



**Jouissance de la vie et d'affectif, la résidence secondaire est un investissement que l'on fait quand (tous) les indicateurs sont au vert dans l'économie générale et que tout va bien dans sa situation personnelle. Elle peut aussi devenir un produit rentable.**



À Megève, l'une des plus anciennes stations de ski, le prix moyen du mètre carré a dépassé la barre des 7000 euros...

© Patrick Pachot



© DR / Les Deux-Alpes

**E**nve d'un studio en bas des pistes ou folie d'un chalet avec vue imprenable sur les montagnes ? Alors que les skieurs endurcis ont commencé à dévaler les pentes de Tignes dès le 3 octobre et que les premiers vacanciers descendront les pistes des stations de sports d'hiver à la fin du mois, certains ont pu se prendre à rêver à ce genre d'investissement. Encore faut-il avoir les reins solides... Les prix moyens au mètre carré voisinent avec les plus élevés de Lyon. Pour s'en rendre compte, il suffit de lorgner les petites annonces des agences immobilières d'altitude.

“À vendre. Argentière, commune de Chamonix, 4-pièces de 78 m<sup>2</sup>, très haut standing, avec cave et casiers à ski, à deux pas du domaine skiable des Grands Montets. 705 000 euros.” Ou celle-ci, en Savoie, dans le massif du Beaufortain : “Les Saisies, résidence La Perle des Alpes, 4-pièces de 71 m<sup>2</sup>, piste de ski devant la porte, 410 000 euros.” Ou encore celle-là, à proximité immédiate de la Suisse : “Le Châtel, 3-pièces de 45 m<sup>2</sup> dans résidence de tourisme haut de gamme entre tradition et modernité, à partir de 246 000 euros hors taxes.” Dans ces trois stations – la première, sportive, la deuxième familiale et la troisième “village” –, les prix fluctuent entre 8 000 et 5 750 euros le mètre carré. Mais la facture peut aisément flirter avec 9 000/10 000 euros le mètre carré pour des emplacements “premium” dans les stations les plus cotées, avec vue et “skis aux pieds”. Sans même évoquer les chalets personnels, qui atteignent des sommets.

#### Marché stable

Pour résumer, “le marché montagnard a peu de volumes et les prix restent élevés”, condense Jean-Jacques Botta, le président de la Fnaim des Savoies. D'autant qu'il s'agit d'un marché de la résidence secondaire (le deuxième en volume en France, derrière le Var, les Alpes-Maritimes et la Corse). Résultat, “le marché actuel

est assez tendu, même si c'est du loisir”, explique Nicolas Grizard, responsable des ventes chez MGM Constructeur, leader du marché de la promotion immobilière et du tourisme haut de gamme à la montagne.

Certes, ce marché d'altitude a connu quelques difficultés – suivant peu ou prou le marché immobilier dans sa globalité –, mais la sinistre n'est pas à l'ordre du jour : “En termes de volume, le nombre de transactions a légèrement augmenté. Quant à la baisse des prix, elle a été nettement inférieure à celle des résidences principales”, affirme la Fnaim. Concrètement, la décote des biens les moins attractifs a courtisé les 3 à 5 % tandis que les ventes ont stagné à 75/80 % des meilleures années de la décennie.

#### Rareté foncière

À ce jour, une quinzaine d'opérations immobilières sont en cours dans les 114 stations des Alpes du Nord. Exemple : Megève, l'une des plus anciennes stations (le premier concours de ski y a été organisé en 1914), ne compte qu'un seul programme neuf, dont la première tranche sera livrée fin janvier. Car le foncier disponible s'épuise, d'autant que les stations essaient désormais de préserver coûte que coûte leur environnement. “Les maires sont aujourd'hui enclines à libérer des terrains seulement pour des résidences de tourisme qui vont apporter des lits chauds [occupés plus de douze semaines par an, NdlR], donc de l'emploi”, explique Julien Morand, directeur des projets de développement chez Cerenicimo, spécialiste de l'investissement en immobilier géré.

