

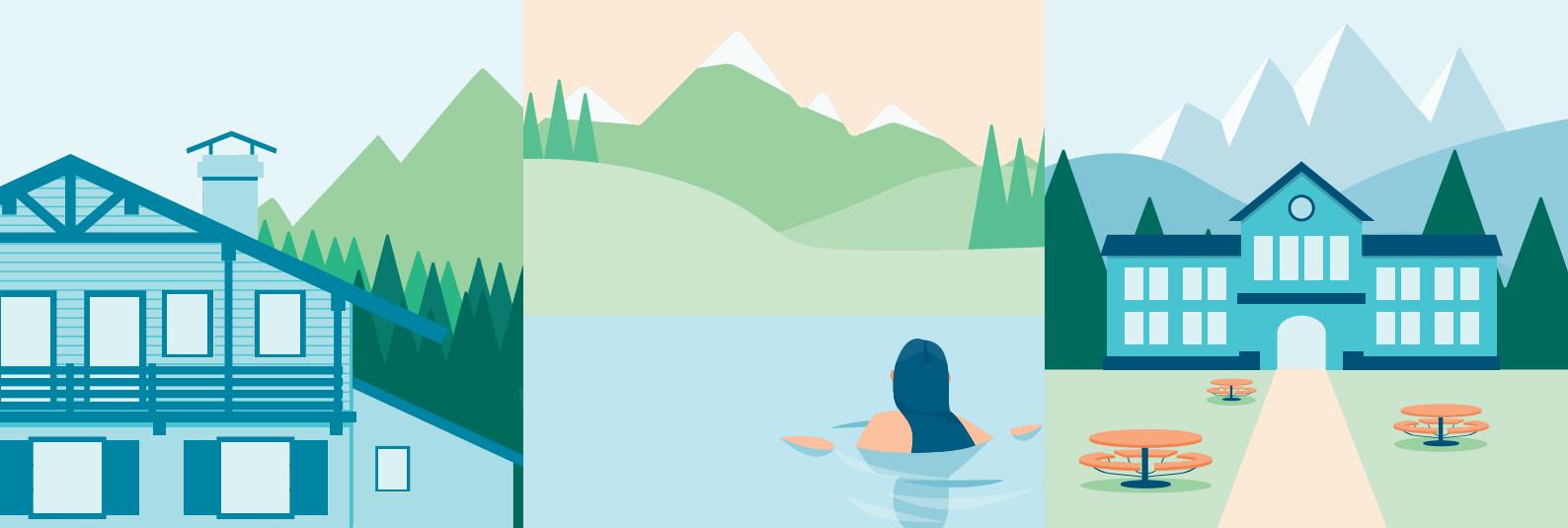
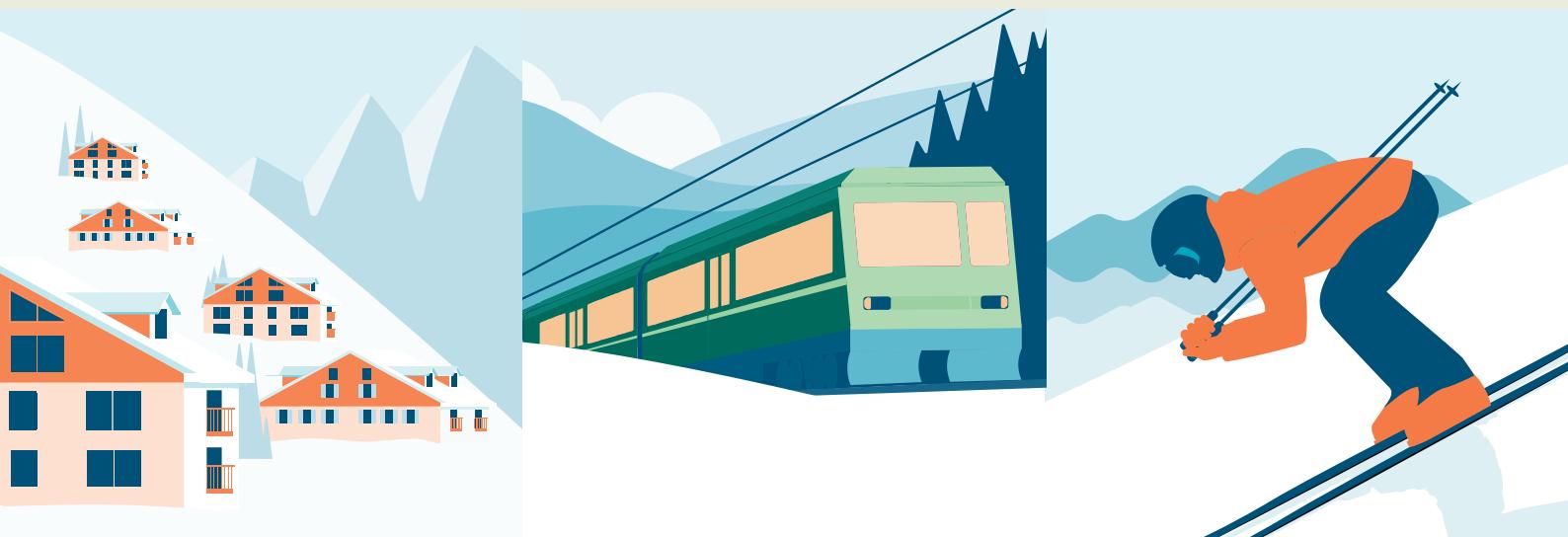
Alpine Property Report



2026

Le guide incontournable du marché de l'immobilier dans les principales destinations de ski des Alpes européennes.

knightfrank.co.uk/research



The Alpine Property Report

RÉDACTRICE EN CHEF

Kate Everett-Allen

MARKETING

Kristina Campbell et Ophelia Roberts

RELATIONS PUBLIQUES

Astrid Recaldin et Laura Biondi

DESIGN ET DIRECTION

Quiddity Media

CORRECTION

Sunny Creative

IMPRESSION

Optichrome



Depuis 17 ans, le *Alpine Property Report* propose les dernières actualités, analyses, projections et informations clés sur les principales destinations alpines d'Europe.

PLUS D'INFOS ?

Rendez-vous sur notre Alpine Property Hub pour plus de données et d'analyses, ainsi que rencontrer l'équipe



Définitions

HNWI: High-net-worth individual - personne dont le patrimoine net est égal ou supérieur à 1 million de dollars.

PROPRIÉTÉ PRIME: le bien immobilier le plus recherché et le plus onéreux à un endroit donné, généralement défini comme représentant le Top 5% de chaque marché en termes de valeur. Les marchés "prime" présentent souvent une forte proportion d'acheteurs internationaux dans leur profil de clientèle.

Rencontrez l'équipe du marché alpin

Suisse



Alex Koch de Gooreynd
+44 20 7861 1109
alex.kdeg@knightfrank.com

France



Roddy Aris
+33 143 87 09 27
roddy.aris@fr.knightfrank.com



Laetitia Hodson
+33 143 87 09 27
laetitia.hodson@fr.knightfrank.com

Italie



Andrew Blandford-Newson
+44 20 3640 7048
andrew.bn@knightfrank.com

Vivre dans les Alpes à l'année, une révolution

La pandémie a redéfini la vie à la montagne, transformant un refuge hivernal en un lieu de vie à part entière. Aujourd'hui, les investisseurs avisés misent sur les destinations alpines européennes résilientes.

En bref



73% des HNWI interrogés pourraient envisager de vivre dans les Alpes à l'année



Andermatt se classe en tête de notre indice des prix 2025



De nouvelles règles d'urbanisme à Chamonix restreignent l'offre; d'autres stations pourraient suivre.

Le marché alpin redéfinit les codes de l'immobilier de luxe. Alors que de nombreux marchés Prime ont connu un ralentissement à l'échelle mondiale, les résidences alpines ont enregistré une croissance moyenne de 23% au cours des cinq dernières années, confirmant ainsi la position des Alpes comme l'un des secteurs européens les plus résilients à la croisée du mode de vie et de l'investissement. Les derniers résultats de notre indice en page 4 fournissent de plus amples informations à ce sujet.

Cette dynamique est alimentée par l'évolution des priorités des acheteurs : le tourisme estival a fortement progressé depuis la pandémie sur les principaux marchés clés; le télétravail a renforcé l'attrait d'une vie à la montagne à l'année; et de nouvelles

réglementations redessinent rapidement les dynamiques de l'offre et de la demande.

En conséquence, le marché immobilier alpin passe d'un terrain de jeu hivernal à un lieu de retraite à l'année, générant de nouvelles opportunités dans les stations les plus prisées d'Europe.

CORTINA D'AMPEZZO : LE JOUAI OLYMPIQUE

Les disparités du marché persistent. Alors que Cortina d'Ampezzo affiche des prix entre 19'500 € et 21'500 € le m² et enregistre une appréciation annuelle de 10%, ses valeurs restent inférieures de 30% à 40% à celles des offres comparables à St. Moritz – un écart que les Jeux Olympiques d'hiver 2026 devraient inévitablement réduire, positionnant Cortina comme l'une des opportunités de valeur les plus attractives d'Europe (cf. page 6 sur l'évolution de Cortina).

RÉGLEMENTATION ET INFRASTRUCTURES

Les politiques locales redessinent la carte alpine. A Chamonix, la règle sur les résidences secondaires « un départ, une arrivée » (détalée à la page 16) a bouleversé l'offre du jour au lendemain, entraînant une hausse des prix sur les biens disposant de droits à bâtir, tandis que les parcelles jadis prisées pour les nouvelles constructions subissent une correction.

Pendant ce temps, les infrastructures transforment des vallées entières. Des télécabines signées Renzo Piano aux Grands Montets à la nouvelle liaison ferroviaire à grande vitesse qui réduira le temps de trajet entre Milan et Cortina à moins de trois heures, les Alpes entrent dans une nouvelle ère de connectivité.

LE SUPER-PRIME NE FAIT PAS TOUT

Les stations françaises de prestige affichent des prix entre 15 000 € et 25 000 € le m², tandis que leurs équivalents suisses se situent entre CHF 15 000 à CHF 30 000 (soit 16 100 € – 32 100 €). Les acheteurs disposant d'un budget de moins de 2 millions d'euros ont encore des opportunités d'entrée

de gamme – 44% des HNWI interrogés déclarent en effet viser des biens inférieurs à ce seuil (cf. page 18 pour une sélection des plus belles propriétés à moins de 2 millions d'euros).

LE DÉFI CLIMATIQUE

Le changement climatique est en train de reconfigurer le marché : les skieurs invétérés se tournent vers les stations d'altitude présentant un enneigement fiable, tandis que les randonneurs, cyclistes et adeptes du bien-être plébiscitent celles ouvertes toute l'année, comme Chamonix, Megève et Zermatt.

Notre nouvel Alpine Sustainability Index (indice de durabilité alpine) classe les stations selon leur fiabilité d'enneigement et leur résilience à long terme – des indicateurs essentiels, étant donné que 73% des HNWI interrogés dans le cadre de notre Alpine Sentiment Survey (page 8) déclarent envisager de vivre en montagne à l'année, portés par la flexibilité offerte par le télétravail. Cette tendance est particulièrement marquée chez les millennials et la génération Z.

AU-DELÀ DES GRANDS NOMS

Les opportunités ne se limitent plus à la France et à la Suisse. De Åre en Suède (5'000 € à 8'000 le m²) à Zakopane en Pologne (4'500 € à 6'500 le m²), les stations européennes moins connues émergent comme des alternatives culturelles et financières pour les investisseurs audacieux

à la recherche de marchés émergents.

L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE REDÉFINIT LES COMMUNAUTÉS

Aujourd'hui, l'intérêt des acheteurs dépasse largement le cadre des pistes de ski. Il englobe désormais les centres de bien-être prisés par les retraités, les destinations de montagne orientées vers les sports extrêmes pour les amateurs de sensations fortes, ainsi que les stations familiales dotées d'écoles internationales de premier plan. L'expansion de la Verbier International School illustre

« Le marché immobilier alpin est passé d'un terrain de jeu hivernal à un lieu de retraite accessible toute l'année – créant de nouvelles opportunités dans les stations les plus prisées d'Europe »

parfaitement cette évolution vers des communautés alpines actives toute l'année (cf. page 25).

CONCLUSION : L'IMMOBILIER ALPIN EST DÉSORMAIS UN INVESTISSEMENT QUATRE SAISONS

Avant des restrictions à la propriété, des lois sur la location et des réglementations énergétiques qui varient considérablement d'un pays à l'autre, les conseils d'un expert s'avèrent essentiels. Cependant, le message est clair : les résidences alpines ne sont plus de simples luxes saisonniers, mais de véritables refuges résilients à l'année, alliant qualité de vie, stabilité et solides performances d'investissement.

Les années à venir seront décisives pour le marché alpin. Les Jeux olympiques d'hiver, l'évolution des réglementations et la hausse de la demande estivale devraient reconfigurer les dynamiques de prix et d'investissement. Notre équipe dédiée au marché alpin (cf. ci-contre) vous accompagne volontiers dans la découverte des stations phares et les opportunités émergentes.



KATE EVERETT-ALLEN
HEAD OF EUROPEAN RESIDENTIAL RESEARCH
+44 20 7167 2497

Pics et prix

Nous évaluons les prix du segment “Prime” dans les principales stations alpines, en analysant et en comparant leurs performances au cours de l’année écoulée



LEADERS DU MARCHÉ ET CHAMPIONS DE LA CROISSANCE

Andermatt domine le classement avec une hausse annuelle de 14,6%. Située en dehors du champ d’application des lois Lex Koller et Lex Weber, la station connaît un fort intérêt à l’international, notamment de la part des acheteurs américains.

Les stations françaises affichent une progression plus régulière : Méribel égale St. Moritz avec +7,1%, tandis que l’Alpe d’Huez atteint +5,7%. Globalement, l’indice des prix de l’immobilier alpin a progressé de 3,3% sur l’année écoulée, avec une performance supérieure des marchés suisses (+5% en moyenne) comparée à celle de la France. (+1,2%). L’indice affiche désormais une hausse

de 23 % par rapport à son niveau d’il y a cinq ans, marquant le renouveau d’une véritable ère pour la vie alpine.

POSITIONNEMENT DES PRIX

Les fourchettes de prix du segment Prime confirment la hiérarchie établie. Gstaad reste la destination alpine la plus onéreuse, suivie de St. Moritz et de Courchevel 1850 en France. Verbier et Zermatt complètent le haut du classement du marché suisse. La valeur d’investissement varie fortement d’une station à l’autre. Selon notre analyse « Où 1 million d’euros permet-il d’acheter le plus de m² dans les stations Prime ? », les contrastes sont frappants : à Morzine, 1 million d’euros permet d’acquérir un

bien haut de gamme de 102 m², soit plus de quatre fois les 22 m² accessibles à Gstaad. Les marchés intermédiaires tels que Chamonix (70 m²), Méribel (55 m²) et Davos (44 m²) allient prestige et surface relative.

