

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY


Déjeuner Presse MONTAGNE  
4 novembre 2019

*Introduction par Thibault de Saint Vincent*

LE MARCHÉ IMMOBILIER  
INTERNATIONAL  
HAUT DE GAMME



# Le marché immobilier international haut de gamme

- Augmentation régulière du nombre de UHNWI\* et de leur fortune
-  demande supérieure à l'offre dans l'immobilier international haut de gamme.
- Bonne tenue du marché immobilier international haut de gamme pondérée à la hausse ou à la baisse en fonction des données économiques et politiques spécifiques aux marchés nationaux et/ou locaux.

## Exemples :

### ➤ Paris :

2012/2015 (période Hollande) : baisse des transactions et des prix -25 % / -30 % sur la période

2016/2019 (période pré-présidentielle et Macron) : reprise des transactions et hausse des prix + 10 % par an

### ➤ Londres :

2012/2015 ( période pré-Brexit) : Emballement du marché à la hausse + 30 % sur la période

2016/2019 : Baisse des transactions et des prix de 8 à 10 % par an (alourdissement fiscalité immobilière et période gestion Brexit)

2<sup>ème</sup> semestre 2015 : Londres 2,8 fois plus chère que Paris

2<sup>ème</sup> semestre 2019 : Londres 1,4 fois plus chère que Paris

- Tendances fin 2019 / début 2020 : continuité de la pression à la hausse à Paris et à la baisse à Londres
- Paris est la première ville de report du Brexit (Londres) en Europe suivie de Madrid et Lisbonne. Ces villes représentant les 4 villes européennes présentes dans le top 10 des villes internationales les plus recherchées par la clientèle UHNWI.

\* Ultra High-Net-Worth Individuals : individus ou familles détenant un patrimoine d'au moins trente millions de dollars

# BARNES – ventes flash 2019

En 2017 : 74 ventes flash (ventes réalisées en moins d'une semaine) à Paris et en région parisienne

En 2018 : 152 ventes flash (ventes réalisées en moins de 72 heures) à Paris et en région parisienne

Au 30 octobre 2019, 161 ventes flash. Tendence à 180 ventes sur l'année 2019 soit une augmentation de 20 %.

Quelques exemples :

PARIS 2 - Au cœur du Sentier	Appartement de 99,35 m <sup>2</sup> - 3 <sup>e</sup> étage - 1 390 000 € soit 13 990 € le m <sup>2</sup>
PARIS 3 - Rue du Bourg l'Abbé	Appartement de 130,55 m <sup>2</sup> - 4 <sup>e</sup> étage - 1 750 000 € soit 13 400 le m <sup>2</sup>
PARIS 2 - Sentier	Appartement de 87 m <sup>2</sup> - 4 <sup>e</sup> étage - 1 294 950 € soit 14 880 € le m <sup>2</sup>
PARIS 6 - Cherche Midi/Bon Marché	Appartement de 90 m <sup>2</sup> - 2 100 000 € soit 23 333 € le m <sup>2</sup>
PARIS 8 - Rue Jean Mermoz	Appartement de 136 m <sup>2</sup> - 1 670 000 € soit 12 280 € le m <sup>2</sup>
PARIS 15 - Convention	Appartement en duplex de 100 m <sup>2</sup> - 1 300 000 € soit 13 000 € le m <sup>2</sup>
PARIS 15 - Breteuil	Appartement familial de 200 m <sup>2</sup> - 2 960 000 € soit 14 800 € le m <sup>2</sup>
PARIS 15 - Motte-Picquet	Appartement de 115 m <sup>2</sup> - 1 872 000 € soit 16 278 € le m <sup>2</sup>
PARIS 16 - Président Wilson/Lubeck	Appartement de 135 m <sup>2</sup> - 1 950 000 € soit 14 440 € le m <sup>2</sup>
PARIS 16 - Président Wilson	Appartement de 300 m <sup>2</sup> - 6 850 000 € soit 22 830 € le m <sup>2</sup>
PARIS 16 - Cœur de Passy	Maison de ville de 167 m <sup>2</sup> avec jardin de 52 m <sup>2</sup> et cour de 10 m <sup>2</sup> - 2 360 000 € soit 13 110 € le m <sup>2</sup>
PARIS 17 - Courcelles	Appartement de 210 m <sup>2</sup> - 3 050 000 € soit 14 520 € le m <sup>2</sup>
NEUILLY - Pasteur/Parmentier	Appartement de 156,63 m <sup>2</sup> - 2 120 000 € soit 13 535 € le m <sup>2</sup>

# Quel type de bien pour 1M €

DESTINATIONS MONTAGNE	STATIONS	TYPE D'ACQUISITION POUR 1M€
ALPES AUTRICHIENNES	Kitzbühel	Appartement de 70 m <sup>2</sup> situé dans un chalet et comprenant 3 chambres
	Lech Zürs	Appartement de 65 m <sup>2</sup> avec 2 chambres situé à Lech
ALPES FRANCAISES	Courchevel	Appartement de 50 à 70 m <sup>2</sup> situé à Courchevel 1850
	Megève	Appartement haut de gamme d'environ 80 m <sup>2</sup> comprenant 2 chambres et situé dans le centre-ville
	Méribel	Appartement neuf de 65 m <sup>2</sup> situé au Rond-Point des Pistes et comprenant 2 chambres, une chambre cabine et une belle terrasse
ALPES ITALIENNES	Cortina d'Ampezzo	Appartement de 80 m <sup>2</sup> comprenant 2 chambres et 2 salles de bains
ALPES SUISSES	Crans-Montana	Appartement de 70 m <sup>2</sup> disposant de 3 chambres et situé dans le centre de Crans-Montana.
	Gstaad	Appartement de 40 m <sup>2</sup>
	Verbier	Appartement de 65 m <sup>2</sup> comprenant 2/3 chambres
COLORADO	Aspen	Appartement de 55 m <sup>2</sup> disposant d'une chambre et situé dans le centre-ville
	Vail	Dans les quartiers les plus prisés, il n'y a pas d'appartements ou de maisons pour moins de 2 millions de dollars



# I/ LES STATIONS INTERNATIONALES

# Italie (Cortina d'Ampezzo)

Cortina d'Ampezzo est une star. Depuis que les Jeux olympiques d'hiver s'y sont déroulés en 1956, la station italienne a servi de décor à des superproductions comme Rien que pour vos yeux (1981), inoubliable aventure de James Bond avec Roger Moore, ou encore Cliffhanger (1993), avec Sylvester Stallone. Rendez-vous européen du tout Hollywood et de la jet-set internationale, Cortina d'Ampezzo accueillera à nouveau les JO en 2026. Une belle vitrine pour cette pépite nichée à 1 210 mètres d'altitude au cœur du massif des Dolomites, classé au patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco.

