



La résidence Tour Carrée, à Cologny (GE).

vaut pas encore à celui de l'intérieur», analyse ainsi Grégory Marchand.

**Des terrains valorisés**

Les recherches immobilières ont tout de même évolué et la demande de biens d'exception avec un extérieur s'est renforcée, augmentant encore le prix des terrains. Les biens dépourvus d'espaces extérieurs n'ont ainsi eu que peu d'intérêts pour les acheteurs du secteur ou sont plus compliqués à vendre. «En 2021, sur les 8,74 milliards de francs de ventes immobilières dans le canton de Genève, 4,74 milliards ont été réalisés sur le segment résidentiel des villas, appartements et parcelles. Dans ce montant, on compte 196 transactions dans le domaine des biens de luxe, dont 151 villas avec un terrain contre 33 appartements. En comparaison, l'année précédente affiche 142 transactions, dont 96 villas et 34 appartements», confie Alexandra Janet, courtière chez Naef Prestige Knight Frank. Par exemple, l'agence a commercialisé l'an passé la promotion de luxe des immeubles de Beauvallon, situés à Chêne-Bougeries. Tous ont été vendus sur plan. La parcelle arborisée comprend trois immeubles haut de gamme avec une belle architecture. Tous les appartements ont des espaces extérieurs. Généralement, on pondère les surfaces extérieures par rapport à la surface de la PPE au sol. On applique dans la moyenne une valeur de 50% pour un balcon ou une loggia, de 20% pour une terrasse et de 10% pour un jardin. Pour calculer la plus-value que rapporte un espace extérieur, différents critères sont considérés. Par exemple, tout type

d'aménagement extérieur est un atout pour un appartement ou une maison à vendre. Pour une villa, on va considérer un bel espace dans un cadre de verdure, une arborisation bien entretenue et de grande qualité, un environnement calme, une proximité avec les écoles, notamment internationales.

**L'arborisation compte**

Cependant, le gain varie en fonction de la qualité et de la surface de cette zone adjacente au logement. En effet, la valorisation de la parcelle a une grande importance, elle dépend de la région où se situe le bien. Chaque commune a plusieurs zones avec une variante de prix en fonction de la situation. «À Collonge-Bellerive, une parcelle en bordure de la route cantonale offre un prix de 1000 à 1500 fr. le mètre carré. Une autre, située sur les rives du lac, affiche un prix par mètre carré entre 2800 et 4200 fr.», relève encore Alexandra Janet.

De plus, maximiser le potentiel d'un espace extérieur va faciliter une vente, puisque terrasses et jardins sont vus comme des prolongements de l'appartement ou de la maison. S'ils sont bien aménagés, ils vont valoriser le bien résidentiel. Une belle mise en valeur, avec un mobilier extérieur de haute qualité et des végétaux, suscite l'intérêt. La création d'une zone de détente avec un jacuzzi ou une pergola augmente encore l'attractivité auprès d'un client. Pour une villa, la qualité mais aussi l'état de l'aménagement et des plantations sont un critère important. Car rénover un extérieur est souvent coûteux, en temps et en argent. ■

# DES TERRASSES ET DES JARDINS EN OR

L'attrait et la valeur des espaces extérieurs ont évolué. Considérés comme une pièce de plus, ils peuvent fortement accroître la valeur d'un bien. Dans le marché résidentiel de prestige, ils jouent même un rôle essentiel. PATRICIA MEUNIER

Dans les grandes villes, comme New York, les espaces extérieurs de certains biens de luxe ont désormais la même valeur que les espaces intérieurs. À Paris, où les biens avec un accès à un balcon, une terrasse ou un jardin sont rares, les extérieurs valent de l'or. Et les confinements dus à la pandémie de Covid ont renforcé la tendance. Mécaniquement, les extérieurs font donc très vite grimper le prix des logements de prestige, poussant à de nouveaux records dans ce segment.

Les villes suisses connaissent le même phénomène puisque les espaces extérieurs y sont peu courants. Terrasses et balcons constituent donc le nec plus ultra et représentent une plus-value importante pour tout bien résidentiel immobilier. Même si la surface est petite, on la considère comme une pièce de vie supplémentaire. «Il est certain qu'aujourd'hui, un grand balcon ou une terrasse sur le toit va jouer un rôle essentiel dans la vente d'un bien. Cela permet

de renchérir notablement sa valeur», confirme Grégory Marchand, directeur de l'agence immobilière Barnes Suisse.

Ajoutez à ça une vue panoramique et un espace extérieur assez étendu pour accueillir un salon de jardin et le tarif augmentera d'un bon pourcentage. Surtout, il sera très facile de trouver un acquéreur, tant la demande de biens d'exception avec un extérieur est forte par rapport à une offre quelque peu asséchée. «Il y a peu de terrasses et de rooftops en Suisse en comparaison avec d'autres pays», explique Aurore Lucido, directrice des ventes chez FGP Swiss & Alps | Forbes Global Properties. «À Genève, les appartements sur les quais ont souvent un très petit balcon et le fait que ces immeubles anciens soient souvent classés n'autorise que peu de possibilités de créer une grande terrasse. Lorsqu'un client recherche un bien dans le segment au-delà des 4 millions de francs, l'un de ses critères quasi incontournables sera d'avoir un extérieur.»

Les nouvelles promotions profitent de cet avantage puisqu'elles offrent des surfaces extérieures beaucoup plus spacieuses. «C'est le cas des appartements haut de gamme du Domaine des Princes, à Cologny, que nous avons commercialisés, précise Aurore Lucido. Tous offriraient de belles surfaces extérieures privatives valorisant efficacement le prix de vente global du bien». Ainsi, le mètre carré d'une terrasse en attique peut-il atteindre le tiers du prix de la même surface située à l'intérieur.

Les envies de terrasses ou de jardins se sont ainsi aiguisées au contact de la crise sanitaire et de ses multiples confinements, mais la Suisse reste encore raisonnable. «Si, dans certaines grandes villes du monde, les espaces extérieurs des appartements de luxe comptent autant que les surfaces intérieures, ce n'est pas encore le cas à Genève. Certes, cela a un impact notable sur la valorisation du bien, mais le prix du mètre carré extérieur n'équi-

PHOTOS: NAEF PRESTIGE KNIGHT FRANK, FDP SWISS & ALPS



Les généreux balcons du Domaine des Princes, à Cologny.



Un attique-terrasse à Lutry.