

Marché immobilier haut de gamme : et si les Alpes étaient le nouvel eldorado de l'immobilier de prestige ?

Effet inattendu de la crise sanitaire, la montagne est aujourd'hui très recherchée, pour une installation durable, par une clientèle cosmopolite et exigeante. Elle cible des biens d'exception dans les stations renommées des Alpes françaises et suisses. Si le ski reste un critère recherché, d'autres éléments sont devenus attractifs pour les acquéreurs. Parmi ceux-ci, une bonne connectivité pour le télétravail, une vie animée à l'année et la présence d'établissements scolaires de renommée internationale.

L'essentiel de la demande porte sur de vastes chalets ou des appartements dotés des dernières innovations en matière de confort, de domotique et de connexion digitale. Leurs prix peuvent atteindre des sommets : jusqu'à 35 000 €/m² en France et jusqu'à 50 000 €/m², voire plus, outre-Léman.

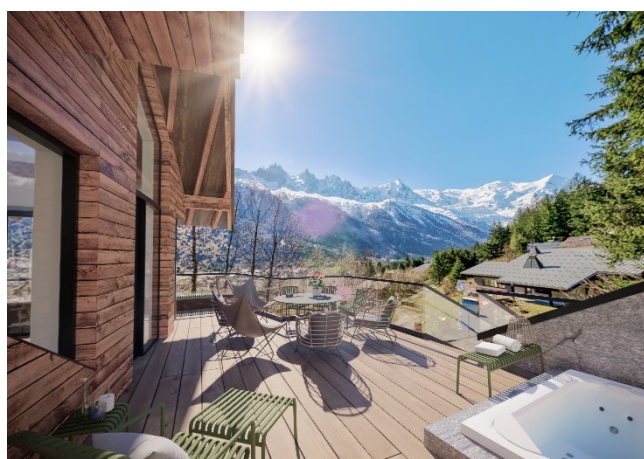
Les Alpes françaises : Chamonix, Megève, Méribel et Courchevel

Que ce soit en Haute-Savoie ou en Savoie, les stations françaises répondent aux exigences post Covid des acquéreurs : grands espaces, mieux-être, air pur, activités sportives, hiver comme été dans un environnement sûr, préservé et connecté.

La hausse de la demande conjuguée à la rareté du foncier constructible ont contribué à la hausse des prix qui devrait se poursuivre cet hiver.

Chamonix-Mont-Blanc

Capitale mondiale de l'alpinisme, Chamonix a la particularité de vivre toute l'année avec une population permanente de 10 000 habitants. Les non-skieurs (50 % de la clientèle annuelle) apprécient l'offre estivale de loisirs (trail, escalade, VTT...), la vie culturelle et gastronomique ainsi que le superbe golf de 18 trous. Sa renommée mondiale n'a pas empêché la commune de Haute-Savoie de rester fidèle à ses racines et ses traditions montagnardes.



Bien vendu à Chamonix – 5,9 M€

Sa clientèle, composée essentiellement de vieilles familles françaises, d'expatriés, de Britanniques, d'Américains et de Néerlandais, est en quête de grands chalets familiaux, mais aussi d'appartements en centre-ville. L'absence de travaux – longs et coûteux en montagne - est un atout indéniable, tout comme la présence d'une place de parking depuis que le centre-ville est devenu piétonnier.

Après une forte hausse depuis 2020, les prix se sont globalement stabilisés en 2023 ; seul le marché de 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 €

Source : BARNES

Megève

Élégante, discrète et authentique, Megève séduit avec ses boutiques de luxe, ses palaces, ses restaurants étoilés et son golf de 18 trous. Ce qui ne l'empêche pas de conserver une âme sportive avec le vaste domaine Evasion Mont-Blanc qui déploie 450 kilomètres de pistes balisées entre sapins et fermes d'alpage.

La station, fondée par Noémie de Rothschild dans les années 20, reste très appréciée des familles françaises, belges et suisses, même si on note le retour des clients moyen-orientaux et l'arrivée de quelques Brésiliens. Les grands chalets de 900 à 1 000 m², les chalets familiaux de 200 à 400 m² et les appartements de 3/4 chambres en suite proches du centre ou du Mont d'Arbois sont particulièrement recherchés.

Le marché reste solide et équilibré entre offre et demande, avec pour effet, une stabilisation des prix.

	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 €

Source : BARNES

Courchevel

Souvent classée parmi les plus belles stations de ski au monde, Courchevel bénéficie aussi d'une concentration unique d'hôtels cinq étoiles, de palaces et de restaurants étoilés. 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 locale. La clientèle, majoritairement française, anglaise et belge (on note toutefois l'émergence d'acheteurs turcs en 2023), apprécie la qualité du domaine skiable des 3 Vallées, le plus grand du monde, et ses 600 kilomètres de pistes reliées skis aux pieds. Les chalets de prestige, les grands appartements avec au moins 3 chambres, une vue et, si possible, un accès « skis au pied » sont très prisés.



Bien vendu à Courchevel – 26,1 M€

Les prix y progressent en effet d'environ 15 %.

