

Les résidences principales, nouvel eldorado des stations alpines

Avec l'explosion du prix des logements de vacances en altitude depuis la pandémie du coronavirus, le marché des résidences principales s'emballe. Gros plan sur le phénomène dans les mythiques stations valaisannes de Crans-Montana et de Verbier.

Publié aujourd'hui à 11h00, Viviane Scaramiglia

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

«Nous avons reçu plus d'une centaine de demandes avant même d'avoir présenté les plans ni lancé les ventes», observe Steve Morais, directeur de Raized Real Estate qui développe une vingtaine de résidences principales à Verbier. «Les vingt-deux appartements en PPE construits à l'entrée du village ont été vendus avant la mise à l'enquête», déclare le promoteur Christian Constantin. Même si le fameux scandale immobilier qui a secoué la station a désormais ralenti les procédures de réalisations, la clientèle s'accroche. Au vu de trois ou quatre projets réalisés d'ici à quatre ans, Michael Fellay, propriétaire de VFP Immobilier, prévoit l'arrivée d'une centaine de nouveaux résidents.

Crans-Montana voit aussi bondir ce marché. Le constat des professionnels est unanime. Naef Prestige Knight Frank vient de renforcer à propos son secteur de vente immobilière dans les Alpes avec l'ouverture d'une agence sur le Haut-Plateau. «Proposant des biens qui vont du studio, propice notamment à la domiciliation d'entreprises, à l'objet d'exception, les projets en promotion sont pris d'assaut et la demande est telle que des promoteurs peuvent vendre sans passer par une agence», relève la responsable, Monica Lopes. Et même si la rareté des terrains constructibles devait ralentir la tendance dans quelques années, des projets novateurs dessinent des perspectives d'avenir, tel le Guépard, avec son palace et ses 24 résidences, prévu pour fin 2023.

«Quand je suis venu m'installer à Crans-Montana, il y a quinze ans, la station comptait 7000 habitants, elle en compte environ 11'000 aujourd'hui», relève Marc d'Andiran, responsable de l'agence Barnes qui commerciale le Six Senses, structure à la fois hôtelière et résidentielle. De fait, l'évolution de la population en montagne ces deux dernières années, estimée à quelque 2% sur le Haut-Plateau, est à prendre avec des pincettes.

Avec ses 3200 habitants, Verbier affiche une croissance proche de zéro. Une stabilité qui ne dénie pas la montée en puissance de la résidence principale, mais s'explique par le fait que les habitants plus fortunés remplacent la classe moyenne qui descend s'installer dans le val de Bagnes où, comme dans les villages en contrebas de Crans-Montana, les prix de vente sont jusqu'à 40% inférieurs.

Des prix plus attractifs

Cadres et employés de grandes banques et sociétés, retraités, grosses fortunes en quête d'un éden sécurisé: l'exode des citadins suisses et internationaux vers la résidence principale tire son dynamisme de la ruée, dès le début d'une pandémie qui se révélera mondiale, sur les résidences secondaires. Boostée par le télétravail, les restrictions de voyages durant la crise sanitaire et le bas niveau des coûts hypothécaires, la demande a asséché ce segment, entraînant une hausse massive des prix.

Actuellement 15% plus élevés que début 2020, ils ont augmenté d'environ 10% par rapport à 2021, les prévisions étant de 4 à 5% pour 2022, selon la récente analyse d'UBS. Si on frôle les 20'000 fr./m² à 45'000 fr./m² à Gstaad, les deux stations valaisannes n'échappent pas à la tendance haussière avec des prix qui s'échelonnent de 12'000 à 35'000 francs. A contrario, les prix des habitations principales restent bien en deçà, avec des offres qui se situent entre 12'000 et 19'000 fr./m². Et cela malgré le renchérissement des matériaux de construction.

«À Crans-Montana, les Championnats du monde de ski alpin de 2027 incitent aussi à l'achat d'objets qui prendront de la valeur.»



