

L'immobilier haut de gamme dans les Alpes s'est réinventé à l'année

Que ce soit en France ou en Suisse, les stations d'hiver des Alpes attirent de plus en plus une clientèle fortunée. Verbier, Crans Montana, Zermatt, Megève, Chamonix, Méribel, Courchevel... sont autant de stations réunissant tous les ingrédients pour satisfaire une clientèle exigeante à la recherche d'un investissement sûr, tout en se rapprochant de la nature. Par ailleurs, avec le phénomène de résidence semi-principale, les propriétaires ne profitent plus de leurs biens seulement pour les vacances, ils achètent pour venir en famille, entre amis, ou encore pour travailler, dans des stations proches de Genève, ou de Lyon. L'année dernière, ces stations prestigieuses ont dû se renouveler et proposer de nouvelles activités afin de pallier les fermetures des pistes de ski. Résultat : le développement de nouvelles activités, aussi bien en hiver, qu'en été, qui a permis au marché immobilier alpin haut de gamme de trouver une nouvelle clientèle à l'année.

SUISSE

Les Alpes suisses sont réputées pour être un lieu de villégiature recherché par les plus grandes fortunes mondiales. La crise sanitaire, avec l'impossibilité de voyager, a ouvert les stations alpines aux autres régions du pays. « *Durant l'année 2020, nous avons vu arriver une clientèle suisse alémanique, habituellement peu présente sur nos marchés immobiliers* », souligne Rosario Gallina, Directeur de BARNES Verbier. Les règles appliquées mises en place par les autorités suisses et le maintien des remontées mécaniques ont permis aux stations de réaliser une bonne saison l'an dernier et donné envie à certains étrangers de ne plus venir en Suisse qu'en villégiature, mais de s'y installer.

À Verbier : la station, lieu de villégiature des familles royales britannique, danoise et belge, est très recherchée par la clientèle haut de gamme. Si elle reste principalement suisse (50%), cette clientèle se compose aussi de Britanniques, de Scandinaves (en forte hausse) de Belges et de Français souvent déjà installés en Suisse, les règles ne leur permettant pas d'acquérir plus de 250 m² habitables s'ils ne sont pas déjà résidents. La demande est en forte hausse, portée par l'envie de devenir propriétaire et par le système d'intérêts négatifs mis en place par le système bancaire suisse, qui induit une taxation de l'argent conservé en épargne pour les grandes fortunes. « *Avec cette « concurrence », on assiste à des comportements de plus en plus impulsifs de la part des acquéreurs, prêts à acheter un bien uniquement sur photos* », précise Rosario Gallina.

Les acquéreurs recherchent principalement des chalets de 250 à 300 m², avec 4 chambres minimum et tout le confort nécessaire pour y vivre à l'année situés dans l'ultra-centre ou sur les pistes dans les quartiers du Hameau ou des Esserts. Ces biens se négocient entre 5 et 10 M€. Alors que les propriétaires actuels, conscients de la qualité de vie qu'offre Verbier, renoncent à vendre, cette forte demande conduit à une baisse du nombre de biens à la vente, mais la hausse des prix reste maîtrisée, ceux-ci étant déjà très élevés : de 12 000 à 15 000 €/m² pour des biens avec travaux et de 30 000 à 35 000 €/m² pour des biens neufs. « *La saison qui arrive devrait confirmer la bonne santé du marché, en effet, suite aux reports de nombreux séjours d'étrangers n'ayant pu se déplacer l'an dernier, les hôtels et les locations affichent déjà complet pour cet hiver* », conclut Rosario Gallina.



Verbier

Le Chalet Bella Rocca a été imaginé et réalisé par un architecte de renommée et propose des vues imprenables sur le massif alpin. Le chalet d'environ 825 m², construit sur 5 étages et reliés par son ascenseur vitré, offre 5 chambres en suite, de beaux espaces de vie et un fabuleux Spa comprenant notamment une grande piscine. *Cette propriété est disponible à la vente pour les résidents Suisses ou les détenteurs d'un permis de résidence.*

Prix de vente : environ 20 M€

A compter de la prochaine saison 2021-2022, BARNES devient sponsor exclusif de la nouvelle télécabine de Verbier – Les Ruinettes (Médran 4) qui sera inaugurée par Téléverbier en décembre de cette année et renommée la BARNES Line. Jusqu'à dix personnes pourront être accueillies dans cette nouvelle génération de télécabine au design très esthétique et épuré. La structure en aluminium garantit un poids faible, tandis que la compacité et la disposition des équipements intérieurs libèrent des vitrages de grandes dimensions. Ainsi, les clients auront l'impression d'être installés en plein air – et jouiront d'un panorama à 360°.



À Zermatt : La station reste, plus que jamais, un « paradis sanitaire » qui rassure les acquéreurs. « *Le retour du marché dynamique a commencé dès le début de l'année 2021 auprès des Suisses, avec un regain de l'intérêt pour Zermatt de la part des clients internationaux récemment* », analyse Frank Casanova, Directeur de BARNES Swiss Licensing. Il y a un phénomène grandissant autour de la résidence secondaire, avec une barrière pour les étrangers qui n'ont pas posé leurs papiers en Suisse.