LA TRANSFORMATION POST-PANDÉMIE

Les performances historiques mettent en exergue l’impact durable de la pandémie. Entre 2017 et 2019, les marchés alpins ont enregistré une légère baisse, avec des reculs annuels de -1,5% et -0,5%. Le tournant est intervenu en 2020, avec une croissance de 1,7%, suivie d’une envolée en 2021-2022, où les prix ont bondi de 4,7% puis 5,8% – les plus fortes hausses de la période observée.

Comparaison des prix Prime

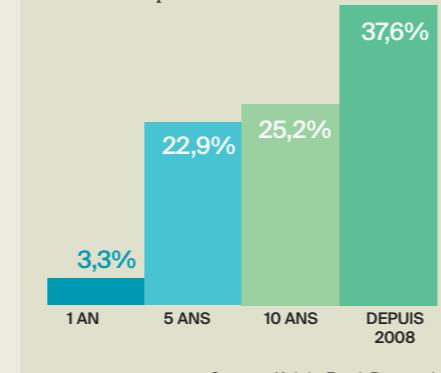
€ par m², fourchette de prix de 5%*

STATION	DE	À
Gstaad	42 800 €	47 300 €
St. Moritz	34 700 €	38 400 €
Courchevel 1850	30 600 €	33 900 €
Verbier	30 500 €	33 700 €
Zermatt	24 100 €	26 700 €
Val d’Isère	22 500 €	24 900 €
Andermatt	22 400 €	24 800 €
Davos	21 400 €	23 700 €
Klosters	20 900 €	23 200 €
Cortina	19 500 €	21 500 €
Méribel	17 400 €	19 200 €
Village de Courchevel (1550)	16 300 €	18 100 €
Courchevel Moriond (1650)	16 000 €	17 600 €
Villars-sur-Ollon	15 800 €	17 400 €
Crans-Montana	15 800 €	17 400 €
Village de Méribel	14 700 €	16 300 €
Mégève	14 300 €	15 800 €
Nendaz	13 700 €	15 200 €
Chamonix	13 500 €	14 900 €
Val Thorens	13 400 €	14 800 €
Grimenz	13 200 €	14 600 €
St-Martin-de-Belleville	13 100 €	14 500 €
Alpe d’Huez	10 500 €	11 700 €
Champéry	9 800 €	10 800 €
Les Gets	9 600 €	10 600 €
Morzine	9 300 €	10 300 €

Source : Knight Frank Research
* Prix de l’immobilier haut de gamme au 30 juin 2025. Les conversions de devises ont été effectuées au taux au comptant de CHF 1 pour 1,0703 €.

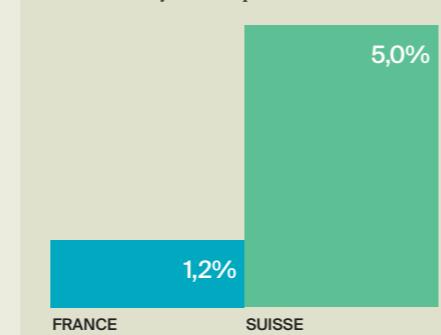
Indice des prix de l’immobilier alpin

Variation de prix en %



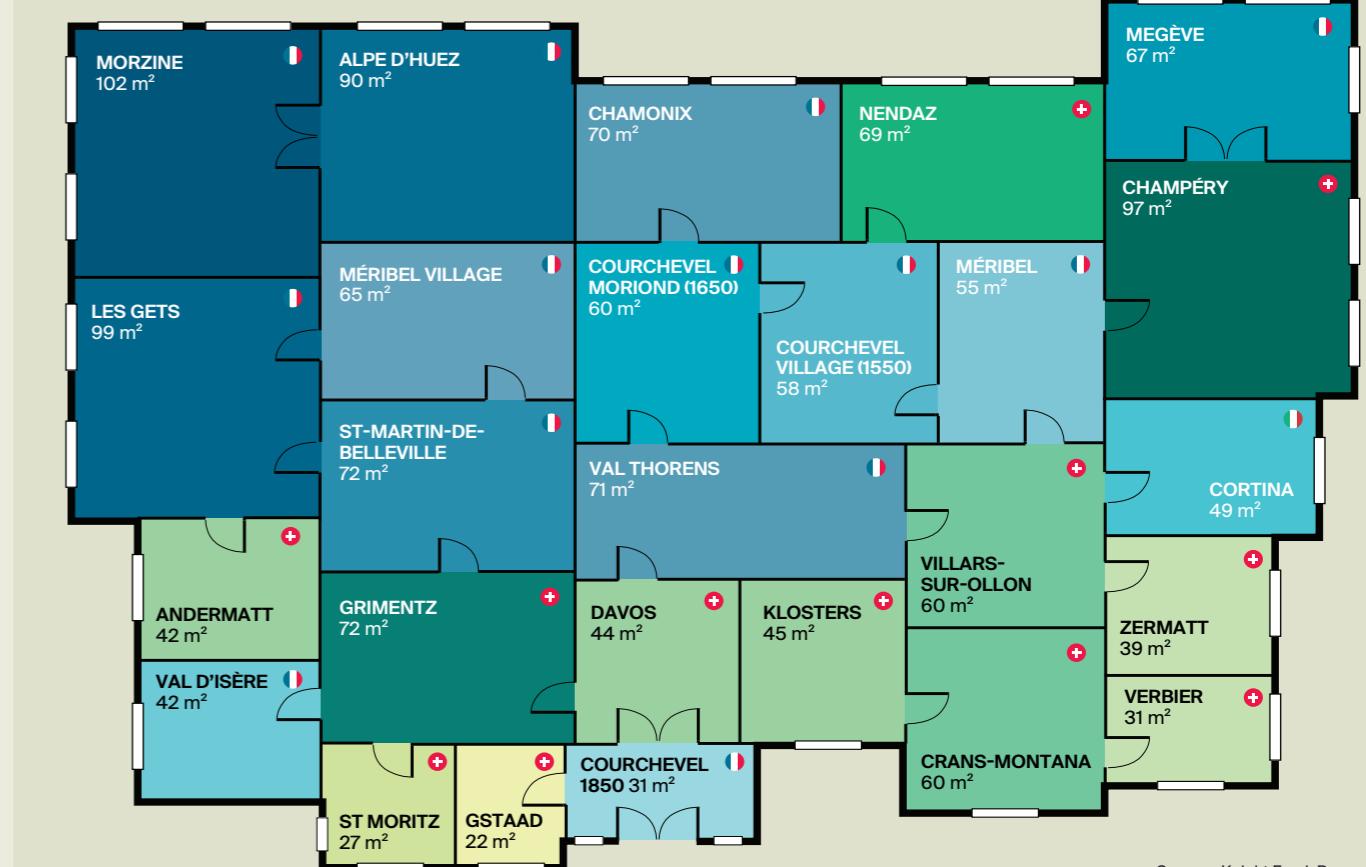
Les stations suisses ont surperformé en 2025

Variation moyenne de prix en %



Où 1 million d’euros offre-t-il le meilleur rendement en m² dans les stations haut de gamme ?

Surface Prime en m²*



Cortina d'Ampezzo et les Jeux Olympiques d'hiver 2026

Surnommée la « Reine des Dolomites », Cortina d'Ampezzo revient sur le devant de la scène alors que les investissements s'intensifient avant les Jeux Olympiques d'hiver 2026

LES LIEUX INCONTOURNABLES DE CORTINA - A TRADUIRE



50%

déclarent que la tenue des Jeux Olympiques d'hiver 2026 influencerait leur décision d'acheter à Cortina ou dans les Alpes italiennes



Les Jeux olympiques d'hiver transforment systématiquement les destinations hôtes. L'exemple de Turin en témoigne : le nombre de visiteurs annuels est passé d'un million à 6 millions après l'édition 2006, tandis que des infrastructures habituellement réalisées sur plusieurs décennies ont été achevées en seulement quatre ans de préparatifs olympiques.

Alors que Cortina d'Ampezzo se prépare à coorganiser les Jeux de Milan-Cortina 2026, les investisseurs avertis observent une convergence rare : celle entre la rareté d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO et une visibilité mondiale exceptionnelle, dans la destination alpine la plus prestigieuse d'Italie.

L'OPPORTUNITÉ

Les données actuelles du marché révèlent que Cortina affiche des prix compris entre 19 500 € et 21 500 € le m² pour les biens haut de gamme – soit encore 30 à 40 % de moins que les valeurs observées à St. Moritz ou Courchevel. Cet écart persiste malgré l'authenticité et la renommée culturelle de Cortina, surnommée « La Reine des Dolomites ».

Les chiffres parlent d'eux-mêmes, alors que St. Moritz enregistre une hausse

annuelle de 7 %, Cortina atteint +10 %, portée par l'anticipation des Jeux et une offre historiquement basse.

Si la clientèle reste majoritairement italienne, les demandes d'acheteurs étrangers sont en forte progression, notamment en provenance du Royaume-Uni et des États-Unis.

LA RÉVOLUTION INFRASTRUCTURELLE EST EN MARCHE

L'investissement de 1,7 milliard d'euros dans les infrastructures de Milan-Cortina redéfinit son accessibilité. La modernisation des services ferroviaires et des navettes d'autobus renforceront la connectivité, tandis qu'un projet ferroviaire distinct reliant Milan et Cortina devrait être achevé en 2030. La restauration de la ligne ferroviaire Cortina-Dobbiaco et le développement de services d'hélicoptères visent, quant à eux, le segment ultra-prime du marché.

Plus important pour la valeur des biens immobiliers, la protection stricte du site des Dolomites, classé à l'UNESCO, garantit une offre limitée sur le long terme. Seules 47 propriétés de luxe ont été mises sur le marché au cours des 18 derniers mois. Cette rareté, amplifiée par l'attention suscitée

les Jeux olympiques, crée des conditions idéales pour une forte valorisation.

L'AVANTAGE DE CORTINA

Au-delà des simples indicateurs d'investissement, Cortina offre un élément de plus en plus rare : une culture alpine authentique, préservée de la saturation touristique. La station, haut lieu historique de villégiature pour la noblesse vénitienne et la royauté européenne, a su préserver tout son charme.

Sur le plan gastronomique, Cortina est en plein essor avec d'excellents restaurants tels que Al Camin et Tivoli, qui ont récemment obtenu une étoile Michelin. Le secteur hôtelier connaît une phase de transformation sans précédent avec de nombreux établissements rénovés ou en cours de rénovation, attirant de grands groupes internationaux tels que Mandarin Oriental, Egnazia et Accor.

L'attrait de Cortina tout au long de l'année renforce son potentiel d'investissement. Le tourisme estival (randonnée et cyclisme) enregistre une croissance annuelle de 25%, tandis que la saison hivernale ne se limite plus au ski, mais englobe des événements prestigieux tels que la Cortina Fashion Week et les festivals internationaux du film.

UN MOMENT STRATÉGIQUE

Notre analyse des anciennes villes hôtes olympiques révèle un schéma clair : les acquisitions réalisées 18 à 24 mois avant les Jeux enregistrent la plus forte appréciation, tout en évitant les niveaux de prix les plus

élevés. L'offre de biens actuelle comprend des projets neufs proposés à des prix allant de 19 000 € à 22 000 € le m².

Pour les non-résidents, les frais d'acquisition d'un bien d'une valeur de 2 millions d'euros varient entre 7% et 15% (selon que le vendeur est un particulier ou une entreprise). Toutefois, s'installer en Italie présente des avantages fiscaux considérables : exonérations des plus-values sur les résidences principales et les biens détenus depuis plus de cinq ans, ainsi qu'un impôt forfaitaire annuel de 200 000 euros sur l'ensemble des revenus de source étrangères pour les résidents éligibles qui transfèrent leur domicile fiscal.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ

Une analyse de la durabilité post-olympique, menée à partir d'exemples tels que Whistler et Turin, indique que la combinaison unique de Cortina – entre protection de la nature, authenticité culturelle et offre immobilière limitée – devrait soutenir la croissance de la valeur bien au-delà de 2026.

Pour les investisseurs qui misent sur les Alpes et le potentiel des Jeux Olympiques, la fenêtre d'opportunité se referme rapidement. Comme le souligne Marino Piccolotto, partenaire de Knight Frank à Cortina : « Les Jeux Olympiques 2026 confirmeront le statut de Cortina comme l'équivalent italien de St. Moritz – mais les investisseurs avisés s'activent dès maintenant. »

Pour ceux qui souhaitent anticiper : (ne pas mettre les : à la ligne) les Jeux olympiques d'hiver 2030 se dérouleront à Méribel et Courchevel.

CALENDRIER DES JEUX OLYMPIQUES D'HIVER

2022-2023 : LANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DANS LES INFRASTRUCTURES OLYMPIQUES

- 400 millions d'euros alloués à la région de Vénétie, dont 120 millions pour les transports vers Cortina et 85 millions pour la modernisation des sites.

2023-2024 : RÉVOLUTION DES TRANSPORTS

- Restauration de la ligne ferroviaire Cortina-Dobbiaco, améliorant la connexion avec Milan.
- Modernisation stratégique du réseau routier afin de réduire les temps de trajet vers les principaux aéroports.
- Extension des services d'hélicoptère et de transfert haut de gamme.

2023-2024 : DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES TOURISTIQUES ET SPORTIVES

- Modernisation des infrastructures de ski selon les normes olympiques.
- Croissance du parc hôtelier de luxe et des services d'hospitalité haut de gamme.

2025 : PHASE D'ACHÈVEMENT

- Intégration complète des transports réduisant le trajet Milan-Cortina à moins de trois heures.
- Finalisation des sites olympiques et des travaux d'accès.

FÉVRIER/MARS 2026 : JEUX OLYMPIQUES D'HIVER

- Vitrine médiatique mondiale pendant les Jeux.
- Flambée du tourisme international et forte demande locative.

