

# LES PRIX DE L'IMMOBILIER DES ALPES SUISSES REVIENNENT SUR TERRE

Bonne nouvelle pour ceux qui rêvent d'une résidence secondaire dans les stations helvétiques: les prix devraient se stabiliser au niveau actuel, qui reste élevé par rapport aux pays alpins voisins. ANNE BARRAT

La croissance des prix est passée de 7,9% en 2022 à 6,3% en 2023 et à 4% sur les quatre derniers trimestres. Cette moindre dynamique s'explique par des facteurs qui contraignent à la fois l'offre et la demande selon l'étude annuelle d'UBS «Alpine Property Focus 2024» publiée le 28 mai dernier. Des perspectives de prix assainis ouvrent des opportunités pour les investisseurs. Tour d'horizon avec des analystes du marché immobilier.

## Verbier, N°1 d'un trio alpin dominé par les stations suisses

La star valaisanne Verbier (21'500 francs par m<sup>2</sup> et plus) déloge Engadine/Saint-Moritz (à partir de 21'200 francs le m<sup>2</sup>), sans pour autant révolutionner le podium gagnant, dont Zermatt occupe la 3<sup>e</sup> place (au moins 19'900 francs par m<sup>2</sup>).

Le classement établi par UBS compare les prix au mètre carré de 33 stations suisses et dix étrangères haut de gamme, établi selon le bas de la fourchette. «Verbier, Saint-Moritz, les prix sont très comparables, reconnaît Thomas Veraguth, responsable du Swiss & Global Real Estate Strategy chez UBS Global Wealth Management: la différence se joue à 300 francs près, donc la pole position pourrait de nouveau changer.» Sans compter, ajoute Danick Yerly, consultant senior chez CBRE, que les résultats auraient pu différer s'ils avaient porté sur les biens de luxe (plus chers que le haut de gamme). «Il faut distinguer le haut de gamme du très haut de gamme. Les

critères de segmentation sont cruciaux dans ce type de classement.»

S'agissant du créneau du luxe, un cran supérieur au haut de gamme, la fourchette des prix au mètre carré se situe plutôt entre 35'000 et 40'000 francs le m<sup>2</sup> dans les stations du peloton de tête de l'ensemble du massif alpin.

«Ce qu'il faut retenir de ce classement, souligne Thomas Veraguth, c'est qu'il y a une forte concurrence entre le trio de tête des stations pour continuer à dominer le marché alpin. Andermatt, le dernier arrivé, entend bien en faire partie.» Les stations des Grisons suivent celles du Valais, les Alpes bernoises étant à la traîne – à l'exception de Gstaad, 5<sup>e</sup> du classement à 20'000 francs le m<sup>2</sup>. Les premières stations étrangères arrivent respectivement à la 7<sup>e</sup> place – l'autrichienne Kitzbühel (environ 16'000 francs et plus) –, la 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> place – les françaises Courchevel et Val d'Isère (14'000 francs et un peu moins).

La première station italienne, Cortina d'Ampezzo, n'arrive qu'à la 17<sup>e</sup> place (Megève est 27<sup>e</sup>). «La comparaison des prix de l'immobilier alpin, souligne David Michaux, économiste immobilier à la BCV, dépend de nombreux facteurs propres à chaque station, mais aussi de l'évolution des taux de change. Ainsi, durant la première décennie du XXI<sup>e</sup> siècle, Courchevel 1850 était la station où les prix étaient les plus élevés des Alpes. Le renchérissement du franc suisse face à l'euro a été l'un des facteurs expliquant l'évolution des différences en termes de prix.»

## Une stabilisation des prix sans retour en arrière

«Le ralentissement de la croissance que nous constatons doit être analysé comme un retour à une situation normalisée, précise Danick Yerly. On n'est pas revenu en arrière, mais les hausses des prix connus entre 2020 et 2022, avec des pics jamais encore atteints dans le très haut de gamme, sont révolues.» Et Thomas Veraguth d'ajouter: «Il n'y a guère de raison que la courbe des prix reparte à la hausse, ni qu'elle baisse. La demande de ménages voulant acquérir une résidence secondaire, qui n'est pas exponentielle, devrait rester stable. Du côté de l'offre, même si la loi sur les résidences secondaires est assouplie, elle est structurellement contraignante, le risque de suroffre est nul.»

