

INVESTIR

« Depuis 5 ans, les prix de l'immobilier neuf augmentent de 4 à 7 % par an en fonction de l'implantation géographique »



Un marché d'opportunité

Le prix d'un bien neuf est estimé à 20 % environ plus élevé que pour l'achat d'un bien ancien. Depuis 5 ans, les prix de l'immobilier neuf augmentent de 4 à 7 % par an en fonction de l'implantation géographique. Pour les stations comme Méribel, Val d'Isère, la hausse est beaucoup plus élevée car les possibilités de construction à venir sont très limitées. Les propriétaires dans les stations prestigieuses ne vendent pas d'où le faible nombre de transactions. Méribel enregistre moins de 300 transactions par an depuis une quinzaine d'années. « Le marché de l'immobilier est dynamique. C'est un marché d'opportunité. Dans quelques années, l'investissement en montagne ce ne sera pas de savoir si j'achète ou pas, mais est-ce que je peux acheter ? Est-ce qu'il y aura encore la possibilité d'investir en montagne ? Avec toutes les restrictions, il y aura de moins en moins de programmes neufs en montagne. Qui achète ? 80 % des Français qui veulent placer des capitaux et se faire plaisir en même temps. C'est parfois plus efficace d'investir dans un bien neuf en montagne que dans l'art, les voitures anciennes ou les actions », conclut Jean Thomas Oleano, président de Promo 6 et Rising Stone. ✕

PAROLES D'EXPERT

Marc Goutille, président de Cogeco :

« Je crains une bulle spéculative »



Quels conseils pouvez-vous donner

à un futur acquéreur qui hésite entre logement neuf ou ancien ?

Je lui suggère d'étudier l'emplacement de son futur logement. Une visite sur place ne remplacera jamais les outils internet. Acheter un appartement en ville et en montagne n'est pas comparable. Je lui conseillerai de se renseigner sur la notoriété du promoteur et d'aller voir de près d'autres réalisations. Il n'y a pas mieux pour être rassuré.

Que répondez-vous aux personnes qui sont contre les résidences neuves et qui disent qu'il est préférable de rénover les résidences vétustes ?

Il faut reconstruire sur l'existant. On l'a dit il y a 15 ans en plaine. Il faut faire la même chose en montagne. Il faut détruire les résidences affreuses des années 70. On peut trouver des solutions avec des propriétaires de biens de cette nature. Ils ont aussi envie de s'en séparer car ils se rendent compte que leur appartement n'est plus au goût du jour et que personne ne veut les louer.

Comment voyez-vous l'avenir de la construction neuve en montagne ?

Je crains une bulle spéculative. On assiste à une flambée des prix. Attention, au contrecoup qui pourrait arriver. Il y a un effet de confiance et de spéculation. Des chantiers pourraient s'arrêter. Des opérations ne se feront pas car certains auront mis des sommes trop élevées sur des projets pour bloquer les opérations et ne pourront pas aller jusqu'au bout. Beaucoup d'opérations ne se feront pas à cause de prix exorbitants. Ce que je vois aujourd'hui ne me rassure pas. On va droit dans le mur si tout le monde continue à spéculer fortement en pensant que l'immobilier de montagne va repartir à fond.

Est-ce que les stations dans lesquelles vous souhaitez implanter vos opérations sont à une altitude minimum ?

En dessous de 1 500 mètres d'altitude, je ne réalise pas d'opérations immobilières. Celui qui veut skier, n'investit pas en dessous. Certains ne cherchent pas la neige et ils seront heureux à 1 000 mètres.

La nouvelle réglementation thermique -RT2020-, reportée au mois de janvier 2022, va-t-elle contribuer à l'augmentation des prix de l'immobilier neuf ?

Oui, il y a toujours un risque de surcoût avec les nouvelles normes. C'est la conjonction de la rareté, plus les nouvelles normes qui cassent le modèle.

Comment la résidence secondaire va évoluer ?

Plus de confort, un espace de vie encore plus grand où l'on devra intégrer un bureau en résidence secondaire ou remplacer une chambre par un espace de travail pour répondre à la demande.