

Le devenir des stations alpines

Au-delà des idées reçues

Associer la montagne aux seuls sports d'hiver, aux paysages enneigés ou à la nature estivale quelques semaines par an ne rend plus justice à la réalité contemporaine de ces régions. Face à de nouveaux besoins et pratiques, les stations alpines évoluent pour devenir des lieux de vie dynamiques et attrayants tout au long de l'année. Décryptage par Barnes Suisse.

Cette transformation a été au cœur d'une récente conférence sur l'immobilier de montagne organisée par Barnes Suisse, à Genève et à Lausanne, où des experts du secteur, résidant pour la plupart en montagne, ont partagé leur vision du terrain. Des observations qui ont offert, le temps d'une soirée, des éléments allant au-delà des simples chiffres, sur les évolutions du paysage alpin et les opportunités d'investissement qui en découlaient.

Des prix immobiliers à nuancer

Première chose à noter: nuancer les prix. Lors de la conférence, les experts ont souligné l'importance de nuancer certains prix relativement élevés présentés dans certaines études concernant les stations de montagne, notamment celles associées au luxe. Les biens aux tarifs les plus élevés concernent principalement des propriétés d'exception: grande surface, équipements de haut de gamme, emplacements privilégiés au pied des pistes ou encore année ►



Magnifique vue depuis ce chalet à Crans-Montana.



RELOOKEZ VOTRE FOURRURE
PROFITEZ DE NOS ATELIERS

NOUVELLE COLLECTION

Genève, 1 pl. Claparède **022 346 28 55** www.noelfourrures.ch



Zermatt, toujours très séduisant.

de construction. Ces biens représentent environ 5% du marché et ne reflètent pas la réalité de l'ensemble du secteur.

La majorité des biens immobiliers en montagne se situent dans une gamme de prix plus accessible, variant selon les caractéristiques de chaque propriété et sa localisation (allant du canton concerné à la proximité des pistes et des accès). Toute généralisation,

même par station, est donc difficile et ne reflète pas nécessairement la réalité du terrain. En outre, un nombre significatif de transactions s'effectuent hors marché, élargissant les opportunités pour les acquéreurs avertis et bien conseillés. Ainsi, certaines stations telles que Verbier, où l'on pense le marché fortement limité, connaissent une belle dynamique.

L'essor de la location saisonnière

Les spécialistes présents à la conférence ont également mis en avant la forte progression de la location dans certaines stations. La demande ne se limite plus aux périodes de vacances traditionnelles, mais s'étend sur des séjours prolongés pouvant aller jusqu'à quatre ou cinq mois. Des fa-



maire

Expert électroménager
au service des professionnels

Maire Romandie - Genève

Place des Eaux-Vives 6 - 1207 Genève
Tél : 022 700 31 31
Mail : contact@maire.ch

Maire Romandie - Vaud

Route de Cossonay 14C - 1040 Echallens
Tél : 021 886 23 00
Mail : contact@maire.ch

www.solasa.ch

Une marque de
 **solasa**
group

milles choisissent la location pour disposer d'un pied-à-terre, inscrivent leurs enfants dans les écoles privées locales et, séduites par la qualité de vie, finissent par acquérir une propriété pour en faire leur résidence principale.

Le télétravail, largement adopté depuis la pandémie, a également favorisé cette tendance. Travailler à distance depuis un cadre montagnard, tout en profitant des activités sportives et de la nature, n'est plus réservé aux seuls «nomades numériques». Cette évolution a transformé certaines stations en destinations séduisantes tout au long de l'année, accentuant la pression sur les prix des locations.

Diversité des stations

La montagne n'est pas un secteur homogène, comme l'ont souligné les intervenants. Chaque station développe sa propre identité et offre des atouts spécifiques au-delà des aspects quantitatifs tels que le prix au mètre carré, les revenus locatifs ou la fiscalité.

A titre d'exemple, Crans-Montana est devenue une véritable ville alpine, proposant des écoles de qualité, un large éventail d'activités familiales et des infrastructures modernes, sans les inconvénients des grandes agglomérations.

A l'inverse, Zermatt conserve une ambiance de village traditionnel, sans voitures,

avec peu de pollution et offrant un environnement exceptionnel. Son accès restreint contribue à son atmosphère calme et exclusive. Malgré son éloignement des grandes villes et des autres stations du Valais, le village offre une qualité de vie exceptionnelle pour ceux qui recherchent une existence plus sereine.

Un lieu propice aux affaires

Les experts ont également évoqué le rôle croissant de la montagne comme lieu privilégié pour les rencontres professionnelles et le développement des affaires dans une ambiance moins formelle. La généralisation du télétravail a libéré les professionnels de la contrainte géographique, leur permettant de s'installer en altitude sans compromettre leur carrière. Les stations en ont pris conscience et misent sur des infrastructures comme le centre de congrès de Crans-Montana ou celui d'Andermatt/UR, qui offrent des espaces adaptés aux besoins des entreprises.

Des évolutions législatives favorables

Le récent assouplissement de la Lex Weber apporte une dynamique nouvelle au marché immobilier de montagne. Désormais, les propriétaires de bâtiments construits avant 2012 bénéficient de davantage de

flexibilité. Ils peuvent agrandir leur bien à concurrence de 30% de la surface habitable existante, une opportunité significative pour moderniser et valoriser leur patrimoine. De plus, lors de rénovation ou de reconstruction, il est possible de créer des logements supplémentaires au sein de ces structures. Ce changement ouvre de nouvelles perspectives d'aménagement et de rentabilité, en permettant de proposer des biens mieux adaptés aux exigences contemporaines, mais rend également les biens datant d'avant 2012 encore plus recherchés.

Un marché immobilier riche en opportunités

En résumé, le marché immobilier de montagne continue d'offrir des opportunités intéressantes. La diversité des stations, l'essor du télétravail, les évolutions législatives favorables et la demande croissante font de la montagne un environnement propice pour les investisseurs en quête de nouvelles perspectives. Le marché immobilier alpin, en pleine mutation, invite à repenser notre perception de la montagne. Au-delà des clichés, il s'agit désormais d'un lieu de vie dynamique, où qualité de vie et opportunités d'investissement se conjuguent tout au long de l'année. ■

CARLA ANGYAL



IsolAccès SARL
5, Route de Challex
1283 La Plaine

Isolation • Thermique • Phonique • Coupe-Feu
☎ 022 754 18 83 - 079 818 11 14
www.isol-acces.ch

**MONUMENTS
FUNERAIRES**

CAROLE MELLO
☎ 078 748 08 14
✉ arts.funeraires@carolemello.ch
www.carolemello.ch

📍 Place de l'Octroi 9
1227 Carouge

Carole
MELLO
Arts
Funéraires