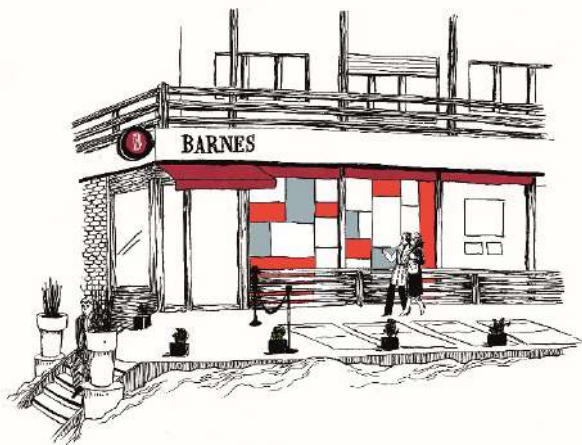


BARNES

INTERNATIONAL REALTY



MONT-BLANC



MONT-BLANC – LES ALPES FRANCAISES

Les Alpes françaises proposent toute une offre de stations haut de gamme répondant aux attentes des acquéreurs et locataires saisonniers. 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.

Les récents événements ont également eu une incidence sur les habitudes de consommation de notre clientèle de locataires. En effet, face à l'impossibilité/difficulté de voyager à l'étranger, beaucoup de personnes ont pu (re)-découvrir la Montagne en saison estivale. Par exemple à Megève, le nombre de séjours enregistrés à l'été 2020 a doublé par rapport à 2019, et les réservations ont été beaucoup plus tardives. En 2021 cette tendance s'est confirmée (+80 % par rapport à l'été 2019) et cette légère différence avec 2020 s'explique tout simplement par le fait que bon nombre d'établissements hôteliers n'avaient tout simplement pas réouvert, ce qui fut le cas cette année. A noter également la demande croissante de locations « à la saison » (par opposition à « à la semaine »), plus particulièrement de la part de clients Helvètes (Genève n'est qu'à une heure de chacune de nos 3 agences en station), Lyonnais et Parisiens.

MONT-BLANC – LES ALPES FRANCAISES

Qu'il s'agisse d'un projet de Location ou d'Acquisition, une proportion très importante est motivée par la recherche d'une résidence « semi-principale », d'un compromis entre impératifs professionnels et cadre de vie.

Cette année si particulière a également été celle de la réalisation et du lancement de deux nouveaux services « Experts », véritables leviers de croissance, intervenant sur nos 7 agences :

- Le VIAGER
- Les PROGRAMMES NEUFS

MONT-BLANC – MEGÈVE

- Dès le début de l'hiver 2020-2021, hausse de la demande. Contrairement aux autres années, le volume de demandes n'a pas ralenti à l'issue de la saison hivernale, à un point tel que nous avons enregistré (à Megève et pour le S1 2021) 3 fois plus de sollicitations qu'à la même période l'année passée (elle-même déjà supérieure à 2019).
- Megève reste plus que jamais une destination désirée par nos clients fidèles.
- On voit apparaître un phénomène de « résidences semi-principales » : des couples en pleine activité avec des enfants, souhaitent s'y installer, pouvant se rendre facilement dans les grandes villes, comme Lyon ou Genève.
- Si le contexte sanitaire a eu pour effet d'augmenter la demande, certains vendeurs ont quant à eux préféré retirer leur bien du marché, ou pris le parti de reporter leur projet de vente. La demande importante face à une offre qui a tendance à se raréfier a pour conséquence logique une certaine compétition entre acquéreurs sur un même bien, et donc des marges de négociation qui ont tendance à se réduire, et des prix qui ont tendance à évoluer à la hausse.
- On note un état d'esprit de notre clientèle transformé par la crise sanitaire : rebondir, anticiper, s'adapter, continuer de créer, et trouver refuge dans la pierre, tant au niveau financier que physique, de se réunir avec ses proches, loin des espaces densément peuplés. Il y a une vraie envie de se projeter, la pierre restant une valeur sûre, offrant de belles perspectives en 2022.

