

# Ski Property Report Edition 2021



[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)

Le guide incontournable du marché de l'immobilier dans les principales destinations de ski



## POINTS CLÉS À RETENIR



### INDICE ALPIN

La station française de Saint-Martin-de-Belleville figure en tête de l'indice 2020 des prix de l'immobilier de luxe alpin, avec une croissance annuelle des prix de 3.4%.



### IMPACT DE LA COVID

La pandémie a mis en exergue les bienfaits de la vie à la montagne pour la santé et le bien-être général.



### FRANCE

L'offre limitée de nouveaux biens immobiliers protège les prix dans les stations françaises.



### SUISSE

Les acheteurs internationaux tendent à considérer la Suisse comme un lieu de vie permanent, non seulement en raison de sa gestion de la crise, mais aussi du style de vie qu'elle offre.



### ASPEN

Durant les neuf premiers mois de 2020, Aspen a enregistré 464 ventes, dépassant les 418 ventes de toute l'année 2019.

# 2020 : VIVRE À LA MONTAGNE, PLUS TENDANCE QUE JAMAIS

*Dans un monde qui lutte actuellement contre la pandémie, Kate Everett-Allen estime que de nombreux critères incitent les acheteurs à envisager de vivre à la montagne.*



La Covid-19 et les confinements associés ont considérablement perturbé les marchés immobiliers mondiaux. Le marché alpin n'a pas fait exception à la règle.

Les propriétaires repensent leurs modes de vie et de travail, les projets de vacances ont été chamboulés et les revenus locatifs ont chuté. Pourtant, cette année met aussi en exergue les bienfaits de la vie à la montagne pour la santé.

L'association d'air frais, de grands espaces ouverts, d'activités récréatives, de soins de santé de qualité et d'une connexion Internet fiable fait de la vie alpine dans nos trois marchés de montagne - la France, la Suisse et les Etats-Unis - un choix évident pour les personnes qui cherchent à se protéger de la pandémie.

La question est de savoir si nous assisterons à une redistribution de la valeur des lieux urbains au profit des lieux de villégiature suite à la Covid-19. L'indice Knight Frank des prix de l'immobilier de luxe alpin (page 4) analyse l'impact de la crise actuelle sur la valeur des propriétés et présente les stations qui font preuve d'une plus grande résilience.

En raison de la pandémie, les stations ont manqué leur lucrative saison de Pâques. En pages 6-7, nous observons un phénomène de « montagnes russes » avant que la demande de location ne se redresse durant l'été, les vacanciers investissant les régions de montagne.





La réouverture des stations de ski constitue un défi majeur cette saison et notre résumé des mesures mises en œuvre à la page 9 confirme que celles-ci prennent leurs responsabilités au sérieux.

Pour les propriétaires de résidences de ski à l'affût des dernières évolutions, nous dévoilons cinq tendances et événements susceptibles de façonner le marché. Etant donné que 90% de nos clients choisissent désormais de louer leur propriété, nous détaillons par ailleurs le retour sur investissement escompté en page 8.

Un focus le marché immobilier du Colorado en pages 12-13, avec une hausse considérable pour Aspen Snowmass qui a déjà conclu plus de 2,6 milliards de dollars de vente lors des neufs premiers mois de 2020, contre un total de 1,9 milliard de dollars pour l'ensemble de l'année 2019.

Finalement, pour celles et ceux à la recherche des stations montantes, nos experts locaux présentent un aperçu des villégiatures (pages 14-15) qui devraient enregistrer une croissance certaine.

# RÉSULTATS DE L'INDICE ALPIN 2020

*L'indice Knight Frank des prix de l'immobilier de luxe alpin suit l'évolution du prix d'un chalet de quatre chambres idéalement situé en plein cœur des 19 principales stations des Alpes françaises et suisses. Cette année, la station suisse de Champéry rejoint la liste.*

**D**ans l'ensemble, l'indice a enregistré une hausse de 1.2 % en 2020, soit une légère baisse par rapport à l'année dernière (1.4 %), ce qui porte à croire que la pandémie a faiblement impacté les prix à ce jour.

En 2020, Saint-Martin-de-Belleville figure en tête de l'indice avec des prix en hausse de 3.4% sur une base annuelle. La station des 3 Vallées la plus proche de l'aéroport de Genève est l'une des rares à présenter des possibilités de développement.

Le leader de l'année dernière, Val-d'Isère, occupe désormais la deuxième place du classement. Son altitude et son cachet séduisent toujours les acheteurs à la recherche d'une longue saison de ski. Une station avec des chutes de neige fiables et d'excellentes infrastructures.

Verbier est la station suisse la mieux classée cette année, enregistrant une croissance annuelle des prix de 2.9%. Ses écoles continuent d'attirer une clientèle internationale, certaines ont d'ailleurs opté pour une installation semi-permanente dans les Alpes en raison de la pandémie. Elles en ont profité pour moderniser leurs locaux.

Cette année, les stations françaises occupent la première moitié du classement, les acheteurs étant attirés par les perspectives de location et la bonne liquidité. Roddy Aris, responsable des ventes Knight Frank pour les Alpes françaises, explique : « Dans la plupart des stations françaises, les prix sont soutenus par

l'absence de nouvelles offres. Il est de plus en plus difficile d'obtenir des permis de construire, ce qui entraîne une hausse des prix de 5 à 10% pour les logements neufs ».

Les stations de Courchevel enregistrent de solides performances. Les investissements infrastructurels de ces dernières années portent leurs fruits, étant donné que les acheteurs cherchent à pérenniser leur achat.

“

Cette année, les stations françaises occupent la première moitié du classement, les acheteurs étant attirés par les perspectives de location et la bonne liquidité

FIG 1. STATIONS CLASSÉES PAR PRIX

	Suisse	France	€ par m <sup>2</sup>
1.	Gstaad		32,900
2.	Courchevel 1850		26,700
3.	Verbier		21,900
4.	Zermatt		21,600
5.	Val-d'Isère		20,200
6.	St Moritz		19,400
7.	Courchevel 1650		16,200
8.	Courchevel 1550		15,900
9.	Méribel		15,600
10.	Méribel Village		14,400
11.	Megève		13,900
12.	St-Martin-de-Belleville		12,900
13.	Villars-sur-Ollon		12,300
14.	Chamonix		11,800
15.	Klosters		11,600
16.	Davos		11,400
17.	Crans-Montana		11,300
18.	Grimentz		10,300
19.	Champéry		8,250

\* Taux de change au 30.06.2020

Les stocks élevés de biens immobiliers, combinés à l'impact de la Lex Weber (un plafond de 20% pour les résidences secondaires), font baisser les prix sur certains marchés suisses. Cependant, des stations telles que Crans-Montana, St-Moritz et Gstaad sont en train d'entamer un virage.

