

Etude annuelle Knight Frank/Naef Prestige

Les stations suisses confirment leur position de leader

Comme à chaque début d'année, le nouveau rapport «Alpine Property Report 2025», réalisé par Knight Frank, partenaire de Naef Prestige, était fort attendu et vient à point nommé explorer l'évolution du marché immobilier dans les Alpes. Ce document de référence met en lumière les tendances qui marquent les stations de montagne. Malgré un contexte économique mondial complexe, les Alpes continuent d'attirer investisseurs et amateurs de mode de vie sain, grâce à une combinaison unique de résilience et d'innovation toute l'année.



ADOBE STOCK - ST. MORITZ

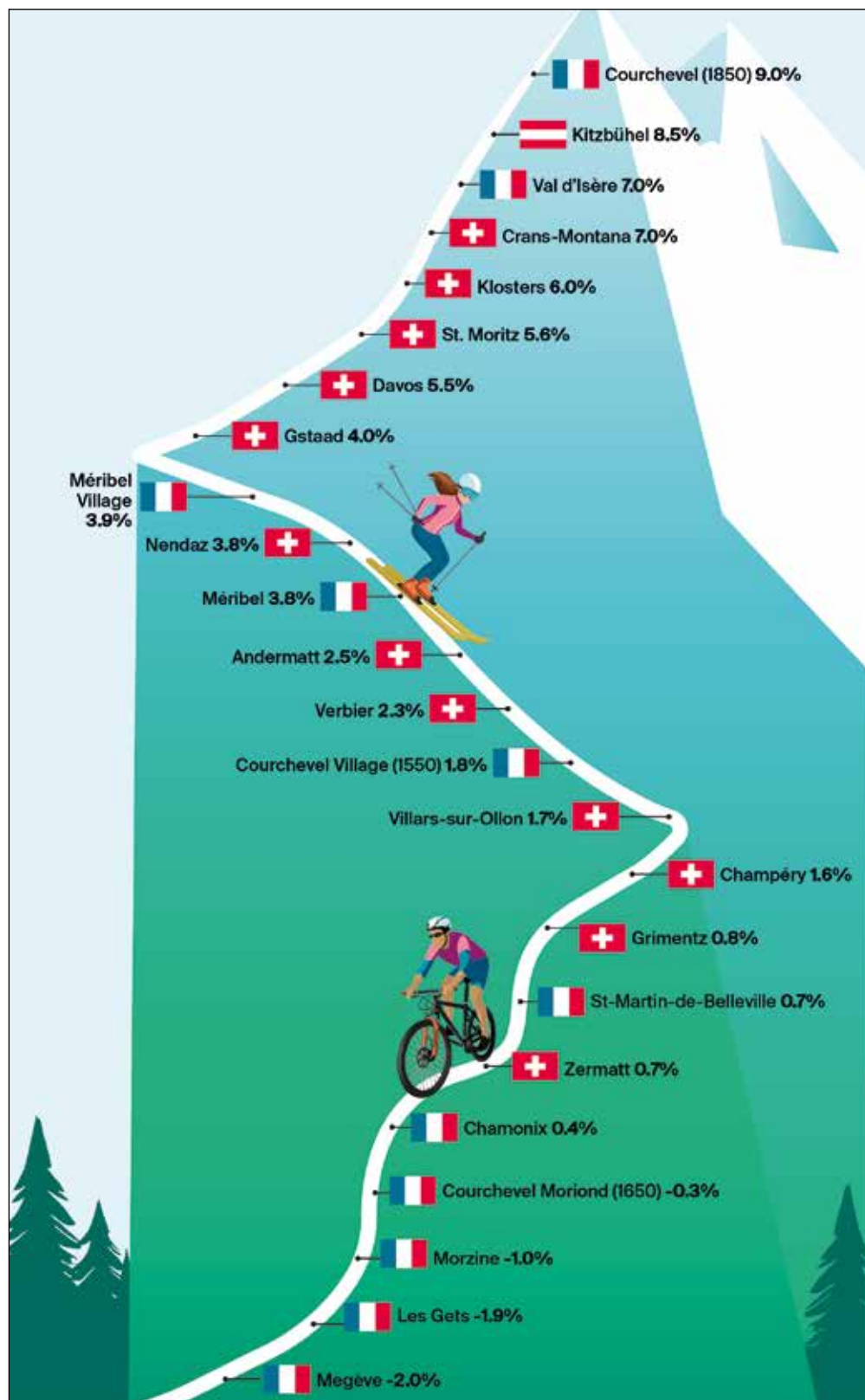
En Suisse, les stations comme Gstaad et (ici) St. Moritz confirment leur position de leaders du marché.

