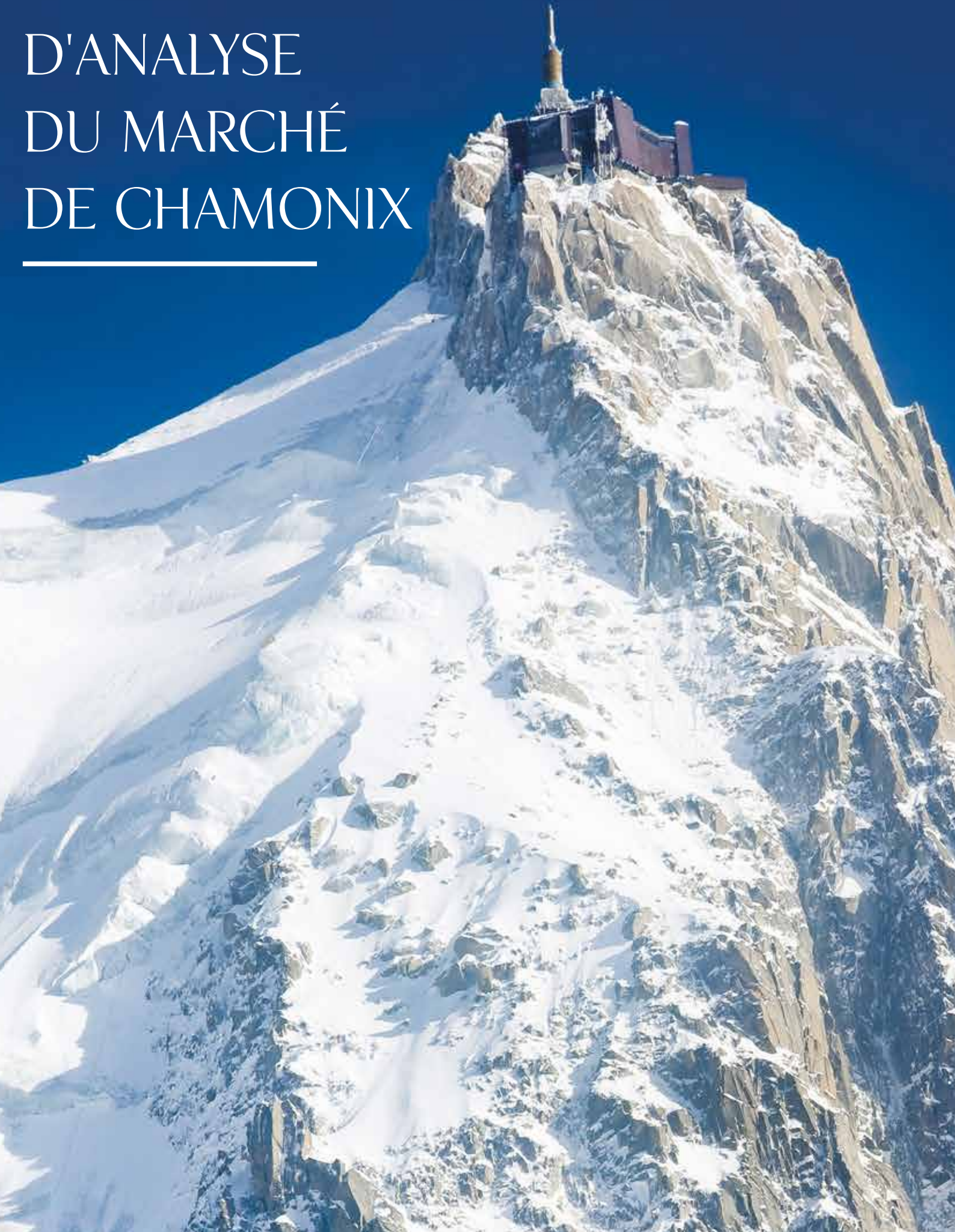


---

# RAPPORT D'ANALYSE DU MARCHÉ DE CHAMONIX

---

**Mountain Base**  
Chamonix Property





# RAPPORT D'ANALYSE DU MARCHÉ DE CHAMONIX ÉTÉ 2015

Le massif du Mont-Blanc est devenu une destination qui attire les visiteurs tout au long de l'année, avec des chiffres plus importants en juillet et août qu'en décembre et janvier. Ce rapport d'analyse du marché présente les tendances du marché immobilier local et examine en quoi se distingue Chamonix du reste des Alpes.

