



Immobilier



RÉSIDENCES Le marché du luxe en ébullition

La hausse des prix depuis la pandémie atteint de nouveaux pics, jusqu'à 14% à Saint-Moritz.



Les incertitudes sur la guerre en Ukraine et les mauvaises performances boursières ont à peine freiné le vent de folie qui souffle sur les biens de prestige, sur l'arc lémanique comme en stations.

VIVIANE SCARAMIGLIA

Le Covid-19 a laissé ses marques. À long terme. En ville comme en altitude où l'exode vers les sûres valeurs helvétiques de sécurité et de stabilité a provoqué l'émergence du marché des résidences principales dans des stations alpines désormais animées à l'année. «Les annonces pour des chalets à plusieurs millions de francs ne restent que quelques jours en vitrine», note Frank Casanova, directeur de Barnes Genève et Zermatt. Et même l'off-market pour un bien exclusif marche fort, en toute discrétion. «Beaucoup d'entrepreneurs installés dans des villes européennes performantes ont saisi l'opportunité de réaliser d'excellents gains sur la vente de leurs résidences pour racheter en Suisse», relève Thomas Veraguth, économiste au sein de la recherche immobilière d'UBS.

De fait, sur les hauteurs, la demande dépasse l'offre. À Verbier, les nouvelles constructions cherchent à assurer l'équilibre, mais, comme à Crans-Montana, les terrains disponibles sont limités. À Gstaad, préservé par une stricte loi sur les constructions, «les rachats de biens qui se monnaient jusqu'à 40 millions et au-delà sont insuffisants. D'où les transactions qui s'étendent au Saanenland et jusqu'à Rougemont», indique-t-on chez Bach Immobilier. À Zermatt, le marché du luxe sur ce petit territoire est extrêmement étroit et principalement centré sur les PPE, au prix moyen de 22'500 francs/m². Pour sa part, «le prix du terrain constructible a grimpé d'un tiers, passant de 3000 à 4000 francs le mètre carré», indique Oliver Herweg, courtier chez Steiger & Cie Sotheby's International Realty.

Gstaad loin devant

La hausse des prix depuis la pandémie atteint de nouveaux pics. Selon le Ski Report 2022 de Naef Prestige Knight Frank, elle

atteint 14% à Saint-Moritz. Autre nec plus ultra des stations, Gstaad, éden centenaire du gotha international, affiche +5,6% et le prix du mètre carré s'envole à 37'500 francs. Verbier, apprécié par une clientèle trendy, européenne et anglo-saxonne, marque +8%, pour un prix de 27'000 francs au mètre carré. Crans-Montana, une hausse de 14%. «C'était la plus sous-estimée des stations, mais c'est aussi celle qui a le plus de potentiel», explique Oliver Herweg. La destination du Haut Plateau fait effectivement valoir son nouveau dynamisme, dont les treize résidences du complexe Six Senses livrées brutes entre 7,5 et 12 millions, début 2023, sont un reflet.

«Les biens recherchés excèdent rarement 15 millions, mais on s'attend à une hausse des prix pour des objets au-dessous de 10 millions», analyse Sébastien Gatto, directeur de John Taylor à Verbier et Crans-Montana. Évidemment, s'installer en montagne à l'année et en famille va de pair avec une accessibilité aisée (avec notamment les aéroports de Sion et de Gstaad Saanen dédiés à l'aviation privée) et des infrastructures haut de gamme, le facteur clé de l'attractivité étant les bonnes écoles internationales. Les acteurs de l'immobilier se font fort de rappeler la présence du Rosey, pépinière à millionnaires à Rolle et à Gstaad, du collège Le Regent à Crans-Montana, des deux écoles privées à Verbier et de l'Aiglon College à Villars.

«Les annonces pour des chalets à plusieurs millions de francs ne restent que quelques jours en vitrine.»

Frank Casanova, directeur de Barnes Genève et Zermatt

Un effet de cascade sur le marché

Les piètres performances boursières n'ont pas impacté le marché immobilier du luxe à



Genève. «Après une année record au niveau des biens et des volumes, 2022 restera un excellent cru, légèrement en retrait, avec d'importantes transactions de villas de prestige», déclare Pierre Hagmann, administrateur délégué de Pilet & Renaud Transactions. «Avec la pandémie, la volonté d'investir dans l'habitat a pris un réel élan», observe Sandro Fanara, directeur et associé de John Taylor Genève-Megève.