Selon Alex Koch de Gooreynd, Directeur des ventes Knight Frank pour les Alpes suisses : « Les petites

stations de Grimentz et Champéry, qui offrent aux non-résidents un bon choix d'appartements neufs à des prix moins élevés, suscitent clairement de l'intérêt ».

Les acheteurs internationaux tendent à considérer la Suisse comme base permanente, non seulement en raison de sa gestion de la crise, mais aussi du style de vie qu'elle offre.

En période d'incertitude, le franc suisse est la devise la plus sûre au monde aux

côtés du dollar américain. Avec des taux d'intérêt désormais négatifs (-0,75 bps), l'attrait de la propriété suisse se renforce.

Les taux d'intérêt négatifs signifient que les banques suisses facturent le placement du capital à leurs clients, ce qui incite bon nombre d'entre eux à s'intéresser aux investissements immobiliers pour préserver leur patrimoine et générer des revenus.

FIG 2. **RÉSULTATS 2020 DE L'INDICE KNIGHT FRANK DES PRIX DE L'IMMOBILIER DE LUXE ALPIN**

Basés sur un chalet de quatre chambres idéalement situé au centre de la station

Variation annuelle en % jusqu'au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020



# IMPACT DE LA COVID SUR LES STATIONS DE SKI

*Nous observons l'évolution des stations de ski et leurs préparatifs en vue d'une saison d'hiver inédite.*

## Nos certitudes :

- La plupart des stations ont été obligées de fermer le 15 mars 2020, manquant ainsi la période lucrative de Pâques.
- Les locations de vacances ont été remboursées, les remontées mécaniques stoppées et des mesures de confinement prises.
- Les agents immobiliers se sont adaptés. Visites par drone ou virtuelles, signature des actes notariés en ligne, le manque à gagner ne représente que 5 à 10% des ventes dans les Alpes françaises.
- Les visites ont été autorisées en mai et la demande nationale s'est renforcée.
- Cet été, les vacanciers ont donné un coup de pouce indispensable au marché de la location, les hôtels suisses frisant la pleine occupation.
- Le fait que la Suisse a été déclarée « pays le plus sûr du monde » après la pandémie n'a fait que renforcer la demande des nationalités se trouvant à une distance raisonnable, comme celles du Benelux.
- Les visites et ventes ont augmenté en juillet et août dans les 3 Vallées.
- Des stations comme Verbier et Villars-sur-Ollon ont vu des résidents de Genève, Lausanne et Montreux s'installer dans leur résidence secondaire, le travail à domicile étant devenu la norme.
- Tout au long de la pandémie, les vendeurs ont continué à fixer les prix. Comme d'habitude, les ventes ont fortement progressé.



## CLASSEMENT DE SÉCURITÉ COVID-19

Classement par pays,  
parmi 250 pays et régions

**1** SUISSE      **2** ALLEMAGNE      **3** ISRAËL

Source : Deep Knowledge Group Data, juin 2020

## Nos prévisions :

- Nous prévoyons des réservations de dernière minute en 2020/2021, car les vacanciers attendent de connaître les restrictions de voyage.
- La demande de location pourrait se renforcer dans les petites stations moins fréquentées.
- La demande de chalets partagés ou d'hôtels où la distance sociale est plus difficile à respecter, pourrait baisser.
- Les propriétaires de résidences secondaires, dont beaucoup n'ont pas pu profiter de leur escapade annuelle la saison dernière, réserveront leurs semaines bien à l'avance.
- Les conseils communaux contribueront à stimuler les économies locales - Chamonix dédie 300'000 € à la promotion de nouvelles activités gratuites pour les touristes, comme le parapente, le rafting, etc.
- À l'approche de l'hiver, certains Européens fortunés qui se rendaient habituellement en Afrique du Sud, aux Caraïbes ou en Australie, opteront plutôt pour un long séjour dans les Alpes.
- D'autres écoles suivront l'exemple de la Verbier International School et permettront des inscriptions pour le seul trimestre d'hiver.

## FIG 3. DÉMÉNAGER ET TRAVAILLER À SON DOMICILE EN MONTAGNE ?

Vitesses de la connexion haut débit fixe, août 2020, classement parmi 174 pays

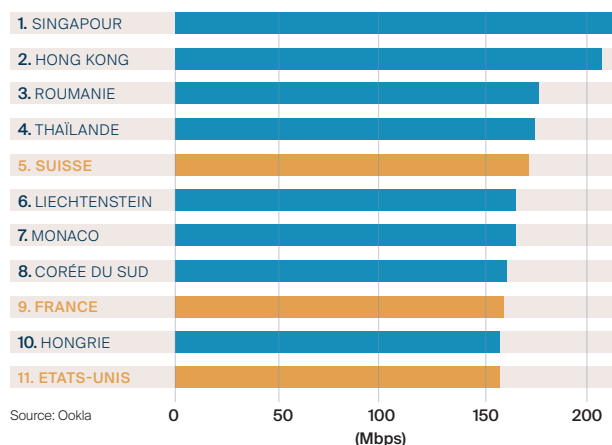
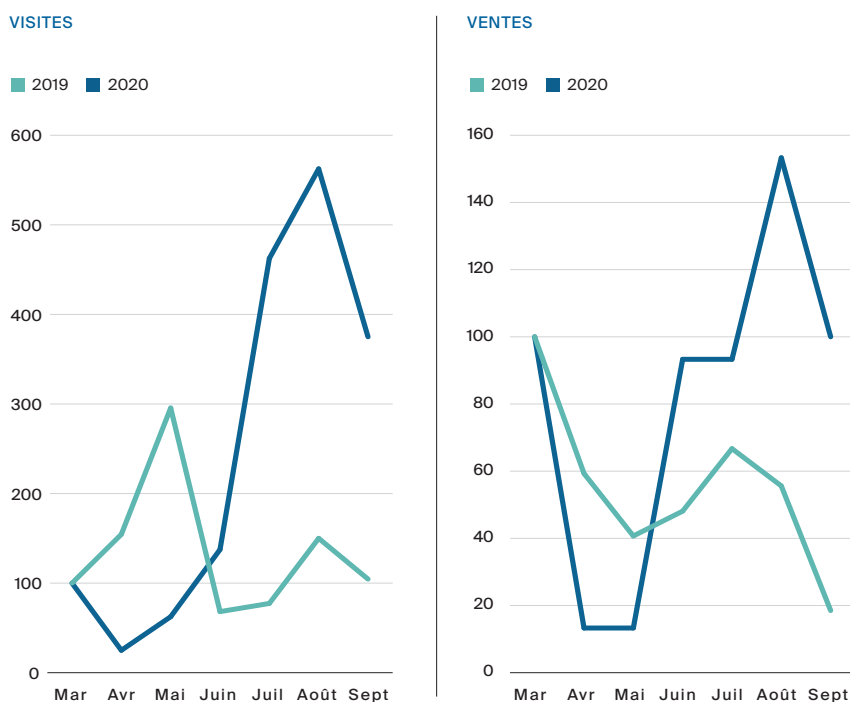