## LE MARCHÉ ACTUEL

### Comment les prix de l'immobilier haut de gamme ont-ils évolué à Chamonix entre juin 2014 et juin 2015 ?

Le deuxième semestre de 2014 a enregistré une hausse d'activité au sein d'un marché relativement stable. L'activité a été la plus forte à la fin de l'automne avec des acheteurs espérant pouvoir procéder au transfert de droit de propriété avant l'hiver. Au début du printemps, le marché a véritablement été stimulé par un changement net du taux de change entre la livre sterling et l'euro et un changement très brusque du taux entre le franc suisse et l'euro en raison d'un décrochage. Ces deux devises se sont raffermies de près de 20 % face à l'euro, conduisant à une hausse d'activité à un niveau que nous n'avions pas enregistré depuis 2007.

Le prix de revente a nettement augmenté. Au cours des 12 derniers mois, la valeur d'un F1 ou F2 type dans le centre-ville de Chamonix a augmenté de 9 à 10 % tandis que le marché de l'immobilier neuf semble être resté plus stable. Pour les chalets haut de gamme, une tendance similaire a été observée avec une forte demande pour des biens haut de gamme et une offre insuffisante.

En dehors des zones principales, le marché stagne. Les prix sont restés stables avec un volume de transactions beaucoup plus limité.

### Qui achète à Chamonix ?

Au cours de la dernière année, la base des acheteurs a connu la plus grande diversité en termes de nationalité jamais observée, notamment avec une hausse des acheteurs américains. Les principaux acheteurs restent de nationalité européenne, qu'ils vivent en Europe ou dans des terres plus lointaines, comme à Hong Kong et Singapour.

Les acheteurs britanniques et suisses demeurent le segment le plus important, en raison de l'évolution des taux de change, mais une hausse de l'activité

auprès des acheteurs scandinaves est également constatée. Ces derniers recherchent des biens immobiliers offrant un bon rendement locatif compris entre 0,5 million et 1,5 million d'euros. L'acheteur type est à la recherche d'une résidence de vacances qu'il pourra louer pour une grande partie du reste de l'année afin d'aider à couvrir les coûts.

### En quoi Chamonix se distingue-t-elle des autres destinations alpines ?

Chamonix est avant tout une ville, profondément ancrée dans l'histoire des Alpes et dotée d'une population permanente assez importante, et dont le charme attire véritablement toute l'année. Cette ville jouit réellement d'une réputation mondiale avec des visiteurs de tous les continents, attirés par la vue du mont Blanc, le plus haut sommet d'Europe occidentale.

Le domaine skiable est souvent injustement décrit comme difficile. Il est vrai que le hors-piste et le ski de randonnée sont très répandus et facilement accessibles, mais cinq domaines skiables proposent également de nombreuses options allant des pistes pour débutants aux pistes bleues, ou aux pistes rouges et noirs pour les plus chevronnés.

La saison estivale est très appréciée, attirant plus de visiteurs en juillet et août que lors des principales semaines d'hiver. En été, plusieurs événements internationaux sont organisés, dont l'Ultra-Trail du Mont-Blanc, le Marathon du Mont-Blanc et les Championnats du monde d'escalade.

Son caractère international crée une atmosphère cosmopolite dans la ville, qui possède une vie nocturne riche en diversité, notamment avec des restaurants étoilés Michelin.

Chamonix est facilement accessible en voiture à seulement une heure de l'aéroport de Genève, ce qui lui donne un accès inégalé par rapport à de nombreux domaines skiables. La Compagnie du Mont-Blanc, qui exploite les remontées mécaniques des domaines skiables, s'est engagée à un

investissement inégalé de 477 millions d'euros au cours des prochaines années.

En comparaison avec ses semblables, les prix de Chamonix restent concurrentiels et l'augmentation plus récente de la demande pour des biens immobiliers haut de gamme rend la vallée intéressante en termes d'investissement.

### Quels types de biens immobiliers sont les plus demandés ?

Les propriétés offrant des revenus locatifs tangibles dans le centre-ville de Chamonix et à Les Praz sont les plus demandées.

Outre l'emplacement et le potentiel locatif, les autres facteurs importants sont :

- L'espace extérieur
- L'espace de rangement
- Le parking (de préférence un garage)
- La vue
- Le potentiel d'ajout de valeur

Les marchés de base sont les suivants :

- Appartements : 2 à 3 chambres, 500 000 € et 750 000 € dans le centre-ville de Chamonix ou à Les Praz
- Chalets : 3 à 5 chambres, 1,5 million à 2,5 millions d'euros, dans les vieux villages (le centre de Chamonix, Les Bois, Moussoux, Les Praz)

### Quelles sont les perspectives d'évolution pour les 12 prochains mois ?

Le marché devrait continuer de présenter les signes encourageants que nous avons observés au cours des derniers mois. Malgré les incertitudes de la zone euro, les taux de change sont favorables pour les acheteurs étrangers et les taux d'intérêt sont très bas. L'offre reste limitée, mais nous espérons voir la mise sur le marché d'un plus grand nombre de propriétés suite à une décision des tribunaux européens exonérant les non-résidents français du versement de cotisations sociales sur leurs revenus et plus-values.



