

Les membres fondateurs de Forbes Global Properties, ainsi que des membres de Forbes Média et la direction de FGP Swiss & Alps.



Immobilier de luxe et perspectives 2023

FGP Swiss & Alps présente son rapport

L'Hôtel d'Angleterre à Genève accueillait, lundi 8 mai, le premier sommet européen du réseau Forbes Global Properties, à l'invitation de FGP Swiss & Alps, représentant exclusif de Forbes Global Properties pour la Suisse et les Alpes françaises. A cette occasion, Quentin Epiney, administrateur délégué de FGP Swiss & Alps, a présenté l'étude 2023 de Forbes Global Properties sur les perspectives de l'immobilier de luxe dans le monde et a abordé la situation en Suisse.

Premier constat de cette recherche portant sur vingt-deux pays: le marché de l'immobilier de prestige est en bonne santé malgré la situation économique et géopolitique globale. Les acheteurs adoptent le plus souvent une perspective à long terme qui unit qualité de vie et garantie du capital engagé. L'acquéreur investit son bien comme il investit dans son bien. C'est pourquoi la dimension affective joue un rôle. «Nous sommes des passeurs de témoin», image Olivier de Chabot-Tramecourt, du groupe Mercure, représentant de Forbes Global Properties en France, pour souligner le

lien patrimonial et émotionnel qui lie les détenteurs à leur propriété.

Au plan mondial en 2022, sur les 100 ventes les plus importantes, 58% étaient localisés dans les grandes métropoles mondiales, contre un tiers ayant porté sur des demeures situées dans des destinations de vacances. Sur les 25 transactions les plus coûteuses, le chiffre d'affaires total s'est élevé à 2,57 milliards de dollars, pour des sommes allant de 72 à 173 millions de dollars. A Miami, Dubaï, Melbourne et dans les Etats américains d'Arizona, du Massachusetts et de l'Utah, les prix ont atteint des sommets sans précédent.

Les Alpes suisses recherchées

La pandémie a modifié les attentes des acheteurs, qui sont désormais plus sensibles à la taille des espaces intérieurs et extérieurs. A côté des «must» que sont les dernières innovations en matière de domotique ou la présence de salles d'eau équipées de spa, les acquéreurs sont de plus en plus en quête de propriétés qui permettent aux résidents d'articuler en un même lieu habitat et bureau, qui disposent de piscine, de fitness privé et de cuisines *high-tech*. La proximité de plages ou pistes de ski est également un facteur important, relève l'étude Forbes Global Properties.



FGP



Michael Jalbert, CEO de Forbes Global Properties.

FGP



Quentin Epiney, CEO de FGP Swiss & Alps; Bonnie Sellers, cofondatrice de Forbes Global Properties et Paul Epiney, Président du Groupe Comptoir Immobilier.

«En Suisse, la demande s'oriente sur les grandes villes et les stations de montagne, où les prix sont en constante augmentation», indique Sébastien Gentilini, directeur des opérations de FGP Swiss & Alps. A Genève et dans l'Arc lémanique, le mètre carré du segment de prestige débute entre 22 000 et 36 000 francs; sur la côte dorée zurichoise, il s'établit à partir de 26 000 francs. Les stations d'altitude font mieux, avec des prix de base de 31 000 francs à Verbier, 33 000 francs à Saint-Moritz et 36 000 francs à Gstaad. Le portefeuille de FGP Swiss & Alps contient des propositions répondant aux critères du luxe et dont le prix démarre à deux millions de francs et s'envole jusqu'à plus de 90 millions.

Une attention accrue portée à la performance environnementale

Les localités d'altitude tirent les prix suisses à la hausse et cela se reflète dans la répartition du chiffre d'affaires de FGP Swiss & Alps. En 2022, il a atteint 71 millions de francs pour les biens urbains et 74 millions pour les biens en station. La société a par ailleurs un projet ambitieux de réalisations de grand luxe à Grimontz/VS, d'un montant total de 150 millions de francs, qui renforcera encore le «biais» alpin du marché.

«A l'image de la clientèle passée sous revue par FGP Swiss & Alps, celle qui fait l'acquisition d'une propriété en Suisse est attentive

aux espaces extérieurs et aux équipements privés de sport et de bien-être», souligne Sébastien Gentilini. L'aspect de durabilité, autrement dit la performance environnementale de l'habitat, gagne cependant en importance et la présence de panneaux solaires, le recours à des matériaux naturels ou l'ossature en bois d'un bâtiment sont des critères dont le poids a crû depuis la pandémie. Dans ce segment aussi, la rareté des objets est un frein au nombre de transactions. En 2022 en Suisse, ce nombre a été légèrement inférieur à celui de 2021, bien que la situation internationale ait renforcé l'attrait du pays et que le marché des habitations de prestige puisse s'appuyer sur les bénéficiaires de forfaits fiscaux.

Une année 2023 toute en nuances

Le rapport Forbes Global Properties fait état de perspectives nuancées pour 2023. Les acteurs australiens et asiatiques du réseau sont optimistes pour l'année en cours, tandis que les Etats-Unis et le Canada sont plus prudents. Les restrictions apportées en Europe aux possibilités d'établissement en contrepartie d'un investissement minimum dans le pays concerné, jointes à la situation géopolitique, invitent aussi à la retenue pour le Vieux-Continent.

Pour la Suisse, FGP Swiss & Alps pronostique un ralentissement du nombre de ventes en raison de la pénurie de biens,

malgré une demande soutenue. Les prix devraient rester stables dans les villes, mais continuer à croître dans les Alpes.

Créé en 2020 avec la participation du groupe de médias Forbes, éditeur du célèbre magazine économique, le réseau mondial Forbes Global Properties met en contact les meilleurs agents immobiliers sur les cinq continents, afin de satisfaire les clients en quête des propriétés les plus extraordinaires. Forbes Global Properties s'est donné cent membres pour limite. Celle-ci n'est pas encore atteinte. Le groupe Comptoir Immobilier, membre fondateur de l'alliance Forbes Global Properties, a lancé en 2021 la marque FGP Swiss & Alps, afin de mettre en avant son appartenance à cette organisation que l'on intègre que sur invitation. L'intérêt du réseau Forbes Global Properties est notamment illustré par Quentin Epiney lorsqu'il relève que l'offre *off-market* de FGP Swiss & Alps est plus importante que son offre publique. Dès lors, s'appuyer sur des partenaires à l'étranger pour aiguiller les acheteurs vers le bien qui leur correspond s'avère un atout déterminant. ■

CESARE ACCARDI

Pour consulter le rapport