## 1/ La station

L'attribution des JO d'hiver 2026 au duo Milan/Cortina d'Ampezzo va entraîner une modernisation des équipements de la station et une inévitable montée de ses prix immobiliers. Par ailleurs, les Dolomites offrent à la clientèle un paysage naturel d'une beauté incomparable en toute saison. Cortina d'Ampezzo se déguste aussi bien durant l'hiver que pendant les mois d'été, une tendance forte qui amène de belles perspectives de rentabilité pour les investissements. Les prix oscillent entre 15 000 et 20 000 €/m<sup>2</sup>.

## 2/ Les quartiers les plus prisés

Le centre-ville, pour profiter d'une vie nocturne animée, la Piazzetta San Francesco pour les amoureux de gastronomie, le Corso Italia pour les amateurs de shopping.



# Italie (Cortina d'Ampezzo)

## 3/ Les biens les plus recherchés

Les chalets et les penthouses de luxe ainsi que les appartements offrant le confort et les équipements des palaces, alliant modernité et fonctionnalité à une architecture respectant la tradition du lieu.

## 4/ La clientèle

Les grandes dynasties financières et industrielles italiennes sont bien sûr présentes, tout comme la clientèle venant d'Europe du nord et de l'est, séduite par le charme italien très dolce vita de Cortina d'Ampezzo. La clientèle fortunée cherche à vivre une expérience du luxe unique et exclusive. Outre les restaurants gastronomiques du centre-ville et le domaine skiable exceptionnel, la station offre la possibilité de se procurer des tableaux de maîtres dans des galeries d'art ou de profiter d'un sauna à plus de 3 000 mètres d'altitude.



# États-Unis (Aspen et Vail)

Aspen est la station de ski la plus courue de l'Ouest américain. Située sur la Roaring Fork River, un affluent du Colorado, elle est cernée par les Montagnes Rocheuses. Aspen offre une atmosphère alliant subtilement luxe et divertissement, pour le plus grand plaisir d'une clientèle branchée désireuse de profiter de ses charmes été comme hiver.

Vail abrite certains des paysages les plus époustoufflants au monde, proposant des pistes de ski semblant infinies, des restaurants raffinés, des arts, une culture, une histoire et bien plus encore. Avec une telle offre, il n'est pas étonnant que Vail constitue l'un des marchés immobiliers de luxe les plus convoités au monde.

## 1/ Les stations

Aspen : ici le ski est roi. En hiver, les skieurs peuvent profiter de l'une des quatre stations de ski auxquelles ils accèdent par navette : Snowmass, la plus vaste ; Aspen Highlands, réservée aux sportifs de l'extrême ; Aspen Mountain, pour les bons skieurs ; Buttermilk, pour les débutants et les snowboarders. Le marché immobilier de luxe à Aspen et Snowmass connaît une croissance régulière. Les prix au m<sup>2</sup> peuvent avoisiner les 35 000 € pour les biens exceptionnels.

Vail : outre son domaine skiable doté d'une neige d'une qualité exceptionnelle, les amateurs de Vail apprécient de déguster des repas gastronomiques, de profiter d'une architecture de style européen, de jouir de boutiques exclusives et de galeries d'art diverses. Les récentes ventes de maisons à plus 15 millions de dollars US montrent que les acheteurs ont une grande confiance dans le marché de Vail Valley. Un bien d'exception se vendra autour de 14 000 €/m<sup>2</sup>.



# États-Unis (Aspen et Vail)

## 2/ Les quartiers les plus prisés

Aspen : le quartier historique est toujours aussi recherché par les clients les plus fortunés, qui apprécient l'élégance de ses maisons victoriennes côtoyant des propriétés modernes ultra sophistiquées. Néanmoins, le quartier de Red Mountain, aussi appelé la « Montagne des milliardaires » reste le plus huppé et le plus recherché. Tout en étant situé à proximité du centre-ville d'Aspen, il offre une vue époustouflante sur la montagne.

Vail: Vail Village et Lionshead sont les deux quartiers les plus cotés du cœur de Vail. Vail Golf Course est considéré comme l'une des communautés les plus prestigieuses de la ville. Le quartier offre une vue imprenable sur Vail Mountain, bordé par une impressionnante forêt sauvage.

## 3/ Les biens les plus recherchés

Aspen : les maisons victoriennes traditionnelles rénovées bénéficient du charme d'une architecture du XIX<sup>e</sup> siècle tout en offrant le confort contemporain. Les hôtels particuliers récents, offrent une surface habitable pouvant aller jusqu'à 1 800 m<sup>2</sup> et disposent de 7 chambres ou plus avec de vastes jardins.

Vail : les acheteurs les plus exigeants recherchent des maisons pouvant aller jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup> dans des résidences sécurisées exclusives. L'accès au très prisé Passport Club, offrant un accès facile aux pistes de ski et un parking dans le village, constitue également un critère de recherche

## 4/ La clientèle

Aspen : si les acheteurs sont majoritairement américains, Aspen attire de plus en plus des clients canadiens.

Vail : la plupart des clients sont des américains fortunés mais la station attire également les membres les plus en vue de la jet set internationale.