Online-Ausgabe

24 heures
1003 Lausanne
021/ 349 44 44
<https://www.24heures.ch/>

Genre de média: Internet
Type de média: Presse jour./hebdom.
UUpM: 1'040'000
Page Visits: 2'821'800



Ordre: 1082442
N° de thème: 230.009
Référence: 86173610
Coupure Page: 2/4

News Websites

«Un surplus de 20% des coûts a été nécessaire à la réalisation de l'ensemble résidentiel «Varbye», à Verbier, sans toutefois peser sur les prix de vente qui étaient déjà très attractifs au départ », indique Christian Constantin. En comptant avec les avantages de la fusion entre lieu de vie et travail hors des touffes urbaines, tous les indicateurs sont réunis pour provoquer l'effervescence sur ce créneau qu'alimente aussi le frétilant marché des résidences secondaires construites avant l'adoption de la Lex Weber, dont l'affectation est libre.

Attachée depuis 2006 à la qualité de vie de Crans-Montana qu'elle habite à l'année, Karina Johnson-Ferguson, cadre d'une grande banque privée genevoise, a profité de l'explosion des prix pour vendre sa résidence secondaire jouissant de l'ancien droit, au cœur de la station, tout en recherchant une résidence principale plus proche de la nature.

«À Crans-Montana, les Championnats du monde de ski alpin de 2027 incitent aussi à l'achat d'objets qui prendront de la valeur», note Monica Lopes. Au final, dans les deux stations, qu'il s'agisse des nombreux studios à quelque 400'000 francs, aux 220 m2 à quelque 3 millions de francs, en passant par les résidences de luxe, les typologies des nouveaux immeubles sont censées répondre à la clientèle très diversifiée qui se bouscule au portillon.

Pain bénit pour les stations

Avec des taux d'imposition incitatifs, Crans-Montana étant la deuxième commune la plus riche du Valais et Verbier offrant pour sa part le taux le plus bas du canton, l'afflux de résidents permanents est du pain bénit pour les stations. Aux retombées fiscales s'ajoute le renforcement du commerce local. Encore faut-il assurer aux habitants tous les services d'un lifestyle urbain.

«Petite ville à la montagne, Crans-Montana dispose d'infrastructures solides ouvertes toute l'année et d'une accessibilité aisée grâce à la proximité des grands axes routiers et ferroviaires, ainsi que l'aéroport de Sion pour les jets privés», souligne Marc d'Andiran. Quant à la Regent International School, elle a pérennisé son partenariat avec Le Rosey.

«Verbier et la région favorisent aussi cette dynamique», observe Michael Fellay, qui relève notamment «une meilleure connexion internet, un projet de business center et l'amélioration des liaisons ferroviaires et téléphériques CFF». «Avec des recettes tirées à près de 75% des impôts sur les personnes et des impôts sur les transactions immobilières, la région a les moyens de contribuer efficacement à l'optimisation de l'offre scolaire et des transports publics», indique Christophe Maret, président de la commune de Val-de-Bagnes.

Les emplois suivent

Si les infrastructures suivent, les emplois également via l'installation de sociétés. Les nomades digitaux prennent de l'altitude grâce aux créations d'espaces de coworking. Faire du Haut-Plateau un pôle d'innovation de premier plan, tel est par ailleurs l'enjeu de la promotion économique de l'Association des communes de Crans-Montana. Souhaitée par le politique, cette stratégie de diversification menée par Rafal Hys a attiré depuis 2019 quinze start-up actives dans les nouvelles technologies.

«Stimuler les emplois à l'année est une façon de lutter contre les lits froids, tout en permettant une redistribution des richesses qui profite à notre région.» En attendant les répercussions du contexte géopolitique tendu et d'une explosion inattendue des taux hypothécaires déjà à la hausse, la tendance va bon train, car si l'effet Covid s'atténue, celui du réchauffement climatique s'annonce durable.



À Verbier, les prix des habitations principales restent bien en deçà des résidences secondaires, avec des offres qui se situent entre 12'000 et 19'000 fr./m2MELODY SKY



Même si la rareté des terrains constructibles devait ralentir la tendance, des projets dessinent des perspectives



Online-Ausgabe

24 heures
1003 Lausanne
021/ 349 44 44
<https://www.24heures.ch/>

Genre de média: Internet
Type de média: Presse journ./hebd.
UUpM: 1'040'000
Page Visits: 2'821'800



[Lire en ligne](#)

naef

Ordre: 1082442
N° de thème: 230.009
Référence: 86173610
Coupure Page: 4/4

News Websites

d'avenir à Crans-Montana, tel le Guépard, avec son palace et ses 24 résidences, prévu pour fin 2023.DR