CORTINA VOUS INTÉRESSE ?
Rendez-vous en ligne pour connecter avec notre équipe italienne

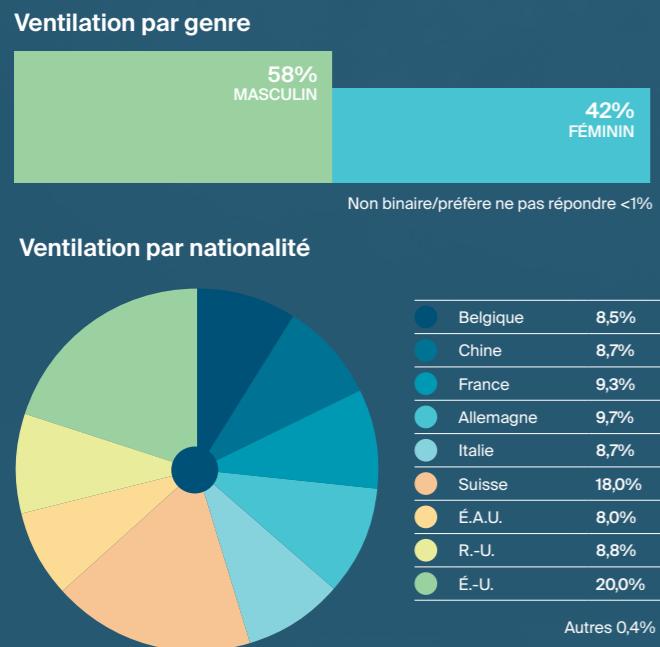


Viser plus haut

Notre Alpine Sentiment Survey recueille les points de vue de plus de 570 HNWI répartis dans 11 pays, offrant un éclairage précieux sur les motivations, préférences, budgets et aspirations des acheteurs potentiels dans les Alpes



À propos de l'enquête

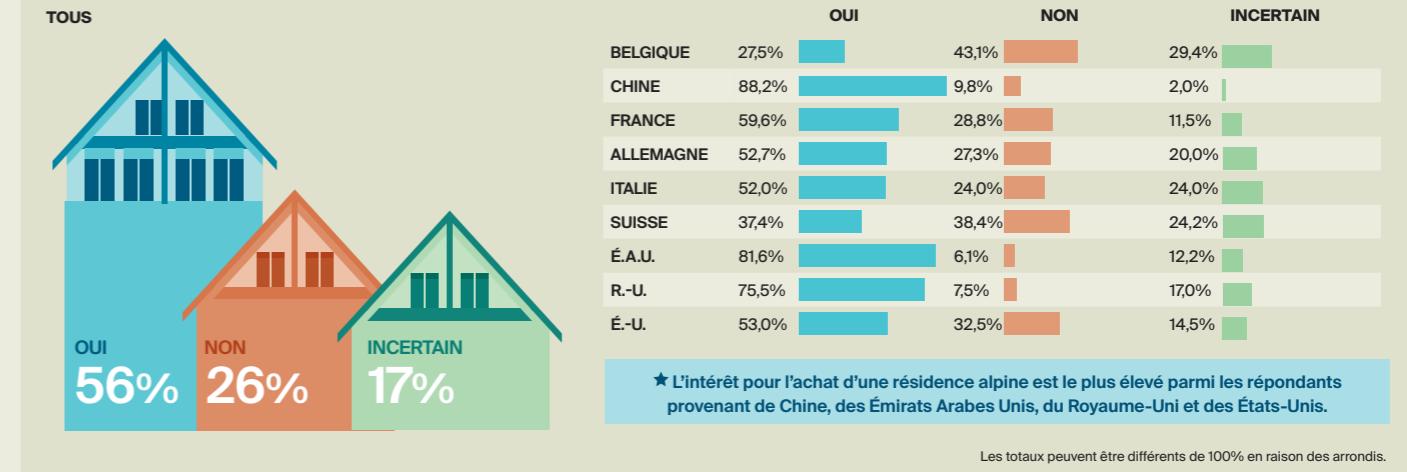


La demande du marché

L'enquête révèle un fort intérêt à travers le monde pour l'immobilier alpin : 56% des HNWI interrogés envisagent un achat, 26% ne le prévoient pas et 17% sont

montrent plus prudents, la Belgique (27%) et la Suisse (37%) affichant des niveaux d'incertitude plus élevés.

Prévoyez-vous d'acheter une propriété dans les Alpes ?



Les totaux peuvent être différents de 100% en raison des arrondis.

Objectifs financiers et budgets

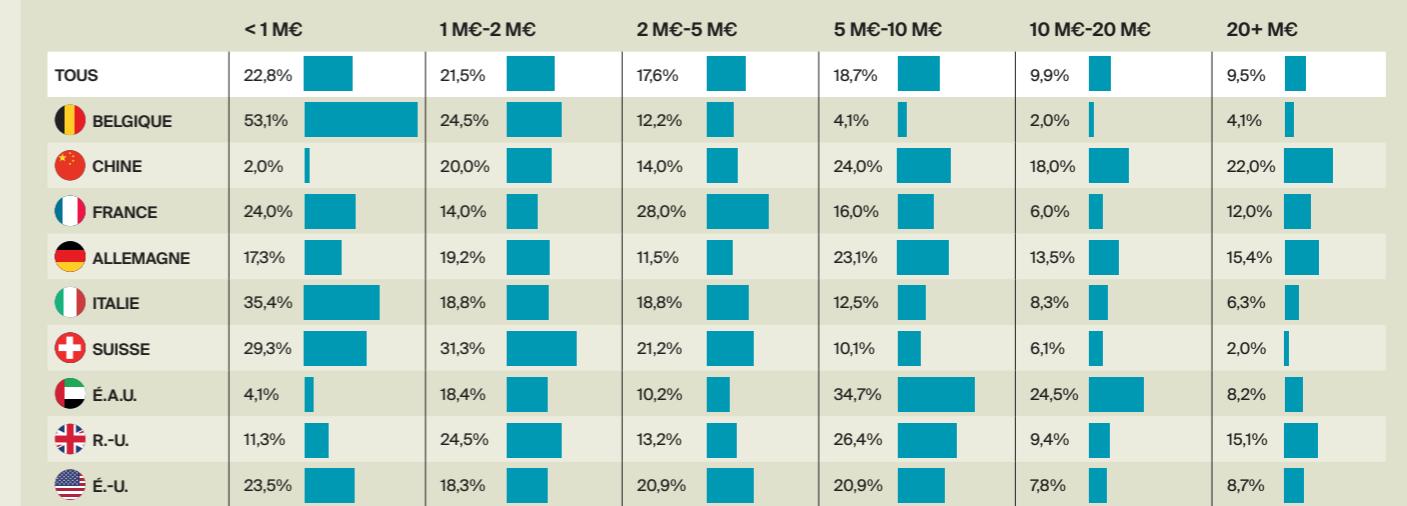
Les acheteurs belges et italiens privilégient les biens de moins de 2 millions d'euros, tandis que les acquéreurs suisses et émiratis visent des niveaux de prix plus élevés, l'intérêt des Émiratis atteignant son pic entre 5 et 10 millions d'euros. Celui des

acheteurs chinois est le plus marqué dans cette même fourchette de prix, alors que les investisseurs américains préfèrent les propriétés à moins d'un million d'euros.

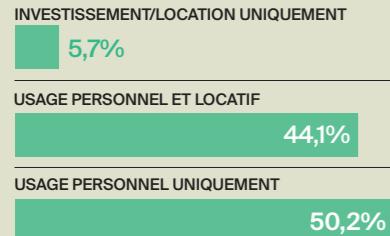
Environ 50% destinent leur propriété à leur usage personnel, 44% prévoient un usage

mixte (personnel et locatif), et 6% envisagent un pur investissement. La répartition des objectifs de rendement (ROI) est également équilibrée : un tiers cherche à couvrir les coûts, un tiers vise un rendement net de 1 à 3% et un tiers ambitionne 3% ou plus.

Si vous deviez acheter un bien dans les Alpes, quel serait votre budget cible ?

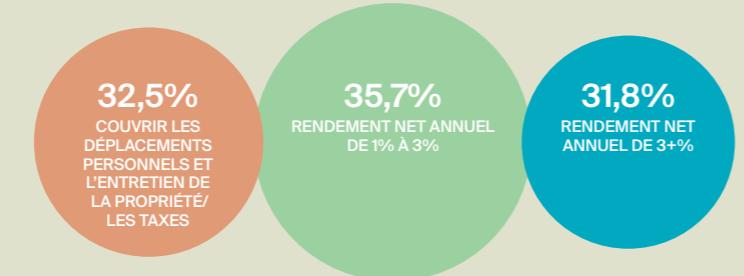


Si vous deviez acheter une résidence alpine, serait-ce pour :



★ Les acheteurs français sont les plus susceptibles d'acheter une résidence alpine pour leur propre usage.

Si vous deviez louer votre résidence alpine, quel rendement souhaiteriez-vous obtenir ?

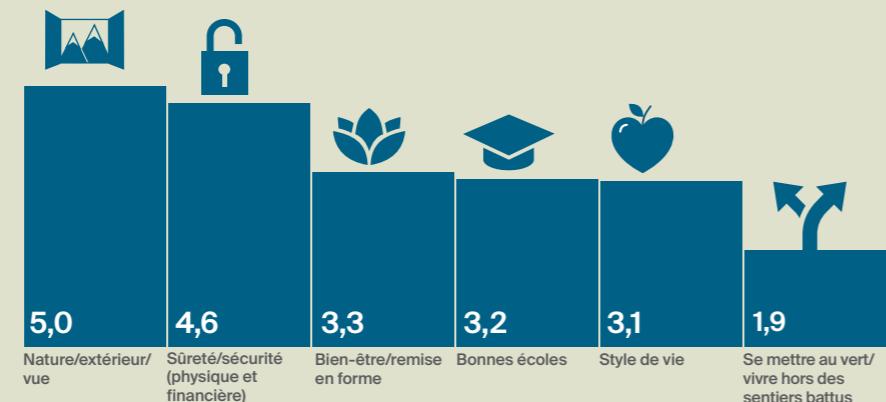


★ La répartition des rendements attendus d'une résidence alpine est globalement équilibrée, bien qu'une plus grande proportion de baby-boomers et de membres de la génération silencieuse visent 3% ou plus.

Facteurs liés au mode de vie

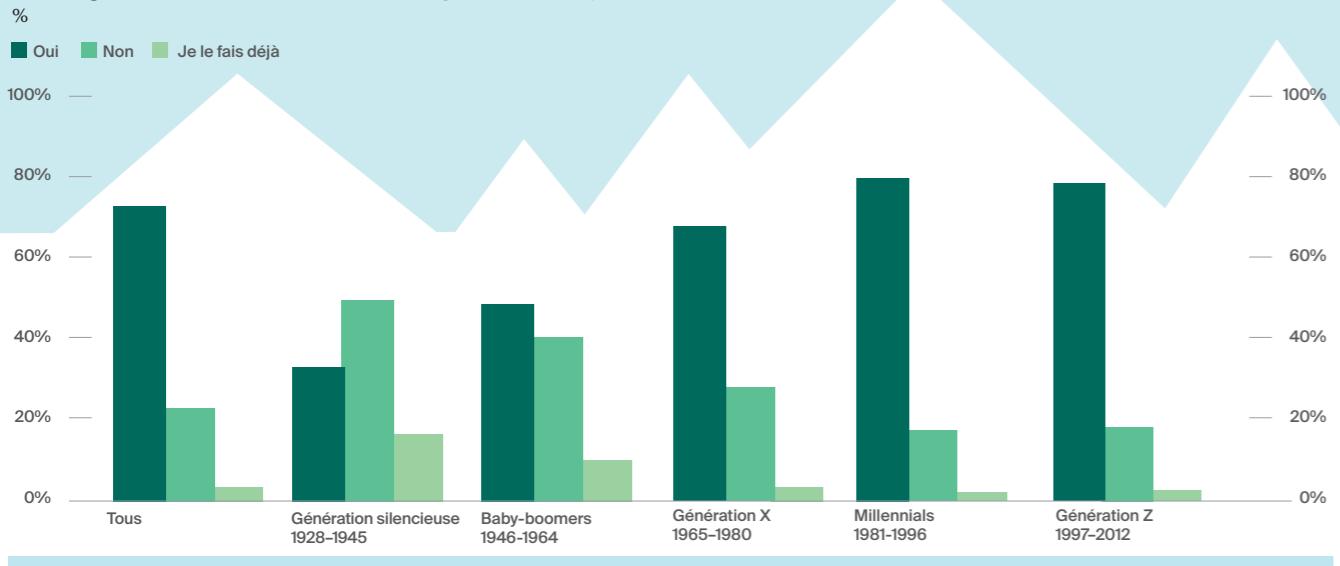
La nature, la vue et la sécurité figurent parmi les principaux facteurs de motivation pour s'installer dans les Alpes, tandis qu'un mode de vie alpin à l'année, avec la possibilité de travailler à distance, séduit en particulier les millenials. Au-delà du ski, la randonnée s'impose comme l'activité hors neige la plus populaire, suivie par un fort intérêt pour la natation, les expériences culturelles et les retraites axées sur le bien-être – ces dernières étant surtout prisées par les femmes interrogées. Les répondants masculins sont davantage attirés par les activités lacustres et le cyclisme sur route, illustrant la diversité des priorités en matière de loisirs chez les futurs résidents alpins.

Si vous deviez déménager définitivement dans les Alpes, quelles seraient vos motivations ? Classement moyen par ordre de préférence*



★ La proximité avec la nature et la sécurité (financière et personnelle) figurent parmi les principales motivations, toutes générations confondues.