# Autriche (Kitzbühel, Lech Zürs)

Le charmant bourg alpin de Kitzbühel, à l'architecture typique des montagnes autrichiennes, situé à 800 m d'altitude, jouit de sa réputation indétronable sur le circuit du ski alpin international. En plus d'être réputé pour son énergie sportive, Kitzbühel est apprécié des clients fortunés et des célébrités qui apprécient son cadre traditionnel et son art de vivre (hébergements haut de gamme, gastronomie, spas, vie nocturne).

Lech Zürs : la station balnéaire de Lech est située au cœur de la magnifique chaîne de l'Arlberg, dans la province du Vorarlberg. Situé dans un environnement alpin préservé, ce village traditionnel est entouré de quelques-unes des stations de ski les plus réputées d'Europe. Cette région de l'Autriche bénéficie de la neige la plus fiable des Alpes, ce qui garantit d'excellentes conditions de ski toute la saison.

## 1/ Les stations

Kitzbühel : malgré un nombre croissant de nouveaux programmes immobiliers ces dernières années, l'offre n'arrive toujours pas à satisfaire la demande ! Les biens disponibles et les terrains constructibles se font de plus en plus rares. Les transactions les plus importantes dépassent souvent les 30 millions d'euros.

Lech Zürs : Lech se compose principalement de chalets, avec très peu de projets de construction de nouveaux bâtiments. Les prix de l'immobilier ont tendance à rester très élevés, reflétant la réputation exclusive de cette station qui souhaite sauvegarder son authenticité et son prestige. Dans les deux stations, les prix se situent entre 21 000 et 31 000 €/m<sup>2</sup> pour des biens haut de gamme.

## 2/ Les quartiers les plus prisés

Kitzbühel : Sonnerberg, Lebenberg, Kochau ou Lutzenberg, offrent des vues incomparables sur les Alpes autrichiennes.

Lech Zürs : tous les quartiers de la station sont recherchés, car tous donnent sur les pistes.



# Autriche (Kitzbüchel, Lech Zürs)

## 3/ Les biens les plus recherchés

Kitzbüchel : les villas et les grands chalets rustiques décorés avec goût offrant une vue sur la montagne.

Lech Zürs : les chalets traditionnels rénovés, alliant charme et modernité. Une vue sur la montagne ainsi que des équipements de bien-être sont également très appréciés.

## 4/ La clientèle

Kitzbüchel : Outre les autrichiens fortunés, Kitzbüchel attire les grandes familles de Munich ainsi qu'une clientèle internationale principalement originaire de l'Europe de l'Est.

Lech Zürs : des familles princières d'Europe aux stars de cinéma ou aux sportifs de haut niveau, on ne compte plus le nombre de personnalités venues à Lech en Arlberg. Lech doit en effet son prestige à la qualité de sa villégiature, avec des établissements de qualité et des restaurants pour gastronomes éclairés.



## II/ LES ALPES FRANÇAISES

- *Chamonix présenté par Oonagh Mackenzie*
- *Méribel et Courchevel présentés par Jean Thomas Olano*
- *Megève présenté par Jean-Philippe Bailly*



# Chamonix

Fière de sa renommée mondiale en matière de ski et d'alpinisme, Chamonix a la particularité de vivre toute l'année. Face au Mont-Blanc, cette petite ville de montagne conserve jalousement sa culture et ses traditions. Les palaces du siècle dernier côtoient les hôtels haut de gamme actuels ; les anciennes fermes voisinent avec de récents chalets ou des résidences luxueuses...

## 1/ La station

L'hiver 2018/2019 a été l'occasion d'un véritable événement dans l'univers traditionnel de l'hôtellerie de montagne avec l'ouverture de La Folie Douce Chamonix. Reprenant le principe du restaurant d'altitude festif créé en 1981 à Val-d'Isère et plébiscité depuis dans toutes les Alpes françaises, cet hôtel entend réinventer l'art de vivre en montagne entre clubbing, après-ski débridé et hébergement 2.0. Ce n'est certainement pas un hasard si Chamonix a été choisie pour tester le concept.

447M€ ont été investis sur 40 ans par la Compagnie du Mont Blanc (remplacement téléphérique en 2020)

Forte demande pour des biens de qualité; la demande dépasse considérablement l'offre (manque de biens et restrictions PLU)

- Les prix varient selon les secteurs :
- Les Praz-Les Bois : 12 000 €/m<sup>2</sup>
- Les Nants: 12 500 €/m<sup>2</sup>
- Les Houches: 8 500 €/m<sup>2</sup>

## 2/ Les quartiers les plus prisés

Chamonix s'étend sur 16 villages et hameaux largement étendus dans la vallée qui porte son nom. Les secteurs les plus désirés sont Les Bois, Les Moussoux, les Nants, les Tines, les Pècles ou les Praz, ainsi que le village d'Argentière un peu plus au nord dans la vallée.



# Chamonix

## 3/ Les biens les plus recherchés

Les chalets neufs ou anciens rénovés, bien situés avec exposition au sud et vue sur le Mont-Blanc, entre 250 et 300 m<sup>2</sup> habitables avec 1 000 m<sup>2</sup>/1 500 m<sup>2</sup> de terrain.

## 4/ La clientèle

Historiquement, les Britanniques ont toujours composé la moitié des acheteurs de la vallée, l'alpinisme étant un sport culte outre-Manche. Mais les Américains sont de plus en plus nombreux à se passionner pour Chamonix et son atmosphère unique au monde. Les non-skieurs représentent au moins un tiers de la clientèle annuelle de Chamonix, qui mise sur son offre estivale, sa vie culturelle et gastronomique ainsi que sur son golf signé Robert Trent-Jones, ouvert de mai à mi-novembre. Les acquéreurs de biens de prestige viennent ici pour l'environnement naturel et sportif et pour une forme de décontraction que l'on ne trouve pas dans les stations de ski plus branchées. Ce qui n'empêche pas les prix des chalets et des beaux appartements de s'envoler à plus de 3 millions d'euros.

