

Investir à la montagne ? Oui, bien sûr ! Mais à quel prix ?

24/01/2017 – Les vacances d'hiver approchent et les envies d'investir à la montagne se font plus nombreuses. Site spécialisé dans l'immobilier neuf, [Trouver-un-logement-neuf.com](http://trouver-un-logement-neuf.com) propose donc en ce début d'année un baromètre inédit des prix de l'immobilier neuf en montagne. Tour d'horizon des prix actuellement pratiqués dans les stations françaises.

« Acheter à la montagne, c'est un investissement coup de cœur », comme le rappelle dans une récente interview Nicolas Grizard, directeur commercial chez le promoteur MGM, leader des résidences de tourisme à la montagne. Et pour cause, face à la rareté foncière, au coût de construction plus élevé, à des chantiers plus longs de par la période hivernale... construire du logement neuf à la montagne coûte cher.

Reste que plusieurs formules s'offrent aux particuliers investisseurs pour réduire la facture : opter pour un achat en résidence de tourisme pour défiscaliser tout en occupant l'appartement quelques semaines par an, choisir des stations pas encore à maturité pour miser sur une plus-value à terme ou encore faire le choix d'une station moins recherchée, dans des massifs moins connus.

Courchevel, toujours au top des prix du neuf !

Comme partout dans l'immobilier, l'emplacement reste primordial et les prix varient selon si la station est plus ou moins cotée, si elle est rattachée à un grand domaine skiable ou non, mais aussi si la résidence est skis aux pieds, située en cœur de station ou plus éloignée.

Ainsi, pour acquérir un trois-pièces à Courchevel Village, au cœur du domaine skiable des Trois Vallées, en résidence de tourisme, il faudra actuellement déboursier au minimum 700 000 €. Sur l'une des dernières opportunités foncières au pied du téléphérique de l'Aiguille du Midi, à Chamonix, il faut compter à partir de 392 000 € pour un trois-pièces en résidence de tourisme 5 étoiles. Aux Arcs 1800, en Savoie, le prix de départ d'un appartement neuf T3 est de 370 000 €.

Opter pour des stations encore en devenir

Quand le Club Med fait le choix de s'implanter dans une nouvelle station, c'est qu'il y voit du potentiel comme pour Valmorel en Savoie ou dernièrement à Samoëns, en Haute-Savoie, où le voyageur construit actuellement un nouveau resort. Des stations sur lesquelles misent également le constructeur MGM. Compter actuellement par exemple 275 000 € pour un T3 en résidence de tourisme et 315 000 € pour un T3 en copropriété classique à Samoëns. Des stations de moyenne altitude, bien enneigées, comme Les Saisies ou La Rosière en Savoie offrent, elles, des opportunités sous les 300 000 € pour un trois-pièces en résidence de tourisme.

Miser sur de plus petites stations moins recherchées

Pour trouver les prix les plus attractifs, il faut s'éloigner des stations de sport d'hiver aux noms prestigieux pour opter pour des stations à taille humaine, dans des massifs moins courus. Meilleur exemple à La Féclaz, en Savoie, dans le massif des Bauges, qui domine Chambéry, Aix-les-Bains et le lac du Bourget. Là, vous pouvez actuellement acquérir un chalet en duplex neuf à moins de 267 000 €.

Autre option, choisir une station dans les Alpes du Sud ou les Pyrénées. Exemple dans les Alpes-Maritimes, à Valberg, avec des appartements neufs trois-pièces en copropriété classique à 239 000 €. A Auron, cela peut tout de même grimper actuellement jusqu'à 310 000 €.

Les atouts des résidences de tourisme face aux copropriétés classiques

Aujourd'hui, en montagne, à la demande des stations, on trouve de plus en plus de résidences de tourisme pour favoriser la location par un exploitant de lits chauds et éviter les logements aux volets clos quand le propriétaire d'une résidence secondaire classique, en pleine propriété, n'est pas présent.