#### De l'effectif à la rentabilité

“On vend de la résidence secondaire, l'achat n'est pas prioritaire dans le budget d'une famille, analyse MGM. Les acquéreurs ont une démarche de vigilance accrue sur la rentabilité, sur les prestations offertes. Le processus est très long. On les suit



*plusieurs années avant qu'ils ne concluent leur achat."*

Les spécialistes de l'immobilier en montagne recensent trois types d'achat : la résidence secondaire à utilité exclusivement personnelle – "un gouffre financier", atteste Cerenicimo, car n'offrant au final aucune rentabilité ; l'investissement mixte, "traditionnel", avec un usage personnel de quelques semaines et une mise en location le reste du temps ; enfin, l'investissement purement financier, sans occupation personnelle. Ce dernier choix est incontestablement le plus rentable. Le dispositif de la loi Censi-Bouvard, qui permet à la fois de réduire son impôt sur le revenu et de récupérer la TVA sur son acquisition\*, a, de l'avis de spécialistes, clairement stimulé les ventes. "C'est ce qui a dégrippé le marché", confirme Benjamin Berger de Cimalpes.

Conclusion, si les prix en montagne restent élevés, "c'est un secteur qui ne perdra jamais en valeur", explique Virginie Armanet, responsable immobilier Rhône-Alpes de MeilleursAgents. "Aujourd'hui, ça peut valoir le coup de se positionner sur les résidences de tourisme en montagne", écourté Cerenicimo.

/// GUILLAUME LAMY

\* Réduction d'impôt dans la limite du prix de revient des logements d'un montant de 300 000 euros HT, à hauteur de 11 % du prix pour les logements, et récupération de TVA si l'exploitant de la résidence propose, en plus de l'hébergement, au moins trois services.

## Les fondamentaux pour acheter un bien à la montagne

- Privilégier les stations qui offriront un bon **taux d'enneigement** pour les années à venir (réchauffement climatique oblige). Autrement dit, mieux vaut chercher à des altitudes supérieures à 1 800 m.
- Préférer les **Alpes du Nord**, dont les stations ont de grands domaines skiables, avec des chiffres d'affaires conséquents (permettant des investissements) : Chamonix, Les Houches, La Plagne, Les Arcs, Val-Thorens, Les Menuires...
- Choisir les stations en fonction de leurs **équipements** pour la famille, les infrastructures (remontées mécaniques, etc.) : label Famille Plus, Nordic France, Top of the French Alps...
- Sélectionner les stations dont les **prix** n'ont pas encore explosé : Les Deux-Alpes, Flaine, Les Contamines-Montjoie...



## Ces chalets de 7 à 10 millions d'euros

**C'est un micromarché immobilier. Un stock de quelques dizaines de chalets de luxe éparpillés dans le triangle d'or des stations de sports d'hiver les plus luxueuses de France : Megève, Méribel et Courchevel 1850.**

Il est vrai que le dicton "La rareté du fait donne prix à la chose" – qui n'est ni d'Adam Smith ni de Sotheby's International Realty mais de Jean de La Fontaine – prend tout son sens. Car là-haut, au pays de l'or blanc, les réserves foncières s'épuisent et surtout sont limitées. À Megève, charmant village alpin datant de 1913, si le prix moyen au mètre carré s'établit autour de 7 000 euros, il peut grimper jusqu'à 15 000/20 000 euros sur les hauteurs des hameaux de Juillet, Rochebrune et du Mont-d'Arbois. "Pour