« *La demande se concentre principalement sur des biens exclusifs, tels que les chalets et appartements en centre-ville et avec les nouvelles constructions en perspective, il est fort à parier que la demande sur le secteur poursuive sa progression* », ajoute-t-il. Pour un chalet premium bien placé, avec vue sur le Cervin il faut compter entre 25 000 et 30 000 CHF/m² et cela peut augmenter quand il s'agit d'un bien d'exception, tant la demande est forte et l'offre rare. L'emplacement est un critère particulièrement recherché et le bureau de BARNES Zermatt a récemment vendu un attique avec vue sur le Cervin à 21 000 CHF/m² dans le centre de la station, mais celui-ci était à rénover entièrement.

À Crans-Montana : À la fois ville et village à la montagne et profitant d'un vaste panel d'activités tout au long de l'année, Crans-Montana reste la destination prisée des familles, mais également des golfeurs et plus récemment des adeptes de sport d'actions. « *La hausse du télétravail et les taux d'emprunt historiquement bas ont contribué à une forte augmentation de la demande locale pour des résidences secondaires. Nos acquéreurs, pour la majorité suisse, ont été conquis par le cadre idyllique, la situation idéale entre les aéroports de Genève et Milan et les nombreux commerces et commodités du Haut-Plateau* », explique Marc d'Andiran, Directeur de BARNES Crans-Montana.

Cet attrait pour la station se ressent dans l'évolution des prix qui ont augmenté de 10% par rapport à 2020, pour atteindre en moyenne entre 9 500 et 11 500 €/m². Mais il y a un grand écart entre l'acquisition d'un appartement à refaire (environ 4 500 €/m²) et un appartement d'exception qui se négocie autour de 28 000 €/m².

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com

Ce chalet composé notamment de 5 chambres est mis en vente à environ 2,9 M€ (CHF 3'100'000). Il est également disponible à une clientèle étrangère au prix.



FRANCE

Les Alpes françaises proposent toute une offre de stations haut de gamme répondant aux attentes des acquéreurs. Megève attire pour son authenticité, Chamonix pour le sport, Méribel et Courchevel pour leur raffinement. « Avec la crise sanitaire et l'absence d'étrangers, la présence de Français sur ce marché s'est renforcée. De leur côté, certains vendeurs ont choisi d'attendre pour voir comment évolue le marché et la demande ne cesse d'augmenter. Résultat, une hausse généralisée des prix dans toutes les stations alpines », indique David Pretot, Directeur de BARNES Mont-Blanc. Cette agence a par ailleurs vu ses ventes doubler entre le 1^{er} semestre 2020 et le 1^{er} semestre 2021.

À Chamonix : Pendant les périodes de pandémie, avec la quarantaine imposée aux voyageurs britanniques de retour sur leur territoire, nombreux sont ceux qui ont été dissuadés de se rendre en France et une baisse du nombre de transactions pour cette clientèle a été observée. Même constat pour le marché du neuf, où les fermetures des remontées mécaniques ont entraîné des craintes pour les investissements locatifs. « Après avoir connu une période compliquée, la sortie de crise sanitaire a permis au marché de se remettre rapidement en marche et la vente de biens immobiliers neufs a retrouvé sa dynamique », explique David Pretot « À Chamonix, nous avons battu un record de ventes sur le secteur, en vendant un chalet pour 11 millions d'euros. Preuve de la valorisation de la station » poursuit-il.

Les chalets de prestige coûtent en moyenne entre 11 000 et 15 000 €/m² et le budget moyen alloué est de 2,8 M€ pour un chalet de 250 m². Pour les appartements, le prix moyen est compris entre 10 000 et 12 000 €/m².

Si l'année 2020 a été compliquée, avec l'absence de Britanniques dans la station. « L'année 2021 est exceptionnelle, avec une explosion de ventes off-market, tant la demande est forte. Nous sommes sur le point d'enregistrer notre meilleur exercice depuis l'ouverture de l'agence de Chamonix », conclut-il.



Chamonix

Ce chalet de 183 m² a été imaginé et réalisé par un architecte reconnu de la région en 2006. Situé en bordure des pistes de ski et de ski de fond, le chalet est édifié sur un terrain de 1000 m², et comprends en rez-de-chaussée, une entrée, un garage double avec rangements, une buanderie, trois chambres dont deux avec salles de bains /douches attenantes, et une troisième salle de bains. A l'étage, une grande pièce de vie avec plafond cathédrale, cheminée, cuisine américaine et accès à un grand balcon/terrasse offrant une jolie vue sur le massif du Mont-Blanc, et une chambre master avec salle de bains. Au sous-sol

on retrouve un espace spa avec sauna, et une salle cinéma. Le chalet bénéficie également d'un jacuzzi et d'un mazot traditionnel dans le jardin arboré. **Prix de vente : 2 900 000 €**

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com

À Megève : La clientèle suisse est restée très présente malgré la pandémie et BARNES observe un retour de la clientèle du Moyen-Orient. « *Comme pour de nombreuses stations françaises, la part des acquéreurs français a augmenté. Ces derniers ont su tirer profit de l'absence d'étrangers pour réaliser leurs projets à la montagne* », note David Pretot. Par exemple, la clientèle lyonnaise et suisse s'étant « réfugiée » à Megève en 2020, a ensuite franchi le pas en acquérant un bien immobilier, pour y accueillir en cas de nouvelle épidémie, les proches.