# Chamonix - Biens vendus



## Maison de la Mollard

Située sur un secteur très prisé de Chamonix proche du centre-ville et sa vue imprenable sur toute la chaîne du Mont-Blanc, cette maison d'environ 200 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux est composée d'une cuisine ouverte sur le salon avec cheminée, de 4 chambres dont une en suite, d'un studio indépendant d'environ 30 m<sup>2</sup> et d'un garage .

2 000 000 € - 200 m<sup>2</sup>

## Appartement à l'Androsace du Lyret

Dans le centre-ville de Chamonix, construction neuve aux finitions haut de gamme et bon potentiel locatif. Appartement de 2 pièces plus cabine, d'une surface de 54,48 m<sup>2</sup>, composé d'une entrée, un séjour avec cuisine ouverte équipée, une chambre et un espace montagne.

570 000 € - 55 m<sup>2</sup>





# Chamonix - Biens à vendre

## Chalet Strazzer

Dans un environnement préservé et ensoleillé, sur un terrain plat de plus de 3 500 m<sup>2</sup>, ce chalet achevé en 2010 est composé de matériaux nobles, pierre, vieux bois et verre. Il propose des prestations haut de gamme. Ses grandes surfaces vitrées offrent luminosité avec vues imprenables sur les Drus et le massif du Mont-Blanc.  
5 250 000 € - 375 m<sup>2</sup>



## Chalet Grosjean

Situation exceptionnelle pour ce chalet moderne de 280 m<sup>2</sup>, comprenant 5 chambres dont 4 suites, une cuisine ouverte sur un vaste séjour avec cheminée. Sauna, buanderie, casier à skis et garage. Magnifique terrain avec piscine. Vue dégagée sur toute la chaîne du Mont-Blanc.  
3 350 000 € - 258 m<sup>2</sup>

# Chamonix - La sélection « coup de cœur »

Proche du lac des Gaillands, chalet récent de style contemporain composé d'une cuisine ouverte sur un grand séjour avec accès terrasse face au Mont-Blanc, un salon avec cheminée, salle télévision, 5 chambres avec salle de bains, en annexe un mazot, le tout sur un magnifique terrain dominant.  
1 600 000 €- 200 m<sup>2</sup>





# Méribel

Au cœur du plus grand domaine skiable du monde, les 3 Vallées, Méribel cultive son image « sportive chic » depuis qu'elle a accueilli les épreuves de hockey sur glace des Jeux olympiques d'Albertville en 1992. Cette station familiale respecte tous les codes de l'art de vivre en montagne avec son architecture soignée faisant largement appel au bois. Méribel plaît aussi pour sa cohérence et son identité savoyarde jalousement préservée. Chérie par la clientèle européenne haut de gamme, elle propose notamment des programmes neufs (chalets et appartements) de haute volée.

## 1/ La station

Méribel connaît depuis une dizaine d'années une impressionnante montée en gamme. Tout en gardant son caractère familial, elle accueille désormais des hôtels de luxe développés par de grands groupes de référence. Les très beaux programmes neufs en cours de commercialisation sont le reflet de cette évolution, notamment Les Chalets des Pistes, dont BARNES Méribel est le partenaire exclusif : cette résidence propose 25 appartements et 3 chalets de prestige (entre 300 et 330 m<sup>2</sup>), pour un prix moyen de 21 000 à 22 000 €/m<sup>2</sup>.

Au cœur des 3 Vallées, Méribel apporte, par ailleurs, une véritable garantie d'enneigement tout en préservant la qualité de vie d'un village de montagne entouré de sapins. C'est une station sportive, qui accueillera les championnats du monde de ski en 2023.

## 2/ Les quartiers les plus prisés

Méribel Village, pour son esprit village de montagne préservé.

Méribel Centre, c'est le cœur vivant de la station.

Le Rond-Point des Pistes, exposé au sud, est le deuxième centre de la station.

Le Morel est apprécié par les familles qui aiment être proches du centre mais plus au calme.



# Méribel

### 3/ Les biens les plus recherchés

Les chalets semblent en perte de vitesse car ils demandent un entretien important, notamment hors saison. Les acheteurs à la recherche d'exclusivité se tournent plus volontiers vers les grands appartements. Notamment les penthouses, qui dégagent l'atmosphère des chalets sans en avoir les contraintes et proposent tous les avantages des copropriétés haut de gamme, à commencer par la conciergerie.

### 4/ La clientèle

La clientèle est avant tout française et belge. La clientèle anglaise, toujours très présente depuis la création de Méribel, se faisait plus rare depuis l'annonce du Brexit mais elle est de retour en 2019.

Il s'agit généralement d'acheteurs de 50 à 60 ans voulant un appartement ou un chalet qui leur permettra d'accueillir leurs enfants et petits-enfants. Ou d'investisseurs séduits par la notoriété et la rentabilité locative de Méribel.

# Méribel - Biens vendus

## Chalet RAFFORTAINE

Situé dans le charmant hameau du Raffort, ce chalet a fait l'objet d'une rénovation complète, soignée jusque dans les moindres détails, et alliant authenticité des matériaux et modernité. Cinq chambres en suite, bureau, home cinéma, sauna, espace de jeux, ski-room et 5 places de parking. Grande terrasse exposée sud et magnifique vue sur La Saulire.  
3 047 000 € - 268 m<sup>2</sup>



## Appartement – VILLAGE DE L'ORÉE

Appartement penthouse avec balcons terrasses et double séjour sous pente. Des finitions de plus haut niveau, un subtil mélange d'authenticité et de modernité. Situé dans la résidence Village de l'Orée qui intègre un restaurant, un traiteur et une conciergerie. Skis aux pieds.  
3 550 000 € - 127 m<sup>2</sup>



# Méribel - Biens à vendre



## Terrain

Dans l'un des quartiers les plus prisés de Méribel, terrain avec permis de construire, purgé de tout recours, permettant la construction d'un chalet neuf de 230 m<sup>2</sup>. Grand séjour et 5 chambres. Proximité du centre. Aucun vis-à-vis et exposition sud-ouest.