En 2024, les prix des propriétés alpines ont enregistré une croissance moyenne de 3%. Courchevel 1850, en France, a connu une hausse spectacu-

laire de 9%, en grande partie grâce à une offre limitée et une forte demande pour ses propriétés emblématiques «ski-in/ski-out». En Suisse, les stations comme Gstaad et

St. Moritz confirment leur position de leaders du marché avec des prix respectifs de 41 500 €/m² et 33 250 €/m². Ces destinations bénéficient d'une clientèle internatio-

SOURCE: KNIGHT FRANK RESEARCH



Indice des prix immobiliers d'après Knight Frank. La variation annuelle du prix d'un chalet dans un emplacement privilégié. Classé par % de variation annuelle au cours de l'année jusqu'en juin 2024.

nale fidèle, attirée par leur caractère exclusif et leur stabilité économique. Dans un contexte où les banques centrales, notamment la Banque nationale suisse, ont

abaissé les taux hypothécaires, les acheteurs retrouvent confiance. Cette stabilité, combinée à l'attrait fiscal et à la sécurité des stations suisses, explique pourquoi

elles surpassent cette année leurs homologues françaises, affichant une croissance moyenne des prix de 3,5%, contre 1,5% pour la France.

Les Alpes, destination annuelle en pleine transformation

Le rapport met en évidence une transition significative des Alpes, qui ne sont plus perçues uniquement comme une destination hivernale. Les activités estivales gagnent en popularité, comme en témoigne l'augmentation de 46% des ventes de forfaits estivaux de remontées mécaniques depuis 2021. Cette évolution reflète une nouvelle manière d'appréhender la montagne, non plus limitée aux sports d'hiver, mais ouverte à un tourisme de bien-être, d'aventure en plein air et d'expériences culturelles. Les tendances montrent que le bien-être dépasse désormais le ski comme motivation principale des acheteurs. Les spas de luxe, les retraites de yoga et les randonnées en forêt attirent un nombre croissant de visiteurs et d'investisseurs, désireux de se reconnecter avec la nature dans un cadre paisible et revitalisant. Par ailleurs, les événements sportifs, comme les finales de l'Ultra-Trail du Mont-Blanc, ou les festivals musicaux, tels que le Zermatt *Unplugged*, renforcent l'attrait culturel et sportif des stations alpines tout au long de l'année.

Les défis et opportunités du marché immobilier

Face aux enjeux climatiques, les stations alpines investissent massivement dans des infrastructures durables et résilientes pour soutenir les communautés locales et s'adapter à un environnement en constante évolution. Par exemple, la Compagnie française du Mont-Blanc a engagé un investissement de 150 millions d'euros pour la reconstruction du site des Grands Montets, visant à moderniser et renforcer l'attrait de la station. De son côté, le Suisse Vail Resorts prévoit des investissements majeurs à Andermatt-Sedrun et Crans-Montana. En parallèle, des réglementations plus strictes sur l'efficacité énergétique et les locations saisonnières redéfinissent les attentes des acheteurs, qui privilégient de plus en plus des propriétés modernes et écoresponsables. Le marché de l'immobilier de luxe, et en particulier des propriétés *ultra-prime* au-delà de 10 millions d'euros, continue de



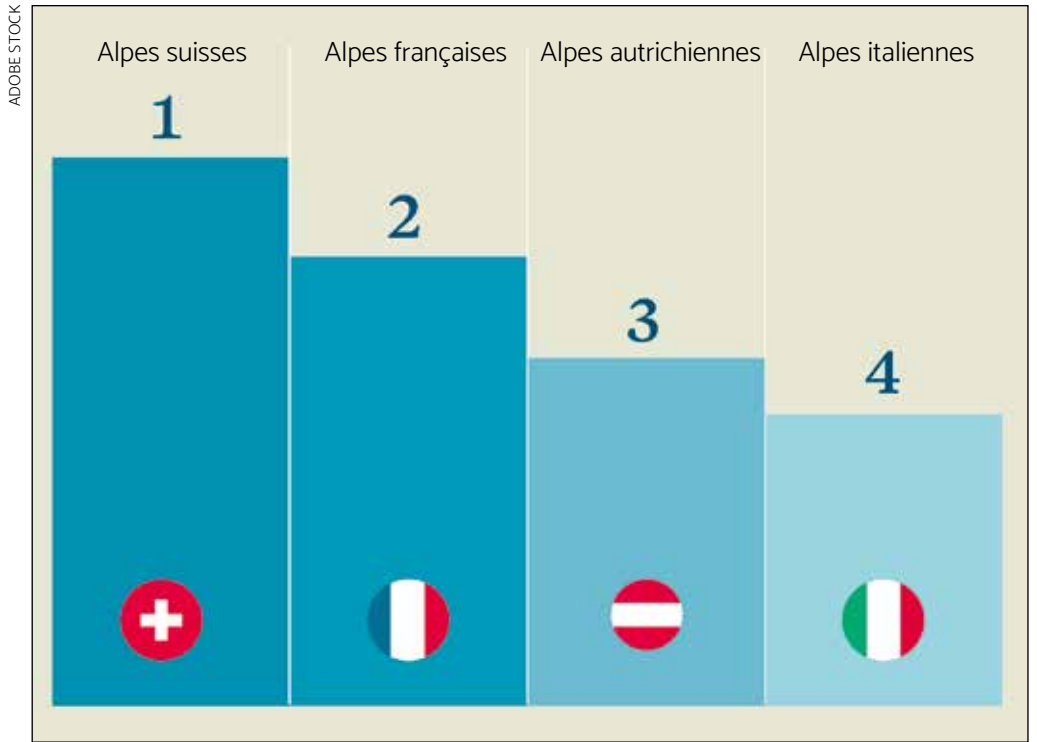
Vail Resorts prévoit des investissements majeurs, entre autres à Crans-Montana.

