

Immobilier

Pourquoi la Suisse continue de dominer l'immobilier alpin

Marché Gstaad, Verbier, Saint-Moritz: les stations suisses conservent leur avance sur le reste de l'arc alpin. Derrière cette domination, une offre limitée, une demande internationale soutenue et des écarts entre destinations qui évoluent peu.

Anne Barrat

Chaque année, le classement alpin d'UBS suscite son lot de commentaires. Quelle station affiche les prix les plus élevés? Gstaad, Verbier ou Saint-Moritz? Les prix vont-ils encore progresser? Le marché est-il devenu trop cher? L'édition 2026 ne déroge pas à la règle. UBS constate une nouvelle hausse des prix dans les Alpes suisses, de l'ordre de 4% en moyenne l'an dernier. Une progression qui s'inscrit dans une tendance de long terme et qui continue d'alimenter les interrogations sur l'avenir du marché.

Derrière ces chiffres, une réalité se dessine: les acquéreurs recherchent de plus en plus un cadre de vie, une forme de sécurité patrimoniale et parfois un marqueur social. Cette évolution contribue à expliquer pourquoi la Suisse continue de dominer largement le classement malgré des prix record, un franc fort et des projets de durcissement réglementaire.

Parmi les dix destinations les plus chères de l'arc alpin, neuf sont suisses. Seule Courchevel figure encore dans un classement dominé par Gstaad, Saint-Moritz, et Verbier. La domination suisse ne résulte pas d'un phénomène passager. Selon Thomas Veraguth, économiste chez UBS, «les différences entre destinations sont très structurées et évoluent extrêmement lentement».

L'étude montre ainsi que les stations les plus prestigieuses conservent leur avance grâce à un ensemble d'atouts difficilement reproductibles: qualité des infrastructures, taille du domaine skiable, renommée internationale, accessibilité ou encore offre hôtelière. L'exemple d'Andermatt, souvent cité comme modèle de repositionnement réussi, demeure davantage une exception qu'une règle. Les leaders restent les leaders.

Cette stabilité, qui reflète également les investissements réalisés depuis plusieurs décennies par les stations les mieux classées pour renforcer leur attractivité été comme hiver, ne signifie pas que



La Suisse continue de dominer largement le classement alpin d'UBS. Adobe Stock

l'ensemble de l'arc alpin évolue au même rythme. Certaines destinations situées hors de Suisse présentent encore un potentiel de progression plus important. Plusieurs destinations italiennes, qui affichent des prix sensiblement inférieurs à ceux observés en Suisse, pourraient profiter de mesures fiscales favorables aux investisseurs internationaux.

Une rareté organisée

La domination suisse s'explique aussi par des mécanismes réglementaires propres au pays. Pour Alexandre Costa, CEO et cofondateur de LakeRock, «la combinaison de la Lex Koller, qui autorise les acquéreurs étrangers à acheter des résidences secondaires en stations alpines, et de la Lex Weber, qui limite ces dernières à 20% du parc immobilier, crée une rareté structurelle soutenant durablement la valeur de l'immobilier

de montagne suisse. Forcément, les prix augmentent.»

Cette rareté est particulièrement visible dans les destinations les plus recherchées. «Les destinations qui attirent les *high-net-worth individuals* sont aussi celles où la pression sur l'offre est la plus forte. À Gstaad ou à Saint-Moritz, on est quasi exclusivement en présence de ces profils», souligne Alexandre Costa. Et de poursuivre: «Ce marché est porté avant tout par des investisseurs privés, souvent locaux ou étrangers. Les investisseurs institutionnels y sont beaucoup moins présents.» Et pour cause, explique Immanuel Malka, Head Real Estate Development chez Seraina Invest: «Les fonds immobiliers suisses ne regardent pratiquement pas cette classe d'actifs, à cause de leur liquidité limitée, de l'hétérogénéité des biens et de l'absence de données standardisées.»

Le marché ne semble pas tenir compte des lois restrictives débattues aussi bien en Suisse que dans les pays alpins voisins pour décourager les potentiels investisseurs. En Autriche, les restrictions visant les résidences secondaires limitent depuis longtemps l'accès au marché. En France, plusieurs destinations cherchent à encadrer davantage les locations touristiques de courte durée. En Suisse, «malgré les projets de nouvelles taxes, notamment le durcissement de la Lex Koller, et les discussions réglementaires suite à l'abolition de la valeur locative, aucun ralentissement n'est perceptible à ce stade», indique Immanuel Malka.

Bien plus qu'un investissement

Le marché reste porté par le déséquilibre entre l'offre et la demande. La hausse du coût de

l'hôtellerie n'arrange rien, selon Amine Hamdani, responsable du bureau romand de CBRE: «Les prix de l'hôtellerie ont fortement augmenté. Pour certaines familles, la comparaison avec l'acquisition d'un logement n'est plus la même qu'il y a quelques années.»

L'attractivité de la Suisse apparaît d'autant plus remarquable que les prix ont fortement progressé ces dernières années et que le franc suisse s'est apprécié face aux principales devises. «Pour les acheteurs exposés en dollars ou en euros, note Immanuel Malka, les biens suisses sont devenus beaucoup plus chers. Pourtant, la demande ne montre aucun signe de ralentissement. Pour un acquéreur fortuné, la Suisse n'est pas un arbitrage de rendement: c'est un arbitrage de sécurité, de prestige avec l'appréciation du franc en prime.» Une

réalité qui explique en grande partie la résistance du marché alpin helvétique: «La logique n'est pas uniquement financière. L'acquisition d'un bien alpin répond aussi à une dimension culturelle, émotionnelle et statutaire.»

La crise sanitaire, le télétravail, la recherche de proximité et le besoin de sécurité ont ainsi renforcé l'attrait des destinations alpines ces dernières années. «Le télétravail a changé la donne, il est devenu possible de passer quatre ou cinq jours en montagne tout en continuant à travailler. Certains propriétaires utilisent aujourd'hui leur résidence secondaire comme une extension de leur lieu de vie», observe Amine Hamdani. Cette évolution s'accompagne d'un allongement de la durée des séjours. «Les séjours se sont allongés. La montagne n'est plus seulement utilisée quelques semaines par an», poursuit-il.

La montagne comme mode de vie

Parallèlement, les stations ont investi dans des infrastructures quatre saisons, élargi leur offre touristique et amélioré leur accessibilité. «Les destinations alpines bénéficient aujourd'hui d'un ensemble d'avantages: proximité, sécurité, nature et facilité d'accès», souligne Thomas Veraguth.

Une situation qui permet à la Suisse de conserver, année après année, sa place au sommet de l'immobilier alpin européen.

Jusqu'à quand?

«Après plusieurs années de forte hausse, il est difficile d'imaginer que les prix continuent à progresser au même rythme, répond Thomas Veraguth. En revanche, les moteurs structurels qui soutiennent la demande restent très favorables.»

À court terme, l'évolution des taux d'intérêt et de la conjoncture restera déterminante. À plus long terme, ce sont surtout les revenus, les tendances démographiques et la rareté persistante de l'offre qui continueront à soutenir la demande.