Les Echos

Votre résidence secondaire à moins de 100 km de Strasbourg : un marché de connaisseurs entre Vosges et vignes

Marché assez confidentiel, les Alsaciens et les adeptes de la région ont leurs endroits favoris entre les montagnes vosgiennes, les lacs et la célèbre route des vins... Tour d'horizon des secteurs les plus prisés.

Par **Hélène Dupuy**

Publié le 31 juil. 2020 à 11:59 | Mis à jour le 10 août 2020 à 11:30

« *Loin de la Côte d'Azur ou de la Bretagne de bord de mer, où une maison sur deux est une résidence secondaire et se revend tous les 5 ans, le marché autour de Strasbourg est confidentiel* » affirme Maître Fabrice Pin, président de la chambre des notaires du Haut-Rhin.

Les personnes qui souhaitent y acquérir une maison de vacances ou de week-end sont pour la plupart des habitants d'une grande ville alentour - Strasbourg, Colmar, Mulhouse, Metz- ou ont des attaches dans la région. Et la crise du Covid ne semble pas avoir augmenté la demande, s'accordent les différents agents immobiliers locaux. Les Allemands, Luxembourgeois, Suisses, Belges s'intéressent aussi au secteur. « *Il leur est plus facile et moins cher de trouver une belle ferme dans le massif des Vosges que dans leur pays* » explique Gilles Larosée, agent immobilier du réseau Patrice Besse.

Les stations de ski du sud des Vosges

Les stations de montagne du sud de la chaîne des Vosges représentent le marché de résidence secondaire le plus dynamique. Situées dans le parc naturel régional des ballons des Vosges (qui commence 50 km au sud-ouest de Strasbourg), « *elles attirent les Alsaciens mais aussi tout le quart nord-est de la France, y compris les Parisiens pour qui il s'agit de la première chaîne de montagnes accessible* » décrit Cyril Galmiche, président de trois agences

immobilières à Vanier, Gérardmer (prononcer Gérarmé, NDLR) et La Bresse. Réputées pour leurs pistes l'hiver et les activités de plein air - randonnée pédestre, VTT- l'été, les deux stations d'altitude, Gérardmer et La Bresse, sont les plus prisées et les plus chères. La quasi-totalité de leurs maisons sont des résidences secondaires .

Gérardmer, station la plus cotée

Gérardmer (110 km de Strasbourg) est la plus cotée de toutes, en raison de son lac et son altitude (675 m pour le centre-ville et ses sommets environnants entre 900 et 1.137 m). « *Il nous arrive de vendre des biens très haut de gamme autour de 700.000-800.000 euros, alors que dans le reste des Vosges il est extrêmement rare qu'une maison dépasse les 500.000 euros* » souligne Cyril Galmiche. Un chalet haut de gamme de 190 m2 en bois et pierres à Gérardmer, au pied des pistes et avec vue sur le lac est à vendre 775.000 euros.

« *De nombreux programmes neufs y ont également vu le jour. 15 chalets au pied des pistes avec vue sur le lac viennent d'y être construits dans ces fourchettes de prix* » ajoute-t-il. Mais il est tout à fait possible d'y acquérir un bien plus standard moins cher. « *Un chalet de 100-150 m2 avec 1.000 m2 de terrain coûtera entre 300.000 et 500.000 euros à Gérardmer, entre 200.000 et 300.000 à La Bresse et encore un peu moins cher dans les villages autour* » précise Cyril Galmiche. A Lapoutroie, à 85 km de Strasbourg, une maison de 130 m2 avec une jolie vue et 700 m2 de terrain, mais demandant des travaux de rénovation a été vendue 240.000 euros. « *Dans le massif vosgien, on peut même trouver des biens très bon marché - autour de 30.000-40.000 euros, en s'écartant d'une dizaine de km de ces stations cotées. Mais pour ces prix-là, il faut la plupart du temps prévoir de gros travaux de rénovation* » souligne Gilles Larosée, du réseau Patrice Besse.

Toujours dans les Vosges du sud, toute la vallée de Munster avec des villages comme Stosswihr, Soutzeren, Metzeral est aussi recherchée. Et un peu plus au nord les villages de Labaroche, Trois Epis, Fréland, Lapoutroie Orbey, Aubure et la vallée de Villé. « *Dans ces stations familiales, les petits chalets en altitude ou fermes en pleine nature sont très courus par les habitants de Strasbourg ou Colmar et Mulhouse, pour passer le week-end et se mettre au vert* » décrit Mathieu Klein agent Century 21 à Colmar.

Les Vosges du Nord

Autre coin recherché : le parc naturel régional des Vosges du nord, qui débute à une quarantaine de kilomètres au nord-ouest de Strasbourg. De Saverne au sud jusqu'à Wissembourg au Nord-est en passant par Niederbronn-les-Bains. « *Situé en moyenne montagne, tout le parc naturel régional des Vosges du nord est assez demandé pour de la résidence secondaire, notamment par des Strasbourgeois. On compte aussi des Allemands et quelques Belges* » explique Daniel Bintz, président de la Fnaim du Bas Rhin. « *Côté prix, le gros du marché se situe entre 50.000 et 200.000 euros, avec quelques biens atteignant les 500.000 et 600.000* ». Des bourgs comme Wissembourg, Haguenau et des plus petits villages comme Hunspach, classé parmi les plus beaux villages de France ou Hoffen et Seebach sont restés très authentiques et « *les amoureux de vieilles pierres peuvent y trouver de charmantes maisons à colombages avec des jardinets* » note Gilles Larosée.