1 500 000 € - 524 m<sup>2</sup>

## Appartement - LES CHALETES DES PISTES

Dernière possibilité de construction dans le quartier emblématique du Rond-Point des Pistes. Au sommet de cette nouvelle résidence intimiste, ce penthouse avec 5 chambres propose des prestations de grand standing. Pierres véritables, vieux bois, équipements à la pointe de la technologie. Spa et practice de golf.

5 029 037 € - 190 m<sup>2</sup>





# Méribel - La sélection « coup de cœur »

## Appartement – LE YETI

Véritable joyau au pied des pistes. Raffinement et élégance caractérisent cet appartement de 5 chambres en suite. Des prestations de très grand standing, des finitions « haute couture ». Tous les services d'architecture et de décorations sont assurés par Jean-Marc Mouchet, célèbre architecte d'intérieur connu pour ses réalisations en montagne telle que le palace « Les Grandes Alpes » à Courchevel.

5 060 000 € - 208 m<sup>2</sup>





# Courchevel

Sa concentration unique d'hôtels cinq étoiles, de palaces et de restaurants étoilés ne doit pas faire oublier que Courchevel est régulièrement classée parmi les plus belles stations de ski du monde. Son étagement sur plusieurs villages (Le Praz, Courchevel 1550, Courchevel Village, Morion et Courchevel 1850) lui permet de proposer une offre immobilière diversifiée mais toujours respectueuse de l'architecture savoyarde : cette station hors du commun comporte en effet une trentaine de bâtiments anciens et de chalets classés Monuments Historiques.

## 1/ La station

La demande est très forte pour les chalets neufs entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup> ou les appartements neufs entre 80 m<sup>2</sup> et 250 m<sup>2</sup> ainsi que dans l'ancien quand les offres sont très faibles. Le marché est très tendu. La rareté et la qualité des biens, les rendements obtenus en location, couplés à des réserves foncières à leur plus bas niveaux et à un domaine skiable de haute montagne, donnent à penser que les prix vont progresser dans les années à venir. Les prix varient selon les secteurs:

- Centre 1850 : 18 000 à 25 000 €/m<sup>2</sup>
- Chenus : 15 000 €/m<sup>2</sup>
- Jardin Alpin : de 20 000 à 35 000 €/m<sup>2</sup>
- Nogentil : 17 000 €/m<sup>2</sup>



# Courchevel

## 2/ Les quartiers les plus prisés

Courchevel 1850, le village le plus recherché par la clientèle haut de gamme, se décompose en quartiers aux personnalités marquées :

Bellecôte - Jardin Alpin : pour ses chalets de prestige, ceux qui ont fait la renommée de la station.

Nogentil : ce secteur excentré est recherché pour son calme et pour ses hameaux privés comme le Bouthan et le Cachemire.

Chenus : apprécié pour son environnement très calme, sans passage excepté celui des résidents, à proximité du centre.

## 3/ Les biens les plus recherchés

Les chalets neufs entre 700 et 1 000 m<sup>2</sup> ou les chalets anciens à rénover pour atteindre ces superficies. Avec un objectif pour les acheteurs, allier l'authenticité des chalets de bois avec des équipements et un mobilier moderne, voire high-tech.

## 4/ La clientèle

La clientèle vient du monde entier, avec une prédominance des acheteurs français, russes, américains, anglais, belges et brésiliens. Les clients asiatiques ou originaires du Golfe persique sont eux aussi présents, mais pour la location uniquement.

# Megève

Elégante et discrète, Megève détient à n'en pas douter la palme de l'art de vivre savoyard. Si les boutiques griffées, les palaces et les restaurants étoilés sont ici de mise, les magnifiques chalets de bois mégevans sont considérés comme l'archétype du raffinement montagnard. Mais l'âme de la station reste sportive, le domaine skiable de Megève propose 445 kilomètres de pistes balisées entre forêts de sapins et fermes d'alpage.

## 1/ La station

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) en 2017 a sensiblement augmenté les droits à construire. Résultat, les programmes neufs de grande qualité sont légion. On estime que 250 à 350 appartements seront commercialisés dans les mois à venir, dans tous les secteurs de Megève. Cette offre soudainement abondante pourrait amener une baisse des prix du neuf d'ici fin 2020.

L'enneigement favorable les deux dernières saisons a favorisé le retour des clients qui privilégiaient les stations d'altitude. L'accès aisé depuis l'aéroport de Genève facilite le transport depuis les villes telles que Paris, Londres ou Milan. L'offre culturelle et touristique est riche et de qualité (Hôtels 4 et 5 étoiles en cours de constructions, chefs de renom, événements culturels et sportifs tels que Jumping ou le Concert Jazzmen...)

Les prix varient entre 9 000 €/m<sup>2</sup> et 15 000 €/m<sup>2</sup> pour les prestations haut de gamme.



# Megève

## 2/ Les quartiers les plus prisés

Megève se divise en quatre secteurs, le centre-ville (1 113 m d'altitude), le Jaillet (1 580 m), Rochebrune (1 754 m) et le Mont-d'Arbois (1 825 m).

## 3/ Les biens les plus recherchés

Les immenses chalets (900 à 1 000 m<sup>2</sup>) semblent depuis quelques années moins prisés par les acheteurs, qui se tournent vers des chalets plus familiaux, de 200 à 400 m<sup>2</sup>. En revanche, la décoration doit impérativement faire appel aux matériaux traditionnels, à commencer par le bois. Le graal est évidemment un chalet ski aux pieds, ce qui s'avère rare à Megève à part au Mont-d'Arbois et à Rochebrune.

## 4/ La clientèle

Elle se compose en majorité de familles françaises (Lyonnais et Parisiens en tête), suisses et belges. Les Genevois plébiscitent Megève, qui n'est qu'à une heure de route du Léman. Megève possède une personnalité unique, mêlant art de vivre de grande qualité et vacances sur un rythme familial apaisé. Ses aficionados lui sont fidèles génération après génération, avec une forte fréquentation au mois d'août, notamment grâce au golf du Mont-d'Arbois.