MONT-BLANC – MEGÈVE

Les prix :

- o Cela dépend de l'emplacement
- o Chalet de prestige 12 à 18 k€ du m² (hors Mont d'Arbois où nous serons à plus de 20 k€ le m²)
- o Prix moyen d'un chalet 3,7 m€ pour 250 m²
- o Prix moyen d'un appartement (très élevés dans le centre) 12 à 16 k€ le m² hors centre où nous serons entre 15 et 20 k€

MEGÈVE – Transaction emblématique



CORDON

- Ferme entièrement rénovée de 390 m²
- Vue Mont-Blanc
- Quatre chambres
- Terrain de 25 000 m² avec vue panoramique
- Piscine, espace détente avec sauna, salle de sport
- 3 150 000 €

MEGÈVE – Bien à la vente



MEGÈVE, MONT-D'ARBOIS

- Chalet de 451 m²
Environnement calme et bucolique
- Six chambres
- Beau terrain de 2 000 m²
- 6 900 000 €

MONT-BLANC – CHAMONIX

- La demande est essentiellement concentrée sur des chalets entre 3 et 5 millions €, appartements centre-ville, vue Mont-Blanc, terrains constructibles biens placés.
- Nous remarquons une augmentation de demande pour des biens d'exception au point de réaliser des ventes à des niveaux de prix jamais atteints sur notre secteur (> 10 millions d'€uros)
- Nous faisons face à une demande croissante, et une offre très limitée. Le portefeuille de biens ne se reconstitue pas aussi vite que nos ventes. Fait nouveau qui tend à illustrer la situation, et de plus en plus de ventes sont réalisées en « off market », c'est-à-dire que les biens ne sont pas proposés via les portails mais uniquement à nos clients acquéreurs en portefeuille.
- Chamonix est, à n'en pas douter, la plus « britannique » de nos agences en station, et donc la plus impactée par les difficultés de déplacement propres à cette clientèle. En 2020 beaucoup de projets d'investissements ont également été temporisées compte tenu de l'impact de la crise sanitaire sur l'activité saisonnière et donc sur les revenus locatifs.
- Signe de cette confiance retrouvée de la part des clients étrangers, des produits d'investissement « neufs » proposés en 2020 et trouvant difficilement preneur pour les raisons évoquées ci-avant ont tous été vendus sur le 1^{er} trimestre.

MONT-BLANC – CHAMONIX

Les prix :

- Cela dépend de l'emplacement
- Chalet de prestige 11 à 15 k€ du m² voire plus si exceptions
- Prix moyen d'un chalet 2,8 m€ pour 250 m²
- Prix moyen d'un appartement 10 à 12 k€ le m²

CHAMONIX – Bien en vente



CHAMONIX, ARGENTIÈRE

- Chalet de 183 m²
- Quatre chambres
- Vue dégagée sur la chaîne du Mont-Blanc
- 2 900 000 €

MONT-BLANC – ARAVIS

- En 2021, nous avons constaté une demande très forte sur Le Grand-Bornand, La Clusaz, Saint Jean de Sixt et Manigod avec une raréfaction des biens (Massif des Aravis). Cela se traduit par une hausse des prix à la transaction d'environ 20 %.
- Cela s'explique en partie par l'attractivité « Lac et Montagnes » dans les cadres exceptionnels d'Annecy, d'Aix-Les-Bains et du Massif des Aravis. On constate aussi une volonté d'amélioration de la qualité de vie pour les citadins (Paris, Lyon, Genève), qui souhaitent s'installer en télétravail.
- La demande étrangère est limitée mais reste stable en raison de la crise sanitaire, la demande française est en forte augmentation. Notre clientèle recherche plus particulièrement des chalets de grandes tailles minimum 200 m², des fermes à rénover, et des terrains. Opérant déjà sur ce secteur depuis quelques années, nos résultats sont en augmentation sur 2021 et donnent du sens à l'ouverture de notre nouvelle agence située à La Clusaz et inaugurée en Octobre 2021.
- En 2022, nos perspectives sont optimistes avec l'ouverture d'une agence à La Clusaz et l'extension de notre secteur avec le Beaufortain : nous attendons un nombre de transactions bien supérieur à 2022, un marché dynamique, et une stabilisation progressive des prix même si cela n'est pas de notre ressort.

MONT-BLANC – ARAVIS

Les prix :

- Chalet : Prix moyen de 2,5 m€ pour une surface d'environ 180/200 m²
- Appartements (€/m²) : Neuf 14 k€ Ancien 9 k€

ARAVIS – Transaction emblématique



LA CLUSAZ

- Exceptionnel Chalet Ski aux pieds de 370 m²
- Double réception de plus de 70 m², un Bar, Une cuisine équipée et une salle de jeu
- 9 chambres en suite
- Terrasse de 80 m² avec jacuzzi
- Ski room, garage
- 3 895 000 €

ARAVIS – Bien en vente



LE GRAND-BORNAND

- Chalet de 765 m²
- Duplex familial de 285 m²
- 4 appartements indépendant
- 14 chambres au total
- Secteur préservé de la vallée du Bouchet
- 3 490 000 €