L'acceptation de l'initiative «pour en finir avec les constructions enva-

hissantes de résidences secondaires», dite «initiative Weber» en mars 2012 avait été un des principaux facteurs des prix avant la crise sanitaire, rappelle David Michaux. «La production entre 2014 et 2015 avait triplé dans les Alpes vaudoises, avant de se replier pour se conformer à l'initiative Weber. Ensuite, la crise sanitaire et une suroffre résorbée ont soutenu la progression des prix des résidences secondaires.»

Au total, le stock d'objets immobiliers alpins a été diminué par deux sur la dernière décennie, une tendance qui ne devrait pas s'inverser. Ni la transformation des résidences principales existantes et des hôtels non rentables en logements de vacances, ni la création d'appartements touristiques gérés ne compensera ce reflux, selon les experts d'UBS.

Du côté des acheteurs, «même si leur engouement pour les montagnes ne va

pas disparaître et en dépit de l'attrait des baby-boomers pour ces destinations», il sera plus attentiste prévoient les experts interrogés. D'une part, l'environnement a changé. «La hausse des taux a mis fin au paradigme sous-jacent à la croissance dynamique du marché des résidences secondaires depuis le début de l'ère des taux négatifs: there is no alternative (TINA), rien de mieux que d'investir dans la pierre. Il existe aujourd'hui des alternatives pour placer le capital sans risque avec un rendement supérieur», observe Immanuel Malka, Head Real Estate Development chez Seraina Invest.

## «Green value», décote des passoires thermiques et investissements

«Un facteur de plus en plus important pousse les prix à la baisse, ajoute

«Il n'y a guère de raison que la courbe des prix reparte à la hausse, ni qu'elle baisse.»

Thomas Veraguth, responsable du Swiss & Global Real Estate Strategy chez UBS Global Wealth Management

Danick Yerly. Les acheteurs sont devenus attentifs à «la green value» des biens. Plutôt que de profiter de la décote que subit une bonne partie du parc immobilier alpin vieillissant, ils renoncent purement et simplement à acheter des passoires thermiques, qui induisent des rénovations coûteuses.»

Ainsi, le renchérissement du coût de financement (+28%) et des frais de maintenance (+73%) depuis 2019 pèse sur les décisions d'achat. «La faiblesse de la conjoncture va freiner la demande de résidences secondaires. Les acheteurs potentiels devraient de plus en plus poser un regard critique sur les prix demandés, prévient Thomas Veraguth. Parmi eux, dominent les résidents suisses, de loin les principaux acquéreurs de résidences secondaires du parc alpin helvétique. Le marché immobilier suisse de manière géné-

rale est entre leurs mains: le nombre d'étrangers est inférieur au contingent institué par la Lex Koller. Les Suisses n'ont aucune raison d'aller acheter un bien dans les pays alpins voisins, qui offrent des conditions de financement d'un tiers à deux fois plus chères et une fiscalité moins avantageuse.»

Les investisseurs doivent-ils attendre? «Difficile de prévoir l'avenir, je n'ai pas de boule magique, répond Immanuel Malka. Les prix de l'immobilier alpin devraient néanmoins stagner en Suisse à horizon 2025, sous le double effet de la stabilisation des taux hypothécaires autour de 2% fixe à long terme et de l'inflation entre 1% et 1,5% (donc un taux réel de 0,5% à 1%). Ils sont à un niveau historiquement élevé, qui appelle une certaine prudence de la part des personnes qui considèrent de nouvelles acquisitions.» ■



Verbier, la station valaisanne monte sur la plus haute marche du podium des prix de l'immobilier alpin.