

La montagne retrouve

Dossier Après quelques années atones, la construction repart dans les stations azuréennes. Chalets, appartements, résidences hôtelières : la clientèle pour le moyen/haut de gamme est là



On s'active sur les chantiers d'altitude avant la période froide, comme ici à Auron, où plusieurs programmes sont en finition.

Le client est là, les pistes aussi. Mais il faut aussi des banques qui jouent le jeu, des règles d'urbanisme favorables, et des investisseurs... Si un certain optimisme flotte sur les sommets azuréens, on n'est plus dans les années d'euphorie, qui ont laissé des traces pour la séquence « nostalgie ». Des professionnels de l'immobilier nous rappellent d'entrée cette ambiance *no limit* qui régnait il y a trente-cinq ans, avec les financiers anglais d'Isola 2000. Ressortent les 15 % de croissance des années 2000. Mais évoquent également le creux de 2009-2010. Aujourd'hui, on voit des chantiers. En finition, en cours, à dé-

marrer. Des programmes quasiment commercialisés, et encore plein de projets dans les cartons... La montagne, on y croit. Parce qu'il y a alchimie entre les décideurs du public et ceux du privé. Depuis plusieurs années, les collectivités locales, que ce soit via le Département, les communes ou la Métropole Nice Côte d'Azur, ont investi pour hisser le niveau des stations azuréennes. Ce sont des routes, des domaines skiables améliorés et modernisés, des équipements publics, des travaux de voirie. Le tout justifié par le développement d'une économie de montagne source de richesse et d'emplois.

Ce « socle » mis en place, reste à gagner en parts de marché et en attractivité. On a régulièrement évoqué le manque de lits pour des séjours dans les stations azuréennes, une hôtellerie défaillante, un habitat vieillissant, pas vraiment au goût d'aujourd'hui.

La Côte d'Azur à la neige se vend bien

Les appartements « boîtes à sardines », où l'on se plie en quatre pour accéder aux lits escamotables coincés entre la table et la plaque électrique, ne suscitent plus l'enthousiasme, mis à part pour une clientèle estudiantine ou low-cost, pas vraiment dans le

viseur. Il faut du beau, un peu plus d'espace et de confort, du luxe, mais pas uniquement. Les résidences de tourisme sont en mutation, les hôtels aussi. La résidence hôtelière a de beaux jours devant elle, les immeubles-chalets également, tout comme l'hôtellerie haut de gamme avec espaces bien-être et services au top.

« Je voyage dans tous les pays », souligne Jean-Marc Bérard, chargé du développement économique et touristique à l'international pour la Métropole Nice Côte d'Azur. « L'hôtellerie classique évolue. Actuellement, on a besoin de lits pour répondre aux demandes en haute saison. Les domaines skiables sont à ni-

veau. Les règles d'urbanisme ont permis de débloquer des terrains pour relancer la construction. C'est intéressant pour les Azuréens qui veulent investir. C'est une aubaine aussi pour des étrangers amoureux de la Côte d'Azur. On peut compter sur les Russes si on propose des beaux produits. Ils sont environ huit mille sur la Côte d'Azur. Ils ne demandent qu'à venir dans nos stations. C'est ainsi que l'on attirera de nouveaux promoteurs et de nouveaux investisseurs en altitude. »

Dossier : SYLVIE BÉAL
sbeal@nicematin.fr
Photos : François BAILLE

Repères

■ Cyclique

De 2000 à 2006, on a beaucoup construit à Isola 2000, autour de 2004 à Valberg, et depuis 2008 à Auron, la règle étant qu'un investisseur en attire un autre.

■ Une quinzaine de programmes

récents, en cours d'achèvement ou à venir à Valberg, Auron, Isola.

■ Lits chauds, lits froids

Les lits chauds, c'est le passage : hôtel, résidence hôtelière, location.

Les lits froids ce sont les résidences principales et secondaires. L'objectif étant d'augmenter la capacité de lits « marchands ».

■ Dépense

Dans un séjour, le forfait représente 15 % de la dépense. Reste 85 % du budget vacances dépensé dans la station. À ne pas négliger.