ALPES SUISSES



VERBIER

- Malgré le manque d'étrangers lié aux restrictions sanitaires, le début de l'année 2021 a recensé une forte demande interne avec une clientèle Suisse importante. Ensuite, dès l'ouverture des frontières et des voyages, la demande a explosée avec une fréquentation importante d'étrangers recherchant des résidences avec le confort maximal pour des plus longues durées.
- Comme ailleurs en montagne, on voit apparaître un phénomène de résidences principales : des couples en pleine activité avec des enfants, souhaitent s'y installer, profitant des infrastructures modernes et des écoles internationales, pouvant se rendre facilement dans les grandes villes comme Genève, Lausanne ou Zurich.
- Verbier demeure la station de plus en plus en vogue pour s'y installer en profitant d'un cadre de vie plutôt dynamique et sportif, à l'abri des regards.
- La demande est aujourd'hui plus importante que l'offre, ce phénomène n'entraîne toutefois pas de spéculations ou augmentations des prix démesurés, prouvant ainsi la force et stabilité du marché de luxe à la montagne.
- Tous les indicateurs laissent présager une saison 2021-2022 record avec des taux d'occupation déjà exceptionnellement haut à ce jour. (hôtels, locations saisonnières)

VERBIER – Transaction emblématique



AU CŒUR DE VERBIER « LA RÉSIDENCE DU PARC »

- Appartement neuf d'environ 187 m²
- Trois chambres en suite
- Petite résidence luxueuse de 7 appartements
- Style alpine-chic
- CHF 4'600'000

VERBIER – Transaction emblématique



CHALET « LA CLARTÉ »

- Chalet de 1 200 m² habitable
- Parcelle 12 000 m²
- Vue spectaculaire sur les Alpes
- Emplacement exclusif et privilégié
- Six chambres en suite
- Ski-in/ Ski-out
- CHF 27'000'000

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 des taux d'emprunt historiquement bas ont contribué à une forte augmentation de la demande locale pour des résidences secondaires. Nos acquéreurs suisse ont été conquis par le cadre idyllique, le panorama unique et les nombreux commerces et commodités du Haut-Plateau.
- Avec la réouverture progressive des frontières, nous pouvons d'ores et déjà ressentir le retour de notre clientèle non-résidente, attirée par les multiples plus values offertes par la station à son égard ainsi que sa situation privilégiée entre les aéroports de Genève et Milan.

CRANS-MONTANA – Transaction emblématique



MAGNIFIQUE CHALET EN VIEUX BOIS

- Chalet de charme de 225 m²
- Vue panoramique sur les sommets alpins
- Environnement bucolique et calme à cinq minutes en voiture de la station
- Quatre chambres
- Matériaux haut de gamme (vieux-bois, murs en pierre sèche)
- 3 400 000 CHF

CRANS-MONTANA – Transaction emblématique



HAVRE DE PAIX AU CŒUR DE LA STATION

- Attique de haut standing de 213,5 m² pondérés
- Terrasse de 70 m² orientée plein sud
- Vue imprenable sur les Alpes et le lac Grenon
- Trois chambres
- Intérieur moderne, spacieux et épuré
- 3 650 000 CHF

ZERMATT

- L'année 2021 a commencé avec une forte demande surtout auprès de la clientèle suisse avec un regain d'intérêt de la clientèle internationale en fin d'année.
- Zermatt reste plus que jamais une destination populaire pour nos fidèles clients. La Suisse est aujourd'hui devenu «un paradis sanitaire» qui rassure les acquéreurs.
- On assiste de plus en plus à l'émergence des résidences secondaires à la montagne avec une barrière à la vente aux étrangers qui n'ont pas posé leurs papiers en Suisse.
- Nous constatons que l'état d'esprit de nos clients a changé en raison de la crise sanitaire : ils se tournent vers l'avenir, construisent quelque chose pour eux et leur famille loin des grandes villes, trouvent une oasis de paix.
- La demande se concentre principalement sur des biens exclusifs : chalets, appartements au centre-ville, vues sur le Cervin, terrains à bâtir bien situés.
- La demande devrait augmenter durant les prochaines années avec peu de nouvelles constructions en perspective.

ZERMATT – Transaction emblématique



FURI SUR LES PISTES DE SKI DE ZERMATT

- Petit chalet au calme de 173 m²
- Ski in ski out
- Vue panoramique sur Zermatt
- Terrain de 600 m²
- Trois chambres et 2 salles de bains
- Style: moderne
- Construction - 2022
- 1,600,000 CHF

