



Les prix atteignent de nouveaux records en montagne

Publié aujourd'hui à 12h00

Dans le sillage du Covid, acheter un logement près des pistes de ski coûte en moyenne 14% plus cher qu'il y a deux ans. Verbier affiche le prix record de 30 000 francs le mètre carré pour une revente.

Cet article a été rédigé par les journalistes de «Bilan». Retrouvez le suivi de l'actualité sur Bilan.ch

«La dernière propriété du segment 2,5 à 3 millions de francs dont je me suis occupée a été mise sur le marché un dimanche. Et le lundi à midi, elle était vendue avec trois acheteurs qui offraient le prix affiché.» Responsable des ventes chez Naef Prestige Knight Frank, Annabelle Common n'avait encore jamais vu ça. Cette rapidité, c'est l'effet Covid. Les stations sont maintenant extrêmement fréquentées même en dehors de la saison d'hiver par des citoyens qui préfèrent le grand air à la congestion des villes.

En même temps, la gestion helvétique de la pandémie – qualifiée par beaucoup d'exemplaire – attise une forte demande en provenance de France, du Benelux ou encore de Grande-Bretagne. Membre de la direction du Groupe Comptoir Immobilier et administrateur délégué de la filiale FGP Swiss & Alps, Quentin Epiney relève que «depuis l'étranger, la Suisse passe plus que jamais pour un îlot de stabilité».

Hausse sans précédent

Cofondateur de la plateforme numérique d'estimation immobilière RealAdvisor, Jonas Wiesel ajoute: «La possibilité de télétravailler a rendu la vie à la montagne plus attractive, que ce soit en résidence secondaire ou principale. L'offre disponible n'a pas pu absorber la forte demande. Dans certaines stations, on observe une augmentation des prix sans précédent.»

Grimentz, la station qui monte

«La station de Grimentz est en train d'accéder à une reconnaissance internationale. Le vieux village a gardé tout son cachet d'origine, alors qu'il jouit d'une situation exceptionnelle au cœur de la Couronne Impériale, cet arc de cinq sommets de 4000 mètres entourant le val d'Anniviers», se félicite Quentin Epiney. Celui-ci est administrateur délégué de FGP Swiss & Alps, spécialisée dans le segment prestige, qui met en vente les chalets et résidences de la promotion Guernerés Exclusive Lodge.

Si à Grimentz le segment du luxe restait jusqu'ici peu exploité, l'héliport situé à proximité du bourg lui ouvre un fort potentiel de montée en gamme. Chez Naef Prestige Knight Frank, qui propose également des biens sur ce site, Annabelle Common souligne les atouts de la station anniviarde: «Avec une majorité de pistes orientées nord, le domaine skiable garantit un bon enneigement en ces temps où l'on redoute le réchauffement climatique.»

Par ailleurs, il y a cinq ans, le val d'Anniviers a investi 80 millions de francs dans les systèmes de remontées mécaniques et a doublé le domaine skiable de Grimentz en le reliant à Zinal. Avantage supplémentaire, la station affiche un taux de remplissage estival s'élevant à 65% car le site est très populaire, notamment auprès des fans d'e-biking. Selon Annabelle Common, «cette popularité permet aux propriétaires de s'assurer un rendement en location en été, tout en profitant de leur bien en hiver».

MVa

Une récente étude de RealAdvisor pointe en effet une évolution saisissante des prix en montagne sur dix ans. L'immobilier coûte 23% plus cher qu'en 2011, avec une forte accélération depuis 2019. Depuis le début de la pandémie, les prix ont bondi de 13,8% en moyenne. Les hausses les plus spectaculaires ont été enregistrées par la station grisonne de Laax (GR): +52,7%, suivie par Zermatt (+49,9%). Du côté des stations romandes, Verbier arrive à la cinquième place du classement (voir infographie) avec une progression de 24,9% des prix.



L'offre disponible fond à Verbier, Zermatt et Saint-Moritz

Toujours selon RealAdvisor, c'est la raréfaction de l'offre qui crée cette inflation. Entre 2019 et 2021, le nombre d'annonces pour ce type de biens a plongé de 20%. Présentant traditionnellement un parc immobilier à faible liquidité, les stations haut de gamme (Zermatt, Saint-Moritz, Verbier) ont vu fondre l'offre de 36% ces deux dernières années.

À l'opposé, Villars-sur-Ollon et Crans-Montana figurent parmi les rares destinations où les prix restent quasi stables sur dix ans. Jonas Wiesel détaille: «Dans ces deux stations, la tendance a même été baissière ces dernières années mais les prix ont bien progressé sur 2021. Sur ces sites, le nombre important de biens disponibles a permis d'absorber plus facilement la demande.»

«Verbier et la Commune de Bagnes ont massivement investi dans les infrastructures locales.»

Le rapport RealAdvisor établit que les hausses de prix sont déterminées en fonction de la distance vis-à-vis des aéroports de Genève et de Zurich, de l'altitude du domaine skiable et des activités que les stations offrent pour l'après-ski. Des paramètres qui expliquent la popularité de Verbier et de Zermatt.

À l'échelle suisse, cette flambée en montagne contraste avec des prix en plaine qui stagnent, voire reculent. En Valais, les prix en altitude ont fait un bond de 14% entre 2019 et 2021. Mais en tenant compte des autres biens situés en plaine, les prix se sont rétractés de 23% dans le canton.

En tête de l'indice Ski Property Report

Dans l'édition 2022 de l'étude Ski Property Report, Naef Prestige Knight Frank consacre Saint-Moritz comme la station helvétique la plus chère dans l'immobilier de luxe alpin. La raréfaction de l'offre est tangible. En juin 2020, 90 résidences étaient en vente mais un an plus tard, elles n'étaient plus que 20.

Verbier s'illustre avec un prix record: 30 000 francs le mètre carré pour un appartement en revente. Un prix à mettre en relation, selon Annabelle Common, avec le dynamisme de la station valaisanne. «Verbier et la Commune de Bagnes ont massivement investi dans les infrastructures locales afin d'offrir un meilleur accès, ainsi que dans de nouveaux systèmes de transport public, de nouvelles remontées mécaniques, de nouvelles écoles internationales et de nouveaux restaurants. Ces efforts maintiennent l'image d'une station fraîche, pleine de nouveautés et à la mode.»

En comparaison internationale, les stations suisses prennent la tête de l'indice Ski Property Report 2022 pour la première fois en trois ans, dans le sillage d'une attraction suisse renforcée par sa gestion appréciée de la pandémie.

Une tendance qui va durer

Jusqu'où cette spirale haussière continuera-t-elle? Jonas Wiesel analyse: «Dans un contexte défini par une économie mondiale en reprise, une inflation forte et des taux bancaires encore très attractifs, les prix devraient continuer à progresser mais à un rythme moindre qu'en 2021.» Quentin Epiney mentionne qu'une correction des taux, actuellement au plancher, pourrait freiner l'engouement. Annabelle Common relève quant à elle que «la vitesse à laquelle les prix augmentent pourrait ralentir en raison de la raréfaction des biens sur le marché. Mais la spirale haussière va certainement se poursuivre.»

Mary Vakaridis est journaliste. Elle a travaillé pour différents titres de la presse quotidienne, ainsi que pour la télévision puis la radio romande (RTS). Diplômée de l'Université de Lausanne en Lettres, elle chérit son statut de journaliste qui lui permet de laisser libre cours à sa curiosité.



Saint-Moritz apparaît comme la station la plus chère de Suisse dans l'immobilier de luxe alpin. Getty Images



La promotion Guernerés Exclusive Lodge à Grimentz.DR