FIG 4. LES 3 VALLÉES - HAUSSE DES VISITES ET VENTES EN 2020



Source: Knight Frank, Cimalpes

158%

La hausse des visites de propriétés en ligne dans les 3 Vallées entre mars et septembre 2020

Source: Cimalpes

## Pourquoi la Covid-19 a-t-elle augmenté l'attrait de la vie à la montagne ?

**Les acheteurs étant attentifs à leur santé et à leur bien-être, les Alpes ont plus que jamais le vent en poupe.**

Les Alpes sont synonymes de liberté, d'espace, d'air frais, de nature, d'exercice, d'aventure, d'évasion avec la famille et les amis – tout ce que le confinement n'a pas permis. Il n'est donc pas surprenant que les séjours en montagne gagnent à nouveau en attrait.

Ce constat rejoint un thème clé de notre *Wealth Report 2020* : celui du bien-être et de la santé. Selon l'enquête du rapport, 80% des personnes interrogées ont déclaré que leurs clients consacraient davantage de temps au bien-être et à leur forme physique, un sujet qui n'a cessé de gagner en importance au regard de la pandémie.

L'importance du bien-être, associée au fait que les sites alpins en France et en Suisse possèdent parmi les meilleurs établissements de santé au monde et des connexions Internet rapides, signifie que nous assistons à l'arrivée d'une nouvelle tendance : la disparation de la distinction entre résidence principale et résidence secondaire.

## À QUOI RESSEMBLERA LA SAISON DE SKI 2020/21 ?

Bien que l'incertitude règne et que des restrictions de voyage s'appliquent à certains visiteurs étrangers, la plupart des stations ont pu profiter des mois d'été pour tester leurs mesures de distanciation sociale.

Compte tenu de l'évolution rapide de l'environnement, vous trouverez ci-après nos prévisions générales. Elles restent réservées à ce stade :

- **Toutes les remontées mécaniques et liaisons entre les domaines** seront ouvertes comme d'habitude.
- **Réservations de locations de dernière minute** : les chiffres sont susceptibles d'être (potentiellement) inférieurs à la normale. Un moment idéal pour les skieurs et snowboarders qui affectionnent les pistes plus calmes.
- **Les masques seront obligatoires** dans les files d'attente et remontées mécaniques, mais pas sur les pistes. Le nombre d'utilisateurs des remontées mécaniques ne sera pas limité dans les stations comme Courchevel.
- **La billetterie électronique sera disponible** dans les chalets et hôtels afin de réduire les files d'attente.
- **Les écoles de ski disposeront d'installations de test** et certaines pourront choisir de limiter le nombre de classes.
- **Les réservations en ligne** seront la norme pour toutes les infrastructures de la station - locations de ski, restaurants, etc.
- **Des transferts privés** seront proposés entre les hôtels/chalets et les remontées mécaniques.
- **Les forfaits de ski** seront 100% remboursables dans la plupart des stations.
- **Systèmes à sens unique** dans les stations, nettoyage régulier des cabines et sièges à l'aide de brumisateurs.
- **Les bars et restaurants** maximiseront l'espace extérieur.

# UNE RÉSIDENCE DE SKI, UN BON INVESTISSEMENT ?

*Pour les propriétaires souhaitant louer leur résidence de ski, voilà quelques points clés à retenir :*

L'achat d'une résidence de ski est motivé par l'envie de passer du temps de qualité avec la famille et les amis sur les pistes. Mais il y a un dernier argument à prendre en compte.

Quelle que soit la fortune d'un propriétaire, la plupart des conseillers financiers ou « family offices » insisteront sur l'importance de générer des revenus plutôt que de laisser les actifs à l'abandon.

Cette logique n'échappe pas aux clients acheteurs de Knight Frank, dont quelque 90% choisissent désormais de louer leur résidence de ski, contre 65% en 2005.

Contrairement à un appartement en pleine ville de Berlin ou de Lisbonne, où les prix ont enregistré ces dernières années des hausses annuelles à deux chiffres, un chalet de ski (en tant qu'achat discrétionnaire) n'est toutefois pas concurrentiel en termes d'appréciation

du capital à court terme. Les acheteurs doivent dès lors se concentrer sur l'emplacement et certaines caractéristiques pour maximiser les revenus locatifs.

Dans les stations des 3 Vallées telles que Courchevel et Val-d'Isère, le rendement résidentiel net pour un appartement de deux chambres est passé de 2% à 3% au cours de la dernière décennie, une hausse résultant notamment d'un tourisme d'été plus important et donc d'une réduction des périodes de vacance (Figure 7).

Il en est autrement de Chamonix, où les rendements sont restés stables ces dernières années, la station étant depuis longtemps considérée comme une destination annuelle attrayante. Selon Andy Symington, Directeur de Mountain Base, partenaire Knight Frank à Chamonix : « Les résidences qui génèrent les rendements les plus élevés sont en général les petites propriétés,

