



BARNES
INTERNATIONAL REALTY

LE MARCHÉ
IMMOBILIER
HAUT DE GAMME
EN MONTAGNE

LE MARCHÉ IMMOBILIER HAUT DE GAMME EN MONTAGNE : et si les Alpes étaient le nouvel eldorado de l'immobilier de prestige ?

Alpes françaises : Chamonix | Megève | Courchevel | Méribel

Alpes suisses : Crans-Montana | Gstaad | Verbier

INTRODUCTION

- C'est l'une des conséquences les plus inattendues de la redistribution des cartes sur le marché immobilier haut de gamme de l'ère post-COVID-19 : la montagne est aujourd'hui une destination recherchée par la clientèle internationale pour une installation durable, au même titre que les grandes capitales européennes ou les plus prestigieuses stations balnéaires.
- Autant en France qu'en Suisse, la demande ne faiblit pas pour les biens d'exception.
- Le ski n'est plus forcément une priorité.
- Le travail à distance et la vie connectée ne sont plus une option mais un prérequis.
- Les stations françaises voient leurs saisons de printemps et d'été devenir aussi prisées que celle de l'hiver.
- Les grandes stations suisses rivalisent d'écoles et de lycées internationaux reconnus pour attirer les acheteurs.
- Les prix se maintiennent au sommet voire augmentent encore en 2023 : jusqu'à 35 000 €/m² en France et 50 000 €/m² en Suisse.



LES ALPES FRANÇAISES

Chamonix | Megève | Courchevel | Méribel

LES ALPES FRANÇAISES

- Les stations françaises profitent des changements de mentalité et de comportement engendrés lors de la période du COVID-19 : recherche de grands espaces, de mieux-être, d'air pur et d'activités sportives hiver comme été, dans un environnement sûr, préservé et connecté.
- Le renforcement de la demande et le manque de foncier disponible ont entraîné depuis 2021 une hausse des prix qui semble se poursuivre à l'approche de l'hiver 2023/2024 dans le haut de gamme.
- La demande se porte en majorité sur des biens (chalets ou appartements) aux vastes volumes, dotés des équipements les plus récents en matière de confort, de domotique et de connexion digitale.
- **Chamonix** : montée en gamme de ses hôtels et restaurants. Les familles françaises et étrangères sont de plus en plus nombreuses à s'y installer à l'année grâce à son lycée Roger Frison-Roche, l'un des meilleurs de la Haute-Savoie.
- **Megève** : attire une fidèle clientèle familiale française et genevoise grâce à son art de vivre.
- **Méribel et Courchevel** : références mondiales grâce à l'excellence reconnue du domaine skiable des 3 Vallées.

LES ALPES FRANÇAISES | CHAMONIX-MONT-BLANC

Les atouts

- Fière de sa renommée mondiale en matière de ski et d'alpinisme, Chamonix a la particularité de vivre toute l'année avec une population permanente de plus de 10 000 habitants.
- Au pied du Mont-Blanc, cette ville de montagne, tout en étant cosmopolite, conserve jalousement sa culture et ses traditions.

La clientèle

- Les vieilles familles françaises, les expatriés français et les Britanniques sont rejoints depuis 2022 par des clients néerlandais et américains auxquels s'ajoutent des expatriés venus d'Asie.

À noter en 2023 : de nombreux acheteurs (familles et travailleurs indépendants) quittent les grandes villes comme Paris et Lyon pour s'installer à Chamonix en résidence principale ou semi-principale. Arrivée d'expatriés genevois (notamment nord-américains) qui veulent quitter Genève le week-end et profiter de la nature, été comme hiver.

Les biens les plus recherchés

- Outre les grands chalets familiaux, les appartements à proximité du centre recueillent les faveurs des acheteurs pour la qualité de vie qu'ils proposent. Les biens doivent être en parfait état car les travaux de rénovation sont longs et coûteux en Haute-Savoie (environ 4 500 € HT/m²).