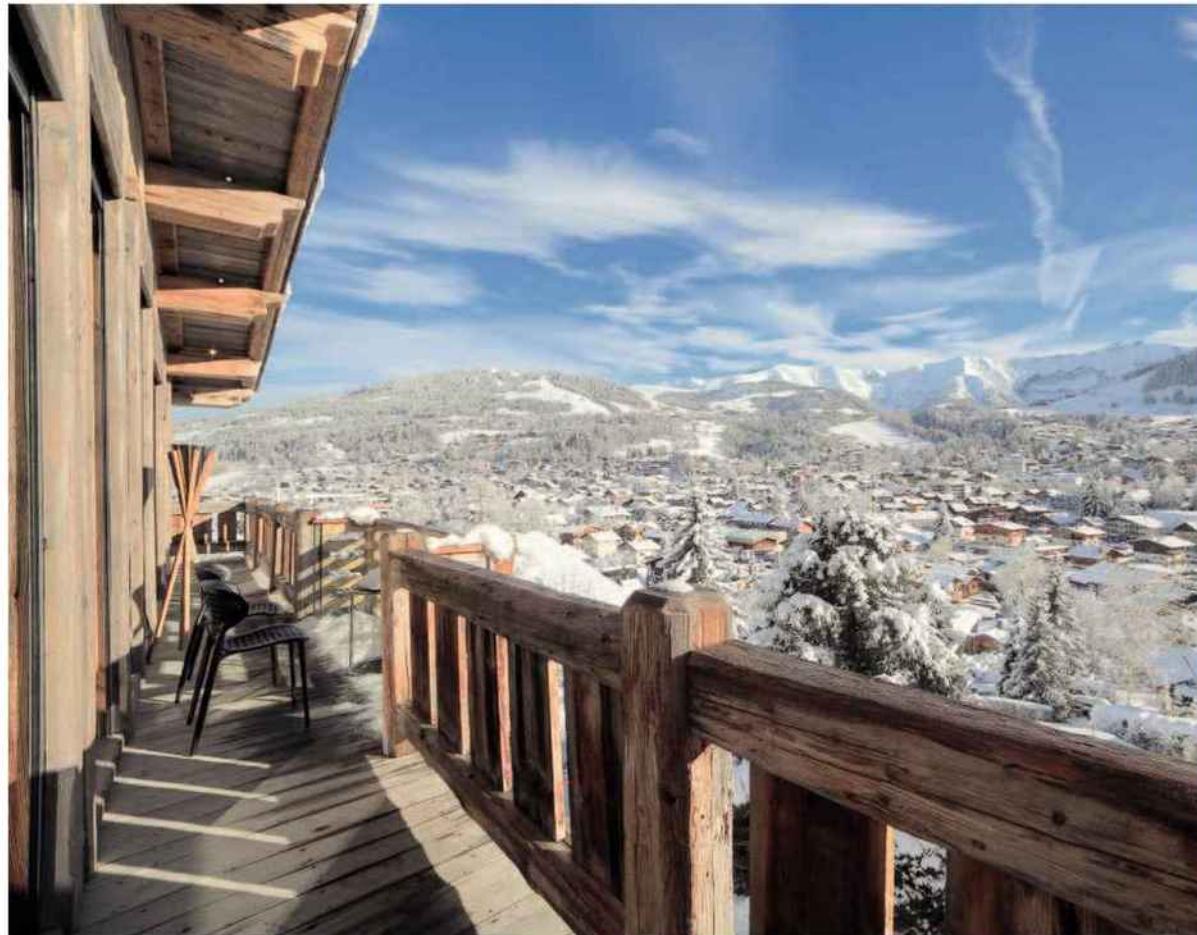
les chalets à 5/7 millions d'euros avec salle de cinéma, piscine et fitness, cinq chambres et prestations haut de gamme, on fait une dizaine de transactions par an et le stock est très faible, explique David Prétot, directeur de Barnes International Megève. C'est la vraie clientèle extrêmement fortunée. Elle est plus sereine sur les affaires que celle de la tranche inférieure. Sur la tranche des chalets de 400 à 700 m<sup>2</sup>, dont le prix est compris entre 7 et 10 millions d'euros, on a une vingtaine de produits sur le marché, avec environ cinq transactions par an. La plupart des clients ont une base professionnelle à Megève. Et, pour ceux à plus de 10 millions d'euros – l'exceptionnel – avec des surfaces habitables de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, on fait une ou deux transactions par an."