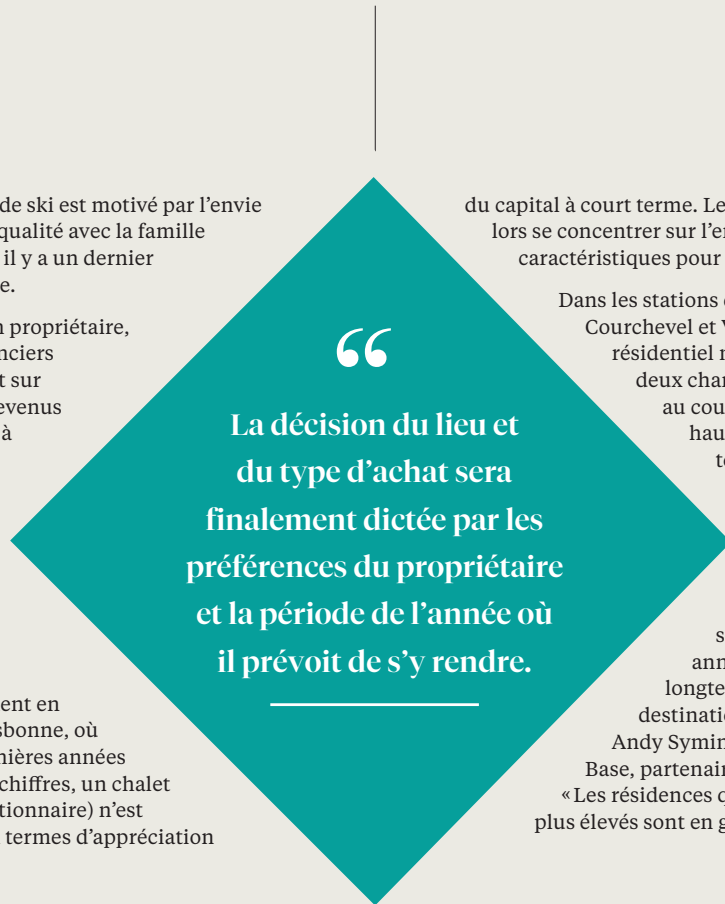


FIG 5. QU'EST-CE QU'UN BON INVESTISSEMENT ?

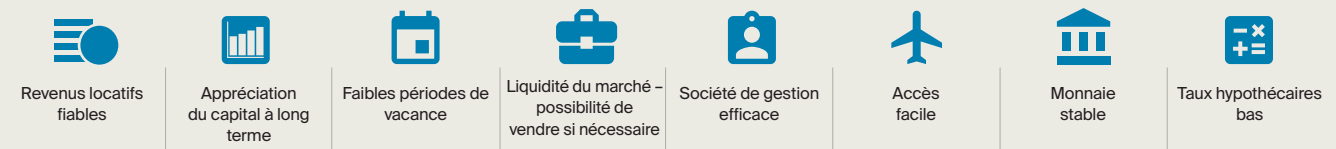


FIG 6. PRINCIPAUX MOTEURS DU MARCHÉ

	SUISSE	FRANCE	COLORADO
1	Excellent système de santé	Attrait des logements neufs (exonération de la TVA)	Grande population présente à l'année
2	Education de premier ordre	Liquidité du marché	Exposition au dollar américain (acheteurs étrangers)
3	Sécurité personnelle	Accessibilité via l'aéroport de Genève	Investissements récents dans les infrastructures de ski
4	Stabilité économique et monnaie refuge	Destination annuelle	Calendrier des activités culturelles via l'Institut Aspen

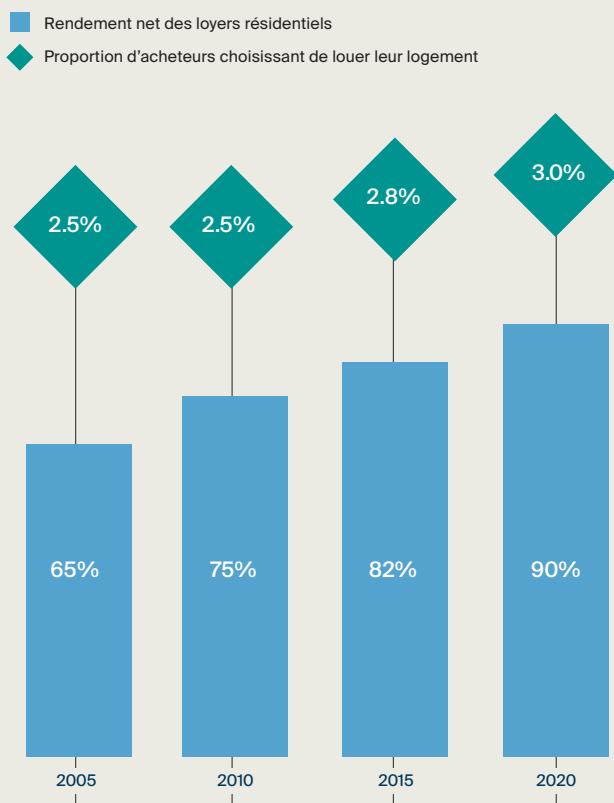


des appartements d'une, deux et trois chambres, bien que les chalets de milieu de gamme offrent aussi de bons rendements. Les taux d'occupation varient entre 20 et 30 semaines par an, puisque la plupart des propriétaires en réservent deux à quatre pour leur propre usage ».

La décision du lieu et du type d'achat sera finalement dictée par les préférences du propriétaire et la période de l'année où

il prévoit de s'y rendre. Dans les 3 Vallées, les propriétaires à Gstaad et Verbier verront les valeurs locatives hebdomadaires augmenter et la saison hivernale se rallonger, tandis que des stations telles que Chamonix, Villars, Champéry et Grimentz offrent des valeurs locatives plus abordables en hiver mais des taux d'occupation plus élevés en été.

FIG 7. LES 3 VALLÉES : HAUSSE DES RENDEMENTS LOCATIFS



Source: Cimalpes

### POINTS CLÉS À CONSIDÉRER :

- Construction neuve ou revente (en France, exonération de la TVA pour les logements neufs)
- Emplacement : cibler les stations avec un solide plan d'investissement pour les 5 à 10 prochaines années
- Événements : la station accueille-t-elle régulièrement des événements sportifs, gastronomiques, musicaux ou culturels (source de la demande locative) ?
- Proximité d'un aéroport
- Durée de la saison : les stations de haute altitude auront des saisons de ski plus longues, mais les stations de basse altitude proposeront davantage de commodités et répondront mieux aux besoins du tourisme estival (double saison)
- Coûts d'exploitation, d'entretien et de location
- La station est-elle accessible par route/rail depuis les grandes agglomérations, attirant ainsi la clientèle locale à la recherche d'une location le week-end ?
- Le profil de la station est-il réellement international et ne dépend-elle pas d'une seule nationalité/économie ?

