, progressent. Sur un an, on relève

même une accélération plus importante dans les stations de ski des Alpes du Sud avec une progression de 9,3 %, contre 8,2 % dans les Alpes du Nord », signale Alexandra Verlhac, économiste chez Meilleurs Agents. Appréciee pour son côté nature, la montagne a la cote auprès des particuliers de tous âges, skieurs ou pas, et hiver comme été.

« Un bien à la montagne est un achat plaisir. Les candidats à la propriété sont friands de surfaces spacieuses pour y séjourner en famille ou entre amis et aussi pour télétravailler », précise Bérengère Servat, vice-présidente de la FNAIM Savoie Mont Blanc. Résultat de ce succès ? Le prix de la pierre dans les Alpes du Nord et du Sud a respectivement bondi de 27,9 % et de 28,5 % en trois ans, avec des **croissances à deux chiffres** également constatées dans les autres massifs.

## **Hiérarchie stable**

La hiérarchie des secteurs évolue peu. Le massif des Alpes du Nord reste au sommet du podium avec un prix au mètre carré moyen à 6.295 euros. Les Alpes du Sud, arrivent en deuxième position avec un prix moyen quasiment divisé par deux à 3.304 euros le mètre carré. Reste qu'en altitude les valeurs font le grand écart suivant les vallées. Chics et cotées, les stations stars que sont Courchevel, Megève, Méribel, et Val d'Isère affichent des prix moyens de l'ancien entre 9.300 et 13.500 euros. Cette dernière destination étant, selon Meilleurs Agents, celle où les prix sont les plus élevés.

A côté de ces stations à la réputation internationale, d'autres « spots » tirent leur épingle du jeu grâce à leur bon rapport qualité-prix. C'est le cas des Arcs, des Deux-Alpes et de La Plagne, avec des valeurs moyennes naviguant entre 4.200 et 4.700 euros le mètre carré. En dépit de prix de matériaux majorés et des coûts de construction traditionnellement plus élevés en altitude (acheminement, terrain en pente) qui dopent les prix de vente, le neuf fait un tabac sur les sommets.

## **Les prix de l'immobilier dans les stations de ski des Alpes**

En euros par mètre carré

Stations	Alpes du...	Appartements	Chalets	Hybrides
Val-d'Isère	...Nord		1327 20445	13569
Courchevel	...Nord	10477	12735	10977
Megève	...Nord	9728	13672	10714
Méribel	...Nord	9347	11964	9757
Chamonix-Mont-Blanc	...Nord	8771	10992	9380
La Clusaz	...Nord	7889	11212	8572
Morzine	...Nord	7772	8553	7894
Les Gets	...Nord	7678	9028	8060
La Tania	...Nord	7048	5436	5840
Val Thorens	...Nord	6873	9417	7228
L'Alpe d'Huez	...Nord	6869	8794	7010
Les Saisies	...Nord	6849	7679	7011
Avoriaz	...Nord	6595	8553	6901
Tignes	...Nord	6504	9440	6646
Le Grand-Bornand	...Nord	6401	7203	6586
Valfréjus	...Nord	6381	7447	6575
Les Houches	...Nord	6321	7392	6775
Les Ménuires	...Nord	6288	9417	6725
Châtel	...Nord	5926	6472	6029
Les Carroz d'Arâches	...Nord	5743	6015	5790

MEILLEURS AGENTS SOURCE :

 Made with Flourish

## Un marché locatif concurrentiel

Jusqu'à quand durera cette insolente ascension des prix ? Pour cause de relief, le foncier constructible est limité, donc rare. Pas sûr que ce marché reflue sensiblement. Toutefois, des professionnels commencent à relever ici et là quelques signes de changement. « Depuis quelques mois, il y a plus d'offres de biens à vendre, ce qui n'était pas arrivé depuis longtemps », signale Bérengère Servat.

De son côté, Olivier Colcombet, président de Digit RE Group (Capifrance, Optimhome), relève depuis le début de l'année « une baisse du trafic en ligne sur les annonces de montagne proposées sur les grands sites ». De là à avancer que cela augure **un changement de tendance**, difficile à dire. « Rétrospectivement, le marché des résidences secondaires évolue toujours en décalé avec celui des résidences principales. Il met plus de temps à baisser et il redémarre également avec un temps de retard », affirme Olivier Colcombet.

### LIRE AUSSI :

- **Immobilier : la Bretagne peut-elle résister au mouvement général de baisse des prix ?**
- **Immobilier : pourquoi les vendeurs sont en plein stress**

Si le plaisir d'avoir son nid sur les cimes séduit, une grande majorité de propriétaires n'hésitent pas à mettre leur bien en location en leur absence. Car avec ce genre d'acquisition, il ne faut pas minorer le poids des dépenses, notamment de la taxe foncière et de la taxe d'habitation, qui frappe toujours les résidences secondaires et est susceptible de s'apprécier dans les prochaines années. Les frais de copropriété ne sont pas à négliger non plus.