séduire une clientèle internationale. Des acheteurs américains, britanniques et issus du Moyen-Orient investissent dans des biens exclusifs à Courchevel, Val d'Isère ou Verbier, recherchant des refuges privés loin des tumultes urbains. Ces propriétés, souvent disponibles uniquement en transaction hors marché, restent rares, ce qui alimente leur séduction et leur valeur.

L'enquête incluse dans le rapport, menée auprès de 730 individus fortunés issus de 13 pays, révèle des indices précieux sur les motivations des acheteurs. Si 43% des répondants recherchent une résidence secondaire, 36% envisagent leur acquisition comme un investissement, attirés par la stabilité et le potentiel de rendement des biens alpins. Près de 54% des acheteurs ciblent des propriétés entre 1 et 5 millions d'euros, tandis que la demande pour des biens modernes et éco-énergétiques ne cesse de croître.

Les Alpes suisses restent le choix privilégié, mais les stations françaises séduisent également grâce à une offre diversifiée et un charme unique. L'accès facile aux aéroports internationaux, la qualité des infrastructures et l'éventail d'activités proposées en toute saison renforcent leur compétitivité sur la scène mondiale. Le rapport souligne également les opportunités d'investissement dans d'autres destinations alpines en Europe, comme Poiana Braşov en Roumanie et Zugspitze en Allemagne, qui offrent des perspectives alléchantes aux acheteurs internationaux. ■

FRANÇOIS BERSET



Dans quelle région alpine souhaitez-vous le plus acheter une propriété? Les réponses des acheteurs.

| | de | à |
|------------------------------|--------|--------|
| ✚ GSTAAD | 39,400 | 43,600 |
| ✚ ST. MORITZ | 31,600 | 34,900 |
| 🇫🇷 COURCHEVEL 1850 | 30,000 | 33,200 |
| ✚ VERBIER | 28,700 | 31,800 |
| ✚ ZERMATT | 23,200 | 25,600 |
| 🇫🇷 VAL D'ISERE | 22,400 | 24,700 |
| ✚ KLOSTERS | 18,700 | 20,600 |
| 🇦🇹 KITZBÜHEL | 19,800 | 21,800 |
| ✚ ANDERMATT | 18,900 | 20,900 |
| ✚ DAVOS | 18,800 | 20,800 |
| 🇫🇷 MÉRIBEL | 16,300 | 18,000 |
| 🇫🇷 COURCHEVEL VILLAGE (1550) | 16,200 | 17,900 |
| 🇫🇷 COURCHEVEL MORIOND (1650) | 16,000 | 17,600 |
| 🇫🇷 MÉRIBEL VILLAGE | 15,000 | 16,600 |
| 🇫🇷 MEGÈVE | 14,900 | 16,500 |
| ✚ CRANS-MONTANA | 14,800 | 16,300 |
| ✚ VILLARS-SUR-OLLON | 14,500 | 16,100 |
| 🇫🇷 CHAMONIX | 13,500 | 14,900 |
| ✚ NENDAZ | 13,300 | 14,700 |
| 🇫🇷 ST-MARTIN-DE-BELLEVILLE | 12,900 | 14,300 |
| ✚ GRIMENTZ | 12,400 | 13,700 |
| 🇫🇷 LES GETS | 9,600 | 10,700 |
| 🇫🇷 MORZINE | 9,400 | 10,400 |
| ✚ CHAMPERY | 9,100 | 10,100 |

Comparaisons de prix privilégiés en € par m², fourchette de +/- 5% . (1 CHF = 1,0378 €, taux de change au 30 juin 2024).