

# Immobilier neuf en station où trouve-t-on encore des opportunités ?

*Je t'ai enfin trouvée !*



COSY MOUNTAIN



Le marché de l'immobilier neuf, qui présente de nombreux avantages face au parc ancien, reste attractif en montagne notamment dans les Alpes. Les prix varient considérablement d'une station à l'autre, selon la notoriété de la station, l'altitude et la qualité de l'offre immobilière. Voici quelques idées de prix.

Texte La rédaction - Illustration Vicky Royer

Il est fréquent d'entendre dire qu'il n'y a plus de terrains pour construire et qu'acheter des biens neufs en montagne reste compliqué. D'anciens hôtels sont mis en vente puis transformés en appartements. Des chalets sans style sont démolis. À la place, on reconstruit plus grand et on bâtit des petits collectifs. Il est donc toujours possible de dénicher des programmes neufs.

#### DANS LES STATIONS DE PRESTIGE

Dans le centre de la station et sur le front de neige à Val d'Isère avec accès direct aux pistes, c'est ici que les prix restent les plus élevés. « Nous vendons aussi des biens ultra-luxueux : des appartements neufs dont les prix peuvent grimper jusqu'à 17 millions d'euros. Nous avons même connu quelques pointes de 40 000 voire 50 000 €/m<sup>2</sup>. Il s'agit de biens d'exception avec des surfaces supérieures à 200 m<sup>2</sup> », souligne

Sandra Morel, responsable des transactions à Val d'Isère Agence. Deux programmes sont en cours dans la station, la résidence Le Parc 1963, en plein centre, proposant 12 appartements (compter environ 15,3 millions d'euros l'appartement de 284 m<sup>2</sup> avec 6 chambres) et la Résidence L'Ecrin dont la livraison est prévue en 2026.

À Méribel, il existe plus d'offres de biens immobiliers dans le neuf que dans l'immobilier ancien. Le prix du neuf ne cesse de grimper et débute à 23 000 €/m<sup>2</sup>. Dans le quartier du Morel, sur la piste de la Hulotte, la résidence du Lac Bleu comprend 23 logements du T2 au T7 penthouse avec un intérieur personnalisé. Pour un appartement 5 pièces de 140 m<sup>2</sup>, le budget à prévoir s'élève à 5 064 478 € soit 36 175 €/m<sup>2</sup> (livraison fin 2026).

À Tignes, dans le quartier du Lavachet, il faut compter en moyenne 19 500 €/m<sup>2</sup> dans une résidence de 27 appartements de 42 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup> (la résidence Genesis Diya Alpine Lodges).

À Courchevel Moriond, un ensemble



**À Samoëns, il est possible de devenir propriétaire d'un T3 à partir de 290 000 €.**

immobilier composé de 28 lodges haut de gamme aménagés sur mesure de 60 m<sup>2</sup> à 242 m<sup>2</sup> sont proposés à partir de 935 000 € (programme Steamboat d'Alpine Lodges livrés fin 2026).

Du côté de Chamonix, il est possible d'acquérir un T3 pour un budget démarrant à 897 000 euros.

#### LES STATIONS PLUS ABORDABLES

À Samoëns, il est possible de devenir propriétaire d'un T3 à partir de 290 000 €. Dans les Alpes Maritimes,

à Auron, pour la même typologie de logement, il faudra prévoir un budget proche de 395 000 €. À l'Alpe d'Huez, selon la localisation et le standing du programme, les prix d'un T3 peuvent varier entre 430 000 et 1 189 000 €.

### INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE DE TOURISME

Elles constituent une part importante de l'offre en montagne. Les résidences de tourisme intéressent aussi bien les investisseurs que les vacanciers qui souhaitent des services et bénéficier d'une gestion professionnelle. Meublées, équipées de spa, piscine, services hôteliers, elles proposent des prestations haut de gamme, un accès direct aux domaines skiables, avec des livraisons qui s'étalent sur les prochaines années. Terrésens met en vente des logements du côté de Vaujany (à partir de 162 870 €), à La Plagne (à partir de 265 565 €), à La Toussuire (à partir de 174 000 €) et à Megève (à partir de 220 000 €).

