

*Cette étude présente une analyse détaillée du marché immobilier dans les Alpes françaises et suisses, ainsi qu'un résumé des tendances dans les destinations de ski à l'échelle internationale.*

naef  
Prestige

**Knight  
Frank**

# Propriétés de luxe dans les stations de ski

Rapport 2020

[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)



## LE RAPPORT SUR LES PROPRIÉTÉS DE LUXE DANS LES STATIONS DE SKI

Cette 11<sup>ème</sup> édition de notre rapport sur les propriétés dans les stations de ski fournit un aperçu du marché immobilier de luxe dans les principales destinations de ski recensées par Knight Frank : Alpes françaises, Alpes suisses, Aspen, Queenstown et Niseko.

### DÉFINITIONS

Lorsque nous nous référons à l'immobilier de luxe, il s'agit de la tranche supérieure de 5% en valeur de chacun des marchés immobiliers considérés. Les marchés haut de gamme sont souvent caractérisés par le profil international des acheteurs.

**Rédactrice** - Kate Everett-Allen  
kate.everett-allen@knightfrank.com

**Directeur mondial de la recherche** - Liam Bailey  
liam.bailey@knightfrank.com

**Directeur, Alpes françaises** - Roddy Aris  
roddy.aris@knightfrank.com

**Directeur, Alpes suisses** - Alex Koch de Gooreynd  
alex.kdeg@knightfrank.com

**Directeur des ventes, Aspen** Jason Mansfield  
jason.mansfield@knightfrank.com

**Marketing** – Sarah Guppy  
sarah.guppy@knightfrank.com

**Relations médias** – Astrid Recaldin  
astrid.recaldin@knightfrank.com

**Conception** – Quiddity  
quidditymedia.co.uk

© Knight Frank LLP 2019  
Ce rapport est publié à titre d'information générale uniquement et ne doit pas être utilisé de quelque façon que ce soit. Bien que les informations, les analyses, les points de vue et les projections présentés dans ce rapport satisfassent aux normes les plus élevées, Knight Frank LLP décline toute responsabilité quant aux pertes ou dommages résultant de l'utilisation du contenu de ce document, à la confiance qui lui est accordée ou aux références à celui-ci. En tant que rapport général, ce document ne représente pas nécessairement le point de vue de Knight Frank LLP en ce qui concerne des propriétés ou projets particuliers. La reproduction entière ou partielle de ce rapport est interdite sans l'autorisation écrite préalable de Knight Frank LLP quant à la forme et au contenu. Knight Frank LLP est une société à responsabilité limitée enregistrée en Angleterre sous le numéro OC305934. Notre siège social, où vous pouvez consulter la liste nominative des membres, est situé au 55 Baker Street, Londres, W1U 8AN.

## AUTRES PUBLICATIONS CLÉS DE KNIGHT FRANK



The Wealth Report 2019



Aspen Insight 2019



# APERÇU

*Une demande locative saine, des taux hypothécaires bas et des investissements considérables dans les stations renforcent la demande*

KATE EVERETT-ALLEN  
RECHERCHE INTERNATIONALE

La fréquentation des Alpes françaises et suisses au cours de la saison de ski 2018/19 a augmenté respectivement de 5,3% et 10,6% en glissement annuel, selon l'International Report on Snow & Mountain Tourism (rapport international sur le tourisme de neige et de montagne). Cette croissance s'est traduite sur le marché immobilier par une forte demande locative, des taux de vente stables et une hausse des prix dans la plupart des stations.

L'achat d'une résidence d'hiver est souvent une décision émotionnelle, mais la logique d'investissement est de plus en plus convaincante. Peu d'acheteurs de résidences de ski s'attendent à une croissance annuelle à deux chiffres de leur capital. Toutefois, un examen de la performance au cours des dix dernières années révèle une hausse moyenne des prix de 19% durant cette période, dépassant celle de plusieurs villes de niveau 1 (voir page 5).

La plupart des acheteurs alpins s'intéressent à une liste d'options bien définies : accès facile, taux hypothécaires bas, loyer sans tracas, prix stables ou en hausse, liquidités du marché pour faciliter leur future stratégie de sortie et, idéalement, un avantage monétaire.

Compte tenu de ce dernier point, les acheteurs britanniques doivent désormais garder plus que jamais un œil sur les fluctuations monétaires. Dans un contexte d'élection générale désormais confirmée, Capital Economics prévoit que la livre sterling pourrait bondir à 1,30 ou même 1,35. Pour un chalet d'un million d'euros, cela équivaldrait à une économie de respectivement 93'000 £ ou 121'000 £, par rapport aux prix actuels.

