# Immobilier en station : la prime à l'altitude

L'IMMOBILIER DE LOISIRS EN MONTAGNE CONSERVE SA DYNAMIQUE, PORTÉE PAR L'ATTRAIT TOURISTIQUE DE LA DESTINATION. LES BIENS SITUÉS DANS LES STATIONS AU-DELÀ DE 1600 MÈTRES ONT LE VENT EN POUPE, EN DÉPIT DE L'ENVOLÉE DES PRIX DEPUIS DIX ANS.

SOPHIE CHANARON

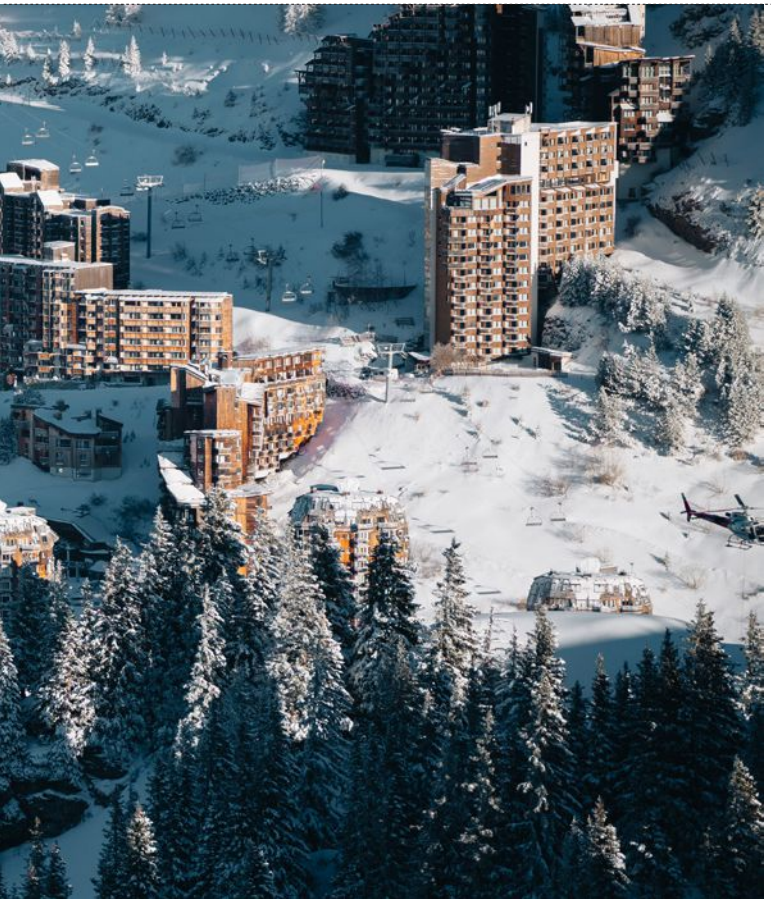
Dans son étude annuelle sur l'immobilier en montagne, qui analyse l'évolution des prix sur un an dans 370 stations de ski françaises au 1er novembre, la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) constate qu'ils ont baissé de 3 % sur les 18 derniers mois, après un bond de 28 % entre juillet 2020 et avril 2023. Dans les Alpes du Nord, et a fortiori en Savoie Mont Blanc, ils restent globalement stables (+0,2 %). Cette stabilité masque néanmoins de fortes disparités selon les secteurs géographiques. Pour Me Barbieri, président de la Chambre interdépartementale des notaires de Savoie et Haute-Savoie, des corrections tarifaires de l'ordre de 2 % sont bien intervenues en 2024 sur ce marché de niche, à rebours des tendances nationales. « *Mais sur cinq ans, les prix ont augmenté de 20 % dans certaines zones* », pointe le notaire de Chamonix, à l'appui de la dernière livraison de l'Observatoire immobilier des notaires (ADNOV).

En 2024, en Tarentaise et dans les 3 Vallées, le prix médian au mètre carré dans l'ancien a grimpé respectivement de 8,5 % (6 240 €) et de 8,3 % (9 360 €). En Haute-Savoie, s'il s'est rétracté de 7 % dans les Aravis, il s'est stabilisé dans le Grand Massif (4 850 €) et les Alpes du Léman (2 720 €), mais s'est encore accru de 3,8 % sur le secteur Mont-Blanc (7 010 €).

## ALTITUDE ET PRIX CORRÉLÉS

La chambre des notaires et la Fnaim Savoie Mont-Blanc font le même constat : les stations de haute altitude se révèlent particulièrement attractives auprès des acquéreurs. « *Il y a une forte demande dans les grandes stations internationales, en particulier dans les 3 Vallées et en Haute Tarentaise* », acquiesce Morgan Bientz, DG du promoteur Alpine Collection, pour qui le succès de la pré-commercialisation du premier bâtiment de l'opération immobilière Génésis à Tignes – 20 000 m² à aménager d'ici à 2028 au Lavachet – illustre ce phénomène.