Le prix moyen d'un appartement varie entre 12 000 et 16 000 €/m² hors centre village et peut atteindre entre 15 000 et 20 000 €/m² pour le centre-ville. « *Du côté des chalets, le prix moyen s'élève à 3,7 millions d'€ pour 250 m², soit entre 12 000 et 18 000 €/m². A l'exception du Mont d'Arbois, où le prix peut s'élever à 20 000 €/m²* », ajoute-t-il.

Megève

Ce chalet de 451 m² est situé sur le Mont d'Arbois dans un environnement calme et bucolique sur un terrain de 2 000 m². Il est composé comme suit. Au rez-de-chaussée : un grand salon-salle de séjour avec cheminée, une salle de télévision, une cuisine salle à manger, un cellier avec monte-charge vers le garage et une suite avec salle de bains. A l'étage, une mezzanine avec un balcon, deux grandes chambres en suite et une chambre de Maître de plus de 50m². Dans les combles : une salle de jeux de 72m². Présence d'un entresol comprenant un appartement de 85m² avec entrée et sortie indépendante composé d'une cuisine avec coin repas et de deux chambres en suite. Pour compléter ce bien : ski room, une cave à vins et un garage de 80m²

Prix de vente : 6 900 000 €



À Méribel : La station constate depuis une dizaine d'années une impressionnante montée en gamme, tout en gardant son caractère familial, très apprécié des clients. « *Cette montée en gamme intervient au cœur d'une période particulière liée à la crise sanitaire. Elle permet à Méribel de répondre aux nouvelles attentes et nouveaux comportements des acheteurs, qui ont la volonté de concilier investissement plaisir et placement sécurisé* », note Peggy Maluchet de BARNES Méribel-Courchevel. Si à Méribel la clientèle est avant tout française (vivant en France ou expatrié en Europe) et belge, la demande étrangère repart à la hausse en même temps que l'avancée de la campagne vaccinale.

« *Avec de nombreux programmes neufs en cours de réalisation, le marché sur les années futures semble dynamique et les prix des biens d'exceptions devraient poursuivre leurs hausses, les réserves foncières étant limitées* », ajoute-t-elle. À Méribel il faut compter entre 14 000 et 25 000 €/m² pour acquérir un appartement neuf, entre 8 000 et 17 500 €/m² pour un appartement ancien et entre 12 000 et 29 000 €/m² pour un chalet ancien. Des prix qui varient du simple au double selon la typologie et le secteur du bien.



Méribel

Cet appartement en duplex neuf de 216 m² à proximité de toutes les commodités et « skis aux pieds » offre une vue sur la vallée Méribel et la piste des championnats du monde 2023. Il comprend trois chambres en suite et une chambre master. Un balcon de 23m² complète ce bien.

Prix de vente : 5 170 984 €

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com

À Courchevel : La clientèle habituelle de Courchevel est française et internationale avec une prédominance de Russes, Américains, Anglais et Brésiliens. « *La station est recherchée par une clientèle fortunée, d'une part pour son prestige et sa renommée, mais également pour les événements à portée mondiale qu'elle accueillera dans les prochaines années (MET 2021 ou les mondiaux de ski alpin 2023)* », commente Peggy Maluchet.

Alors que les prix immobiliers à Courchevel sont compris entre 14 000 et 29 000 €/m² pour un appartement et peuvent atteindre 40 000 €/m² pour un chalet (varie selon le secteur et l'altitude), la rareté et la qualité des biens, les rendements obtenus en location, couplés à des réserves foncières à leur plus bas et à un domaine skiable de haute montagne, donnent à penser que les prix vont poursuivre leurs progressions une fois les conditions de voyage redevenues normales. « *Sur ces 2 dernières années, les prix ont déjà augmenté de près de 3%* », conclut Peggy Maluchet.

Courchevel

Ce chalet de style savoyard contemporain de 300 m² offre une vue panoramique sur les montagnes de la vallée de Courchevel. Il possède quatre chambres doubles et une chambre master. Un jacuzzi, un hammam et une salle de sport complètent ce bien.

Prix de vente : 12 900 000 €



BARNES en bref...

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative. Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, en vins fins ou dans la constitution de caves d'exception, mais aussi son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Los Angeles, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiature (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sainte-Maxime, Valbonne, Beaulieu-sur-Mer, Sanary, la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES a réalisé en 2020 un volume de ventes de près de 4,6 milliards d'euros.

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com