Pour rester compétitive dans un monde où les habitudes de consommation évoluent, les stations de ski se réinventent et, dans un certain nombre de cas, avec succès. Plusieurs stations émergent pour devenir des pôles de marques de luxe à

part entière, que ce soit à travers leur offre hôtelière, commerciale ou bien-être, ce qui attire un nouveau type de touristes peu ou pas enclins à s'aventurer sur les pistes. Les stations évoluent, et celles situées dans les Alpes adhèrent pour la plupart à ce changement.

# 5

## POINTS CLÉS À RETENIR

1

Val d'Isère figure en tête de l'Indice des prix de l'immobilier de luxe alpin, avec une hausse annuelle des prix de 2,9% pour l'exercice se terminant en juin 2019.

2

L'impact de la décision d'un référendum sur l'UE s'est largement répercuté sur les stations alpines en 2016.

3

En raison des taux d'intérêt négatifs, de plus en plus de Suisses envisagent l'achat d'une résidence de ski afin de préserver leur patrimoine.

4

En 2008, environ 50% de nos clients ont proposé leur bien à la location. Ce chiffre avoisine aujourd'hui les 100%.

5

Au-delà des Alpes, Snowmass à Aspen, Whistler et Niseko investissent massivement dans de nouveaux villages de villégiature, des infrastructures de ski et d'autres domaines.

# LES RÉSULTATS DE L'INDICE ALPIN

*La France est en tête, et Val-d'Isère au sommet de sa forme*

**C**réé en 2008, notre indice des prix de l'immobilier de luxe alpin, unique en son genre, suit l'évolution du prix d'un chalet de quatre chambres idéalement situé en plein coeur des principales stations des Alpes françaises et suisses. Cette année, nous avons ajouté Saint-Martin-de-Belleville, Zermatt et Grimentz à la liste, soit 18 localités au total.

Il y a un an, les stations suisses de Villars et de Verbier figuraient en tête de notre indice, mais le classement a changé en 2019 et Val d'Isère se hisse désormais à la première place. Cette évolution s'inscrit dans une tendance plus large - une scission entre les stations françaises et suisses - les six premiers rangs sont occupés cette année par des stations françaises, la plupart situées dans les Trois Vallées.

Les prix de l'immobilier haut de gamme enregistrant une hausse de 2,9%, l'avance de Val d'Isère s'explique par un simple déséquilibre entre l'offre et la demande. La station de Val d'Isère a fait l'objet d'un moratoire concernant tout nouveau développement et d'un renforcement simultané de la demande - à 1'850 mètres d'altitude, Val d'Isère bénéficie en effet d'une des saisons de ski les plus longues.

Le classement des stations suisses peut être attribué à la complexité des règles concernant « qui peut acheter quoi et où ». Certains acheteurs internationaux sont découragés par les lourdeurs administratives - les lois Lex Koller et Lex Weber - et dans certains cas, par le franc fort, bien que pour d'autres, à savoir

ceux qui cherchent à répartir leur risque de change, un actif en francs suisses reste un atout majeur. En Suisse, cette situation a donné lieu à une part de marché en hausse pour les acheteurs locaux. Nombreux sont ceux qui souhaitent investir leur capital dans un logement en raison des taux d'intérêt négatifs et des coûts liés au placement de capital dans les banques.

Au regard de ses solides antécédents, Chamonix occupe la deuxième place du classement (2,6%) cette année, et l'un des quatre premiers rangs sur les cinq dernières années consécutives. Avec une population permanente de près de 10'000 habitants, Chamonix continue d'offrir une combinaison attrayante - un point d'entrée plus bas sur le marché et l'atout d'être la seule véritable destination alpine tout au long de l'année.

Deux nouveaux arrivants cette année - Saint-Martin-de-Belleville (2,4%)

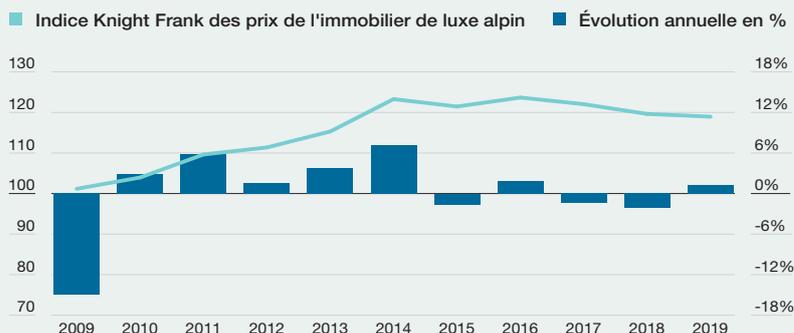
et Grimentz (2,0%) - ont vu l'activité commerciale et les prix se raffermir, principalement en raison de leur valeur relative comparée aux autres stations voisines.

Pour Verbier (1,5%) et Villars (0,4%), la saison 2018/19 a été mitigée. Verbier a connu une forte activité commerciale, mais limitée à la fourchette de prix de CHF 1 à 3 millions. Villars, sans doute la meilleure station suisse tout au long de l'année, s'est octroyé une pause après une forte croissance de 6% l'an dernier.