FIG 8. LES LOYERS DE HAUTE SAISON DANS LES 3 VALLÉES

Appartement de luxe pour 6 personnes

	NOËL	NOUVEL AN	MI-FÉVRIER	MARS	AVRIL
<b>Courchevel 1850</b>	9,500 €	12,000 €	11,000 €	6,800 €	4,800 €
<b>Méribel</b>	6,700 €	8,800 €	7,900 €	5,500 €	4,500 €
<b>Val-d'Isère</b>	5,900 €	7,300 €	7,100 €	3,800 €	3,100 €
<b>Courchevel Moriond-Village</b>	5,200 €	6,200 €	5,400 €	3,600 €	3,000 €
<b>Courchevel Le Praz/1550</b>	4,700 €	5,100 €	4,900 €	3,300 €	2,900 €
<b>Saint-Martin-de-Belleville</b>	4,400 €	5,000 €	4,900 €	3,400 €	2,500 €
<b>Megeve</b>	4,000 €	5,200 €	4,900 €	3,200 €	1,900 €
<b>Méribel Village &amp; Hameau</b>	3,900 €	5,100 €	4,900 €	3,400 €	2,800 €

Source: Cimalpes

# QUELLES PERSPECTIVES ?

*Nous dévoilons cinq tendances et événements que les propriétaires de résidences de ski devraient garder à l'œil ces 12 prochains mois.*



## IMPLICATIONS DU BREXIT

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, les citoyens britanniques voyageant dans l'Union européenne (UE) auront vraisemblablement besoin d'un visa de type ESTA. Il sera valable pour une période déterminée, avec des visites illimitées durant ce laps de temps. A noter également que la carte CEAM n'inclura plus d'assurance pour les voyages au sein de l'UE.

Pour les ressortissants britanniques possédant une résidence de ski en France, il sera plus difficile d'employer des citoyens britanniques comme personnel de nettoyage ou d'intendance, étant donné qu'ils doivent être employés par des sociétés enregistrées dans le pays d'accueil. Par ailleurs, les deux parties doivent payer les cotisations sociales locales à des taux plus élevés. Alex Ogario, associé de Knight Frank Finance, précise : « Etant donné que certaines options actuelles risquent de disparaître, les acquéreurs britanniques cherchant à financer leur propriété alpine devront peut-être redoubler d'efforts pour trouver le montage financier le plus adéquat ».

A cette fin, les résidents britanniques pouvant prétendre à une double nationalité peuvent demander un deuxième passeport. Une démarche qui permet de résoudre les questions relatives à la liberté de circulation, aux rentes et aux soins de santé.

Les propriétaires britanniques de résidences de ski suisses devraient être moins perturbés, puisque la Suisse ne fait pas partie de l'UE.



## LE JEU DES DEVISES

Les variations de taux de change peuvent générer des changements importants au niveau du pouvoir d'achat des acquéreurs étrangers. En y ajoutant la performance des prix de l'immobilier, les hauts et les bas peuvent être amplifiés.

L'année 2020 a déjà connu une volatilité importante, mais l'élection américaine, le Brexit et la pandémie devraient augmenter l'instabilité dans les mois à venir.

En ces temps d'incertitude mondiale, le franc suisse est une valeur refuge pour les investisseurs et, bien qu'il puisse être onéreux, nombreux sont ceux qui considèrent qu'il y a un prix à payer au nom de la diversification. Les analystes du Crédit Suisse estiment que la Banque nationale suisse a vendu plus de 98 milliards de dollars de francs suisses pour le seul premier semestre 2020.

# 3

## DESIGN & TECHNOLOGIE

La pandémie devrait accélérer les nouvelles tendances en matière de design. Les promoteurs cherchent en effet à adapter leurs logements à l'évolution des modes de vie et de travail. Il n'en sera pas autrement pour les résidences de ski.

Selon notre analyse, les nouvelles promotions immobilières intégreront une utilisation de l'espace plus souple et optimisée, puisque les clients passeront davantage de temps dans leur résidence de ski, avec la hausse du niveau d'exigence associée. Les appartements profiteront de terrasses et de balcons plus spacieux, tandis que les grands complexes proposeront des équipements de bureautique tels que des installations de vidéoconférence et facilités d'impression.

Comme précisé dans notre *Global Development Report*, une connexion haut débit fiable sera indispensable pour permettre un travail flexible. La pandémie favorisera également l'automatisation, notamment la reconnaissance faciale ou vocale et l'activation de capteurs d'ondes dans les zones communes telles que les ascenseurs. En outre, l'utilisation de matériaux antibactériens et de systèmes de filtration de l'air devrait augmenter.

# 4

## L'ESSOR DU FOYER 50/50

Sur tous nos marchés de montagne, les six derniers mois ont vu les résidences secondaires être reclassées en résidences semi-permanentes, ce qui accroît les attentes. Qu'il s'agisse d'un bureau à domicile, d'un espace extérieur, d'une connexion haut débit plus rapide, d'une salle de cinéma ou d'une technologie intelligente, ces résidences doivent désormais présenter des caractéristiques identiques à celles de la résidence principale du propriétaire.

En Suisse, les répercussions pourraient être importantes. En l'absence de bureau fixe, certains travailleurs domiciliés à Genève, Lausanne ou Montreux déménageront dans leurs résidences de ski. Si celles-ci sont reclassées en résidences permanentes, la proportion de résidences secondaires pourrait passer sous le plafond des 20% imposé par la Lex Weber en 2014, permettant la création de nouvelles promotions immobilières pour la première fois depuis plus de dix ans.

“

Sur tous nos marchés de montagne, les six derniers mois ont vu les résidences secondaires être reclassées en résidences semi-permanentes, ce qui accroît les attentes.

# 5

## LES LOCATIONS À LONG TERME, A L'ORIGINE DE FUTURES VENTES

Alors qu'une deuxième vague s'est étendue, qu'une troisième vague est fortement possible, de nombreuses régions du monde prévoient un renforcement des restrictions de confinement cet hiver. Nous constatons que la demande de locations de longue durée se renforce, étant donné que le travail à domicile a ouvert de nouvelles perspectives.

La location permet aux personnes intéressées de tester la démarche avant d'acheter un bien dans des régions du monde qu'elles n'auraient peut-être jamais envisagées auparavant, avec l'intégration d'une clause « option d'achat » au contrat de location.

Les loyers concurrencent ceux des grands centres urbains tels que Londres, New York ou Genève, avec la possibilité de s'élancer sur les pistes pendant la pause déjeuner.

# FOCUS SUR LE COLORADO

## Pourquoi le Colorado a-t-il connu son heure de gloire en 2020?

La rapidité de la reprise du marché immobilier au Colorado en aura surpris plus d'un.

Réputé pour ses grands espaces et ses sentiers de randonnées reculés, le Colorado s'est avéré être un choix évident pour les résidents américains fortunés souhaitant se protéger de la pandémie. Présent dans quatre des plus grandes stations du Colorado – Aspen, Snowmass, Vail et Telluride-, Douglas Elliman, partenaire Knight Frank aux Etats-Unis, a vu ses ventes augmenter sur tous les segments de marché durant la période estivale.