### DES CHALETS NEUFS MOINS CHERS QUE LES CHALETS ANCIENS

C'est le segment du marché de l'immobilier le plus exclusif et le plus cher en montagne. Acheter un chalet neuf peut parfois se révéler moins coûteux qu'acheter un chalet ancien à rénover. L'offre reste limitée d'où les prix élevés qui s'adressent à une clientèle française et internationale à la recherche de biens d'exception. Aux Gets, où il existe une offre importante de biens neufs, il faut être prêt à déboursier un minimum de 1 050 000 € pour un chalet T4 neuf et environ 3 375 000 € pour un chalet T6. À l'Alpe d'Huez, comptez à partir de 3 millions d'euros un chalet de 200m<sup>2</sup>.

Les biens neufs séduisent les amoureux de la montagne et les investisseurs aussi bien français qu'étrangers car ils sont plus spacieux, plus fonctionnels, performants sur le plan énergétique et ne nécessitent pas de travaux. Ils permettent aussi de bénéficier de frais de notaire réduits et de récupérer la TVA si le bien est mis en location avec les services para hôteliers.



La nouvelle résidence Sairena aux Saisies de CGH immobilier propose 16 logements du 2 aux 4 pièces entièrement meublés, à partir de 315 000 € HT.



Le Chalet Anaé de MGM, à Sainte-Foy-Tarentaise, propose 16 appartements allant du 3 pièces de 55 m<sup>2</sup> à partir de 535 000 € TTC avec cave, parking couvert en sous-sol, casier à ski jusqu'au 6 pièces duplex de 150m<sup>2</sup>, pour un montant de 1,8 million d'euros. Cette copropriété classique sera livrée pour Noël 2025.  
© Emergence





La résidence Steamboat à Courchevel-Montriond (Alpine Lodges) livrée fin 2026 est un programme haut de gamme de lodges allant du 3 pièces au 8 pièces, en vente à partir de 1 776 000 €.

Situé en plein cœur du village savoyard de Crest-Voland, l'Écrin du Diamant se compose de 33 logements allant du T1 au T6 (Cimalpes), en vente à partir de 295 000 €.

**L**e marché de l'immobilier à Crest-Voland connaît un bel essor, porté par la modernisation de cette station familiale du Val d'Arly en Savoie, reliée au domaine skiable de l'Espace Diamant. Très prisée des Lyonnais, la station va franchir un cap avec l'installation de sa première télécabine dès décembre 2025. Ce nouvel équipement sera accompagné d'un réaménagement du front de neige et de la création d'un

## CREST-VOLAND, EN PLEIN ESSOR.

nouvel espace pour skieurs débutants, marquant la volonté de s'adapter aux attentes d'une clientèle toujours plus exigeante. Cette montée en gamme des infrastructures a un impact sur l'attractivité immobilière de la station. Les programmes neufs se multiplient. L'agence Cimalpes, spécialiste de la location et la vente de chalets et d'appartements haut de gamme, ouvrira d'ailleurs un bureau cet hiver,

signe de l'intérêt grandissant pour le secteur. « Le marché du neuf connaît un bel essor sur Crest-Voland, soit avec des biens rénovés bénéficiant d'une surélévation, soit des constructions à partir d'un foncier simple. C'est un marché de report, qui attire aussi ceux qui désirent acheter dans les stations proches de Megève ou des Saisies et qui n'ont pas le budget suffisant », souligne Pauline Riotton, négociatrice chez Cimalpes à l'agence des Saisies. Trois nouvelles résidences, proposant des logements spacieux et skis aux pieds, seront construites en plein centre du village. Le prix du mètre carré varie entre 8 500 € et 9 000 € / m<sup>2</sup>. Pour un chalet neuf, il faut prévoir un budget d'environ 1,2 million d'euros pour une centaine de mètres carrés et jusqu'à 2 millions d'euros pour une surface double.

À quelques kilomètres de là, le village préservé d'Hauteluce, avec vue imprenable sur le mont Blanc, propose également de belles opportunités. La nouvelle résidence Les Chalets d'Hauteluce, située à 100 m du centre et à 300 m des remontées mécaniques, affiche des prix à partir de 460 000 € pour un T3 de 60 m<sup>2</sup> et de 890 000 € pour un demi-chalet de 130 m<sup>2</sup>.