Il convient de noter cette année la disparition des valeurs hors normes. Depuis 2015, les stations les plus et les moins performantes ont été séparées par un minimum de 13 points de pourcentage. Aujourd'hui, ce chiffre n'est plus que de trois points. En effet, 2019 représente la première année record: aucune des stations de ski recensées dans notre indice n'a enregistré une baisse des prix de l'immobilier de prestige.

## Aperçu sur dix ans

Indice Knight Frank des prix de l'immobilier de luxe alpin, 2009-2019



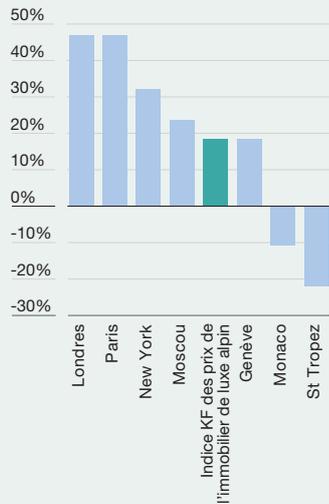
Source: Knight Frank Research



Évolution des prix sur dix ans d'une résidence de luxe dans les Alpes

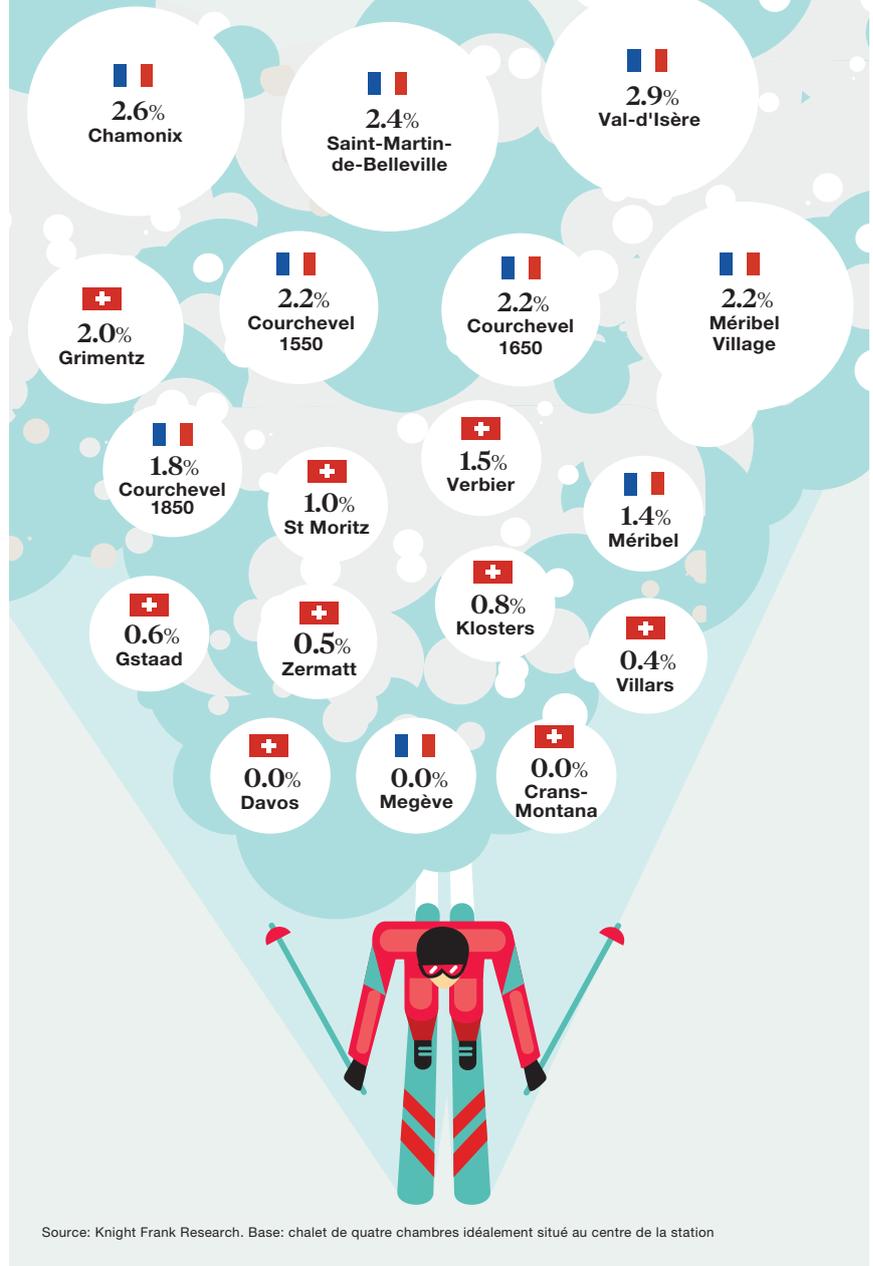
**Évolution sur dix ans : résidences de ski versus villes mondiales**