## Les Pyrénées épinglees

Début 2015, la Cour des comptes a épingle les stations de ski des Pyrénées, confrontées à des "difficultés majeures", aux "situations budgétaires et financières tendues" et dont "la rentabilité est incertaine".

"Le contribuable public ne peut pas soutenir des stations de ski qui sont dans l'incapacité structurelle d'assurer leur équilibre d'exploitation", écrit la Cour sans détour. Les stations pyrénéennes doivent mettre en œuvre "une véritable stratégie de développement territorial qui ne soit plus exclusivement centrée sur le ski alpin, en particulier en moyenne montagne".



## Ça ressemble à quoi le luxe en montagne ?

Chalet de luxe d'environ 340 m<sup>2</sup> avec terrain d'environ 1 100 m<sup>2</sup> et vue dégagée sur le centre du village de Megève, le massif de Rochebrune et le mont d'Arbois.

Trois niveaux, dont le rez-de-jardin aménagé détente avec spa, piscine intérieure, hammam, sauna, Jacuzzi, salle de sport. Et cave à vin avec salon dégustation.

Au premier étage, trois chambres et chambre dortoir pour les enfants. Au second, cuisine équipée ouverte, vaste salon-séjour avec cheminée, salle à manger. Dans les combles, cinquième chambre avec salle de bains.

Prix : entre 7 et 10 millions d'euros.



## Le top 30 des stations de ski les plus chères de France

La très grande majorité des stations les plus chères se situe dans les Alpes du Nord, avec des prix n'ayant souvent rien à envier à ceux qui sont pratiqués à Paris ou à Lyon.

STATIONS	Prix moyen au m <sup>2</sup>
Mégève	7 497 €
Val-d'Isère	7 193 €
Courchevel	6 820 €
Méribel	6 617 €
La Clusaz	6 127 €
Chamonix	5 453 €
Les Gets	5 128 €
Tignes	4 917 €
Avoriaz	4 730 €
Montgenèvre	4 376 €
Les Menuires/Val-Thorens	4 250 €
Auron	4 165 €
Le Grand-Bornand	4 127 €
Châtel	4 073 €
L'Alpe-d'Huez	3 701 €
La Plagne	3 629 €
Les Contamines-Montjoie	3 617 €
Flaine	3 614 €
Serre-Chevalier	3 351 €
Les Deux-Alpes	3 185 €
Les Arcs	3 118 €
Cauterets	2 801 €
Villard-de-Lans	2 614 €
Peyragudes	2 491 €
Super-Besse	2 443 €
Les Rousses	2 246 €
Les Angles	2 226 €
Font-Romeu-Odeillo-Via	2 040 €
Aix-les-Termes	2 036 €
Orcières-Merlette	1 712 €

Source : MeilleursAgents, février 2015.

## Un investissement locatif juteux

Et encore... Il y a deux ans, Megève a assisté à une correction des prix de 15 % à la baisse qui a permis au marché de revenir à des tarifs qui avaient "du sens et qui se rapprochent des prix sur le très haut de gamme dans les grandes capitales comme New York ou Londres". À Courchevel, il n'est pas rare de voir des chalets à 25 000 voire 30 000 euros le mètre carré... Résultat : une clientèle fortunée de l'Est s'est reportée sur Megève.

Comme il s'agit pour l'essentiel de résidences secondaires, certains acquéreurs, Français, Anglais, Russes, Ukrainiens, Polonais, n'hésitent pas à louer leur bien lorsqu'ils n'y résident pas. Les chalets sont la plupart du temps loués à la semaine, moyennant 20 000 à 50 000 euros.