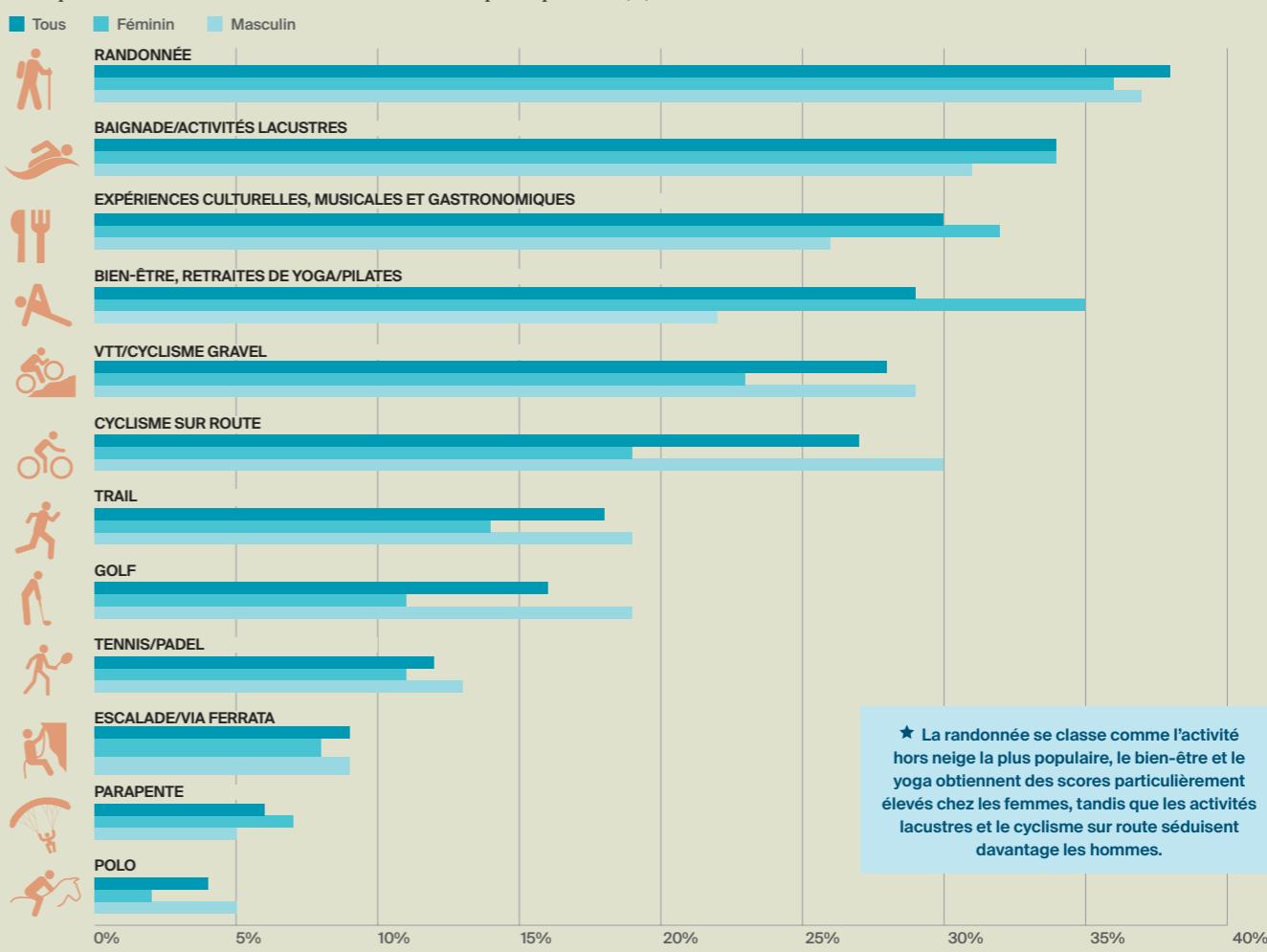
Envisageriez-vous de vivre dans les Alpes à l'année, tout en travaillant à distance ?



* Classement moyen = une moyenne pondérée est calculée à partir de l'ensemble des réponses indiquant quelle option a été globalement préférée.

Outre le ski et le snowboard, quelles autres activités vous attirent ?

Les répondants étaient invités à sélectionner leurs trois options préférées (%)



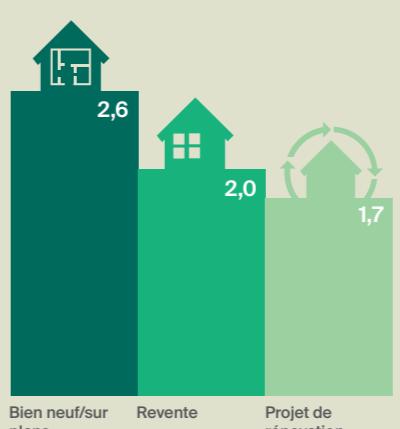
★ La randonnée se classe comme l'activité hors neige la plus populaire, le bien-être et le yoga obtiennent des scores particulièrement élevés chez les femmes, tandis que les activités lacustres et le cyclisme sur route séduisent davantage les hommes.

Préférences immobilières

L'enquête révèle une forte préférence des acheteurs pour les biens neufs par rapport aux projets de rénovation ou aux reventes. En termes d'usage, deux tiers des répondants recherchent un logement de vacances, tandis que 32% souhaitent acquérir une résidence principale. Les priorités immobilières varient considérablement selon la nationalité : les acheteurs chinois et américains privilégient la taille et le potentiel d'investissement, tandis que les acquéreurs britanniques accordent une plus grande importance à la proximité des aéroports. Quant aux acheteurs suisses et français, ils sont moins sensibles à l'emplacement de la station et à la vue que les autres nationalités.

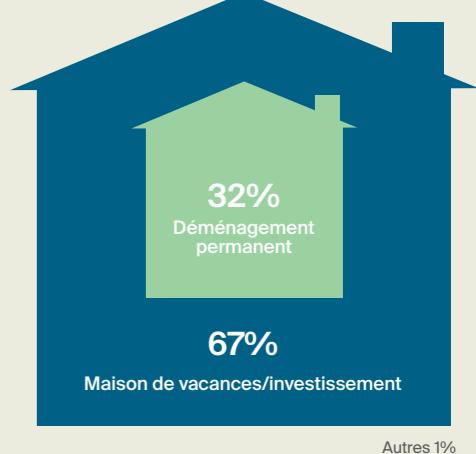
Si vous deviez acheter une résidence alpine, quel type de bien choisissez-vous ?

Classement moyen par ordre de préférence



★ Les répondants préfèrent les biens neufs aux reventes ou projets de rénovation, les acheteurs britanniques, suisses et allemands affichant la préférence la plus marquée pour les propriétés neuves.

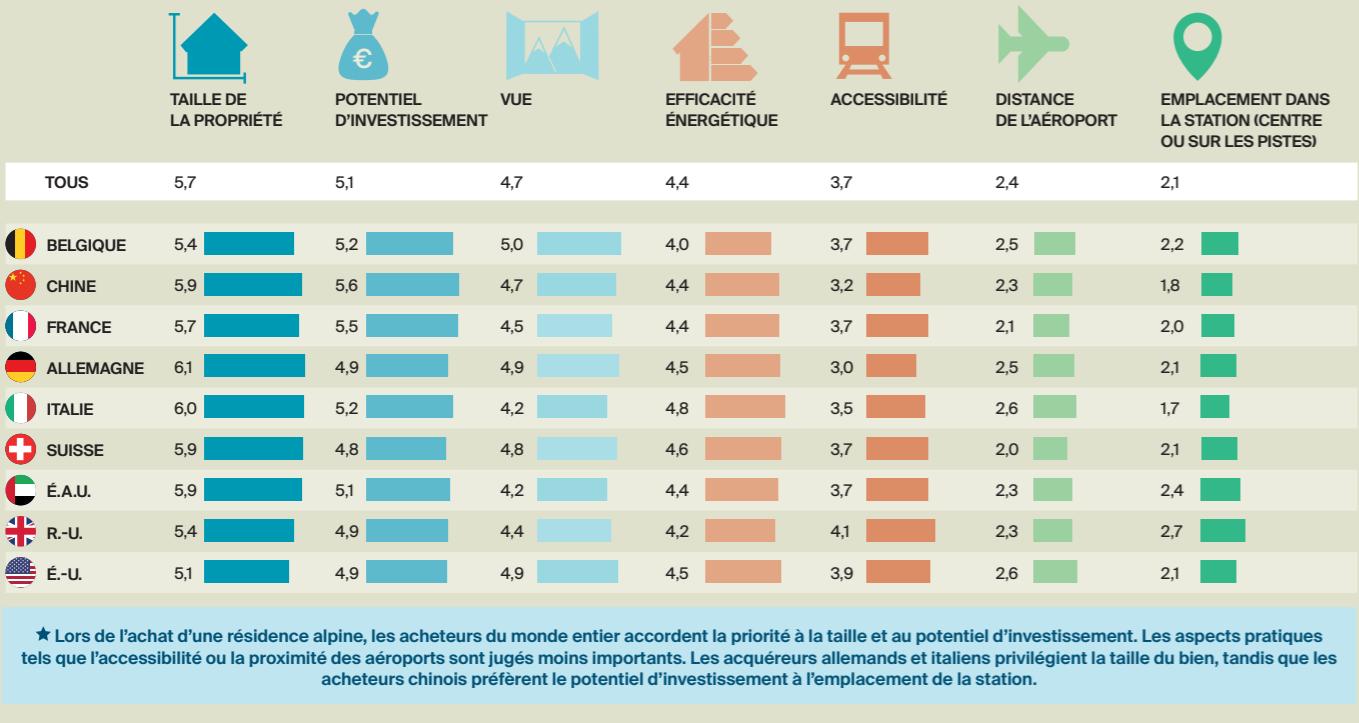
En supposant que vous envisagiez un achat, quel type de bien choisissez-vous ?



★ Un tiers des répondants envisagerait d'acheter une résidence principale dans les Alpes.

Qu'est-ce qui vous importe le plus dans l'achat d'une propriété alpine?

Classement moyen par ordre de préférence*



Durabilité et résilience climatique

L'efficacité énergétique est un facteur déterminant pour les acheteurs de propriétés alpines : 54% la jugent essentielle et 40% la considèrent comme assez importante. Seuls 5% estiment que la performance énergétique n'a que peu

d'importance. Cette tendance croissante traduit à la fois une prise de conscience environnementale et l'impact des évolutions réglementaires, notamment en France, où les logements mal classés font désormais l'objet de restrictions à la location.

★ La performance énergétique est jugée importante par 54 % des répondants, les acheteurs émiratis, italiens, britanniques, américains et belges lui accordant une importance supérieure à la moyenne.

Quelle importance accordez-vous à la performance énergétique lors de l'achat d'une résidence alpine ?



L'emplacement, une priorité !

Les acheteurs français sont sans doute les plus centrés sur le marché national : 90% déclarent qu'ils achèteront dans leur propre pays, suivis des répondants suisses (87%) et italiens (81%).

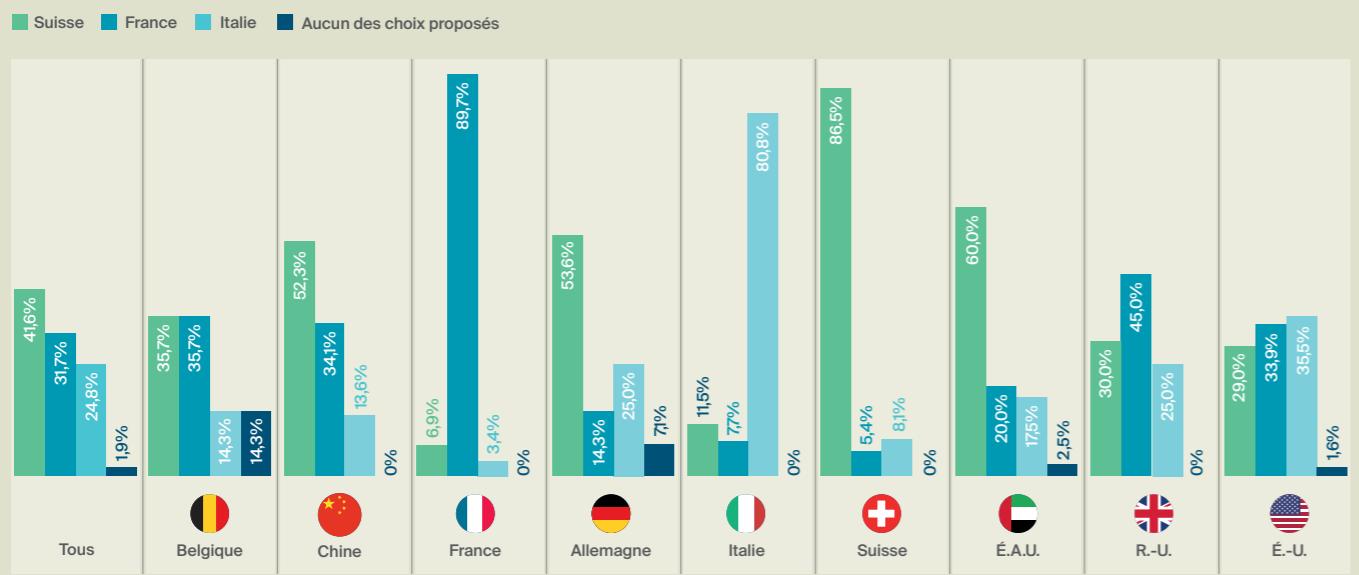
Les préférences varient fortement selon la nationalité : les acheteurs des Émirats arabes unis préfèrent massivement la Suisse (60%),

une tendance similaire observée chez les acquéreurs chinois (52%).

Les répondants allemands manifestent également une forte préférence pour la Suisse (54%), tandis que les acheteurs belges, britanniques et américains sont plus partagés - bien que les Britanniques penchent légèrement en faveur de la France.

★ L'intérêt des acheteurs émiratis et chinois se concentre principalement sur la Suisse tandis que les acheteurs britanniques et américains présentent une répartition plus équilibrée de leurs préférences

Dans quelle région alpine seriez-vous le plus intéressé à acheter une propriété ?



* Classement moyen = une moyenne pondérée est calculée à partir de l'ensemble des réponses indiquant quelle option a été globalement préférée.

Confiance dans l'investissement à long terme

La confiance dans l'investissement immobilier alpin reste élevée : 52% des personnes interrogées sont très confiantes quant à la valeur à long terme des biens et 40% se déclarent plutôt confiantes. Seules 8% expriment un manque de confiance. Les acheteurs des Émirats arabes unis et du Royaume-Uni affichent le plus grand optimisme, tandis que les répondants belges, allemands et suisses se montrent plus réservés.

★ La confiance dans la valeur d'investissement à long terme de l'immobilier alpin est la plus élevée chez la génération Z et les millénials, ces jeunes générations étant nettement plus susceptibles que les cohortes plus âgées d'exprimer un fort niveau de confiance.

56%

des personnes interrogées déclarent que la stabilité économique, les avantages fiscaux et les réglementations locales influenceront leur choix du lieu d'achat

Quel est votre niveau de confiance dans la valeur d'investissement à long terme de l'immobilier alpin ?



France vs Suisse en un coup d'œil

Deux pays, deux modes de vie, une seule chaîne alpine

Pourquoi la France ?

Quand charme alpin rime avec investissement accessible



RODDY ARIS
Head of Sales, Alpes françaises

Roddy Aris explique pourquoi les Alpes françaises restent un véritable aimant pour les acheteurs internationaux – des pistes de ski légendaires aux sentiers de randonnée estivaux, elles offrent une combinaison unique de diversité, de culture et de valeur.

Quel est le principal atout qui pousse les acheteurs internationaux à choisir les Alpes françaises plutôt que suisses ?

Le choix. Les acheteurs bénéficient d'un accès illimité à l'ensemble du marché immobilier, une souplesse que la Suisse n'offre pas en raison de réglementations plus strictes. Qu'il s'agisse d'un chalet skis aux pieds, d'un appartement contemporain ou d'une résidence alpine, la France offre une flexibilité incomparable, adaptée à tous les styles de vie et à tous les budgets.

Quelle valeur au m² les acheteurs peuvent-ils espérer obtenir par rapport à l'autre côté de la frontière ?

Les prix dans les stations de ski haut de gamme sont globalement similaires, mais la France se distingue par la qualité de ses constructions neuves. Les biens modernes et écoénergétiques offrent un excellent rapport qualité-prix, faisant de la France le leader européen de la construction alpine.