Les visites ayant été interdites du 13 mars au 9 mai 2020, le marché immobilier s'est en effet arrêté. Quelques réductions de prix ont été observées, mais la plupart des ventes ont été conclues au prix fixé.

L'agence de Douglas Elliman à Aspen a rouvert le 1<sup>er</sup> juin et a reçu un afflux de demandes d'acheteurs à la recherche de maisons familiales individuelles. Les acquéreurs américains du Texas, de la Floride, de Californie et de la Côte Est ont plus que compensé la quasi-disparition

de ceux d'outremer, frappés par les restrictions de voyage.

En effet, les vols commerciaux étant considérés comme plus risqués durant la pandémie, l'usage des jets privés a explosé. Des données de Wing Y montrent qu'à Aspen et Vail (Comté d'Eagle), le nombre de jets privés a augmenté, passant d'un niveau historiquement bas en avril à plus de 100 vols par jour en août (figure 9).

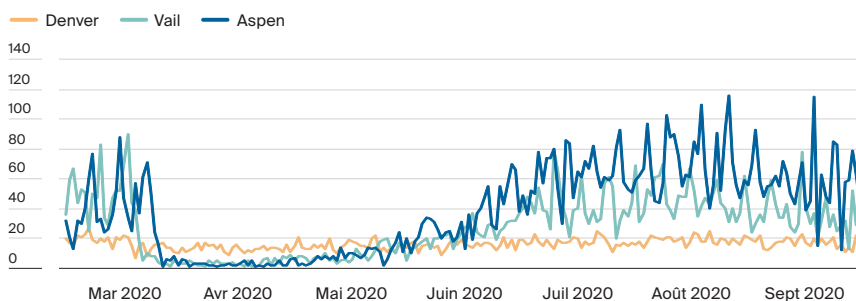
Selon Ed Foran, directeur des ventes chez Douglas Elliman à Aspen, « en

septembre 2020, Aspen Snowmass avait déjà pulvérisé tous les records précédents de ventes en volume en dollars, le total cumulé pour 2020 dépassant 2.6 milliards de dollars, soit une hausse de 36% par rapport à l'année précédente (1.9 milliards de dollars) et nous sommes en bonne voie pour dépasser les 3 milliards de dollars de vente totales d'ici la fin de l'année.

Durant les neuf premiers mois de 2020, Aspen a enregistré 464 ventes, dépassant les 418 ventes de toute l'année 2019.

Depuis 2018, le nombre total de ventes

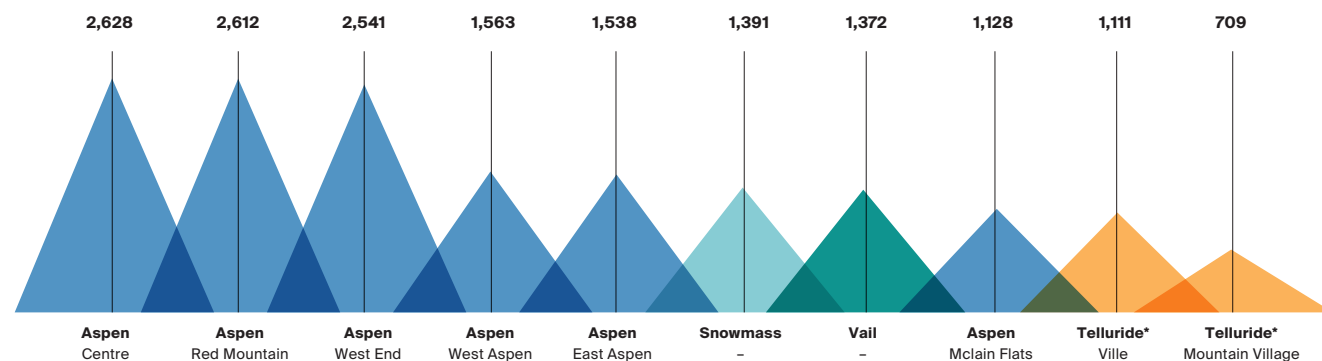
FIG 9. LES VOLS EN JET PRIVÉ ONT REPRIS À ASPEN ET À VAIL PENDANT LES MOIS D'ÉTÉ



Source: WingX

FIG 10. PRIX MOYENS PAR QUARTIER Au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 ou à la dernière date disponible

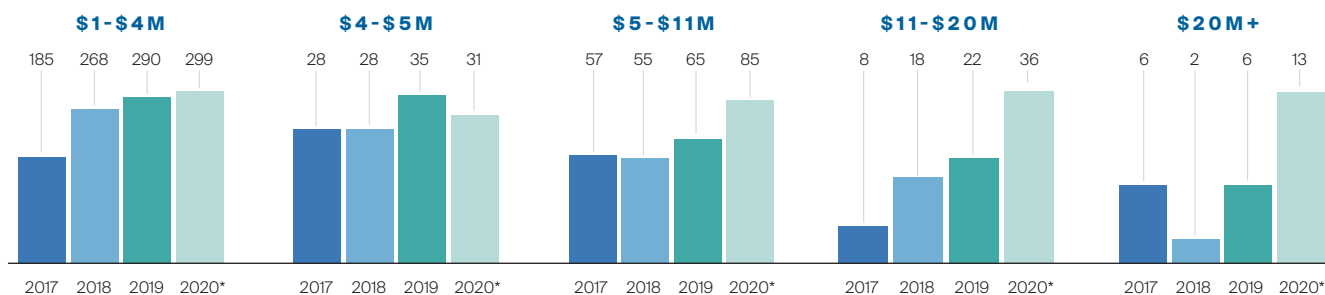
Maisons individuelles, \$ par m<sup>2</sup>



\*Les données de Telluride concernent les maisons familiales individuelles et les appartements en copropriété. Source : Douglas Elliman/Miller Samuel



FIG 11. ASPEN : NOMBRE DE VENTES PAR TRANCHE DE PRIX



\*As at Sept 2020 Source: Douglas Elliman/Miller Samuel

augmente chaque année, les transactions de plus de 11 millions représentant actuellement 11% de l'ensemble des ventes, contre 2% en 2016.

D'après Ed Foran, un écart devrait se creuser entre les attentes des vendeurs et celles des acquéreurs ces prochains mois. Il ajoute : « Le niveau des biens disponibles n'a pas suivi la demande et les nouvelles entrées ont diminué de 50 %. Les vendeurs peuvent commencer à adopter des prix d'appel attractifs, mais reste à savoir comment les acheteurs répondront ».