Évolution en % sur 10 ans (T2 2009-T2 2019)



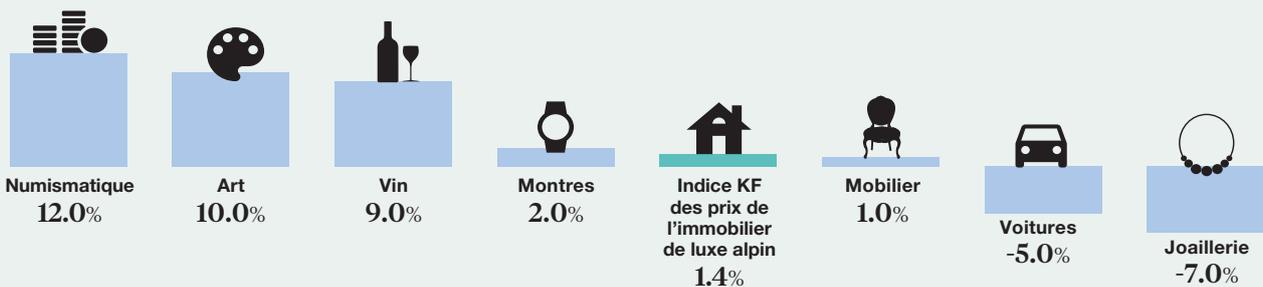
Source: Knight Frank Research

**Indice Knight Frank des prix de l'immobilier de luxe alpin – Résultats 2019**



**Comparaison entre une résidence de ski et d'autres biens d'investissement**

Évolution en % sur 1 an (T2 2018-T2 2019)



Indice Knight Frank des investissements de luxe - Compilé par Knight Frank Research sur la base de données fournies par les divisions Art Market Research (art, numismatique, mobilier, joierie, timbres et montres), HAGI (voitures) et Wine Owners. Toutes les données sont valables jusqu'au T2 2019, sauf les timbres et la numismatique (T4 2018).

# PLEINS FEUX

## SUR LES ALPES FRANÇAISES

*Nous mettons en lumière les dernières tendances qui influencent les principales stations de ski françaises haut de gamme*

### Les Alpes françaises

Comparaison des prix de l'immobilier de luxe, € par m2



Source: Knight Frank Research

POUR PLUS D'INFORMATIONS,  
MERCİ DE CONTACTER  
RODDY ARIS  
(+44 20 7861 1727  
RODDY.ARIS@KNIGHTFRANK.COM

**Couverture des frais:** depuis le lancement du rapport sur l'immobilier alpin en 2008, nous avons observé de nombreux changements dans les Alpes françaises, de la conception et de la technologie aux règles d'urbanisme et investissements publics. Toutefois, le plus grand changement a sans doute été la propension de nos clients à proposer leurs biens à la location. En 2008, environ 50% ont choisi de louer leur résidence de ski - ce chiffre avoisine aujourd'hui les 100%. Sans en attendre un rendement élevé, la plupart d'entre eux cherchent à couvrir les frais d'entretien et de fonctionnement, ainsi que les coûts de leurs visites personnelles.

**Résidences - du neuf au rénové:** le parc de constructions neuves continue de susciter l'intérêt en raison de l'abattement de 20% sur la TVA et de la réduction des droits de mutation. Le défi consiste à renouveler le stock compte tenu des contraintes de planification qui varient en fonction du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de chaque station. Cette demande est donc transférée vers le marché de la revente et les acheteurs choisissent plutôt de rénover les biens existants, souvent de fond en comble.

**Tournés vers l'avenir:** l'investissement public dans une station reste déterminant pour la demande des acheteurs. Les stations françaises poursuivent leur progression en renouvelant et développant leurs infrastructures de ski et d'autres domaines. À Chamonix, la Compagnie du Mont Blanc a exposé la prochaine phase de son plan d'investissement de 477 millions d'euros

sur 40 ans dans la vallée de Chamonix. Une nouvelle télécabine sera mise en service à La Flégère cette saison, et le télésiège de Charamillon (Le Tour) est en construction. Dans les Trois Vallées, les plans pour les Championnats du monde de ski alpin FIS 2023 se poursuivent : 42 millions d'euros ont été affectés à la modernisation des remontées mécaniques et des télécabines, ainsi qu'à la construction de nouveaux hôtels de luxe.

**Fluctuation de la demande:** depuis 2017, nous avons assisté au retour des acheteurs nationaux dans les Alpes françaises alors que la confiance dans l'économie française se renforçait. Le nombre d'acheteurs scandinaves a augmenté à Chamonix et quelques acheteurs suisses ont manifesté leur intérêt pour les stations les plus proches de Genève.