Ainsi « quelques semaines louées durant la haute saison d'hiver permettent

d'absorber ces charges fixes. Et si on accepte de beaucoup louer en hiver, cette stratégie peut même rapporter », affirme Benjamin Berger, directeur général de Cimalpes. Si l'encadrement des loyers n'a pas encore gagné la montagne, la rentabilité n'atteint pas pour autant des sommets. « Ce marché locatif se régule car la concurrence est sévère », précise une agence immobilière.

Pour l'instant, la mise en place du calendrier interdisant progressivement la location des logements très mal notés au diagnostic de performance énergétique (DPE) ne s'applique pas à ce marché. « Cette obligation ne concerne pas encore les locations touristiques saisonnières », rappelle Bérengère Servat.

Reste que, si aucune date n'est précisée, le ministre du Logement a confirmé [qu'elles seraient bien incluses dans le dispositif](#). Dès lors, ce sujet de la rénovation énergétique doit s'envisager avant même d'investir puisque [les trois quarts des logements d'altitude sont des passoires thermiques](#) c'est-à-dire dotés de DPE classés E, F ou G.

## Succès de la parahôtellerie

En montagne, la location en parahôtellerie est une formule qui a le vent en poupe, surtout pour les biens de standing. Ce scénario consiste à confier le bien en gestion à un pro qui s'engage à trouver des locataires et à leur fournir au moins trois services (accueil, linge, ménage). Avec ce système, le propriétaire est libre de choisir son ameublement et ses dates d'occupation.

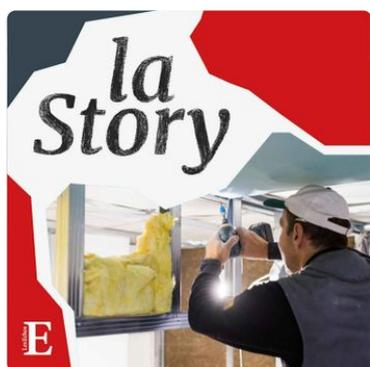
« Nous parvenons à muscler les rendements locatifs des biens en gestion grâce à un outil de tarification intelligente (le « yield », utilisé dans la réservation hôtelière). Ce logiciel permet de fait varier le niveau de loyer au gré des saisons, des semaines et même des jours selon de nombreux paramètres (enneigement, grèves, festivals, critères...). Cette stratégie fine et dynamique de fixation des prix permet de gagner 1 % de rentabilité supplémentaire sur l'année », ajoute Benjamin Berger.

### LIRE AUSSI :

- **DOSSIER - Immobilier de montagne : le palmarès des stations en 2022**

- **MODE D'EMPLOI - Immobilier : les bons plans et les pièges de l'investissement en montagne**

Autre solution, plus ancienne : acheter un appartement dans une résidence de tourisme. Bien que ce modèle commence à s'essouffler et ait montré ses limites, les offres séduisent encore pour leurs petits budgets et leur rendement, en principe, garantis. Mais les règles d'usage sont strictes. Dès l'achat, le propriétaire doit s'engager à louer son bien à un exploitant unique via un bail commercial de longue durée et doit respecter une occupation encadrée.



La Story

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)

## Rénovation énergétique : le mal du logement

6 février 2023 · 24 min · [Écouter plus tard](#)

[Conditions d'utilisation](#)

A titre indicatif, le groupe Consultim propose à Morillon un 26 m<sup>2</sup> dans une résidence de 2011 à 79.984 euros (hors frais de notaires) avec 5,18 % de rendement pour une semaine d'occupation en hiver (hors vacances scolaires) et une autre en été (à l'exception des mois de juillet et août). « Ces biens vendus neufs permettent de récupérer la TVA et de louer en meublé non professionnel », précise Alexandre Teitgen, directeur de l'offre immobilière de Consultim. Reste qu'aujourd'hui « les acheteurs privilégient davantage les trois et quatre-pièces », précise Christophe Henry, responsable commercial et marketing de Terrésens. Le choix d'un appartement familial fait baisser la performance. « Les rendements évoluent entre 1,5 % et 2 % pour un trois-pièces avec quatre semaines d'occupation (été et hiver) », précise Nicolas Grizard, directeur commercial de MGM Constructeur.

> **Immobilier, assurance-vie, impôts, retraites...** pour retrouver toute l'actualité patrimoine, abonnez-vous à notre newsletter > [S'inscrire](#)