Des appartements neufs dans des résidences de tourisme que les investisseurs achètent grâce au dispositif Censi-Bouvard ou au statut LMP/LMNP, Loueur de meublé professionnel ou non, avec le plus souvent quelques semaines d'occupation, contre une gestion locative le reste de l'année. Des résidences de tourisme qui doivent fournir un certain nombre de services pour attirer tant les investisseurs au départ, que par la suite des locataires, été comme hiver. C'est ainsi que ces résidences de tourisme proposent désormais pour la plupart des espaces bien-être, des piscines chauffées...

Prix de l'immobilier neuf en montagne – Janvier 2017

| STATIONS | Exemples de prix T2 | Exemples de prix T3 |
|--|---------------------|---------------------|
| Haute-Savoie | | |
| <u>Pays du Mont-Blanc</u> | | |
| Chamonix / RT 5 étoiles | | 392 000 € |
| Saint-Gervais / RS | 199 000 € | 259 000 € |
| Combloux / RS et RT | 150 000 € | 288 000 € |
| Les Houches / RT | 212 500 € | 304 000 € |
| <u>Grand Massif / Portes du Soleil</u> | | |
| Flaine / RT | | 254 000 € |
| Samöens / RT | 208 000 € | 275 000 € |
| Samöens / RS | 240 000 € | 315 000 € |
| Châtel / RT | 240 000 € | 292 000 € |
| Châtel / RS | 255 000 € | 325 000 € |
| <u>Massif des Aravis</u> | | |
| La Clusaz / RT | 193 000 € | 249 000 € |
| Le Grand Bornand / RH | 196 000 € | 271 000 € |
| Isère | | |
| Alpe d'Huez / RT 5 étoiles | 182 000 € | 278 500 € |
| Vaujany / RS | 219 000 € | 289 000 € |
| Savoie | | |
| <u>Paradiski</u> | | |
| Les Arcs 1800 / RT | | 330 000 € |
| Les Arcs 1800 / RT | 250 000 € | 370 000 € |
| Champagny la Vanoise / RS | 215 000 € | 320 000 € |
| <u>Les 3 Vallées</u> | | |
| Courchevel Village / RT | 430 000 € | 700 000 € |
| Les Menuires / RT | 190 000 € | 283 000 € |
| Les Saisies / RT | 213 600 € | 298 800 € |
| Tignes / RT | 221 000 € | 296 000 € |
| Alpes du Sud | | |
| Auron / RS | 220 000 € | 310 000 € |
| Valberg / RS | 159 000 € | 239 000 € |

Prix en euros à partir de d'un appartement neuf T2 et T3 constaté le 23/01/2017 dans les stations de sports d'hiver ayant des opérations de logements neufs actuellement recensées sur le site Trouver-un-logement-neuf.com

RT = Résidence de Tourisme
RS = Résidence secondaire en copropriété classique
RH = Résidence hôtelière

Attention : contrairement à nos baromètres habituels, il s'agit là d'exemples de prix de vente actuellement pratiqués en stations et non de prix moyens ; le nombre d'opérations pour chaque station n'étant pas suffisant pour établir des moyennes et encore moins des évolutions dans le temps.

Rechercher ici un appartement neuf à la montagne

A propos de Trouver-un-logement-neuf.com

Lancé en 2004, le portail Trouver-un-logement-neuf.com est désormais l'un des plus importants sites consacrés à l'immobilier neuf avec une offre de 6 100 programmes neufs et terrains à bâtir disponibles sur l'hexagone.

Trouver-un-logement-neuf.com est édité par la société Gao communication, qui réunit 4 autres sites Internet consacrés à l'immobilier neuf :

- Ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com, dédié à l'éco-habitat et l'écoconstruction
- Infos.trouver-un-logement-neuf.com, site d'informations sur l'immobilier neuf
- Loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com, nouveau site consacré à l'investissement locatif avec la loi Pinel
- Mon-logement-neuf.info, site d'échanges d'informations entre les promoteurs et leurs acquéreurs.