Si pendant la période post-Covid, les villages de charme et stations situés en dessous de 1500 mètres d'altitude étaient plébiscités, cet engouement n'a plus cours. « *Les stations de haute altitude et les stations moyennes reliées à un grand domaine attirent les acheteurs, motivés par la garantie neige, dans un contexte de réchauffement climatique et d'enneigement de plus en plus aléatoire* », témoigne Bérangère Servat, présidente adjointe de la Fnaim Savoie Mont-Blanc. D'autres critères influent sur la décision



GERMAIN PERNET - AVORIAZ

d'acquérir un pied-à-terre à la montagne, comme la diversité des activités hiver et été, soulignent les professionnels, mais l'accès à la neige reste primordial pour cet achat plaisir.
Selon la Fnaim, depuis dix ans, les prix dans les stations implantées au-delà de 1600 mètres d'altitude ont grimpé de 40 %, contre "seulement" 20 % pour celles situées en deçà de 1500 mètres. Cette tendance, valable dans tous les massifs français, est encore plus prégnante dans les Alpes du Nord, et donc dans les Savoie, territoires qui cumulent nombre de stations d'altitude et grands domaines skiables.

## DES PRIX RÉSISTANTS

En 2024, Val d'Isère conserve la tête du classement des stations les plus chères de France. Selon le site Seloger, spécialiste de l'immobilier en France, le prix au mètre carré y est plus élevé qu'à Paris (15 384 €/m² en moyenne contre 9 282 €/m² dans la capitale). Comme l'an dernier, Courchevel (12 785 €/m²) et Méribel (12 336 €/m²) complètent ce podium.

Entretenus par la fréquentation touristique record des sommets, le manque de biens adaptés aux standards actuels de l'hospitalité, la rareté du foncier et des acheteurs aisés, les prix de l'immobilier en station, bien supérieurs à la moyenne nationale (2 931 €/m²), résistent même au défi colossal de la rénovation énergétique. La Fnaim rappelle que le parc d'hébergements des stations tricolores, datant majoritairement d'avant 1974, est aujourd'hui vétuste et peu performant sur le plan énergétique. *« Les mauvais DPE des passoires thermiques peuvent constituer un argument de négociation pour les acheteurs, mais pour l'instant, cela n'infléchit pas le marché à la baisse dans les Big Five* »*, estime Me Barbieri. Il y a même fort à parier qu'ils renchérissent plutôt la valeur des biens mieux notés à l'approche de 2034 et l'obligation d'afficher alors un DPE entre A et D, sous peine d'être exclu du parc locatif. ■

**Val d'Isère, Courchevel, Meribel, Megève et Chamonix.*

BENOIT VALLET

## Grégory Sion

Directeur général
de Pierre & Vacances

# *« Nous avons transformé une contrainte en une opportunité »*

**En quoi la rénovation en cours de l'Hermine à Avoriaz est-elle emblématique ?**
La réhabilitation complète de cette résidence datant de 1975, rebaptisée Capella, s'inscrit dans une démarche globale du groupe. Elle vise notamment à accélérer la transition énergétique de nos résidences de tourisme pour répondre aux enjeux de la loi Climat et résilience. Ainsi, dans le cadre de notre trajectoire carbone, nous ambitionnons de réduire de 51% nos émissions à horizon 2030. Aujourd'hui, nous avons plus de deux ans d'avance, grâce à la mobilisation des équipes et la sensibilisation des clients.

**Quelles sont les caractéristiques de cette résidence ?**
Avec un DPE F, elle fait partie de nos hébergements qualifiés de passoires thermiques - environ 34 % de notre parc montagne - les plus urgents à rénover, sous peine de ne plus pouvoir les louer d'ici à 2034. Cette échéance, encore lointaine, pousse de nombreux propriétaires à procrastiner les travaux, tant ils sont compliqués en montagne. Pierre & Vacances a décidé d'avancer, et pour y arriver, il faut innover. Le projet Capella montre comment nous avons transformé une contrainte en opportunité.

**C'est-à-dire ?**
Un décret européen relatif à la protection incendie proscrit l'emploi de bardage en bois en cas de rénovation des façades des immeubles de moyenne hauteur (28 à 50 mètres). Or, à Avoriaz, dont l'architecture labellisée Patrimoine du XX$^{e}$ siècle signe l'identité, il faut du bois ! Les équipes se sont donc creusé la tête pour trouver une solution respectueuse de la réglementation et du patrimoine local. L'isolation renforcée du bâtiment se fait par l'intérieur, avec l'avantage de permettre une réouverture partielle en décembre 2025. La future résidence Capella réduira de moitié ses consommations énergétiques et affichera un DPE D.

**Quel est le coût de cette opération ?**
Vingt millions d'euros hors taxes, dont 3 millions pour la rénovation énergétique. Les passoires thermiques sont souvent des bâtiments en fin de vie qui ne correspondent plus aux attentes des clients. Capella sera une résidence quatre étoiles nouvelle génération. Et c'est le chiffre d'affaires supplémentaire généré par les 143 appartements modernisés qui finance la rénovation thermique.
Ce projet pilote d'envergure peut intéresser d'autres copropriétés en montagne, où en tant qu'acteur engagé de l'écosystème, P & V entend contribuer à transformer le modèle touristique.