À noter en 2023 : la présence d'une ou plusieurs places de parking associées au bien est devenue impérative pour les acheteurs, le centre de Chamonix étant devenu majoritairement piétonnier.

LES ALPES FRANÇAISES | CHAMONIX-MONT-BLANC

Les attentes des acheteurs

- Les acheteurs de biens de prestige viennent à Chamonix pour son environnement naturel et sportif.
- Les non-skieurs représentent au moins la moitié de la clientèle annuelle et misent sur l'offre estivale (trail, escalade, VTT), la vie culturelle et gastronomique ainsi que sur le golf 18 trous signé Robert Trent-Jones.
- Signe de sa montée en gamme, Chamonix compte, en 2023, 13 hôtels 4 étoiles et 3 hôtels 5 étoiles.

Les prix : des prix globalement stabilisés après une forte hausse depuis 2020. L'exception poursuit sa progression, entre 5 et 10 %.

	Appartements		Chalets	
	Prix au m ²		Prix au m ²	
	Haut de gamme	Exception	Haut de gamme	Exception
Chamonix	12 000 €	16 000 €	12 000 €	20 000 €
Les Praz	12 000 €	16 000 €	14 000 €	20 000 €
Argentière	11 000 €	15 000 €	10 000 €	18 000 €
Les Houches	8 000 €	10 000 €	8 000 €	11 000 €

BIEN VENDU

CHAMONIX

- Chalet neuf de 340 m²
- Proximité du centre
- Vue sur le Mont-Blanc
- Immenses baies vitrées
- 5 900 000 €

LES ALPES FRANÇAISES | MEGÈVE

Les atouts

- Élégante et discrète, Megève détient à n'en pas douter la palme de l'art de vivre savoyard ! Si les boutiques de luxe, les palaces et les restaurants étoilés sont ici de mise, les magnifiques chalets de bois mégevans sont eux aussi considérés comme l'archétype du raffinement montagnard. Mais l'âme de la station reste sportive : le domaine skiable de Megève Evasion Mont-Blanc propose 450 kilomètres de pistes balisées entre forêts de sapins et fermes d'alpage.

La clientèle

- Elle se compose traditionnellement de familles françaises (Lyonnais et Parisiens en tête), suisses et belges.
- Les Genevois, qu'ils soient suisses ou expatriés, plébiscitent Megève, à seulement une heure de route du Léman !

À noter en 2023 : la clientèle grecque, turque et bulgare fait aussi son apparition et quelques acheteurs brésiliens se laissent tenter. Les clients moyen-orientaux, eux, sont de retour avec un parcours en 3 temps hôtel/location/achat.

Les biens les plus recherchés

- Les grands chalets (900 à 1 000 m²) et les chalets familiaux de 200 à 400 m².
- Les appartements de 3/4 chambres proches du village ou du Mont d'Arbois, avec cet impératif : une salle de bains par chambre.

À noter en 2023 : BARNES Megève a effectué une première vente en nue-propriété : un chalet de 300 m² entièrement rénové situé au Mont-d'Arbois et expertisé 5,8 M€. Le vendeur conservera 7 ans d'usufruit (donc louera et profitera du chalet pendant ces 7 ans) et a immédiatement perçu un bouquet d'environ 4 M€ (décote sur le montant expertisé) de la part de l'acquéreur (institutionnel).

LES ALPES FRANÇAISES | MEGÈVE

Les attentes des acheteurs

- On peut autant se délecter à Megève de ses pistes que de ses restaurants gastronomiques (de 1 à 3 étoiles Michelin), de ses artisans et producteurs ainsi que de ses boutiques de luxe.
- Ses aficionados lui sont fidèles génération après génération, avec une forte fréquentation au mois d'août, notamment grâce au golf du Mont-d'Arbois.

Les prix : ils sont stables, sur un marché mégevan solide et équilibré entre offre et demande.