Tous les yeux sont maintenant tournés vers la réouverture des pistes avant le week-end de Thanksgiving. Les stations de ski mettent en place des programmes de forfaits pour 2020/21 destinés à encourager les détenteurs de forfaits à skier pendant la semaine, afin de réduire la densité le week-end.

Les longues files d'attente aux remontées mécaniques et les pistes encombrées n'ont jamais été un problème à Aspen Snowmass et les propositions pour cet hiver réduiront encore les risques. L'Aspen Skiing Company améliorerait déjà ses infrastructures lorsque la Covid a frappé, et l'entreprise est en passe d'achever des installations d'enneigement supplémentaires et un nouveau télésiège Big Burn pour cet hiver.

## Vail

Située à moins de deux heures de route de Denver, cette station est un lieu de retraite très prisé des citoyens le week-end, mais la demande vient également de Chicago, New York et San Francisco, Los Angeles, Toronto et Vancouver. Les acheteurs sud-américains étaient fortement représentés, en particulier les Argentins, mais leur pouvoir d'achat a été récemment limité par le dollar américain fort.

Vail a enregistré 971 ventes au les huit premiers mois de 2020. 505 (52 %) concernaient des maisons familiales individuelles dont 32 à un prix de vente supérieur à 5 millions de dollars.

Le marché s'est développé au cours de l'été, avec des ventes en juillet et août représentant 57 % de toutes les ventes en 2020, les quartiers de luxe tels que Vail Village, Mountain Star et Lionshead affichant des prix de vente parmi les plus élevés jamais atteints.

Malgré une baisse des revenus de 29 % en 2020, Vail Resorts a signalé que les ventes de forfaits de ski sont en hausse de 18 % pour l'hiver 2020 par rapport à la même période en septembre 2019.

## Telluride

Nichée dans un canyon du sud-ouest du Colorado, Telluride est composée de deux marchés distincts : le centre-ville de Telluride et Mountain Village. Ce dernier, perché à 2900 mètres d'altitude, est un village « ski aux pieds » qui possède son propre club de golf et est relié au centre-ville par une télécabine gratuite.

**2,6**  
milliards de dollars  
Volume total des  
ventes en dollars à  
Aspen YTD  
(Sept 2020)

Les prix moyens dans le centre-ville de Telluride évoluent autour de 1100 \$ le m<sup>2</sup>, tandis que les prix à Mountain Village avoisinent plutôt les 700 \$ le m<sup>2</sup>.

Cette ancienne ville minière accueille aujourd'hui de nombreux festivals (avant la pandémie) et on y accède facilement par l'aéroport régional de Telluride ou de Montrose, situés à seulement 100 km.



# LES STATIONS À SUIVRE

Les experts du réseau Knight Frank vous présentent les stations qu'ils considèrent propices à la croissance.



## GRIMENTZ, SUISSE

*Annabelle Common*

Située au nord du canton du Valais, à 1'550 mètres d'altitude, Grimentz offre une saison qui s'étend sur 20 semaines. Des chutes de neige fiables, des pistes tranquilles et un village alpin pittoresque sont autant d'éléments qui attirent les acheteurs à la recherche d'une base détendue dans le Val d'Anniviers.

### **Pourquoi la région est-elle en plein essor ?**

Les propriétaires de la station y ont investi plus de CHF 26 millions, ce qui a permis de moderniser les remontées mécaniques, notamment par l'installation d'une nouvelle télécabine reliant Grimentz à la station voisine de Zinal. La région jouit d'une popularité croissante auprès des cyclistes et coureurs de trail.

### **Mes coups de cœur**

Le hors-piste à Grimentz est un régal car les pistes ne sont pas balisées. De plus, les skieurs profitent d'une vue à 360 degrés sur cinq sommets, dont le Cervin.

### **Qui achète ?**

Comme le reste du Val d'Anniviers, la station est très appréciée des acheteurs suisses, britanniques et néerlandais.

### **Que puis-je acheter ?**

CHF 2 millions permettront d'acheter un grand chalet luxueux de quatre chambres bien situé.

### **Le secret bien gardé des locaux...**

Après une descente de piste en 'snowtubing', rendez-vous *Chez Florioz*, un bar sur la piste, pour un concert live.



## CHAMPÉRY, SUISSE

*Laura Farrand*

Niché au pied des Dents du Midi, cet authentique village alpin permet aux skieurs d'accéder facilement aux Portes du Soleil, le plus grand domaine skiable d'Europe avec plus de 600 km de pistes.

### **Pourquoi la région est-elle en plein essor ?**

Des prix inférieurs à ceux des stations voisines, tout en restant un lieu aisément accessible depuis Montreux, Lausanne et Genève pour celles et ceux en quête d'un « cocon » pour le week-end ou d'une base plus permanente dans les Alpes pour travailler à domicile.

### **Mes coups de cœur**

Un excellent centre sportif et de nombreuses pistes cyclables, ainsi que des restaurants et cafés typiquement suisses.

### **Qui achète ?**

Les jeunes familles à la recherche d'une petite station conviviale, appréciée des acheteurs suisses et britanniques.

### **Que puis-je acheter ?**

Les prix débutent à CHF 1,2 million pour un appartement de deux chambres et grimpent jusqu'à CHF 2 millions pour un chalet de quatre chambres.

### **Le secret bien gardé des locaux...**

Sans hésitation, la galerie *Défago* à Champéry ! Vivez des sensations fortes le long d'une corniche naturelle de plus de 600 m de long, creusée dans la falaise surplombant le village.

“

Le hors-piste à Grimentz est un régal car les pistes ne sont pas balisées. De plus, les skieurs profitent d'une vue à 360 degrés sur cinq sommets, dont le Cervin.



## COURCHEVEL LE PRAZ, FRANCE

*Vincent Salm*

Le Praz, la plus authentique et la plus discrète des stations de Courchevel, possède une importante population permanente et d'excellentes infrastructures, dont sa propre école. Des atouts qui en font un lieu de prédilection pour les acquéreurs à la recherche d'une base permanente ou semi-permanente.

### **Pourquoi la région est-elle en plein essor ?**

Achevée en 2019, la nouvelle télécabine du Praz vous emmène en cinq minutes à 1'850 m d'altitude. De plus, le Championnat du monde FIS de ski alpin se terminera en 2023 à Le Praz, ce qui offrira à la station une visibilité mondiale.

### **Mes coups de cœur**

Les restaurants traditionnels et familiaux du charmant village alpin, ainsi que l'hôtel *Les Peupliers*. Une adresse incontournable, sa mousse au chocolat est un must.