## POINTS MARQUANTS DE L'ÉTÉ 2015

Décrochage du franc suisse face à l'euro qui stimule la demande suisse

Dépassement de la demande par rapport à l'offre dans les zones clés

Hausse de 10 % du prix des appartements dans le centre-ville de Chamonix enregistrée au cours des 12 derniers mois

Demande internationale provenant essentiellement du Royaume-Uni, de la Suisse et des États-Unis

Chamonix est une destination qui attire toute l'année : la demande et les ventes s'étendent tout au long de l'année, ce qui sous-tend un marché locatif fort

Engagement de la Compagnie du Mont Blanc à investir 477 millions d'euros pour la modernisation des infrastructures au cours des prochaines années

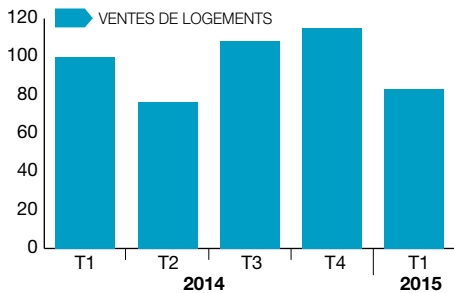
# VEILLE COMMERCIALE

Le site Global Property Search de Knight Frank reçoit plus d'un demi-million de visites par mois, ce qui en fait un baromètre unique de la demande immobilière internationale haut de gamme. Les diagrammes ci-dessous présentent quelques-unes des principales tendances actuelles du marché immobilier haut de gamme de Chamonix.

**FIGURE 1**

**Chamonix : une destination qui attire toute l'année**

Ventes de logements à Chamonix-Mont-Blanc\*  
Indexées, 100 = T1 2014



Source : Notaires de France

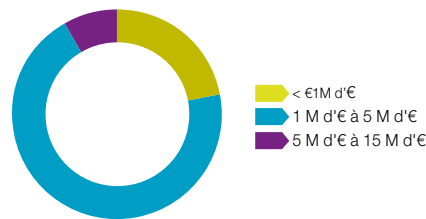
\* Comprend les ventes d'appartements, de maisons et de terrains

Contrairement à d'autres stations, les ventes à Chamonix s'étalent sur toute l'année, avec une forte demande durant les mois d'été. En août 2014, 25 ventes de logement ont été réalisées, contre 12 en février 2015.

**FIGURE 2**

**Quelles catégories de prix sont ciblées par les acheteurs à Chamonix ?**

Jan-juin 2015 (%)



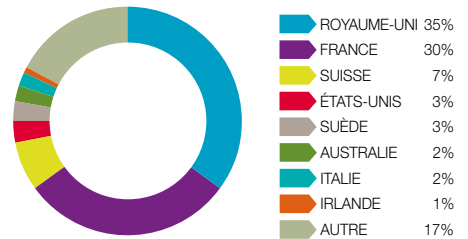
Source : Knight Frank Residential Research

Au premier semestre 2015, la catégorie des biens immobiliers à Chamonix de 1 à 5 millions d'euros a généré plus de 69 % des visites en ligne. Ce chiffre était de 46 % en 2013. À ce jour en 2015, seuls 8 % des visites en ligne ciblaient la catégorie des biens immobiliers de 5 à 15 millions d'euros.

**FIGURE 3**

**De quels pays proviennent les acheteurs à Chamonix ?**

Jan-juin 2015 (%)