	Appartements		Chalets	
	Prix au m ²		Prix au m ²	
	Haut de gamme	Exception	Haut de gamme	Exception
Centre-ville	15 000 €	20 000 €	14 000 €	18 000 €
Le Jaillet	12 000 €	15 000 €	16 000 €	18 000 €
Rochebrune	12 000	16 000 €	16 000 €	19 000 €
Mont-d'Arbois	15 000 €	20 000 €	20 000 €	25 000 €

BIEN VENDU

MEGÈVE CENTRE-VILLAGE

- Appartement en duplex de 127 m²
- 4 chambres doubles
- Terrasse chauffante
- 3 050 000 € soit 24 000 € le m²

LES ALPES FRANÇAISES | COURCHEVEL

Les atouts

- Sa concentration unique d'hôtels 5 étoiles, de palaces et de restaurants étoilés ne doit occulter le fait 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 !

La clientèle

- Majoritairement française puis anglaise et belge.

À noter en 2023: la montée en puissances des acheteurs turcs.

- La clientèle historique vient du monde entier (Europe de l'Est, Amérique du Sud, Moyen-Orient...).

Les biens les plus recherchés

- Les chalets de prestige.
- Les appartements de 4/5 chambres, si possible en duplex ou penthouse, avec vues dégagées.
- Les appartements entre 3 et 4 chambres avec de beaux espaces de nuit et une vue panoramique. L'accès skis au pied est un must.

LES ALPES FRANÇAISES | COURCHEVEL

Les attentes des acheteurs

Le caractère de valeur refuge des 3 Vallées se confirme d'année en année. Le plus grand domaine skiable du monde permet de réunir achat plaisir, investissement, transmission de patrimoine et rentabilité locative.

Les prix : une hausse annuelle d'environ 15 % pour les biens d'exception.

	Appartements		Chalets	
	Prix au m ²		Prix au m ²	
	Haut de gamme	Exception	Haut de gamme	Exception
Courchevel 1850	20 000 €	25 000 €	32 500 €	35 000 €
Courchevel Moriond	16 000 €	23 000 €	25 000 €	27 500 €



BIEN À VENDRE

COURCHEVEL 1850

- ❖ Chalet d'exception
- ❖ Emplacement premium
- ❖ Style à la fois traditionnel et contemporain
- ❖ Capacité 15 personnes avec service sur mesure
- ❖ 26 100 000 €

LES ALPES FRANÇAISES | MÉRIBEL

Les atouts

- Au cœur des 3 Vallées, Méribel cultive son image « sportive chic ». 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.

La clientèle

- Elle est surtout française, vivant en France ou expatriée.

À noter en 2023: le retour des acheteurs anglais, belges et néerlandais.

Les biens les plus recherchés

- L'attrait pour le neuf se confirme, entretenu par les frais de notaire réduits et les charges de copropriété nettement plus faibles que dans l'ancien (ce qui tend à devenir un vrai critère de sélection avec la hausse du coût de l'énergie). Les penthouses, grandes surfaces, skis au pied avec vues sur les sommets.
- De nouveaux projets longtemps restés en attente commencent à voir le jour dans le centre-station, le quartier du Morel et au Belvédère.

LES ALPES FRANÇAISES | MÉRIBEL

Les attentes des acheteurs

- Comme à Courchevel, le caractère de valeur refuge des 3 Vallées permet de coupler achat plaisir, investissement, transmission de patrimoine et rentabilité locative.

Les prix : une hausse d'environ 10 % pour les biens d'exception.