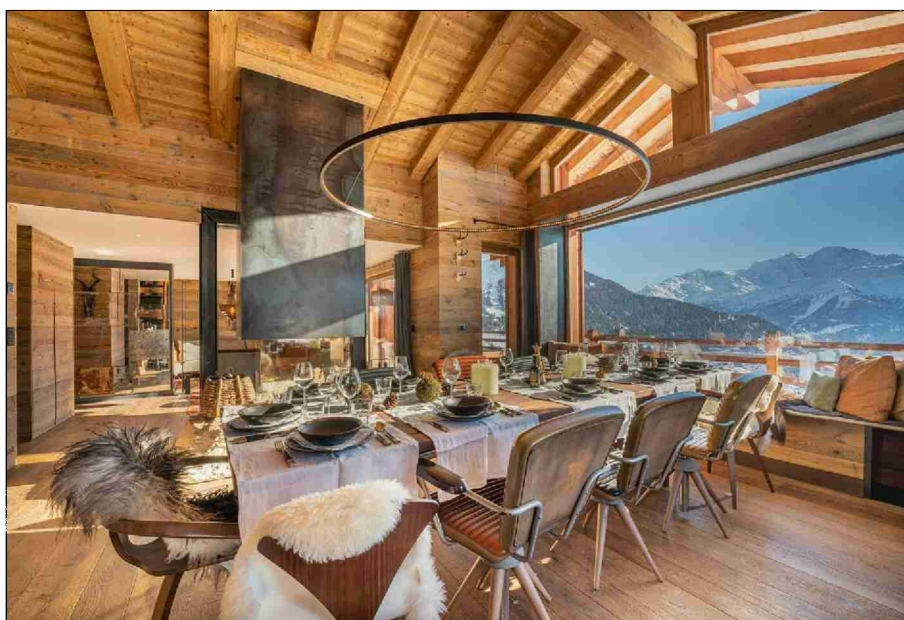
«Les prix se stabilisent sur un marché fort marqué par une hausse de 15 à 20% entre 2020 et 2021 et le marché ne fléchit pas» confirme Gregory Marchand, directeur général de Barnes Suisse. La *Feuille d'Avis Officielle* en fait la preuve. Les achats ont décollé dans toutes les tranches de valeur avec dix-sept transactions entre 10 et 20 millions. Plusieurs ventes ont atteint des sommets: 49,5 millions pour une villa à Cologny acquise par Michael Wainwright, un top exécutif de Trafigura, une propriété de 40 millions encore à Cologny achetée par l'investisseur Alexandre Garese, fondateur de Kouros (nouvelles énergies), ou encore une villa pied dans l'eau à Vérenaz, que s'est offert pour plus de 30 millions Jean-Pierre Guichard, héritier du fondateur de la chaîne de supermarchés Casino. Pierre Hagmann explique l'effet de cascade sur le marché: «Ceux qui passent en première classe revendent à des cols blancs suisses entre 4 et 10 millions, et les cols blancs revendent leur propriété à 2,5 millions.»

Du pétrole à la pierre

Parmi les raisons de cette année remarquable: la situation mondiale qui encourage plus que jamais à investir dans la pierre, la demande toujours supérieure à l'offre et la qualité de vie genevoise, rassurante. Dans le palmarès international des villes les plus recherchées établi par Barnes, Genève a progressé de la 8^e à la 4^e place, loin devant Zurich, victime de l'échauffement de son marché immobilier.

Au profil type des acheteurs ultra-riches s'ajoute une caste de traders. Nombreux ont engrangé des superprofits en 2021 et les performances ne devraient pas tarir avec la crise énergétique. «Les acquéreurs de villas et d'appartements de luxe au-dessus de 5 millions sont souvent des personnes actives dans le négoce de matières premières», observe Pierre Hagmann. «Notre clientèle change. Le marché doit s'adapter aux nouvelles exigences et attentes de ces acheteurs prêts à déboursier sans compter», constate Maxime Dubus, directeur de SPG One-Christie's International Real Estate.

Dans un climat d'incertitude, la tendance est à la confiance. D'importantes transactions sont en cours chez Barnes, Pilet & Renaud Transactions ou encore John Taylor. Actif sur ce segment du luxe depuis 2005, Maxime Dubus résume: «On disait que le marché allait s'effondrer en 2008. Eh bien non! Le confinement esquissait des inquiétudes, mais rapidement s'est produit l'effet inverse de la surdemande. Malgré la situation internationale, la Suisse reste malgré tout attractive. Restons attentifs et optimistes.» ■



**Un chalet de 570 m² habitables
en vente à Verbier, comportant
7 chambres, 7 salles de bains,
vendu 19'800'000 fr.**