### **Qui achète ?**

Les acquéreurs français, anglais et belges, notamment ceux préférant un cadre plus confidentiel et discret que celui des stations d'altitude de Courchevel.

### **Que puis-je acheter ?**

Un chalet au centre du village coûte entre € 1 million et € 1,5 million, mais pour un chalet de ski flambant neuf avec accès direct aux pistes, le budget est d'environ € 2 à 4 millions.

### **Le secret bien gardé des locaux...**

C'est la région où poussent les morilles !



## LES HOUCHES, FRANCE

*Caroline Miller*

Une jolie station de ski avec une vue imprenable sur le Mont Blanc, à dix minutes de Chamonix et à seulement une heure de Genève.

### **Pourquoi la région est-elle en plein essor ?**

Les terrains sont de plus en plus rares dans la vallée de Chamonix. Les promoteurs se tournent donc vers les Houches, avec sa communauté permanente et son ski familial.

### **Mes coups de cœur**

Un accès rapide aux chemins de randonnée et pistes en été comme en hiver grâce à la télécabine ultra rapide du Prarion et au téléphérique de Bellevue.

### **Qui achète ?**

Le premier choix des locaux, des navetteurs et propriétaires de résidences secondaires, en particulier ceux intéressés par une plus grande propriété et un bon retour sur investissement.

### **Que puis-je acheter ?**

Un appartement flambant neuf de deux chambres avec balcon au centre du village coûte € 355'000 ou, pour un budget d'un million d'euros, un chalet de quatre chambres.

### **Le secret bien gardé des locaux...**

Les Houches a les meilleures pistes pour braver la poudreuse avec les enfants.



## TELLURIDE, ETATS-UNIS

*Blake Greiner*

Située dans les montagnes de San Juan, Telluride, une ancienne ville minière surplombée par Mountain Village, est une station "ski aux pieds".

### **Pourquoi la région est-elle en plein essor ?**

Les acheteurs considèrent Telluride comme une destination offrant toute l'année des possibilités de ski et de loisirs de niveau international, mais sans la foule.

### **Mes coups de cœur**

*There...* *Telluride* est un bar cosy-chic très prisé, *The Butcher & The Baker* est un restaurant populaire qui propose des plats biologiques, locaux et faits maison.

### **Qui achète ?**

Les Australiens sont de plus en plus nombreux, car nos climats hivernaux inversés leur permettent de skier pendant leurs vacances d'été. Les acheteurs nationaux fortunés viennent du Texas, d'Arizona, de Californie, de Floride, de New York et de l'Illinois.

### **Que puis-je acheter ?**

Un pied-à-terre dans le centre-ville de Telluride coûte environ 1 million de dollars. Prévoyez environ 6 millions de dollars pour une maison de luxe à Mountain Village.

### **Le secret bien gardé des locaux...**

Une fois arrivé à Telluride, vous n'avez plus vraiment besoin de voiture. Le système de télécabine de Telluride assure un transport gratuit entre les villes de Telluride et de Mountain Village.

## Nos agences

### ALBERTVILLE

519 Chemin de la Cassine  
73200 Albertville - France  
+33 479 898 898

### COURCHEVEL

Rue des Verdons  
73120 Courchevel - France  
+33 479 001 850

### COURCHEVEL MORIOND

307 Rue Sainte Blandine  
73120 Courchevel Moriond - France  
+33 479 082 109

### COURCHEVEL VILLAGE

Rue des Rois - Résidence Carré Blanc  
73120 Courchevel Village - France  
+33 479 001 800

### COURCHEVEL LE PRAZ

Rue de la Madelon  
73120 Courchevel - France  
+33 479 063 425

### MERIBEL

519 rue des Jeux Olympiques  
73550 Méribel - France  
+33 479 007 000

### MERIBEL VILLAGE

734 Chemin du Plantin  
73550 Les Allues - France  
+33 479 004 000

### SAINT MARTIN DE BELLEVILLE

Hameau de Caseblanche, les Grangerales  
73440 Saint Martin de Belleville - France  
+33 481 652 702

### VAL D'ISERE

+33 479 092 343  
Place Jacques Mouffier  
73150 Val d'Isère - France

**Cimalpes.com**

**Cimalpes.ski**

**Des questions sur notre étude ?  
N'hésitez pas à nous contacter  
pour toute information ou  
précision supplémentaire.**

### Responsables de l'étude :

#### RESIDENTIAL RESEARCH

Liam Bailey  
+44 20 7861 5133  
liam.bailey@knightfrank.com

#### Kate Everett-Allen

+44 20 7167 2497  
kate.everett-allen@knightfrank.com

#### PR ENQUIRIES

Astrid Recaldin  
+44 20 7861 1182  
astrid.recaldin@knightfrank.com

### Contact Cimalpes :

#### Florence Choné

Directrice marketing  
+33 762 869 033  
florence.chone@cimalpes.com

Retrouvez cette étude sur  
[cimalpes.com](https://cimalpes.com)

Knight Frank Research fournit des conseils stratégiques, des services de conseil et des prévisions à un large éventail de clients dans le monde entier, y compris les promoteurs, investisseurs, organismes de financement, institutions privées et le secteur public. Tous nos clients reconnaissent la nécessité d'obtenir des conseils d'experts indépendants adaptés à leurs besoins spécifiques. © Knight Frank LLP 2020. Conditions d'utilisation : ce rapport est publié à titre d'information générale uniquement et ne doit pas être utilisé de quelque façon que ce soit. Toutes les informations sont réservées à un usage personnel et ne doivent en aucun cas être utilisées à des fins commerciales par des tiers. En accédant au rapport, vous reconnaissez l'octroi d'une licence pour la seule utilisation des rapports et de leur contenu en ce sens. Bien que les informations, les analyses, les points de vue et les projections présentés dans ce rapport satisfassent aux normes les plus élevées, Knight Frank LLP décline toute responsabilité quant aux pertes ou dommages résultant de l'utilisation du contenu de ce document, à la confiance qui lui est accordée ou aux références à celui-ci. En tant que rapport général, ce document ne représente pas nécessairement le point de vue de Knight Frank LLP en ce qui concerne des propriétés ou projets particuliers. Le contenu est strictement protégé par des droits d'auteur et la reproduction de tout ou partie de celui-ci, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans l'accord écrit préalable de Knight Frank LLP. Knight Frank LLP est une société à responsabilité limitée enregistrée en Angleterre sous le numéro OC305934. Notre siège social, où vous pouvez consulter la liste nominative des membres, est situé au 55 Baker Street, Londres, W1U 8AN.