Ils se sont lancés : portrait de jeunes entrepreneurs

Julien et Benjamin Bezio (Saint-Raphaël)

Ils livreront à Noël la première tranche des Chalets Louise à Auron (quatorze appartements). Ils ont déjà à leur actif un programme au Val d'Allos. « Dans notre métier, tout repose sur les banques. Nous avons eu la chance d'être suivis par la Caisse d'épargne. Nous avons fait un programme moyen/haut de gamme à 6000 € le m² qui a bien marché. Une deuxième tranche suivra. »



Cesar Reviglio (Auron)

À la station, tout le monde l'a connu bébé. À 19 ans, Cesar suit les traces de son père, Armand. Il vient de planter le panneau de son premier programme, le Chalet Don Hugo. « Cinq appartements haut de gamme dans le quartier très préservé des Colettes. Il n'y a que des chalets ici, c'est ce qu'on appelle la "petite Suisse". C'est un programme à 7000/8000 € le m². Je suis très content de prendre la suite de mon père, qui avait anticipé et acheté des terrains il y a longtemps. »



Michel Magrey et Philippe Dalmasso (Cannes)

Catégorie haut de gamme, voire très haut de gamme. Les Chalets du Berger, aujourd'hui hors d'eau et hors d'air, feront partie du *nec plus ultra*. « Ce sont quatre très belles réalisations avec une superbe déco, des matériaux haut de gamme et du bois ancien. On est à 10 000 € le m². Nous sommes en relation avec une clientèle haut de gamme qui apprécie la proximité des stations et qu'il faut savoir garder ici. »

le rythme des chantiers

Monter en qualité partout et pour tout

Ils sont unanimes. Pour attirer des nouveaux « montagnards », il faut monter d'un cran. Dans la qualité de l'habitat, des pistes, des accès, mais aussi des commerces, des services, des équipements de loisir.

Agents immobiliers sur les secteurs d'Isola et Auron, Bruno et Cathy De Colombe font clairement référence à *La Folie douce*, ces dancefloors qui ont poussé au cœur des pistes à Val d'Isère, Méribel, Courchevel, L'Alpe d'Huez, Val Thorens... « Les gens d'ici viennent de la Côte d'Azur. On a besoin de fun, d'établissements branchés, d'un esprit de fête... Les ados et les jeunes adultes veulent de quoi s'amuser. »

Ces mêmes professionnels mettent par ailleurs un bémol sur la carte du « tout luxe ». « À Isola 2000, on ne tient pas les Chalets du Mercantour. Ils se revendent comme des petits pains. On

est à 6000 € le m². C'est bien placé, beau et confortable, mais nous ne sommes pas dans la démesure. C'est idéal pour les familles de la région qui peuvent monter souvent. »

Nathalie Nicolai fait, elle aussi, passer le message. La directrice commerciale de Sita-Vaneau Côte d'Azur à Auron et Isola 2000 décrit un climat d'attente. « Nos stations drainent une belle clientèle. Il ne faut surtout pas descendre la qualité de l'hébergement.

« À Auron, on a des produits à la revente entre 4000 et 7000 € le m². Dans le neuf, un programme neuf comme celui de La Montagne (sur la place, ndlr), vendu à 80 %, va de 5000 à 10000 € le m². Actuellement on a des demandes pour tout ce qui est près des pistes. Et la commercialisation des terrains du lotissement des Granges de la Savonnette est en cours. Ils partent très bien. »



Du ski, oui, mais dans de bonnes conditions.

Proximité, parkings, route d'accès déneigée et services à la hauteur. Tous s'accordent pour que l'on trouve enfin, dans ces stations, des piscines couvertes, spas, espaces de bien-être, mais aussi des commerces haut de gamme, des

marques, du service traiteur, du beau matériel de ski, du chic, du personnel... « N'oublions pas qu'il y a, aujourd'hui, des gens qui veulent qu'on leur apporte les skis au pied des pistes », nous glisse-t-on dans la conversation.

Cinq étoiles et esprit lodge

Le mythe du cinq étoiles circule aussi à la montagne. On en parle beaucoup à Auron, du côté du Riou, mais aussi à Isola 2000, où une extension de l'hôtel *La Diva* est dans les cartons.

À ce jour, rappelons que les projets immobiliers sont figés par le contentieux entre l'aménageur – le groupe Riccobono – et le Département, qui agit pour le compte de la commune

d'Isola pour récupérer les terrains. Le premier adjoint, Denis Bastanti, également président de la société d'économie mixte des Cimes du Mercantour, se montre confiant.

