



Prix immobiliers

Nouveaux records en montagne

Sur les marchés alpins suisse et français, le prix moyen a augmenté de 5,8% contre 4,6% l'an dernier. Un sommet jamais atteint depuis 2014. Pour la deuxième année consécutive, les stations suisses, Crans-Montana et St Moritz en tête, ont dépassé leurs voisines françaises, qui affichent leurs meilleures performances en Haute-Savoie, avec Les Gets et Morzine. Tels sont les constats tirés du dernier Rapport annuel de Knight Frank, l'une des plus prestigieuses références de l'immobilier de luxe au monde, dont Naef Prestige est partenaire.

Le prix moyen d'un chalet de quatre chambres sur les 23 marchés alpins analysés a augmenté de 5,8% à juin 2022, contre 4,6% l'année précédente. Les prix de l'immobilier de luxe dans les Alpes françaises et suisses ont ainsi augmenté en moyenne de 13,9% durant la pandémie. La forte demande couplée à une offre de biens limitée dans plusieurs stations explique le nouveau record de prix qui a atteint son plus haut niveau en huit ans. Les résultats confirment l'effet durable de la Covid-19. Malgré trois saisons perturbées par la pandémie, le passage au télétravail, le regain d'intérêt pour les grands espaces et l'importance accordée au bien-être ont stimulé le marché. Alors que près de 30% des acheteurs cherchent une résidence secondaire à utiliser comme investissement locatif, une part croissante (26%) entend désormais acquérir un bien immobilier pour de longues périodes, exclusivement réservé à leur usage privé. Un constat qui



Résultat de l'indice Knight Frank des prix de l'immobilier de luxe alpin, basés sur un chalet de quatre chambres jouissant d'une situation idéale en plein centre. Variation annuelle en % jusqu'au deuxième trimestre 2022.

fait notamment écho à la recherche assidue d'une nouvelle génération de travailleurs hybrides.

Les sommets suisses

Cette année, St Moritz et Crans-Montana dominent le classement, avec une hausse des prix de 14%, suivie de Klosters (+13,8%) et Davos (+ 13%). La performance de St Moritz tient essentiellement à une pénurie de stock. Rare station grisonne animée à l'année, elle reste la préférée des acheteurs zurichois et milanais. «Crans-Montana, qui a connu une activité modérée avant la crise sanitaire, s'est dynamisée en affichant ses qualités de station à l'année, indique Annabelle Common, responsable des Ventes Alpes suisses chez Naef Prestige Knight Frank. Avec des prix de résidences qui s'échelonnent jusqu'à quelque 15 millions de francs, la station est prisée par des acheteurs en quête d'un bien en Suisse» A Gstaad – *nec plus ultra* des stations les plus luxueuses avec St Moritz –, la hausse intervient sur une base de prix déjà forte (env. 32 800€/m² l'an dernier), de même à Verbier qui avait enregistré une vente record de 30 000 francs le m². Station internationale très demandée, avec un fort intérêt des acheteurs en provenance du Royaume-Uni et des Etats-Unis, Verbier a enregistré un nombre de vente élevé ces douze derniers mois, ce qui a fait fléchir son stock de biens. Quant à Zermatt, son territoire est aussi étroit que son offre, prioritairement axée sur les PPE. «Dominé par les résidences secondaires, le marché alpin voit toutefois une augmentation du segment des résidences principales, dont la valeur est inférieure de 15% à 20%, observe Annabelle Common. Un écart de prix entre ces deux types de biens qui tend à se resserrer».