	Appartements		Chalets	
	Prix au m ²		Prix au m ²	
	Haut de gamme	Exception	Haut de gamme	Exception
Le Morel	14 000 €	24 000 €	15 000 €	20 000 €
Le Rond-Point des pistes	21 000 €	33 000 €	25 000 €	30 000 €

BIEN À VENDRE

MÉRIBEL ROND-POINT DES PISTES

- Chalet ski au pied avec conciergerie 5*
- 5 chambres
- Salon cathédrale, home cinéma, salle de jeux et sauna
- 5 820 000 €



LES ALPES SUISSES

Crans-Montana | Gstaad | Verbier

LES ALPES SUISSES

- Les grandes stations de prestige des Alpes suisses cultivent depuis des générations l'authenticité de leurs villages et le respect scrupuleux de leur architecture traditionnelle de montagne. Ce qui ne les a pas empêchées de se transformer en destinations cosmopolites, connectées et branchées, vivant toute l'année entre sécurité et discrétion.
- La présence d'écoles internationales réputées (de la primaire à la fin du secondaire) permet à la clientèle haut de gamme de s'y installer en résidence principale ou semi-principale. Les acheteurs d'aujourd'hui sont bien souvent les élèves d'hier !
- **Crans-Montana** gagne encore en prestige avec l'arrivée d'enseignes hôtelières comme Six Senses, qui y développe des programmes immobiliers de très haut de gamme.
- **Gstaad**, la station des têtes couronnées européennes, voit ses prix flirter avec les 60 000 €/m² autour du Gstaad Palace.
- **Verbier** mise sur son image sportive pour attirer une nouvelle clientèle scandinave à fort pouvoir d'achat.

LES ALPES SUISSES | CRANS-MONTANA

Les atouts

- Crans-Montana allie station de ski dont les activités d'après-ski sont réputées, village traditionnel de montagne et rendez-vous des VIP du monde entier. Particulièrement doux et sain en été, son climat a permis l'établissement de 4 terrains de golf !

La clientèle

- A l'achat, la clientèle est principalement suisse mais la station attire des acheteurs venant de France, de Belgique et d'Italie.
- De nombreux Genevois ont fait de Crans-Montana leur lieu de villégiature pour le week-end, été comme hiver.
- Crans-Montana attire depuis 2019 une nouvelle clientèle haut de gamme internationale grâce au partenariat noué entre Le Régent International School et Le Rosey de Gstaad.
- Crans-Montana offre par ailleurs une éducation de qualité grâce la présence des Roches Global Hospitality Education, classée parmi les meilleures écoles hôtelières au monde.

Les biens les plus recherchés

- Les chalets mais aussi des appartements au centre avec vue sur les Alpes et le golf.

LES ALPES SUISSES | CRANS-MONTANA

Les attentes des acheteurs

- Ils souhaitent profiter de Crans-Montana autant en hiver pour les plaisirs du ski qu'en été pour les balades aux bords des pistes, le golf et la vie sportive et culturelle cosmopolite.

À noter en 2023 : l'arrivée de grandes chaînes hôtelières internationales comme Six Senses, dont BARNES commercialise en exclusivité les appartements résidentiels, marque le regain de prestige dont jouit Crans-Montana auprès de la clientèle internationale.

Les prix : ils sont stables sur un marché à l'offre abondante.

Appartements		Chalets	
Prix au m ²		Prix au m ²	
Haut de gamme	Exception	Haut de gamme	Exception
15 700 €	26 100 €	22 600 €	30 800 €



BIEN VENDU

CRANS-MONTANA

- Chalet de 1 350 m² sur 5 niveaux
- 8 suites
- Vue imprenable
- Grand carnotzet avec espace pour un DJ
- Piscine à débordement
- Prix de vente non communiqué

LES ALPES SUISSES | GSTAAD VALLEY

Les atouts

- La station la plus huppée de Suisse est réputée pour son parfait mélange entre luxe et authenticité, son excellent domaine skiable, la qualité de ses hôtels à commencer par le Gstaad Palace où séjournent célébrités et têtes couronnées.
- Mais Gstaad se démarque aussi par l'existence d'un tourisme de détente et de nature (fermes-hôtels d'alpage, zuglete (descente des troupeaux de vaches dans la vallée à l'automne))

La clientèle

- Elle se partage entre grandes familles suisses et acheteurs européens (britanniques, français, belges). Avec un retour de la clientèle nord-américaine en 2023.