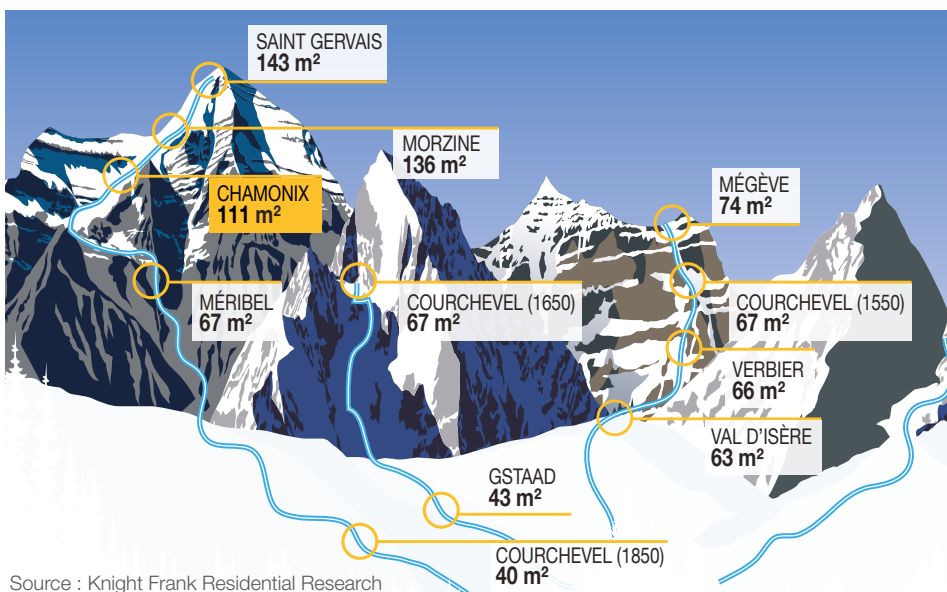


Source : Knight Frank Residential Research

Les ressortissants britanniques et français représentent environ 65 % des acheteurs de Knight Frank, mais les acheteurs suisses et américains ont augmenté en nombre depuis le début de 2015, en partie en raison de l'évolution des taux de change avec l'euro.

**FIGURE 4**

**Que pouvez-vous acheter avec 1 million d'euros à...**

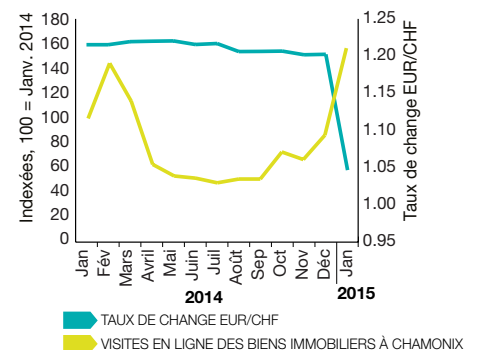


Source : Knight Frank Residential Research

Chamonix est de plus en plus considérée comme l'une des stations les plus importantes des Alpes françaises offrant un bon rapport qualité-prix. Basés sur le prix moyen du m² d'un bien immobilier haut de gamme, un million d'euros permettent d'acheter actuellement environ 111 m² à Chamonix, contre 74 m² à Megève et seulement 40 m² à Courchevel 1850.

**FIGURE 5**

**La devise influe sur la demande...**



Source : Knight Frank Residential Research/ECB

La décision prise par la Banque nationale suisse de décrocher le franc suisse de l'euro le 15 janvier 2015 a conduit à une hausse immédiate des visites en ligne pour Chamonix, avec une augmentation de 83 % en glissement mensuel.



# BIENS IMMOBILIERS HAUT DE GAMME À VENDRE



## LES PRAZ

Prix d'orientation : 525 0000 € - 630 000 €  
RSI150191



## ARGENTIÈRE

Prix d'orientation : 990 000 €  
MBA150020



## ARGENTIÈRE

Prix d'orientation : 995 000 €  
RSI140766



## LES BOIS

Prix d'orientation : 2 000 000 €  
MBA150025



## PLAINE DES PRAZ

Prix d'orientation : 2 575 000 €  
RSI140590



## CHAMONIX

Prix d'orientation : 3 950 000 €  
RSI141033

## CONTACTS

### Équipe commerciale de Chamonix

**Roddy Aris**

+44 20 7861 1727

roddy.aris@knightfrank.com

**Andy Symington**

+33 4 80 96 50 01

andy@mountain-base.com

**Matt Edelsten**

+33 4 80 96 50 01

matt@mountain-base.com

### RP

**Astrid Etechells**

+44 20 7861 1182

astrid.etchells@knightfrank.com

### Limitation de responsabilité

© Knight Frank LLP 2015 - Ce rapport est publié à titre informatif uniquement et ne constitue en aucune façon une source fiable pour toute prise de décision. Malgré les normes élevées utilisées dans la préparation de l'information, des analyses, des opinions et des projections présentées dans ce rapport, SARL Mountain-Base.com et Knight Frank LLP ne peuvent en aucun cas être tenus responsables de toute perte ou de tout dommage résultant de l'utilisation, du recours ou de toute référence au contenu de ce document. En tant que rapport de nature générale, ce document ne saurait refléter l'avis de SARL Mountain-Base.com et de Knight Frank sur des projets ou des biens immobiliers spécifiques. La reproduction de tout ou partie du contenu et de la forme du présent rapport est interdite sans l'autorisation écrite préalable de Knight Frank LLP. SARL Montagne-Base.com, membre du réseau Knight Frank, est immatriculé en France (carte professionnelle : T1497 / 74 et Siret : 453 914 285 00029). Son siège social est situé au 74, place Edmond Desailoud, 74400 Chamonix-Mont-Blanc, France. Knight Frank LLP est une société à responsabilité limitée immatriculée en Angleterre (numéro d'immatriculation : OC305934). Notre siège social est situé au 55 Baker Street, Londres, W1U 8AN, Royaume-Uni. Vous pouvez y consulter la liste des membres.