	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 €

Source : BARNES

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Méribel

Idéalement située au cœur des 3 Vallées, Méribel cultive son image « sportive chic ». Cette station familiale affiche son identité savoyarde avec une architecture homogène et soignée faisant la part belle au bois. C'est une des rares stations à proposer de nombreux programmes neufs (chalets et appartements).

La clientèle est surtout française, qu'elle vive en France ou qu'elle soit expatriée. Cette année a marqué le retour des acheteurs anglais, belges et néerlandais. Tous apprécient les atouts du neuf (à savoir, notamment, les droits de mutation réduits et les faibles charges). Les penthouses et les grandes surfaces, si possible skis aux pieds et avec vue, font partie des biens les plus convoités. De fait, les biens d'exception voient leurs prix progresser d'environ 10 %.

	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 €

Source : BARNES

Les Alpes suisses : Crans-Montana, Gstaad, Verbier

Les grandes stations de prestige des Alpes suisses cultivent depuis des générations l'authenticité de leurs villages, ce qui ne les a pas empêchées de se transformer en destinations cosmopolites, connectées et en vogue, dynamiques toute l'année, et assurant sécurité et discrétion. La présence d'écoles internationales réputées permet à la clientèle haut de gamme de s'y installer en résidence principale ou semi-principale.

Crans-Montana

Village traditionnel de montagne, Crans-Montana allie les atouts d'un ski de qualité et d'activités d'après-ski réputées. L'été, les golfeurs ont quatre parcours à leur disposition (un 6 trous compact, deux 9 trous et un 18 trous).

Les acheteurs sont principalement suisses, mais la station séduit aussi des Français, des Belges et des Italiens. Ils ciblent les chalets, mais aussi les appartements centraux avec vue sur les Alpes et le golf. Crans-Montana attire, depuis 2019, une nouvelle clientèle haut de gamme internationale grâce au partenariat noué entre Le Régent International School et le célèbre Institut Le Rosey. La station accueille aussi Les Roches Global Hospitality Education, une des meilleures écoles hôtelières au monde. Sur ce marché à l'offre abondante, les prix sont stables.

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 €

Source : BARNES

Gstaad

La station la plus huppée de Suisse est réputée pour sa combinaison parfaite de luxe et d'authenticité, son excellent domaine skiable et la qualité de ses hôtels, à commencer par le mythique Gstaad Palace où séjournent célébrités et têtes couronnées.

La clientèle se répartit entre grandes familles suisses et acheteurs européens (belges, britanniques et français). La clientèle nord-américaine est de retour depuis cette année. Les acheteurs sont à la recherche de chalets (anciens ou récents) offrant une vue dégagée et un intérieur contemporain, ainsi que d'appartements dotés de prestations irréprochables. Les prix, déjà très élevés (jusqu'à 60 000 €/m² autour du Gstaad Palace), ont augmenté de 5 à 10 % depuis l'hiver 2022 sur fond de manque d'offre face à une demande constante. Les ventes « flash » y sont d'ailleurs la norme.

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

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 €

Source : BARNES

Verbier

Verbier offre le plus grand domaine skiable de Suisse (Verbier 4 Vallées et ses 400 kilomètres de pistes) et une situation idéale sur un plateau ensoleillé. Elle accueille chaque été Le Verbier Festival, un évènement international de musique classique.



Bien vendu à Verbier – 18,8 M€

La clientèle est pour moitié suisse et pour moitié étrangère, avec une majorité d'acheteurs scandinaves, particulièrement sensibles à l'esprit sportif de la station. L'année 2023 marque l'arrivée d'acheteurs étrangers (britanniques, scandinaves et belges) qui scolarisent leurs enfants dans les écoles internationales telles que la Verbier International School, qui bénéficie d'un programme d'échange avec Cambridge. La prospection des acheteurs concerne les chalets (anciens ou récents) offrant une vue dégagée et un intérieur contemporain ainsi que les appartements dotés, eux aussi, de prestations exemplaires.

Les prix ont augmenté d'environ 10 % sur un marché où l'offre se raréfie, avec des ventes flash devenues 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 €

Source : BARNES

BARNES en bref...

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe et de l'intermédiation de services liés à l'art de vivre, BARNES est présent dans 20 pays avec près de 130 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Paris, Rome, Bruxelles, Genève, Londres, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Budapest, Athènes, New York, Miami, Portland...), aux plus beaux lieux de villégiature (Aix-en-Provence, Biarritz, Cannes, Corse, Deauville, Bassin d'Arcahon, Ile de Ré, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Tropez, Sanary, Cassis, le Lavandou, Marrakech, Ile Maurice, St Barth, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Gstaad, Verbier, Zermatt, Crans-Montana...). BARNES propose une offre de services globale et personnalisée au travers de ses différents métiers immobiliers : achat et vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, de châteaux, de biens d'exception, de programmes neufs et viagers, mais également la location de biens de qualité et la gestion locative, ainsi que de l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles).

Ambassadeur de l'art de vivre, BARNES propose, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son expertise dans l'acquisition de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts et de terres agricoles, ainsi qu'une gamme de services d'intermédiation de luxe, tels que la location saisonnière, l'aviation privée, le yachting, la conciergerie et le conseil en art.

BARNES a réalisé en 2022 un volume de ventes de 6,6 milliards d'euros.

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com