À noter en 2023: les acheteurs étrangers sont de plus en plus souvent des résidents en Suisse.

Les biens les plus recherchés

- Les chalets (anciens ou récents) offrant une vue dégagée et dotés d'un intérieur contemporain, ainsi que les appartements dotés de prestations irréprochables.
- L'offre est rare à Gstaad, les ventes flash sont la norme.

LES ALPES SUISSES | GSTAAD VALLEY

Les attentes des acheteurs

- Les acheteurs choisissent Gstaad pour l'élégance de son art de vivre, pour sa vie sociale cosmopolite à longueur d'année et pour la qualité de ses écoles internationales.
- La clientèle internationale est attentive à la qualité des services proposés (soins bien-être, conciergerie, etc.) ainsi qu'à la sécurité, la convivialité et les échanges avec les habitants « historiques ».

Les prix : déjà très élevés, ils ont augmenté de 5 à 10 % depuis l'hiver dernier sur fond de manque d'offre face une demande constante.

Appartements		Chalets	
Prix au m ²		Prix au m ²	
Haut de gamme	Exception	Haut de gamme	Exception
27 200 €	47 000 €	27 200 €	52 300 €



BIEN VENDU

GSTAAD CHÂTEAU-d'OEX

- Chalet récent de 200 m²
- Terrain de 1 430 m²
- Vue exceptionnelle
- 3 650 000 €

LES ALPES SUISSES | VERBIER

Les atouts

- Régulièrement élue meilleure station de ski au monde, Verbier jouit d'un fabuleux domaine skiable et d'une situation idéale sur un plateau ensoleillé, haut lieu de la musique classique en été (le Verbier Festival).

La clientèle

- Elle est pour moitié suisse et pour moitié étrangère, avec une majorité d'acheteurs scandinaves attirés par l'esprit sportif de Verbier.

Les biens les plus recherchés

- Les chalets (anciens ou récents) offrant une vue dégagée et dotés d'un intérieur contemporain.
- Les appartements dotés de prestations irréprochables.

LES ALPES SUISSES | VERBIER

Les attentes des acheteurs

- La clientèle cherche à expérimenter un luxe discret, authentique et sportif.
- La gastronomie et la vie nocturne sont également au cœur de ses attentes.
- Depuis 2021, BARNES Verbier note une très forte augmentation des demandes de location de longue durée, pour des prix s'élevant à 500 000 voire 600 000 € pour la saison d'hiver.

À noter en 2023 : la résidence semi-principale attire de plus en plus d'acheteurs étrangers (britanniques, scandinaves et belges) qui scolarisent leurs enfants dans les écoles internationales, à commencer par la Verbier International School, qui bénéficie d'un programme d'échange avec Cambridge. Pour la saison de ski 2023-2024, BARNES redevient le sponsor exclusif de la télécabine Les Ruinettes (Médran IV), renommée la BARNES Line.

Les prix : ils ont augmenté d'environ 10 % sur un marché marqué par la raréfaction de l'offre. Les ventes flash sont fréquentes.

	Appartements		Chalets	
	Prix au m ²		Prix au m ²	
	Haut de gamme	Exception	Haut de gamme	Exception
Le Hameau	31 400 €	36 500 €	36 500 €	41 800 €
Sonalon	31 400 €	36 500 €	36 500 €	41 800 €

BIEN VENDU

VERBIER

- Chalet récent de 600 m² sur 3 étages
- 7 chambres
- Vue sur le village
- Piscine extérieure
- Vue exceptionnelle
- 18 800 000 €

CONTACTS

GALIVEL & ASSOCIÉS :

Carol GALIVEL / Gaëtan HEU

+33 (0)1 41 05 02 02

+33 (0)6 09 05 48 63

galivel@galivel.com

BARNES :

Anne-Laure CHENAIN

al.chenain@barnes-international.com