À Courchevel, la demande locative chinoise a enregistré une forte hausse et représente aujourd'hui l'essentiel de la demande avant Noël. Il y a encore deux ans, celle-ci était presque inexistante. Une tendance à surveiller si le tourisme représente un indice de la future demande immobilière.

### MOTEURS DU MARCHÉ

- 1 ATTRAIT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS - ABATTEMENT SUR LA TVA ET DROIT DE TIMBRE RÉDUIT
- 2 LIQUIDITÉ DU MARCHÉ
- 3 BONNES OPPORTUNITÉS DE LOCATION ESTIVALE
- 4 ACCÈS FACILE DEPUIS L'AÉROPORT DE GENÈVE

### MEILLEURE STATION FRANÇAISE DE SPORTS D'HIVER POUR...



LA MEILLEURE POUR  
UNE ESCAPADE  
LE WEEK-END



FAMILLES AVEC  
JEUNES ENFANTS



FAMILLES AVEC  
ADOLESCENTS



APRÈS-SKI



FANS D'ADRÉNALINE



NON-SKIEURS

#### CHAMONIX & MEGÈVE

À 1 heure de l'aéroport de Genève - court trajet par la route

#### MEGÈVE & SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE

Pistes larges bordées d'arbres

#### MÉRIBEL

Snowpark, patinoire, bon réseau de bus

#### VAL D'ISÈRE

Folie Douce et La Baraque, ainsi qu'un vaste éventail de bars et de commodités

#### CHAMONIX

Le berceau du ski hors-piste en Europe.

#### COURCHEVEL

Aquamotion, Hôtel Le K2 Palace, spas, restaurants, boutiques

# PLEINS FEUX

## SUR LES ALPES SUISSES

*Nous mettons en lumière les dernières tendances qui influencent les principales stations de ski suisses haut de gamme*

**La propriété, une réserve de capital:** cela fait près de cinq ans que la Banque nationale suisse a passé les taux d'intérêt en terrain négatif et le taux de base se situe maintenant à -0,75%. Bien que cela n'ait pas encore été répercuté sur les consommateurs, il est attendu que certaines banques commencent à imposer des frais aux plus grands déposants dans un proche avenir. Il n'est pas surprenant de constater que les résidents ultrafortunés, désireux de rester dans le pays pour profiter de la protection de la vie privée et de la sécurité qu'il offre, considèrent de plus près la propriété comme un moyen de préserver leur patrimoine et de leur assurer potentiellement un rendement brut d'environ 2,5%.

**L'impact de la législation:** selon qu'une station suisse s'attache à privilégier un plus grand nombre de résidents principaux ou de propriétaires de résidences secondaires, cela aura une incidence significative non seulement sur le volume des ventes mais aussi sur les types de biens immobiliers disponibles et

les prix atteints. Avec une large majorité de résidences principales, Gstaad abrite par exemple un nombre important de grands chalets et les ventes supérieures à 20 millions de CHF ne sont pas rares. La plus petite station de Grimentz, dont l'essentiel du parc immobilier est constitué de résidences secondaires, affiche des prix généralement inférieurs à 10'700 CHF le m<sup>2</sup> (9'900 € le m<sup>2</sup>).

**L'éducation compte:** qu'est-ce que Gstaad, Villars, Crans-Montana, Verbier et St Moritz ont en commun ? Ce sont des stations de ski qui abritent des écoles privées (Villars compte à elle seule plus de 800 élèves). Cela signifie que les stations possèdent un important bassin de résidents permanents, non seulement les étudiants mais aussi leurs familles qui leur rendent visite, achètent ou louent souvent des résidences, ainsi que le personnel des écoles en général. L'école Le Régent à Crans-Montana vient d'ouvrir ses portes, tandis que le Collège Alpin Beau Soleil à Villars a récemment agrandi ses installations.

**Travailler à domicile dans les Alpes:** avec l'arrivée de la 4G dans les Alpes suisses et la flexibilité croissante du travail, de plus en plus de Suisses retournent à la montagne et travaillent à domicile - plus d'un millier d'emplois sont disponibles dans le seul canton du Valais. Avec des stations qui investissent massivement dans leurs aménagements et un agenda social et sportif chargé, une résidence principale dans les Alpes est une option de plus en plus viable.