« Je pense que l'on aura le jugement l'an prochain et que la situation va se décanter pour les terrains encore constructibles. Le nouveau plan local d'urbanisme va permettre de nouvelles réalisations. Il y a du potentiel

pour des résidences hôtelières et de l'hôtellerie trois et quatre étoiles.

Quant à l'existant, l'ex-hôtel Chastillon, entièrement réhabilité, est devenu une résidence hôtelière quatre étoiles. A moyen terme, il existe également un projet de lodge ou de resort haut de gamme, aux proportions très mesurées. »

Du ski aux pieds avec un investisseur qui serait kazakh.

Questions à Pierre Mario, p.-d.g. de Valtinée (construction-travaux publics)

« Un vrai savoir-faire de proximité »

Pierre Mario est également secrétaire de la Fédération départementale du bâtiment.

Les programmes sortent de terre. Tout va bien ?
Notre secteur fait de la résistance et parvient même à se développer.

Acheter un montagne reste attractif ?

C'est toujours un investissement coup de cœur, la résidence secondaire idéale pour des familles, des seniors actifs, des étrangers aisés.

Est-ce facile de réaliser un programme immobilier ?

Il faut être très courageux. Notamment à cause des banques. Avant, avec 40 % de précommercialisation et 10 % d'apport, les banques suivaient. Aujourd'hui, le ratio est de

50 + 25 %. Elles ne prennent des risques qu'à hauteur de 25 %, et le promoteur doit engager 75 %. Des programmes n'ont ainsi pas pu aboutir alors qu'il y avait les acquéreurs.

A-t-on les entreprises et les professionnels de la construction dans la région ?

Oui, on a tout : gros œuvre, maçonnerie, béton prêt à l'emploi, plomberie, électricité, chauffage, domotique, bois, peinture...

Fait-on appel à eux ?

Hélas, pas toujours. Nous sommes parfois surpris de voir des professionnels qui ont fait des centaines de milliers de kilomètres et qui ne connaissent pas toujours la construction en montagne. Quid du service après-vente, de la réactivité, des déplacements ?

Sur un an, la construction, c'est combien d'emplois ?
Environ cinq cents.

Qui sont vos concurrents ?

On a le souci des intérimaires venus de l'étranger et qui coûtent 15, 16 ou 18 € de l'heure. Tout le monde devrait un peu réfléchir avant d'y avoir recours...



Sauna, vue panoramique, équipements raffinés... C'est ce qu'offrira ce programme du groupe Castelli, Altitude 1700, à Valberg. (Photo Sophie Pencenat)

Station de ski ou village à la montagne ?

« Le maire de Courchevel aime nos stations parce qu'elles ne vivent pas uniquement l'hiver, avec une clientèle de passage qui n'a aucun attachement pour le lieu. »

Charles-Ange Ginésy député, maire de Péone Valberg, a très peur des stations bling-bling, éphémères, qui ne durent que le temps de la neige. « Valberg doit rester ce qu'elle a toujours été, familiale, conviviale. Je milite plus pour un village à la montagne qu'une station de ski. On y vient toute l'année, on trouve plein d'activités en toute saison, et les gens se connaissent. » Cela étant, Valberg, comme ses voisines, est en quête de ces fameux « lits chauds » qui accueillent les séjours. « On en a trop peu. Il en faudrait plus pour pouvoir amortir le coût de nos infrastructures, domaine skiable l'hiver et équipements pour les loisirs d'été. »

Entre 2010 et 2013, 10 000 m² de surfaces ont été réalisées sur l'ensemble de la commune

Péone Valberg Guillaumes, notamment sur des terrains constructibles qui, jusqu'alors, n'étaient pas exploités. Un hôtel, *La Clé des champs*, est aussi transformé en appartements. Et de nouvelles réalisations ont vu le jour. L'Adret d'Azur (trente-six appartements) est en fin de commercialisation. Altitude 1700, à cinq minutes de l'héliport, entre dans la phase des finitions.

« Globalement, on assiste ici aussi à une montée en gamme. Mais mon souci, c'est aussi le taux d'occupation. Pour rentabiliser un bien et qu'il procure des retombées économiques, il faut quinze à seize semaines d'occupation. » Moralité : construire c'est bien, encore faut-il qu'il y ait de la vie derrière... Et de la vie, il va y en avoir, grâce à un programme d'Habitat 06 d'une trentaine de logements au cœur de la station, destiné aux actifs, avec supérette, bowling, boîte de nuit... Démarrage à la fin de l'hiver.