# Megève - Biens vendus

## Chalet au Mont d'Arbois

Véritable havre de paix pour les amoureux de la nature, cette propriété construite dans le plus pure style des vieilles fermes mégevanes est édifée sur un terrain de 21 922 m<sup>2</sup> de terrain clos de haies. La propriété est composé d'une cuisine, d'une vaste pièce de vie avec séjour / salle à manger, mezzanine, 5 chambres en suite dont une chambre de maître avec salle de bains, toilette et dressing. Cave, local à ski, garage.  
5 300 000 € - 430 m<sup>2</sup>



## Chalet situé en plein centre du village de Megève

Chalet entièrement refait avec des matériaux de qualité. Très belles prestations proposées au travers de 5 chambres dont une master et un dortoir enfant. Cuisine ouverte, cheminée double face ouverte sur salon et salle à manger. Coin bureau, buanderie et ski room. Terrain de 661 m<sup>2</sup>.  
2 900 000 € - 180 m<sup>2</sup>



# Megève - Biens à vendre



## Chalet S

Une opportunité rare : un chalet de prestige skis aux pieds à distance raisonnable du village de Megève. Exposition plein Sud. Espace détente avec piscine intérieure, sauna, douche sensorielle avec chromo thérapie et aromathérapie, équipement multimédia. Une chambre de maître de 60 m<sup>2</sup>, 3 chambres en suite et un dortoir enfant - Environnement préservé et calme. 5 900 000 € - 476 m<sup>2</sup>

## Chalet à Rochebrune

Au pied des remontées mécaniques et à six minutes à pied du centre du village de Megève, ce chalet présente de très belles prestations et de beaux volumes. La grande pièce à vivre avec cheminée, bar, espace repas et cuisine ouverte donne sur une terrasse plein sud. Cinq chambres en suite et dortoir enfants. Le jardin, l'espace détente, la salle de jeux, le large ski room et la buanderie complètent ce chalet d'exception.

3 750 000 € - 275 m<sup>2</sup>





# Megève - La sélection « coup de cœur »

## Magnifique chalet neuf à proximité du centre du village de Megève

Chalet neuf construit sur un terrain de 673 m<sup>2</sup> à proximité du centre du village, des commerces et des pistes de ski. Il est composé au 1<sup>er</sup> étage d'une très belle pièce de vie avec cuisine américaine équipée, baignée de soleil grâce aux larges baies vitrées exposées plein sud, toit cathédrale, cheminée flamme verte, terrasse et balcons ainsi qu'une grande chambre master avec sa salle de bains. En rez-de-jardin, 3 chambres doubles avec leurs salles d'eau. Un espace sauna, une buanderie, un agréable jardin privatif et un garage 2 voitures complètent ce bien d'exception aux prestations haut de gamme.

2 350 000 € - 160 m<sup>2</sup>





# III/ LES ALPES SUISSES

*Présenté par Frank Casanova*

# Crans-Montana

Crans-Montana est un étonnant mélange de station de ski, de village de montagne et de rendez-vous pour VIP du monde entier. Ses différents villages exposés au sud surplombent la vallée du Rhône face à des sommets de plus de 4000 m dont le célèbre Cervin. La station s'est fait connaître à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle comme étant « le plateau le plus ensoleillé de Suisse, à la pluviosité la plus basse ». Particulièrement doux et sain en été, son climat y a permis l'établissement de 4 terrains de golf ! Mais Crans-Montana est avant tout une grande station de sports d'hiver dont les activités d'après-ski sont réputées pour leur animation.

## 1/ La station

Crans-Montana consent en permanence d'importants investissements dans les infrastructures (nouvelles télécabines, patinoire ultra moderne, réseau routier, rénovation des bâtiments). Par ailleurs, un grand projet d'hôtel 5 étoiles en cours de construction au départ des télécabines de Cry d'Err, le Six Senses Residences, devrait ouvrir en 2021. D'autres chaînes hôtelières internationales souhaitent également investir sur le Haut-Plateau. Les perspectives à long terme sont donc excellentes pour la station, qui fait figure de valeur sûre. On remarque une stabilité du marché avec une demande qui revient en force. Fourchette de prix très étendue entre 3 500 €/m<sup>2</sup> et 30 000 €/m<sup>2</sup> (variation qui dépend de la situation géographique, l'année de construction, les prestations...).



# Crans-Montana

## 2/ Les quartiers les plus prisés

Le centre de Crans-Montana, le quartier de Tsarbouye ou encore Plans-Mayens restent les quartiers les plus prisés.

## 3/ Les biens les plus recherchés

Les chalets à la vue panoramique ou les appartements (notamment les penthouses) misant sur la qualité de vie du centre du village.

## 4/ La clientèle

A l'achat, la clientèle est principalement suisse mais la station attire des acheteurs venus de France, d'Allemagne ou des États-Unis. Si la clientèle veut profiter des frissons des sports d'hiver, elle vient également pour profiter des plaisirs du shopping chic rue du Prado, où se côtoient de grandes enseignes de la mode, de la joaillerie et du design.



# Crans-Montana - Biens vendus

## Appartement dans une résidence de standing

Situé dans une résidence de standing, cet appartement, lumineux, soigné et cosy, a été superbement aménagé et agencé avec des matériaux de grande qualité. Il ne pourra que séduire notamment pour son atmosphère de bien-être. Traversant, en excellent état général (comme neuf), il offre une très belle vue, depuis le séjour et sa vaste terrasse, sur les Alpes (notamment sur le Cervin et la Dent Blanche). Deux places de parking dans garage (en sus du prix de vente), une cave et un casier à skis le complètent.

2 275 000 € - 206 m<sup>2</sup>



## Rare Mayen

En pleine nature, vue imprenable, refait à neuf  
Un rêve en pleine nature ! Ce petit bijou promet de magnifiques séjours inoubliables dans un cadre champêtre avec une vue panoramique sur la vallée du Rhône et les sommets des 4 000 mètres.

Faisant partie des derniers mayens transformés, il séduit par son confort moderne.