### Les Alpes suisses

Comparaison des prix de l'immobilier de luxe. € par m<sup>2</sup>



Source: Knight Frank Research  
\* Taux de change au 30 juin 2019

#### MOTEURS DU MARCHÉ

- 1 ÉCOLES PRIVÉES
- 2 SÉCURITÉ - PERSONNELLE ET ÉCONOMIQUE
- 3 TAUX NÉGATIFS - LA PROPRIÉTÉ EN SUISSE SOUS LES PROJECTEURS
- 4 INVESTISSEMENT DANS LES TRANSPORTS PUBLICS

POUR PLUS D'INFORMATIONS,  
MERCİ DE CONTACTER  
ALEX KOCH DE GOOREYND  
+44 20 7861 1109  
ALEX.KDEG@KNIGHTFRANK.COM

#### MEILLEURE STATION SUISSE DE SPORTS D'HIVER POUR...



LA MEILLEURE POUR  
UNE ESCAPE  
LE WEEK-END



FAMILLES AVEC  
JEUNES ENFANTS



FAMILLES AVEC  
ADOLESCENTS



APRÈS-SKI



FANS D'ADRÉNALINE



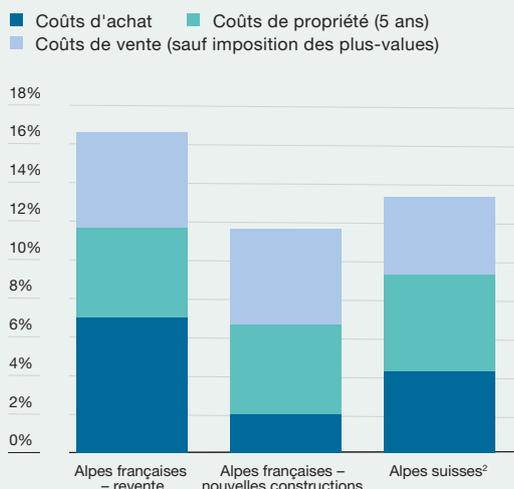
NON-SKIEURS

DAVOS & KLOSTERS	VILLARS	VERBIER	ZERMATT	VERBIER	GSTAAD & ST MORITZ
Accès facile depuis l'aéroport de Zürich (bonne offre de vols)	Larges pistes dégagées pour les familles	Vaste mix de sports d'hiver et 4G	Nombreux bars et clubs pour l'après-ski	Tout : du base jump à l'hélicoptère	Spas, boutiques haut de gamme et large éventail de sports

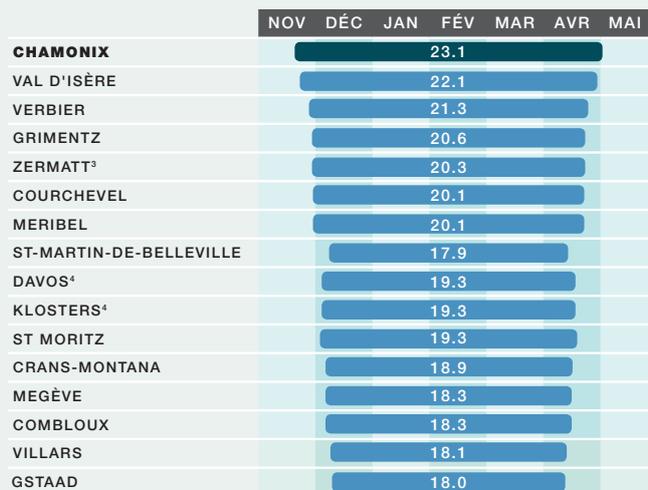
# LE MARCHÉ ALPIN EN CINQ GRAPHIQUES

Votre guide des indicateurs clés (des coûts d'achat aux temps de conduite),  
comparaison entre les principales stations

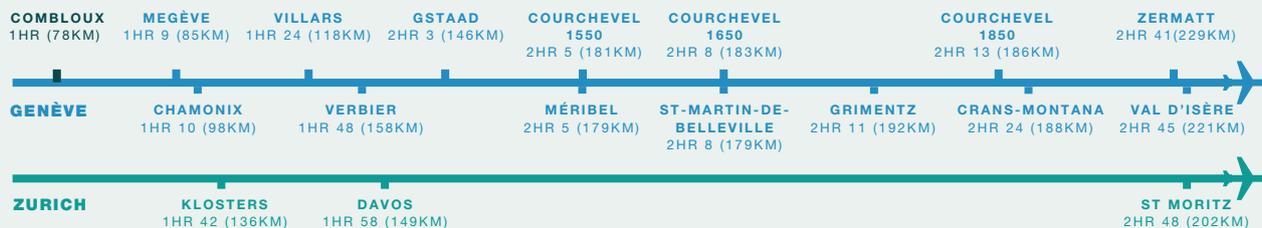
## Comparaison des coûts d'achat, de propriété et de vente<sup>1</sup>