Bond des Portes du Soleil

Pour la deuxième année consécutive, les stations suisses ont repris la tête de l'indice des prix, avec une hausse de 7,1% en moyenne, contre 4,3% dans les Alpes françaises. Un retournement de situation pour les stations voisines, qui avaient dominé le marché durant huit ans. Cette année, les stations des Portes du Soleil, Les Gets et Morzine, figurent en tête du marché français, avec des hausses respectives de 11% et de 9%, devant Megève et Chamonix, qui s'imposaient comme les meilleures stations l'an dernier(*). «Les stations de moyenne

altitude de Haute-Savoie sont plus performantes que celles de la Savoie. A proximité de Genève et de son aéroport, les stations qui constituent une base idéale à l'année offrent des biens immobiliers à des prix relativement plus abordables qu'en Savoie, où les prix sont compris entre 15 000 et 30 000 francs le mètre carré, explique Roddy Aris, responsable du bureau international Knight Frank pour les Alpes françaises. «Avec les animations culturelles et la multiplication d'événements sportifs, le tourisme estival dans ces stations contribue à augmenter les revenus locatifs des propriétaires, qui tirent profit de la demande croissante d'une cohorte d'amoureux de la montagne», observe le *Ski property Report 2022*.

En contrepartie, Val d'Isère, Courchevel et Méribel, qui affichent des niveaux d'entrée plus élevés, attirent un nombre plus restreint d'acheteurs fortunés en quête de conditions de ski optimales pour l'hiver. Courchevel 1850, la station la plus chère de France et parmi les plus prisées au monde, enregistre une nouvelle progression des prix (1,5%), après une année exceptionnelle.

La durabilité au cœur des tendances

Les résultats de l'enquête menée auprès de 230 clients autour du monde révèlent que les acheteurs recherchent bien plus qu'un simple pied-à-terre pour skier. Plus d'un quart d'entre eux privilégient une résidence dans une station ouverte toute l'année. L'influence de la pandémie sur le marché alpin est confirmée; toutefois, l'importance désormais accordée à la vue sur les montagnes, à la connexion haut débit et à l'espace extérieur (jardin, terrasse) apparaît significative. L'accessibilité aisée reste un facteur clef: 30% des acheteurs souhaitent être situés à moins de 90 minutes d'un aéroport, et toute station située à plus de 3 heures de route n'est pas envisageable. Tendances inédites à ce jour: la durabilité et le changement climatique figurent au cœur des préoccupations des acheteurs. L'efficacité énergétique de leur future résidence alpine est une priorité pour 54% d'entre eux.

Perspectives

Alors que le monde s'apprête à vivre une période économique mouvementée, l'exubérance de trois ans exceptionnels devrait retomber ces douze prochains mois, selon

KNIGHT FRANK

	Suisse	France	Autriche	€ par m ² *
1.	Gstaad			37,941
2.	St Moritz			28,266
3.	Verbier			27,757
4.	Courchevel 1850			27,200
5.	Zermatt			23,188
6.	Val-d'Isère			20,900
7.	Kitzbuehel			18,971
8.	Courchevel Moriond (1650)			16,700
9.	Courchevel Village (1550)			16,500
10.	Davos			16,041
11.	Klosters			16,001
12.	Méribel			16,000
13.	Megève			15,500
14.	Méribel Village			14,800
15.	Crans-Montana			13,659
16.	Villars-sur-Ollon			13,579
17.	St-Martin-de-Belleville			13,500
18.	Chamonix			13,250
19.	Grimentz			12,481
20.	Leysin			11,597
21.	Les Gets			10,000
22.	Morzine			9,538
23.	Champéry			9,086

Stations classées par prix (taux de change calculé au 30 juin 2022).

les experts de Knight Franck, qui prévoient un ralentissement du taux de croissance des prix de l'immobilier alpin dans les années à venir, à mesure que les coûts des prêts hypothécaires et les prix de l'énergie augmenteront. Ils n'envisagent toutefois pas une baisse de prix. En période de volatilité et d'incertitude, la sécurité du franc suisse est susceptible de revenir au premier plan, ainsi que la valeur ajoutée et l'accessibilité des stations françaises. «Le marché lèvera un peu le pied, estime Roddy Aris, mais le stock est faible par rapport à la demande et le marché va se maintenir». ■

VIVIANE SCARAMIGLIA

* Voir notamment Le Journal de l'Immobilier N°s 10, du 24 novembre 2021, et 14, du 22 décembre 2021.

Retrouvez l'étude complète Knight Frank.