Quelles stations se démarquent par leur potentiel d'investissement ?

Argentière, dans la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, est incontournable. Avec un prix d'environ 12 000 € le m², elle reste très compétitive et devrait profiter de la nouvelle remontée signée Renzo Piano aux Grands Montets, qui renforcera à la fois l'accessibilité et l'attrait pour les investisseurs.

Quelle est la force du marché locatif aujourd'hui, et qui stimule la demande ?

Nos partenaires spécialisés dans la location affichent généralement un taux d'occupation à 100% pendant les semaines clés en hiver. Les stations de moyenne altitude comme Chamonix, Megève et Morzine attirent également une clientèle estivale, bien que les tarifs locatifs y soient légèrement inférieurs. Leur forte fréquentation hivernale et leur attrait en termes de qualité de vie font de ces stations des choix d'investissement particulièrement judicieux.

Si vous deviez résumer l'atout majeur des Alpes françaises, quel serait-il ?

Le choix. Une diversité inégalée, une grande flexibilité et une qualité de vie unique qui définissent l'expérience alpine à la française.

EN SAVOIR PLUS



Notre Guide d'achat de propriété en France contient toutes les informations pour décider de votre prochain investissement

Pourquoi la Suisse ?

Le prestige en altitude – un cadre de vie exclusif tout au long de l'année



ALEX KOCH DE GOOREYND
Head of Sales, Alpes suisses

Alex Koch de Gooreynd met en lumière le charme discret des stations suisses – véritable incarnation du luxe alpin, elles combinent exclusivité et valeur pérenne.

Pourquoi la Suisse affiche-t-elle une telle surcote immobilière sur le marché alpin ?

Une offre limitée et une demande constante. Le plafond de 20% pour les résidences secondaires, introduit il y a 15 ans, restreint l'arrivée de nouveaux biens sur le marché. Combiné à une forte demande locale et internationale, cet effet a entraîné une hausse des prix, en particulier dans les stations les plus prisées.

Quel est l'impact des restrictions à la propriété sur les acheteurs internationaux ?

La règle des 200 m² peut s'avérer contraignante pour les personnes souhaitant acheter de grandes résidences familiales. Certaines stations autorisent toutefois la division de chalets ou l'obtention de licences commerciales, permettant à plusieurs membres d'une même famille d'acquérir des unités séparées. Ces solutions existent, mais deviennent de plus en plus rares, rendant l'accompagnement par un expert indispensable.

Quelle station offre le meilleur équilibre entre luxe et qualité de vie à l'année ?

Les communautés actives toute l'année sont un facteur clé. Les stations disposant d'écoles privées témoignent souvent d'une vraie vitalité hors saison, animées par une mixité de familles et de résidents permanents. Verbier, Crans-Montana, Gstaad et Villars-sur-Ollon proposent chacune des styles de vie distincts, avec de communautés présentes toute l'année.

Quel type d'acheteur choisit la Suisse aujourd'hui par rapport à il y a 10 ans ?

La demande s'est orientée vers un mode de vie plus sain et en plein air, une tendance accélérée par la pandémie. De nombreux clients internationaux envisagent

désormais de vivre à la montagne toute l'année. Si les avantages fiscaux restent attrayants, la stabilité, la qualité des infrastructures et l'accessibilité constituent des facteurs décisifs.

Quelle est la plus grande idée reçue sur l'achat d'un bien dans les Alpes suisses ?

Beaucoup pensent que les restrictions rendent l'achat impossible. En réalité, il existe des solutions pratiques, comme la division des chalets ou les licences commerciales. Avec l'accompagnement d'un expert, les acheteurs peuvent s'initier efficacement aux réglementations en vigueur et trouver des biens adaptés à leurs besoins.

EN SAVOIR PLUS



Notre Guide d'achat de propriété en Suisse croise tous les chiffres pour que vous n'ayez pas à le faire

COMPARAISON FRANCE - SUISSE

	PRIX MOYEN PAR M ²	RENDEMENT LOCATIF	RÈGLES DE PROPRIÉTÉ	ENVIRONNEMENT FISCAL	MODE DE VIE	ACCÈS	PROFIL DES ACHETEURS
	15 000 € - 25 000 € le m ² (stations Prime)	3% à 5% dans les meilleures stations de ski	Aucune restriction pour les acheteurs étrangers	Coûts de transaction plus élevés, propriété flexible	Après-ski animé, culturel et varié, ainsi que gastronomie d'exception	Genève, Lyon, Grenoble ; TGV	Familles, amateurs d'art de vivre, investisseurs
	15 000 CHF - 30 000 CHF (16 100 € - 32 100 €) par m ² (stations de premier ordre)	2%-4%, plus faible mais stable	Limitées dans de nombreux cantons; autorisation requise	Impôts fonciers moins élevés, règles plus strictes	Luxe exclusif, discret et raffiné	Vols directs vers Genève & Zurich ; hub d'aviation privé à Sion	Familles HNWI, amateurs d'art de vivre et candidats à la relocation

La refonte du plan d'urbanisme de Chamonix

Andy Symington de Mountain Base, partenaire de Knight Frank, explique comment les nouvelles restrictions d'urbanisme à Chamonix pourraient remodeler le marché, des règles locatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme, et les implications pour les acheteurs internationaux, les propriétaires locaux et l'avenir de l'investissement immobilier alpin



ANDY SYMINGTON
Directeur, Mountain Base

Quels sont les changements annoncés ?

Enregistrement des locations saisonnières : depuis mai 2025, les propriétaires doivent enregistrer leurs locations de courte durée auprès de la mairie et sont limités à un seul bien par propriétaire privé. Les entreprises seront soumises aux mêmes restrictions à partir de mai 2026.

Règles en matière d'efficacité énergétique : dans les zones à forte demande, toutes les locations saisonnières doivent respecter des normes minimales de performance énergétique. Les biens classés G ne peuvent plus être loués, avec un seuil passant à F en 2028 et à E en 2034.

Nouveau PLU (plan local d'urbanisme) : l'introduction d'un PLQ plus strict élargit les zones naturelles (inconstructibles) et agricoles, tout en créant de nouveaux secteurs réservés au logement social ou principal, réduisant ainsi la disponibilité foncière pour les projets privés.

Les nouvelles résidences secondaires seront limitées à certaines zones spécifiques.

Ailleurs, les constructions neuves devront être des résidences principales assorties de restrictions permanentes de titre de propriété. Les rénovations sont la seule option pour les résidences secondaires : les extensions jusqu'à 200 m² restent autorisées; mais au-delà, les projets devront comprendre au moins 50 % de logements sociaux.

Quels sont les principaux changements apportés aux règles d'urbanisme de Chamonix et en quoi diffèrent-elles du passé ?

Les nouvelles règles marquent un tournant majeur par rapport aux politiques précédentes, qui visaient à favoriser le logement local et abordable. Concrètement, aucune nouvelle construction ne sera autorisée pour les résidences secondaires, instaurant ainsi le système « un départ, une arrivée » similaire à celui appliqué dans certaines stations suisses.

Que signifient ces changements pour les acheteurs internationaux souhaitant acquérir une résidence secondaire à Chamonix ?

Les seules opportunités de construction neuve concernent les terrains disposant déjà d'un permis de construire, elles sont donc extrêmement limitées. Pour la plupart des acheteurs, la solution consistera donc à acheter des biens existants pour les rénover ou les agrandir.

Quel est l'impact sur la demande et les prix ?

Les biens offrant un potentiel d'agrandissement ou de rénovation verront leur valeur augmenter. La demande est déjà en hausse pour les chalets pouvant être agrandis dans la limite des 200 m² autorisés. Pour certains, les droits à bâtir sont aussi précieux que le bien lui-même.

Les valeurs divergeront-elles selon les types de biens ?

Oui, cette divergence est déjà en cours. Sur le segment haut de gamme, où les budgets sont moins limités, les chalets offrant des possibilités d'extension subissent de fortes plus-values. Sur le marché intermédiaire, l'effet est moins marqué, mais la rareté de l'offre continuera à faire grimper les prix. Les terrains constructibles réservés

aux résidences principales devraient en revanche voir leur valeur baisser, car même les acheteurs aisés sont limités par le plafond de 200 m². De nombreux propriétaires fonciers, qui conservaient des terrains dont la valeur ne cessait d'augmenter, ont soudain vu celle-ci chuter brutalement.

Chamonix est-il un cas d'école, et des restrictions similaires s'étendent-elles à d'autres stations alpines ?

Très probablement. Les Houches et Vallorcine suivent généralement les politiques de Chamonix, et la question du logement abordable est commune à de nombreuses stations alpines. Ce n'est sans doute qu'une question de temps avant que des restrictions similaires soient étendues à d'autres régions.

Les stations voisines deviennent-elles de nouveaux pôles d'attractivité ?

Oui, notamment pour les nouveaux appartements et les projets de grands chalets. Cependant, la fenêtre d'opportunité se referme – les acheteurs n'ont pas encore pleinement intégré l'impact de la nouvelle politique, et ceux qui s'activeront rapidement en tireront avantage avant que le durcissement n'intervienne ailleurs.

Comment les propriétaires et les promoteurs s'adaptent-ils à ces nouvelles règles ?

Beaucoup déposent à présent une demande de *certificat d'urbanisme*, un permis préliminaire permettant de geler les réglementations actuelles avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles en janvier 2026. Les architectes, quant à eux, devront faire preuve de plus de créativité, en reconfigurant les bâtiments existants pour maximiser le potentiel d'extension.

Cap au Nord & Nord-Ouest

Envie de profiter au maximum de la neige ? Voici notre sélection de stations offrant la plus forte proportion de pistes orientées au nord



		STATIONS FRANÇAISES			STATIONS SUISSES	
STATION	Courchevel/ Les 3 Vallées	Val Thorens	Chamonix	Zermatt	St Moritz/ Crans-Montana	Andermatt/ Verbier
TERRAIN ORIENTÉ NORD ENV. (%)	50% à 60% (souvent décrit comme « orienté principalement au nord »)	Forte exposition nord/nord-ouest (environ 50+%)	Relief largement orienté au nord, surtout en altitude	Probablement >50% orientation au nord	Mixte, mais les pistes clés sont orientées au nord	Forte orientation au nord dans les zones clés
LA DESCENTE	Courchevel bénéfice d'une altitude élevée et d'une grande exposition nord, ce qui en fait une neige très sûre en fin de saison	Sommet des Trois Vallées ; de nombreuses pistes font face au nord ou au nord-ouest, contribuant à préserver la neige	De nombreuses voies hors-piste et sur glacier sont en biais orientés nord (par exemple Les Grands Montets)	Connu pour ses hauts glaciers (par exemple le glacier du Cervin), avec beaucoup de terrain orienté vers le nord ou ombragé	Terrain sûr de neige bénéficiant de l'exposition et de l'altitude	Connu pour sa poudreuse, ses hors-piste et ses faces nord

Que peut-on acheter avec 2 millions d'euros dans les Alpes ?

Loin d'être inaccessible, l'immobilier alpin haut de gamme à moins de 2 millions d'euros reste une réalité tangible. Découvrez ci-après notre sélection de biens d'exception.



SUR LE MARCHÉ
Voir plus de résidences alpines à vendre

ALPES FRANÇAISES

LODGE CHAMOIS,
ST-MARTIN-DE-BELLEVILLE
1795 000 €



CHALET NAPOLÉON,
CHAMONIX
1795 000 €



CHALET WELL,
MORZINE
1475 000 €



Quelles activités le village offre-t-il tout au long de l'année ?

Les activités ne manquent pas : sports d'hiver, cyclisme estival, aventures en plein air, sans oublier le nouveau centre de bien-être La Belle Vie.

Qu'est-ce qui rend cet emplacement attractif pour les acheteurs internationaux ? Un village savoyard authentique avec des résidents à l'année, offrant une qualité de vie sereine et un accès direct au domaine skiable des 3 Vallées.

Quelles commodités locales séduiront les résidents ? Le village dispose de toutes les commodités essentielles : boulangerie, boucherie, pharmacie, commerces, ainsi que d'excellents restaurants, dont l'établissement La Bouitte, étoilé Michelin, et plusieurs hôtels de luxe.

Qu'est-ce qui rend cet emplacement attractif pour les acheteurs internationaux ? Situé du côté genevois de Chamonix, le chalet bénéficie d'un accès rapide à l'aéroport, tout en évitant l'agitation du centre-ville. Une piste cyclable sécurisée relie directement le village à Chamonix, et le site offre de superbes vues panoramiques sur le Mont Blanc.

Quels joyaux cachés les nouveaux propriétaires découvriront-ils ? Le site des Gaillands, avec son magnifique lac, son mur d'escalade en plein air et ses nombreux sentiers forestiers, se situe seulement à quelques minutes à pied.

Des expériences saisonnières uniques à proximité ? En été, Les Gaillands accueillent un spectaculaire parcours d'accrobranche perché dans les arbres. Le parcours noir est réservé aux plus téméraires !

Qu'est-ce qui rend cet emplacement attractif pour les acheteurs internationaux ? Morzine est une station vivante toute l'année, avec un accès aisément depuis Genève. C'est un village savoyard typique, situé à proximité du pittoresque lac de Montriond.

Quelles commodités locales séduiront les résidents ? Le village regorge de boulangeries alpines, d'une vaste sélection de restaurants - souvent tenus par des familles locales -, ainsi que d'écoles de ski et de boutiques élégantes à quelques minutes seulement.

Quels joyaux cachés les nouveaux propriétaires découvriront-ils ? Outre les eaux vert émeraude du lac de Montriond, les résidents peuvent explorer des sentiers secrets, se détendre au spa des Gets, nager dans les piscines intérieure et extérieure de Morzine, passer la nuit dans des refuges de montagne et partir en excursion vers plusieurs villes lacustres voisines.

ALPES SUISSES

LE GUÉPARD,
CRANS-MONTANA
1680 000 €



ROCHEGRIZE,
VILLARS-SUR-OLLON
1350 000 CHF



PRIVÀ ALPINE LODGE,
LENZERHEIDE
1750 000 CHF



Qu'est-ce qui rend ce logement unique ?

L'un des derniers projets immobiliers de montagne en Suisse encore ouverts aux acheteurs non résidents, sans aucune obligation locative. Bénéficiant d'une vue imprenable et situé à proximité immédiate du funiculaire menant au village de Montana, le chalet offre également un accès privilégié aux infrastructures hôtelières.

Quelles activités le village offre-t-il toute l'année ? Désormais propriété du groupe Vail Resorts, Crans-Montana investit massivement pour devenir une destination de luxe quatre saisons : deux parcours de golf de championnat, un wake park, de multiples sentiers de randonnée et de vélo, ainsi que toutes les commodités pour une vie à l'année, dont une excellente école internationale.