650 000€ - 105 m<sup>2</sup>



# Crans-Montana - Biens à vendre



## Appartement dans une résidence de standing

Situé dans une très belle résidence de standing de 6 appartements, sise au départ du trou n° 2 du golf Jack Nicklaus, proche du centre de Crans, cet appartement bénéficie d'une vue panoramique sur les Alpes et sur le magnifique parcours de golf 9 trous. En excellent état général, traversant, lumineux et soigné, cet appartement ne pourra que séduire par son aménagement intérieur et ses espaces de vie.

2 050 000 € - 145 m<sup>2</sup>

## Appartement dans résidence refait à neuf

Coup de cœur pour ce magnifique appartement entièrement refait à neuf, profitant d'une situation idyllique au bord du lac de la Moubra situé au calme à 10 minutes à pied du centre de Crans. Au bénéfice d'un très beau panorama sur le lac, les Alpes et le golf, cet appartement, lumineux et spacieux, a été rénové avec goût.

1 400 000 € - 166 m<sup>2</sup>





## Crans-Montana - La sélection « coup de cœur »

Implanté au dernier étage d'une des plus prestigieuses résidences de Crans-Montana, cet incroyable appartement en duplex profite de près de 135 m<sup>2</sup> de somptueuses terrasses. Sa situation dominante offre une vue panoramique imprenable sur les Alpes Valaisannes et un balcon sur le trou n° 3 du prestigieux golf Severiano Ballesteros. L'appartement occupe l'ensemble des deux derniers niveaux et l'accès privatif par l'ascenseur, directement dans le hall, s'ouvre sur le vaste séjour/salon et splendide cheminée. La cuisine offre un équipement très haut de gamme. Cinq belles chambres à coucher, chacune avec leur salle de bains privative forment la partie nuit. Les terrasses, quant à elles, sont accessibles du salon, de la cuisine et des chambres.

Prix compris entre 12M€ et 15M€ - 345 m<sup>2</sup>





# Vallée de Gstaad (Gstaad, Rougemont et Château-d'Oex)

Le village de Gstaad, situé sur la commune de Saanen, est réputé pour la qualité de son immense domaine skiable, son centre sportif performant et ses équipements modernes, la station huppée du canton de Berne est surtout connue pour son luxe omniprésent. Dans sa rue principale se succèdent les enseignes des plus grandes marques et les palaces où séjournent stars et têtes couronnées.

## 1/ La station

Le marché est soutenu pour les biens en dessous de 2M € et au dessus de 9M € mais ralenti entre ces deux paliers. A Gstaad, selon les quartiers, les prix oscillent entre 22 000 €/m<sup>2</sup> et jusqu'à 36 000 €/m<sup>2</sup>. A Rougemont les prix sont compris entre 14 000 €/m<sup>2</sup> et 18 000 €/m<sup>2</sup> tandis qu'à Château-d'Oex, ils sont compris entre 5 800 €/m<sup>2</sup> et 7 700 €/m<sup>2</sup>. Le centre du village est exclusivement piétonnier pour le bonheur des habitants, des vacanciers et surtout des commerçants. Cette authenticité est un gage de sécurité de l'investissement immobilier.

## 2/ Les quartiers les plus prisés

A Gstaad, la promenade piétonne et les bords de pistes restent les localisations les plus convoitées.

## 3/ Les biens les plus recherchés

A Gstaad, les chalets (anciens ou récents) offrant une vue dégagée et dotés d'un intérieur contemporain, ainsi que les appartements dotées de prestations irréprochables sont naturellement les biens les plus appréciés par la clientèle fortunée.

## 4/ La clientèle

Clients séduits par la qualité de vie et la prestation des constructions. Majoritairement, la clientèle est suisse et européenne.



# Vallée de Gstaad - Biens vendus

## Appartement dans une résidence située à Saanen

Chaleureux 4.5 pièces situé dans le centre du village.  
2<sup>e</sup> étage. Bel ensoleillement et vue. Large balcon de 71 m<sup>2</sup>,  
cheminée, cave avec colonne de lavage et place de garage en sus.  
1 580 000 € - 138 m<sup>2</sup>



## Duplex à Château-d'Oex

Magnifique duplex aux combles et surcombles. Situé à la sortie  
du village de Château-d'Oex et orienté plein sud.  
Ensoleillement optimal et vue panoramique. 3 chambres,  
mezzanine, large balcon, cave. Place de garage en sus.  
1 450 000 € - 204 m<sup>2</sup>



## Vallée de Gstaad - Biens à vendre



### Chalet aux portes de Gstaad

Somptueux chalet d'architecture traditionnelle bernoise situé aux portes de Gstaad et proche des pistes de ski. Vue imprenable et ensoleillement optimal. Parcelle de 3 200 m<sup>2</sup>, 7 pièces dont 5 chambres, terrasse, larges balcons, jardin. Rez-de-chaussée de 130 m<sup>2</sup> actuellement aménagé pour 8 voitures de collection. Prix compris entre 10M€ et 12M€ - 550 m<sup>2</sup>

### Chalet centre du village de Château-d'Oex

Propriété exceptionnelle et ancienne demeure de l'acteur britannique David Niven située dans un quartier résidentiel calme. Vue dégagée. 11 pièces dont 5 chambres, cheminée, sauna, grande terrasse, jardin, généreux balcons, garage et places de parc extérieures. Cave à vin décorée par l'acteur avec de magnifiques peintures murales. Prix compris entre 4,5M€ et 6M€ - 600 m<sup>2</sup>





# Vallée de Gstaad - La sélection « coup de cœur »

## Saneen

Magnifique chalet et dépendances construits sur une parcelle de 1 807 m<sup>2</sup> située à 500 mètres des remontées mécaniques de Saneen. Situation calme et belle vue. 8.5 pièces dont 6 chambres, cheminées, large terrasse. Garage et places de parc extérieures. Prix compris entre 13M€ et 15M€ – 345 m<sup>2</sup>



# Verbier

Été comme hiver, Verbier fait le bonheur de ses visiteurs. Domaine skiable réputé, haut lieu de la musique classique, la station jouit d'une situation idéale sur un plateau ensoleillé, ouvert sur le massif des Combins et du Mont-Blanc.