## Dans quelle station la saison est-elle la plus longue ? (semaines)



## Stations classées par temps de conduite à partir d'un grand aéroport



## Quelle station possède le plus grand domaine skiable ?



## Événements spéciaux du calendrier des sports alpins

ÉVÉNEMENT	STATION	ÉVÉNEMENT	STATION
Déc	Trophée Andros	Val Thorens	
Déc	Coupe du monde féminine de ski alpin	Courchevel	
Déc	Critérium de la première neige	Val d'Isère	
Jan	Coupe du monde de polo sur neige	St Moritz	
Jan	BMW Megève Winter Golf Cup 2020	Megève	
Fév	White Turf	St Moritz	
Mars	Marathon de ski de l'Engadine	Engadin-St Moritz	
Mars	Championnats de France de saut à ski	Courchevel	
Avr	Patrouille des Glaciers	Zermatt To Verbier	
Avr	Trois Vallées Enduro	Courchevel	
Mai	MB Race Culture Vélo	Megève & Combloux	
Juin	Marathon du Mont Blanc	Chamonix	
Jui	Trail Verbier St Bernard	Verbier	
Jui	Jumping International de Megève	Megève	
Août	Ultra-Trail du Mont-Blanc (UTMB)	Chamonix	
Août	European Golf Masters	Crans-Montana	

Knight Frank Research, Ski Club de Grande Bretagne, Onthesnow. Remarque: <sup>1</sup> Les coûts d'achat comprennent les droits de mutation/taxes à l'achat d'un bien immobilier, les frais d'enregistrement et juridiques. Les coûts de propriété comprennent les taxes communales et les taxes immobilières annuelles et les coûts de vente couvrent les frais d'agence. <sup>2</sup> Les données pour les Alpes suisses s'appliquent au canton du Valais. <sup>3</sup> Jakobshorn. <sup>4</sup> Surnegga/Gornergrat

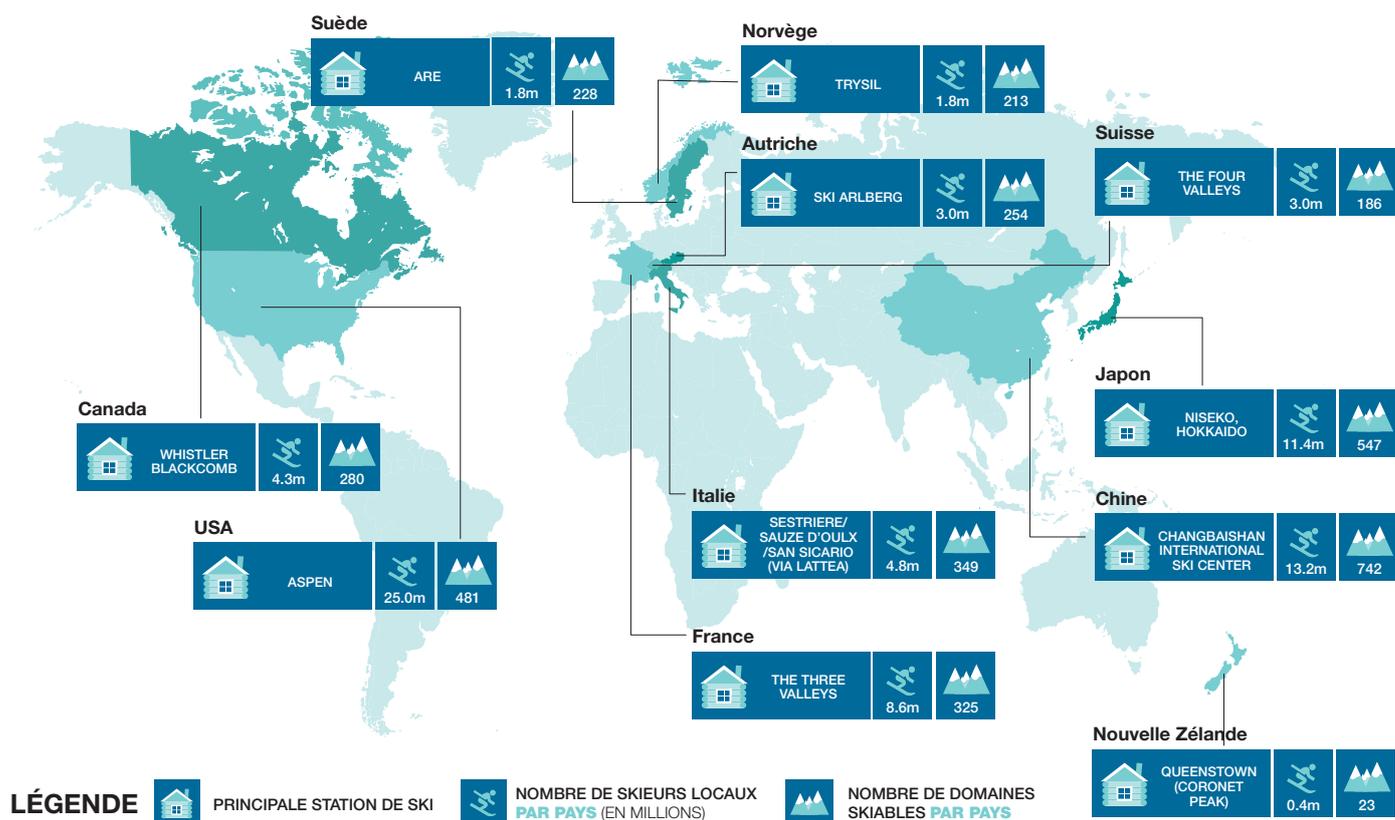
# CINQ TENDANCES À SUIVRE

*Nous identifions les principales tendances qui influencent la demande dans les Alpes*