Qu'est-ce qui rend cet emplacement attractif pour les acheteurs internationaux ? Un accès souterrain direct à l'hôtel, des services haut de gamme en option, un centre de bien-être, des espaces sportifs et de conférence, des salles événementielles et une gastronomie raffinée - le tout discrètement pensé pour le confort des propriétaires.

Qu'est-ce qui rend cet logement unique ? Situé dans la partie haute de la station, le bien offre une grande tranquillité tout en restant proche du centre. Avec trois écoles internationales accueillant plus de 800 étudiants, Villars-sur-Ollon est une station vivante toute l'année, où les commodités restent facilement accessibles.

Dans quelle mesure le domaine skiable est-il accessible depuis la propriété ? Situé à Rochegrize, l'appartement se trouve à quelques minutes à pied de la gare qui relie directement le centre de ski de Bretaye, offrant un accès simple et rapide aux sports d'hiver.

Quelles commodités locales séduiront les résidents ? Villars-sur-Ollon propose toutes les commodités essentielles : boulangerie, boucherie, supermarché, épicerie fine, pharmacie, magasins de sport, ainsi qu'un large choix de restaurants gastronomiques et traditionnels - parfaits pour un style de vie dynamique et raffiné.

Qu'est-ce qui rend ce projet unique ? Cette résidence hôtelière avec services de gestion intégrés, ouverte aux acheteurs étrangers - une rareté dans la région - combine un usage personnel flexible et un potentiel de rendement locatif attractif.

Dans quelle mesure le domaine skiable est-il accessible depuis la propriété ? Il se trouve à quelques minutes à pied de la station du téléphérique de Rothorn et du centre du village, garantissant un accès aisément aux pistes et aux commodités locales.

Quelles sont les activités à l'année offertes par le village ? Situé au cœur des Alpes grisonnes, le PRIVÀ Alpine Lodge constitue un point de départ idéal pour la randonnée, le ski, le golf, la pêche, la planche à voile et bien plus encore - à proximité du lac Heidsee et de la piste du ski Parpaner Rothorn.

Rendement locatif dans les Alpes : à quoi s'attendre ?

Tout ce que les investisseurs avertis doivent savoir sur les coûts cachés et les rendements réalistes des locations de résidences alpines

Les résidences alpines à Chamonix et Morzine offrent des rendements locatifs nets de 2% à 3%, bien que les coûts d'exploitation réduisent les bénéfices.

Il s'agit plutôt d'un investissement "plaisir" qui permet de financer en partie vos propres vacances tout en constituant un patrimoine – la valeur des chalets

a augmenté de 33% depuis 2008. Nos exemples concrets illustrent ce que vous pouvez réellement espérer gagner.

Analyse des chiffres		CHAMONIX		MORZINE	
		APPARTEMENT DE DEUX CHAMBRES	CHALET DE QUATRE CHAMBRES	APPARTEMENT DE DEUX CHAMBRES	CHALET DE QUATRE CHAMBRES
	Valeur de la propriété	895 000 €	2 575 000 €	550 000 €	1 500 000 €
	Revenu locatif net	33 462 €	64 843 €	25 000 €	45 000 €
MOINS					
	Gestion mensuelle x 12	600 €	1 332 €	600 €	1 332 €
	Charges	1 800 €	3 500 €	1 800 €	3 500 €
	Frais de service	1 500 €	-	1 500 €	-
	Taxe foncière	800 €	1 800 €	550 €	1 750 €
	Taxe d'habitation	1 200 €	2 400 €	850 €	2 400 €
	Assurance	300 €	500 €	300 €	500 €
	Réparation/entretien	2 000 €	5 000 €	2 000 €	5 000 €
	Jardinage	-	2 000 €	-	2 000 €
	Déneigement	-	400 €	-	400 €
	Revenu net	25 262 €	47 911 €	17 400 €	28 118 €
	Retour sur investissement (ROI)	2,8%	1,9%	3,2%	1,9%

Source : Mountain Base

Remarques : les loyers indiqués sont nets de toutes commissions, y compris les commissions de tiers (p. ex. Airbnb, Booking.com) et les frais de rotation locative. Le ménage à mi-séjour est inclus pour les séjours de plus de sept nuits. Pour Chamonix, l'appartement de deux chambres est basé sur un taux d'occupation de 62% et un loyer moyen par nuit de 234 €, tandis que l'appartement de quatre chambres est basé sur un taux d'occupation de 48% et un loyer moyen par nuit de 614 €. Pour Morzine, l'appartement de deux chambres est basé sur un taux d'occupation de 59% et un loyer moyen par nuit de 223 €, tandis que le bien de quatre chambres est basé sur un taux d'occupation de 45% et un loyer moyen par nuit de 583 €.

Veuillez noter que les chiffres sont fournis uniquement à titre indicatif et ne doivent pas être considérés comme des données officielles ; les acheteurs potentiels sont invités à solliciter un conseil financier indépendant avant toute décision d'achat.

Réglementation des biens alpins : ce que les acheteurs doivent savoir

De la performance énergétique aux restrictions sur la propriété pour les étrangers, l'achat d'un chalet dans les Alpes françaises ou suisses est soumis à des réglementations complexes, susceptibles d'impacter les coûts et les droits d'usage

ACHETER EN FRANCE

Les transactions immobilières en France sont supervisées par un notaire, qui veille au respect des obligations légales. Pour les acheteurs, plusieurs réglementations méritent une attention particulière :

- Efficacité énergétique :** chaque vente doit inclure un diagnostic de performance énergétique (DPE), qui évalue la performance énergétique du bien. Des règles plus strictes sont progressivement introduites, notamment pour les logements destinés à la location. Les acheteurs de chalets anciens doivent donc anticiper d'éventuels travaux de rénovation pour rester en conformité.

- Règles de location et Airbnb :** les locations sont autorisées, mais les séjours de courte durée peuvent être soumis à des restrictions locales. De nombreuses communes alpines ont durci leurs réglementations sur les locations de type Airbnb afin de préserver l'offre de logements pour la population locale.

- Constructions neuves et récupération de la TVA :** lors de l'achat d'un bien neuf destiné à la location touristique, les acheteurs peuvent récupérer la TVA (20 %), ce qui réduit considérablement le coût d'acquisition. Pour les investisseurs, il s'agit de l'un des atouts majeurs des projets immobiliers de type résidences avec services.

- Fiscalité :** les propriétaires s'acquittent chaque année de la taxe foncière et les résidents de la taxe d'habitation. Les détenteurs d'un patrimoine immobilier supérieur à 1,3 million d'euros en France doivent également tenir compte de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Étude rédigée avant les discussions budgétaires 2026.

- Loi Montagne :** la Loi Montagne II (2016) impose que certains biens neufs situés en zones de montagne soient meublés et

Liste de contrôle - France :

- Énergie et locations :** vérifiez la classe énergétique (DPE) et renseignez-vous sur d'éventuelles restrictions locales concernant les locations de courte durée ou de type Airbnb

- Aspects financiers :** renseignez-vous sur la possibilité de récupérer la TVA sur les constructions neuves et prévoyez un budget pour la taxe foncière, la taxe d'habitation et, le cas échéant, l'IFI.

- Règles de construction :** vérifiez si le projet neuf est soumis à la Loi Montagne.

proposés à la location pendant la saison touristique, plutôt qu'occupés à l'année.

ACHETER EN SUISSE

La Suisse séduit par sa stabilité et son prestige, mais sa législation est complexe et varie selon les cantons.

- Lex Koller :** cette loi fédérale limite l'accès des étrangers à la propriété. Les non-résidents ne peuvent acheter que des résidences secondaires, d'une surface habitable maximale de 200 m², situées dans des zones touristiques désignées et soumises à des quotas annuels de permis. Les ressortissants de l'UE ou de l'AELE titulaires d'une autorisation de séjour B ou C sont soumis à moins de restrictions, tandis que les acheteurs hors UE doivent souvent attendre d'obtenir le statut de résident permanent avant de pouvoir acquérir un bien.

- Lex Weber :** depuis 2012, la proportion de résidences secondaires est limitée à 20% du parc immobilier d'une commune. Dans de nombreuses stations, ce quota a déjà été atteint, ce qui bloque de facto la construction de nouveaux logements de vacances et fait grimper la valeur des biens existants.

- Appartements avec services :** face à ces restrictions, de plus en plus d'investisseurs se tournent vers les résidences avec services ou appart'hôtels, qui échappent aux règles de la Lex Weber. Ces formules permettent de générer des revenus locatifs réguliers, tout en offrant des périodes d'usage personnel.

- Fiscalité :** le système fiscal suisse s'applique à trois niveaux - fédéral, cantonal et communal – entraînant des différences notables entre les stations. Les acheteurs doivent s'acquitter de taxes d'acquisition (entre 0,5 % et 3 %), ainsi que des frais de notaire et d'enregistrement foncier. En cas de revente, une taxe sur la plus-value immobilière s'applique, avec des taux dégressifs selon la durée de détention du bien.

Liste de contrôle - Suisse

- Eligibilité :** informez-vous sur les restrictions de la Lex Koller et les conditions liées au permis de séjour.

- Stratégie d'investissement :** envisagez des résidences avec services pour générer des revenus locatifs dans les zones soumises à des restrictions.

- Etude régionale :** comparez les taux d'imposition cantonaux entre les stations visées

- Accompagnement professionnel :** faites appel à des experts juridiques et fiscaux locaux avant même de visiter un bien.

CONCLUSION :

L'acquisition d'un bien immobilier dans les Alpes reste une opportunité attractive. Cependant, les investissements en France et en Suisse exigent une planification rigoureuse en matière de fiscalité, de règles locatives et de restrictions d'usage. Il est essentiel de s'entourer d'experts juridiques et fiscaux afin d'éviter les mauvaises surprises coûteuses.



Indice de durabilité alpine

Notre indice de durabilité alpine recense les stations offrant le meilleur compromis entre enneigement actuel et durabilité à long terme

Le changement climatique transforme en profondeur le marché immobilier alpin. Si les amateurs de ski continuent de privilégier les stations d'altitude garantissant un bon enneigement, un nombre croissant d'acheteurs recherchent désormais des destinations ouvertes toute l'année, combinant randonnée, cyclisme et infrastructures de bien-être. Cette évolution illustre une mutation des modes de vie chez les acheteurs fortunés actuels. Selon notre enquête, 73% des individus fortunés (HNWIs) envisageraient de vivre à plein temps dans les Alpes, une tendance particulièrement marquée chez les générations Y et Z.

LE MEILLEUR DES DEUX MONDES

Notre indice de durabilité alpine évalue les stations selon deux critères : la fiabilité de l'enneigement actuelle (score de 0 à 100) et la résilience climatique à long terme (score de 0 à 40). Les destinations les plus performantes excellent dans ces deux domaines. Val Thorens, Val d'Isère et Zermatt figurent parmi les marchés les plus solides, alliant enneigement régulier et facteurs de durabilité garantissant leur attrait futur. Ces stations offrent aux acheteurs d'excellentes conditions hivernales dès aujourd'hui et une forte capacité d'adaptation climatique à long terme. Une sécurité pour profiter de son bien dans l'immédiat et pour la valeur d'investissement future.

Pratiquez-vous le ski et/ou le snowboard ?



Source : Knight Frank Research

OPPORTUNITÉS FUTURES

Les stations présentant un enneigement plus variable, mais une meilleure résilience à long terme sont en pleine mutation stratégique. Elles misent sur la diversification, en investissant dans des infrastructures adaptées au changement climatique et en développant des activités accessibles toute l'année, en phase avec les évolutions des modes de vie. Ce repositionnement leur permet de conquérir de nouveaux segments de marché, tout en offrant des niveaux de prix plus accessibles que ceux des stations de haute altitude.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ

L'indice de durabilité alpine met en lumière un marché immobilier en pleine mutation structurelle. Les stations traditionnelles de haute altitude conservent leur position dominante grâce à un enneigement fiable, tandis que celles de plus basse altitude poursuivent des stratégies de diversification afin de rester compétitives et de se positionner comme des destinations alpines alternatives.

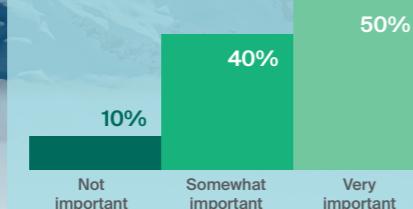
Les données confirment que les stratégies d'adaptation climatique, le développement d'infrastructures et d'activités sur l'ensemble de l'année, ainsi que les évolutions démographiques vers un mode de vie plus expérientiel, deviennent désormais des facteurs clés de performance à long terme.

47%

des répondants déclarent qu'ils tiendraient toujours compte de la résilience climatique avant d'investir dans une résidence alpine



Quelle est l'importance d'un enneigement fiable dans le choix d'une station ?



Source : Knight Frank Research

Méthodologie

L'indice de fiabilité de l'enneigement (Snow Reliability Score) mesure la qualité actuelle de l'environnement skiable de chaque station. Il combine plusieurs facteurs tels que l'altitude, l'épaisseur de la neige, la régularité des chutes de neige, le nombre de jours d'enneigement, les températures saisonnières, la couverture en neige artificielle et les conditions générales pour créer un indice comparatif unique.