## 1/ La station

Au printemps 2019, pour marquer la fin de la saison de ski, Verbier a créé un concept novateur, le train après-ski reliant le Chable à Martigny, qui offre la possibilité de redescendre dans la vallée en dégustant des cocktails tout en profitant de l'animation d'un DJ. Un coup de projecteur qui a fait le buzz et devrait donner une nouvelle impulsion à Verbier en 2020. Les biens à rénover sont présentés à partir de 18 000€/m<sup>2</sup> et les biens rénovés à partir de 32 000 €/m<sup>2</sup>. Le marché est stable avec une demande croissante chaque année.

## 2/ Les quartiers les plus prisés

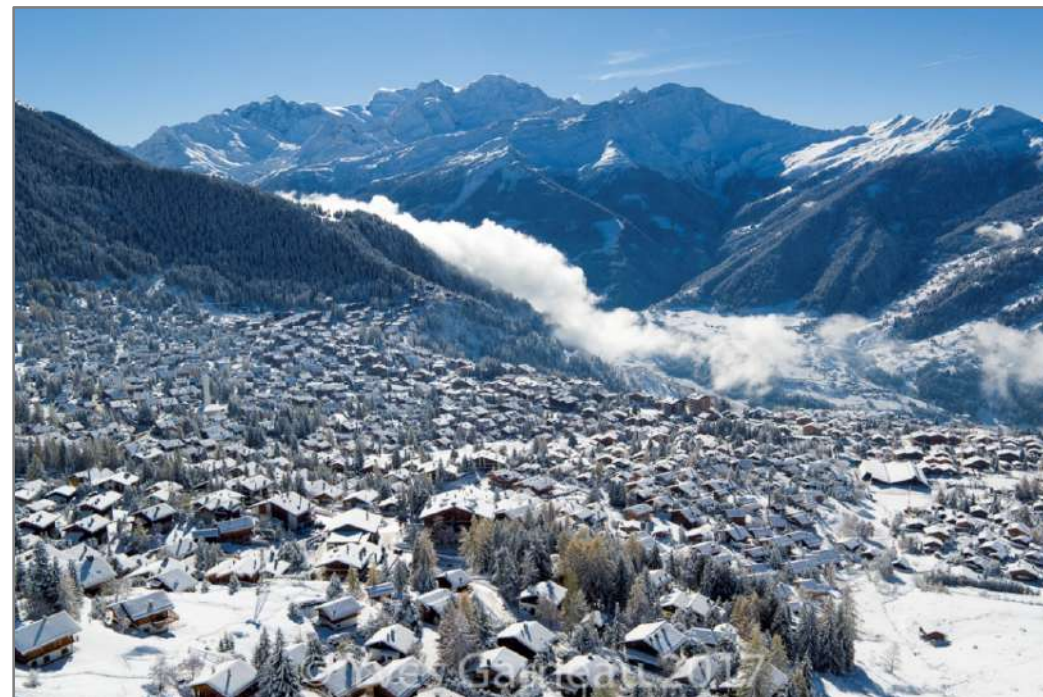
Sonalon pour la vue qu'offrent ses grands chalets, Le Hameau pour son intimité et sa proximité des pistes.

## 3/ Les biens les plus recherchés

Tout comme à Gstaad, les chalets (anciens ou récents) offrant une vue dégagée et dotés d'un intérieur contemporain, ainsi que les appartements dotés de prestations irréprochables sont naturellement les biens les plus appréciés par la clientèle fortunée.

## 4/ La clientèle

La clientèle est internationale mais majoritairement britannique, scandinave et belge.





# Verbier - Biens vendus

## Chalet d'exception sur les hauteurs

Somptueux chalet de 7 chambres sur 5 étages desservi par un ascenseur. Matériaux et finitions haut de gamme caractérisent ce chalet hors normes. Sa situation dominante et sa vue sur l'arc alpin en fait certainement l'une des plus belles propriétés de la station. Spa aux prestations incroyables.  
29 000 000 € - 900 m<sup>2</sup>



## Appartement Penthouse au pied des pistes

Penthouse duplex aux finitions extraordinaires. Son emplacement unique au départ des cabines fait de cet objet une rareté de la station. 5 chambres en suite et un espace détente privé rend ce penthouse unique.  
12 700 000 € - 500 m<sup>2</sup>



# Verbier - Biens à vendre

## Appartement Lussy

Situé à 5 minutes à pied seulement du centre de la station et à quelques pas de la piste de ski des Moulins, cet appartement entièrement refait à neuf dispose d'un vaste et chaleureux espace de vie. Très lumineux grâce à ses grandes ouvertures et ses 3 balcons, il offre une atmosphère contemporaine et cosy à la fois. L'appartement bénéficie de 3 chambres en suite et de 2 chambres doubles qui se partagent une salle de bains.

4 200 000 €- 200 m<sup>2</sup>



# Verbier - La sélection « coup de cœur »

## Chalet Bibi

Cette superbe propriété offre des prestations luxueuses tel qu'un espace bien-être comprenant un sauna, un hammam, un jacuzzi et un fitness. Les 6 chambres en suite aux très belles finitions, les grands espaces extérieurs privés, sa cuisine super équipée et son large séjour au confort absolu font définitivement de ce chalet un vrai bijou. La propriété offre des vues panoramiques uniques et combine avec finesse le charme des matériaux locaux et la modernité de ses installations.

12 700 000 € - 400 m<sup>2</sup>



# Contacts

## GALIVEL & ASSOCIÉS :

T : +33 (0)1 41 05 02 02

Email : [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

Site web : [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

- Carol GALIVEL

## BARNES :

T : +33 (0)6 80 42 20 09

Email: [al.chenain@barnes-international.com](mailto:al.chenain@barnes-international.com)

Site web : [www.barnes-international.com](http://www.barnes-international.com)

- Anne-Laure CHENAIN