# CARTE MONDIALE DES MARCHÉS DU SKI

Comparaison internationale des principales stations de ski



## COMPARAISON DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS HAUT DE GAMME

	WHISTLER CANADA	QUEENSTOWN NOUVELLE ZÉLANDE	NISEKO JAPAN
ÉVOLUTION ANNUELLE EN % DES PRIX HAUT DE GAMME JUSQU'AU 2E TR. 2019	-1.3%	6.1%	-0.5%
LONGUEUR TOTALE DES PISTES (KM)	200	40	51
PRIX LES PLUS ÉLEVÉS (QUARTIER)	Stonebridge	Kelvin Heights	Upper Hirafu
BON À SAVOIR	Une nouvelle station de ski est en construction à 15 km au nord de Squamish. Avec deux villages d'une capacité de 22'000 lits, la station ouvrira au début des années 2040	Les acheteurs non-résidents peuvent acheter des résidences neuves uniquement en Nouvelle Zélande. Les résidents, les Australiens et Singapouriens, peuvent acheter des biens neufs ou de seconde main.	La part des skieurs chinois sur l'ensemble des skieurs de Niseko est passée de 19% à 31% entre 2014 et 2017 selon Visa
PRINCIPAUX ACHETEURS NATIONALITÉS	Canada, USA	Nouvelle Zélande, Australie, Chine, USA	Japon, Singapour, Australie, Hong Kong, Taiwan et Malaisie

Source: Knight Frank Research, 2019 International Report on Snow & Mountain Tourism, Snowresort.info, GlobalData Wealth Insight

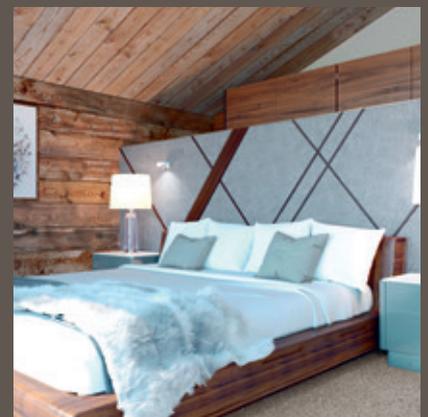
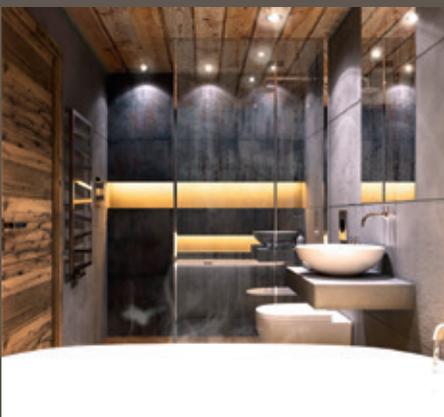
\*Station de ski = lieu désigné pour la pratique du ski (il est possible que certains pays ne possèdent pas de remontées mécaniques)

# LES CHALETS DE RAHÂS



La résidence Rahâs propose des appartements personnalisables par le programme de location «Mrs Miggins®», société de conciergerie haut de gamme. Les appartements sont magnifiquement orientés pour profiter d'une vue panoramique et sont de style traditionnel alpin en harmonie avec l'environnement naturel local.

Accessible aux étrangers et à titre de résidence secondaire.



Prix : Dès CHF 750'000.-

[www.rahâs-grimentz.ch](http://www.rahâs-grimentz.ch)

NOTRE SÉLECTION DE PROJETS NEUFS



ENVIE D'ÊTRE  
PROPRIÉTAIRE  
DANS LES ALPES ?

NOTRE SÉLECTION DE BIENS À LA REVENTE



NOUS VOUS  
ACCOMPAGNONS  
DANS VOTRE  
PROJET.



VOTRE CONSEILLÈRE ALPES

Annabelle Common  
+41 79 599 19 86  
ac@naefprestige-knightfrank.ch



ACHAT ? VENTE ? PROJET NEUF ? Nos professionnels vous accompagnent tout au long de votre projet.

Découvrez dès à présent notre offre :

[www.naef-prestige.ch](http://www.naef-prestige.ch)