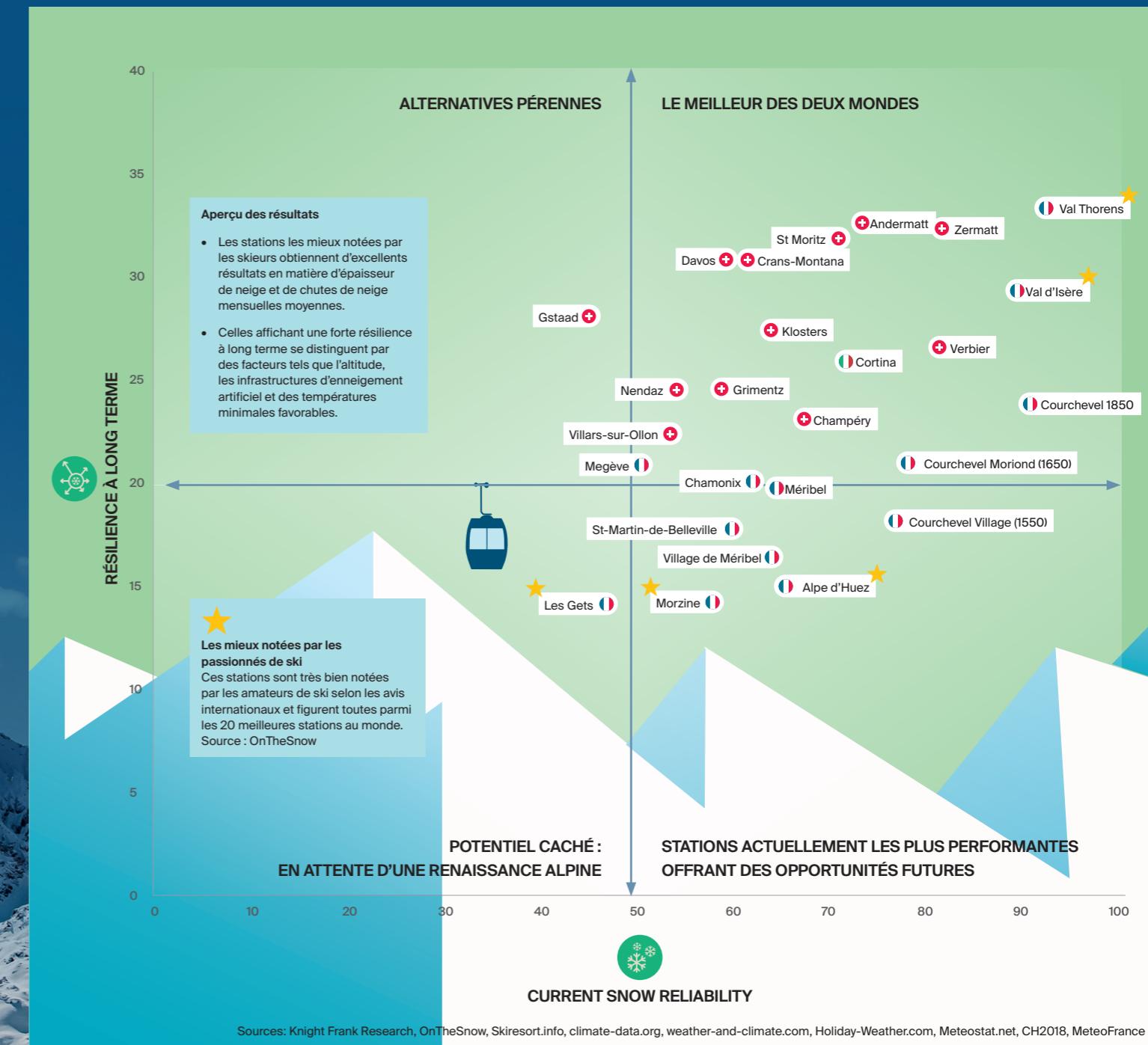
L'indice de résilience à long terme (Long-Term Resilience Score) se projette vers l'avenir, en évaluant la capacité d'adaptation des stations. Il s'appuie sur trois critères principaux : la diversification au-delà du tourisme hivernal, les tendances climatiques projetées et la stabilité historique.

Ensemble, ces mesures forment l'**indice de durabilité alpine** (Alpine Sustainability Index), un cadre qui pondère la performance actuelle et la résilience à long terme. Le graphique ci-après classe chaque station selon ces deux dimensions, permettant d'identifier celles qui offrent non seulement des conditions de ski exceptionnelles aujourd'hui, mais aussi un attrait durable pour l'avenir, ainsi que certaines alternatives.



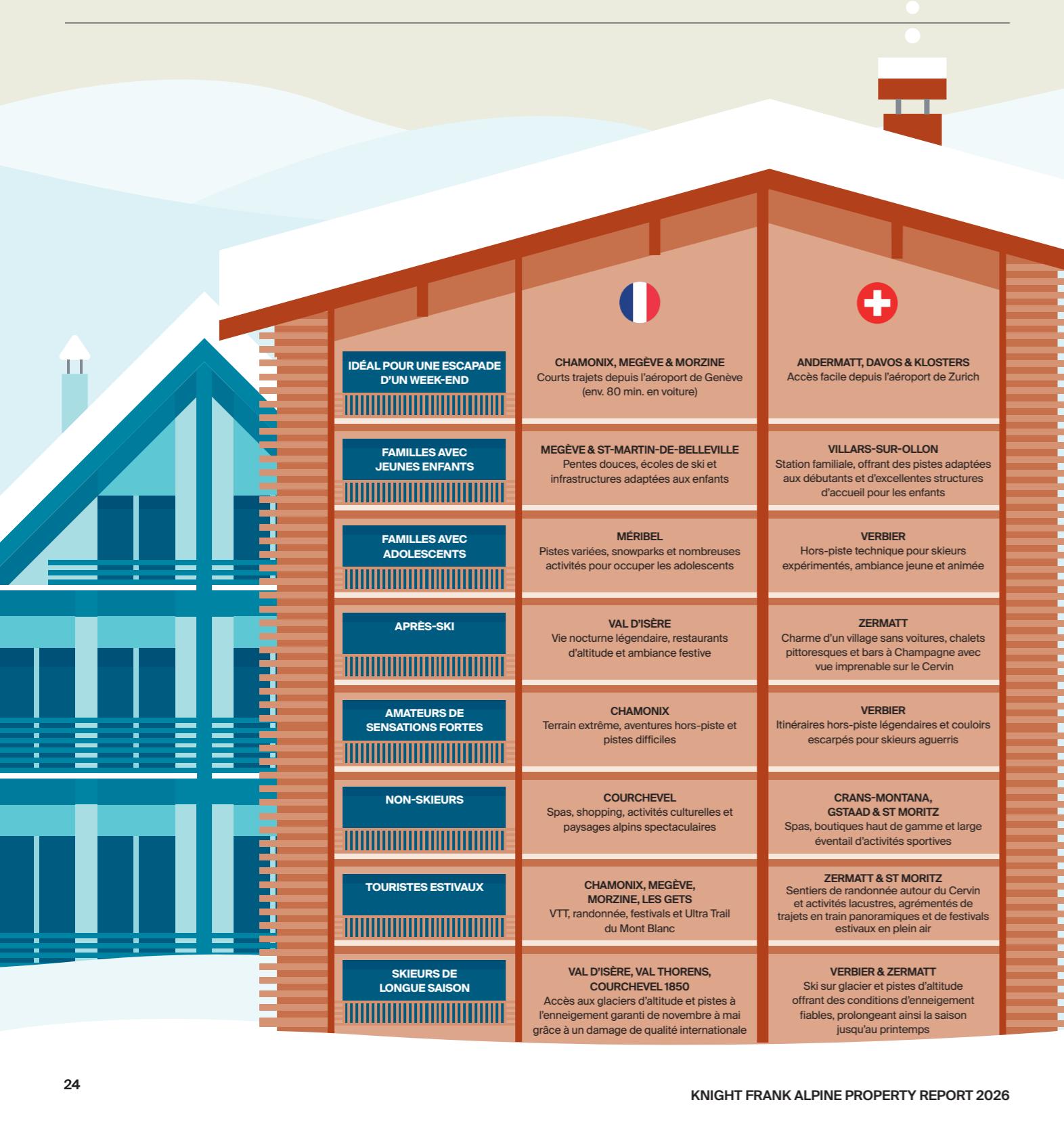
ZOOM SUR LA FIABILITÉ DE L'ENNEIGEMENT

Découvrez le classement des stations alpines selon différents facteurs clés liés à l'enneigement



Quelle station vous correspond le mieux ?

Que vous soyez amateur de poudreuse, adepte de gastronomie, passionné d'aventure ou simplement en quête d'activités familiales, les Alpes disposent de stations pour tous les goûts. Des villages suisses élégants aux domaines français d'altitude, découvrez où trouver la piste parfaite, et peut-être même la résidence alpine de vos rêves...



Du ski à la résidence permanente

Les Alpes ne sont plus une simple destination de vacances : elles deviennent un lieu de vie prisé par une nouvelle génération de résidents qui cherche à échapper définitivement à la vie urbaine

LES NOUVEAUX RÉSIDENTS ALPINS

Les données sont claires : dans les 4 Vallées suisses, le vaste domaine skiable regroupant Verbier, La Tzoumaz, Nendaz, Veysonnaz et Thyon, le nombre de résidents permanents a augmenté de 7% entre 2021 et 2025. En analysant les chiffres de plus près, la tendance se précise encore : la population résidente étrangère a progressé de 17% sur la même période.

La pandémie n'a fait qu'accélérer l'évolution déjà en cours : un profond changement s'opère dans la manière dont les acheteurs fortunés perçoivent la propriété en montagne.

Le constat ne se limite pas à des chiffres sur le papier. À la Verbier International School, les inscriptions confirment clairement l'arrivée permanente de nouvelles familles. La fusion opérée en 2025 avec la Copperfield International School, ainsi que le déménagement dans un campus plus vaste à Les Trois Cimes, ont permis à l'établissement d'augmenter sa capacité d'accueil pour répondre à la demande croissante.

UN CASSE-TÊTE IMMOBILIER

Chez Naef Prestige | Knight Frank à Verbier, une carte murale témoigne de la complexité du marché : les drapeaux rouges signalent les biens disponibles pour les résidents permanents, tandis que les drapeaux bleus représentent les résidences secondaires - une catégorie strictement encadrée par la législation suisse.

« Il est essentiel de suivre chaque transaction de près », explique Annabelle Common, responsable des ventes chez Naef. « Les acheteurs doivent comprendre les subtilités de ce marché, en particulier la pénurie de résidences secondaires. La résidence permanente ouvre littéralement des portes ».

Les réglementations suisses limitent en effet le nombre de biens pouvant être vendus comme résidences secondaires, faisant de la résidence permanente non seulement un choix de vie, mais aussi une décision stratégique pour les acheteurs souhaitant accéder aux biens les plus recherchés.



Val de Bagnes

Croissance démographique post-pandémie dans les 4 Vallées suisses

	2021	2022	2023	2024	2025	VARIATION EN % 2021-2025
RÉSIDENTS AU 1ER JANVIER	10 130	10 355	10 534	10 674	10 785	6,5%
SUISSES	7 418	7 522	7 604	7 578	7 614	2,6%
ÉTRANGERS	2 712	2 833	2 930	3 096	3 171	16,9%

Source : Office de La Population

DES RÉSIDENCES POUR UNE VIE À L'ANNÉE ET NON UN COURT SÉJOUR

Les promoteurs immobiliers ont bien compris la tendance. De l'autre côté de la frontière, en France, où la réglementation est moins contraignante, les nouveaux projets alpins se détachent progressivement de leur identité de « chalets de ski ». Ils proposent désormais des infrastructures adaptées à une vie à l'année : des remontées mécaniques privées offrant un accès direct aux pistes en hiver, des centres de bien-être ultramodernes, des terrasses panoramiques pour animer la saison estivale et des espaces modulables permettant de concilier vie familiale et télétravail.

Ces biens ne sont plus de simples logements de vacances dotés de quelques équipements supplémentaires, mais de véritables résidences principales accessibles skis aux pieds.

LA STRATÉGIE DES DESTINATIONS JUMELLES

Tous les acheteurs ne souhaitent pas s'installer à temps plein en montagne. C'est là qu'émerge la tendance des « destinations jumelles » : associer une résidence alpine à un refuge ensoleillé, pour profiter d'un style de vie équilibré tout au long de l'année.

Le réseau alpin de Knight Frank observe l'apparition de nouveaux schémas : Dubaï et Megève pour les acheteurs du Moyen-Orient

souhaitant profiter de l'été européen ; Verbier et l'Algarve pour celles et ceux appréciant l'efficacité suisse et les plages portugaises ; ou encore St. Moritz et St-Barth, le duo préféré des ultra-riches cultivant un art de vie luxueux toute l'année.

L'attrait est évident : skier en hiver, faire de la voile en été, tout en restant connectés en permanence aux deux mondes.

LES MOTEURS DU CHANGEMENT

Plusieurs dynamiques convergent :

- La flexibilité du travail à distance**, qui libère les professionnels des contraintes urbaines.
- Les priorités en matière de qualité de vie** post-pandémie incitent les familles à rechercher espace, nature et sécurité.
- La pénurie de biens immobiliers** dans les stations alpines les plus prisées fait de la résidence permanente un atout stratégique.
- L'amélioration des infrastructures** garantit désormais une accessibilité et une connectivité tout au long de l'année.
- Le développement d'écoles** internationales facilite les relocalisations familiales.

Les Alpes ne sont plus une destination saisonnière. Elles sont devenues un lieu de vie à part entière.

L'essor estival des Alpes

Longtemps considérées comme un bastion hivernal, les Alpes sont en passe de devenir rapidement la destination estivale incontournable d'Europe, portées par la quête de bien-être, l'attrait pour les activités de plein air et les évolutions climatiques

L'idée d'un essor estival des Alpes n'est plus une hypothèse - c'est désormais un fait établi. Les données récentes confirment ce changement saisonnier, avec une hausse marquée des ventes de forfaits de remontées mécaniques et un enthousiasme croissant des acheteurs, annonçant une nouvelle ère pour la région.

La Compagnie du Mont-Blanc a enregistré une hausse de 46% des ventes de forfaits estivaux entre les saisons 2021-2022 et 2023-2024. Les premiers chiffres de l'année 2025 confirment cette tendance à la hausse, avant même la fin de la saison (cf. graphique). Une extrapolation linéaire laisse envisager que le nombre total de forfaits estivaux pourrait dépasser 1,4 million.

« La tendance s'est inversée », explique Matt Edelsten, directeur chez Mountain Base, partenaire de Knight Frank. « Nous constatons que certains acheteurs se concentrent d'abord sur l'été, tandis que l'hiver devient un bonus, et non plus l'élément prioritaire ».

Ce changement de perception se reflète dans les résultats du dernier Alpine Sentiment Survey : 41 % des répondants déclarent vouloir profiter de leur bien toute l'année. Fait intéressant, la demande est quasiment équilibrée entre ceux qui

privilégient l'été (26 %) et ceux qui restent attachés à la saison froide (27 %).

QU'EST-CE QUI EXPLIQUE CETTE TENDANCE ?