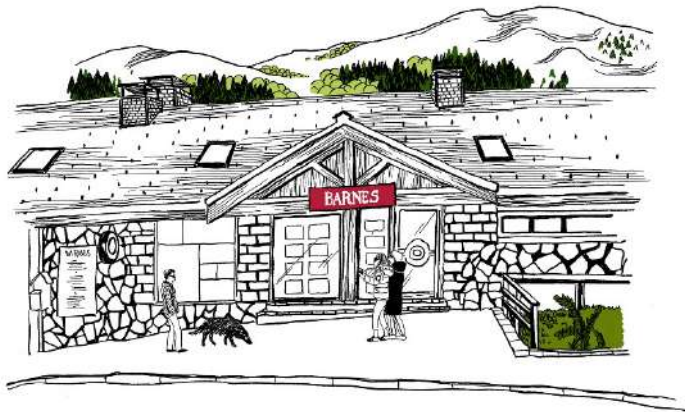
ZERMATT – Transaction emblématique



«PETIT-VILLAGE» SUR LES HAUTEURS DE ZERMATT

- Vue imprenable sur le Cerin et le village de Zermatt
- Surface habitable : 130 m²
- 2 chambres
- 2 salles de bains
- 2,850,000 CHF
- Construction : 2007

ALPES FRANÇAISES



LA VALLÉE DES BELLEVILLE

- La vallée des Belleville est une destination très prisée, avec une demande supérieure à l'offre.
- Une offre limitée par la limitation des terrains constructibles et la rénovation des vieilles bâtisses.
- Un marché immobilier qui suit l'évolution de la station : modernisation, tendance aux gros volumes, aux services inclus et au développement d'espaces bien-être et de loisirs pour répondre à la tendance du hors ski.
- Marché en plein essor notamment sur les villages comme St-Martin de Belleville qui attise les convoitises des acquéreurs avec des appartements de haut standing et des chalets traditionnels cossus.
- Un village qui excelle dans l'art de recevoir ses hôtes, loin des agitations des grandes stations et avec un accès direct au domaine skiable. Une alchimie parfaite entre authenticité et luxe expérientiel discret.

SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE – Transaction emblématique



SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE

- Ancien chalet rénové de 280 m²
- Sur les hauteurs du village à quelques minutes du centre
- Capacité d'accueil de 16 personnes
- Matériaux traditionnels
- Jacuzzi, sauna, spa
- 3 749 000 €

MÉRIBEL

- Méribel assiste depuis une dizaine d'année à une impressionnante montée en gamme, tout en gardant son caractère familiale, ce qui plait aux clients.
- Cette montée en gamme intervient au cœur d'une période particulière liée à la crise sanitaire. Elle permet à Méribel de répondre à de nouvelles attentes et de nouveaux comportements.
- La demande étrangère « post crise sanitaire » repart à la hausse mais la demande à Méribel est avant tout française, vivant en France ou expatrié en Europe et en Belgique.
- Avec de nombreux programmes neufs en cours de réalisation, le marché sur les années futures s'annonce dynamique : les biens d'exception sont très convoités avec des réserves foncières limitées.

MERIBEL – Transaction emblématique



MÉRIBEL

- Appartement neuf de 216 m²
- Skis au pied, à proximité de toutes les commodités
- Balcon de 23 m²
- Trois chambres en suite et une chambre master
- Duplex avec vue sur la piste des championnats du monde 2023
- 5 170 984 €

COURCHEVEL

- La clientèle habituelle de Courchevel est internationale avec une prédominance des acheteurs français, russes, américains, anglais ou brésiliens.
- 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 encore progresser une fois les conditions de voyage redevenues normales.
- Courchevel, une station favorisée par l'excellence et le prestige de sa renommée, mais aussi par les évènements futurs qui la mettront sous les projecteurs : le MET en décembre 2021, les finales de la Coupe du monde ski alpin en mars 2022 et les Championnats du Monde de Ski 2023.
- Les prévisions sont positives avec un marché qui reste attractif malgré la crise sanitaire.

COURCHEVEL – Transaction emblématique



COURCHEVEL

- Chalet récent de 300 m²
- Vue panoramique sur les montagnes de la vallée de Courchevel
- Style savoyard contemporain
- Quatre chambres double et une chambre maître
- Jacuzzi, hammam, salle de sport
- 12 900 000 €

CONTACTS

GALIVEL & ASSOCIÉS :

+33 (0)1 41 05 02 02
+33 (0)6 09 05 48 63
galivel@galivel.com
www.galivel.com

- Carol GALIVEL
- Gaetan HEU

BARNES :

- Thibault de SAINT VINCENT
+33 (06 65 04 76 60
tsv@barnes-international.com
- Richard TZIPINE
+33 (0)6 80 42 20 09
r.tzipine@barnes-international.com
- Rosario GALLINA - VERBIER
+41 27 771 90 06
r.gallina@barnes-international.com
- Julien BOURDRY – COTE D’AZUR
+33 (0)1 72 31 60 80
j.bourdry@barnes-international.com