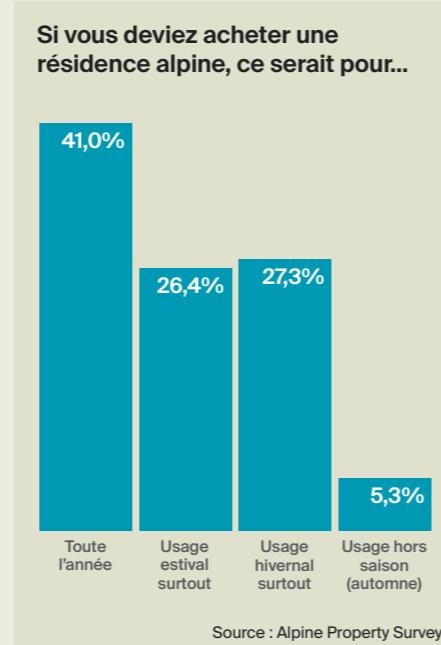
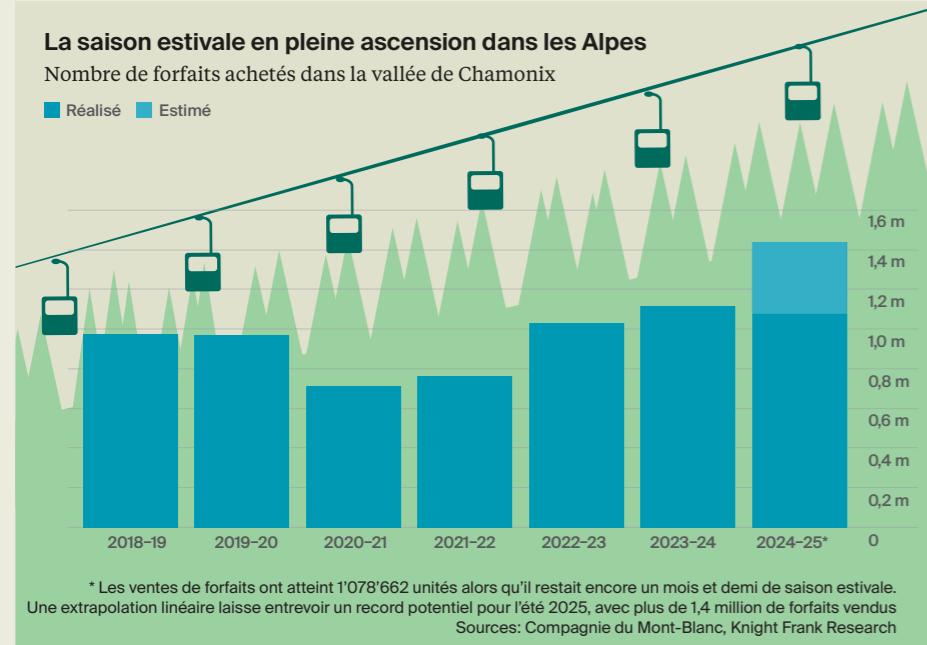
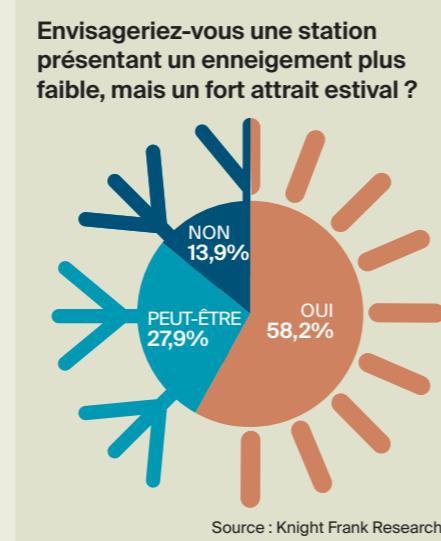
L'intérêt croissant pour le bien-être et les activités de plein air joue un rôle certain. Mais d'autres facteurs plus généraux entrent également en jeu. Près de six répondants sur dix (59 %) déclarent que les effets du changement climatique ailleurs en Europe, tels que les incendies, les inondations ou les sécheresses, rendent les Alpes plus attractives pour l'achat d'une résidence secondaire. Parallèlement, 58 % des personnes interrogées affirment qu'elles envisageraient des stations présentant un faible enneigement, mais une forte attractivité estivale.

Interrogés sur l'attrait de l'été dans les Alpes, les répondants placent en tête les températures plus clémentes, suivies par les sports de plein air et le bien-être.

Pour les puristes, la diminution de l'enneigement dans les stations de basse altitude peut susciter des inquiétudes. Mais pour une nouvelle génération d'acheteurs, l'offre estivale alpine - combinant randonnée, cyclisme, festivals et retraites de bien-être - n'a jamais été aussi attrayante.

59%

déclarent qu'ils seraient plus enclins à acheter une résidence secondaire dans les Alpes, en raison du changement climatique (incendies, inondations, sécheresses, etc.) qui affecte d'autres destinations européennes.



Les Alpes en chiffres

Des médailles olympiques à la hausse spectaculaire du tourisme estival, en passant par les tendances dynamiques de l'immobilier alpin, voici les chiffres qui illustrent l'évolution des Alpes en 2026

1146

Nombre de médailles qui seront décernées aux Jeux olympiques d'hiver de Milan-Cortina en 2026

46%

Hausse des ventes de forfaits estivaux dans la vallée de Chamonix entre 2022 et 2024

3

Nombre d'écoles internationales situées à Villars-sur-Ollon : Beau Soleil, Aiglon College et La Garenne

150 m€

Investissement pour la reconstruction des Grands Montets à Chamonix, incluant des stations de base, intermédiaire et sommitale conçues par Renzo Piano - ouverture prévue en décembre 2026

1

Nombre de biens que les propriétaires d'entreprises à Chamonix pourront louer pour de courtes durées à partir du 1er mai 2026; en Suisse, les étrangers pourront acheter un seul bien immobilier

50%

Proportion de répondants HNWI déclarant que les Jeux olympiques d'hiver 2026 influencerait leur décision d'acheter un bien à Cortina ou dans d'autres stations italiennes

3,2%

Rendement locatif net estimé en 2025 pour un appartement de deux chambres et deux salles de bain à Morzine

47%

Proportion de répondants affirmant qu'ils tiendraient toujours compte de la résilience climatique dans leur décision d'acheter une résidence alpine

26%

Proportion de HNWI interrogés déclarant qu'ils utiliseraient leur résidence alpine principalement en été, soit à peine moins que les 27 % qui la privilégient en hiver

73%

Proportion de HNWI qui envisageraient de vivre dans les Alpes à l'année, tout en travaillant à distance.



Les pistes secrètes d'Europe

Au-delà des pistes incontournables de France et de Suisse, l'Europe regorge de destinations de ski encore méconnues : nos experts du réseau Knight Frank partagent leurs connaissances locales et leurs coups de cœur parmi ces joyaux cachés qui méritent d'être découverts

LÉGENDE DES ICÔNES



MARTIN KILIGITTO, CEO, NORDVIK

Destination choisie : Norvège – Hemsedal & Trysil

La Norvège est le berceau du mot « ski », issu du vieux norrois skid, qui signifie « morceau de bois fendu ».

Hemsedal séduit par ses pistes techniques et son après-ski animé, tandis que Trysil, plus grande station du pays, est réputée pour ses pistes adaptées aux familles. Les deux stations disposent de remontées mécaniques modernes et de canons à neige. Les stations de Norefjell et Hafjell, plus proches d'Oslo, constituent également d'excellentes alternatives

En hiver, ski alpin, ski de fond, observation des aurores boréales; en été, randonnée, VTT et pêche.

Enneigement fiable, pistes parfaitement entretenues, paysages norvégiens authentiques.

Coût de la vie élevé et accès plus éloigné pour les acheteurs internationaux.

Prix de référence : 6 000 € – 9 000 € le m² | Rendement locatif 3%–4% | Aéroport le plus proche : Oslo.

À ne pas manquer : la Silverstone Bike Trail à Hemsedal, un itinéraire VTT spectaculaire offrant des paysages époustouflants

MARKUS ÅKERBLOM, MANAGING DIRECTOR
CROISETTE RESIDENTIAL

Destination choisie : Suède - Åre & Sälen

Sälen accueille la plus grande course de ski de fond au monde, la Vasaloppet, qui attire chaque année plus de 15 000 skieurs lors de l'épreuve principale et plus de 60 000 participants sur l'ensemble de la semaine.

Åre, station phare de la Suède, propose près de 100 pistes, ainsi qu'une vie nocturne et un après-ski animés.

Sälen, plus grand domaine skiable de Scandinavie (plus de 100 pistes réparties sur plusieurs villages interconnectés), est appréciée pour son ambiance familiale, ses infrastructures modernes et son atmosphère détendue.

En été, randonnée, pêche et VTT; en hiver, ski, snowboard et traîneau à chiens. Les événements locaux incluent des festivals du solstice d'été et des manifestations musicales.

Forte demande locative, activités toute l'année, accès facile depuis les grandes villes scandinaves.

Situation éloignée pour les acheteurs internationaux et saison de ski plus courte que dans les Alpes.

Prix de référence : 5 000 € – 8 000 € le m² | Rendement locatif 3%–4% | Aéroports les plus proches : Åre Östersund (pour Åre) et Scandinavian Mountains (pour Sälen).

A ne pas manquer : le fika traditionnel (pause café suédoise) dans les cafés du village d'Åre, comme Grädda ou Åre Kafferosteri.

MAXIMILLIAN PETER, HEAD OF RESIDENTIAL SALES,
OTTO IMMOBILIEN

Destination choisie : Autriche – St Anton & Kitzbühel

Kitzbühel, surnommée le « Monaco des Alpes », séduit par ses boutiques de luxe, ses restaurants gastronomiques et la présence régulière de célébrités.

St. Anton est une station mondiale connue pour son ski d'exception et son après-ski animé, tandis que Kitzbühel marie avec élégance chalets de luxe et charme historique. Les deux destinations disposent d'un vaste réseau de remontées mécaniques et d'une offre culinaire de grande qualité.

En hiver, ski, snowboard et patinage sur glace; en été, randonnée, VTT et concerts en plein air.



Zakopane, Poland

57%

des répondants peuvent envisager des investissements au-delà des principaux marchés alpins européens que sont la France, la Suisse et l'Italie

CHARLES TAYLOR, CEO, KNIGHT FRANK POLOGNE
Destination choisie : Pologne – Zakopane

Le funiculaire du mont Gubałówka qui mène à la colline de Gubałówka offre une vue panoramique sur la région, ainsi qu'un petit parc d'attractions au sommet, idéal pour les familles après le ski.

Bien qu'elle soit surnommée la « capitale hivernale de la Pologne », Zakopane attire davantage de visiteurs en été, séduits par ses superbes sentiers de randonnée, allant des balades familiales à des itinéraires alpins techniques.

Ski et luge en hiver; randonnée, VTT et festivals folkloriques en été. La Wielka Krokiew, site de compétitions de saut à ski, fête ses 100 ans en 2025.

Biens immobiliers abordables, culture locale authentique, forte croissance du tourisme, bonnes liaisons ferroviaires, taux d'occupation hôtelière élevé et tarifs journaliers moyens.

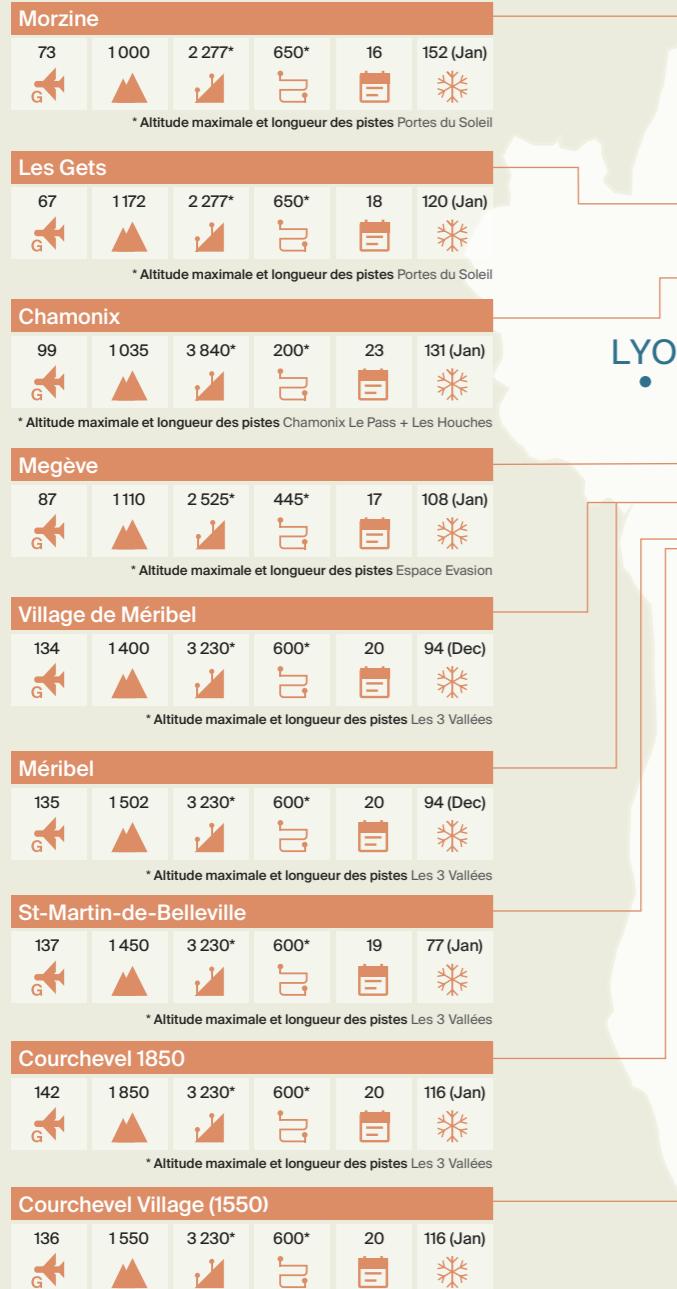
Infrastructures moins développées que dans les Alpes; seulement 16 km de pistes; accès aérien international limité.

Prix de référence : 4 500 € – 6 500 € le m² | Rendement locatif 4%–5% | Aéroport le plus proche : Cracovie (Kraków Airport).

A ne pas manquer : flânez sur la rue Krupówki, célèbre pour ses spécialités culinaires locales, son artisanat traditionnel, ses manèges et ses spectacles folkloriques.

Fiche technique des Alpes

Votre guide comparatif des stations selon les critères essentiels : altitude, proximité des aéroports, longueur des pistes, conditions d'enneigement, et bien plus encore



FRANCE

GENEVE

CHAMBERY

Alpe D'Huez

Val Thorens

Courchevel Moriond (1650)

Val d'Isère

LÉGENDE DES ICÔNES

	Distance en voiture (km depuis le principal aéroport)
	Altitude de la station (m)
	Altitude maximale (m)
	Longueur des pistes (km)
	Durée de la saison (semaines)
	Enneigement moyen en haute saison (cm)
	Knight Frank Network

AUTRICHE

SUISSE

Andermatt

St Moritz

ITALIE

Cortina

VENISE

Cortina

Klosters

Davos

St. Moritz

Andermatt

*L'altitude indiquée pour Gstaad inclut le secteur du glacier Sedrun

Sources: Knight Frank Research, Ski Club of Great Britain, OnTheSnow

INTÉRESSÉ PAR LES DERNIÈRES TENDANCES ?

Souscrivez à notre European Research Update



knightfrank.com/alpinereport

Notre réseau européen network

**115 BUREAUX
22 TERRITOIRES**

- IMMOBILIER RÉSIDENTIEL
- IMMOBILIER COMMERCIAL
- IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL

Notre réseau international

