

Le Baromètre de l'immobilier de rendement genevois

3^{ème} édition · Q1 2025

GRANGE



TABLE DES MATIÈRES

Introduction	> 3
Contexte	> 4
Réponses	> 5
Données	> 13
GRANGE Investissement	> 14



3^{ÈME} ÉDITION DU BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER DE RENDEMENT GENEVOIS



Nous avons le plaisir de vous présenter notre 3^{ème} "Baromètre de l'immobilier de rendement genevois".

Dans un marché changeant et au fil des nouvelles macro-économiques, nous avons eu, en 2023, la conviction qu'il manquait cruellement sur le canton de Genève un indicateur clair traitant de l'appréciation des investisseurs de la valeur de l'immobilier de rendement genevois.

Pour y remédier, nous avons mis au point quelques questions simples et précises que nous posons à tous nos partenaires investisseurs à une fréquence irrégulière, à chaque fois que les changements macroéconomiques le nécessitent.

Dans cette édition – alors que le retour hypothétique des taux d'intérêts négatifs se murmure dans les couloirs – le constat est sans appel : l'appétit des investisseurs est bel et bien à nouveau là. Les rendements nets attendus baissent et le nombre d'investisseurs en phase d'investissement active augmente. 57% des sondés pensent que les prix de l'immobilier de rendement vont continuer à augmenter ces 6 prochains mois. Il est donc fort à parier que le niveau des transactions va retrouver de ses couleurs ces prochains trimestres.

N'hésitez pas à prendre contact avec notre équipe à l'adresse investissement@grange.ch si vous deviez avoir la moindre question ou remarque. Nous nous réjouissons de continuer à observer avec vous l'évolution de la situation macroéconomique et d'en mesurer l'impact sur le marché de l'immobilier de rendement genevois.

Finalement, nous remercions les participants pour leur précieuse contribution, qui a permis la rédaction de cette nouvelle publication.

Bonne lecture et à la prochaine édition !



Julien GRANGE

Administrateur

pour l'équipe GRANGE Investissement

CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE



Ci-dessous l'évolution du taux d'intérêt directeur fixé par la Banque Nationale Suisse (BNS).

MARS 22	JUIN 22	SEPT. 22	DEC. 22	MARS 23	JUIN 23	SEPT. 23	DEC. 23	MARS 24	JUIN 24	SEPT. 24	DEC. 24	MARS 25
-0,75%	-0,25	0,50%	1,00%	1,50%	1,75%	1,75%	1,75%	1,50%	1,25%	1,00%	0,50%	?
	+0,50%	+0,75%	+0,50%	+0,50%	+0,25%	-	-	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,50%	?

Politique monétaire

Après une période de stabilisation du taux directeur en deuxième partie d'année 2023, l'année 2024 fut marquée par 4 baisses successives passant ce taux de 1,75% en début d'année à 0,50% en décembre, soit une baisse de 125 bps sur 12 mois.

En effet, l'épisode inflationniste semble avoir été maîtrisé et la Banque Nationale Suisse souhaite maintenant créer des conditions monétaires adéquates à la stabilité des prix.

Impact sur l'immobilier de rendement suisse

Nous avons senti sur l'année 2024 s'établir à nouveau un sentiment de confiance de la part des investisseurs cherchant à investir dans l'immobilier de rendement genevois. Depuis le « gel transactionnel » de l'année 2023 lié à la sortie surprise des taux d'intérêts négatifs, l'appétit des investisseurs semble peu à peu se manifester. Le niveau des transactions reste malgré tout pour l'instant timide. Il est toutefois fort à parier qu'à un niveau de taux maintenant comparable au 3^{ème} trimestre 2022, les transactions vont reprendre une activité significative en 2025.

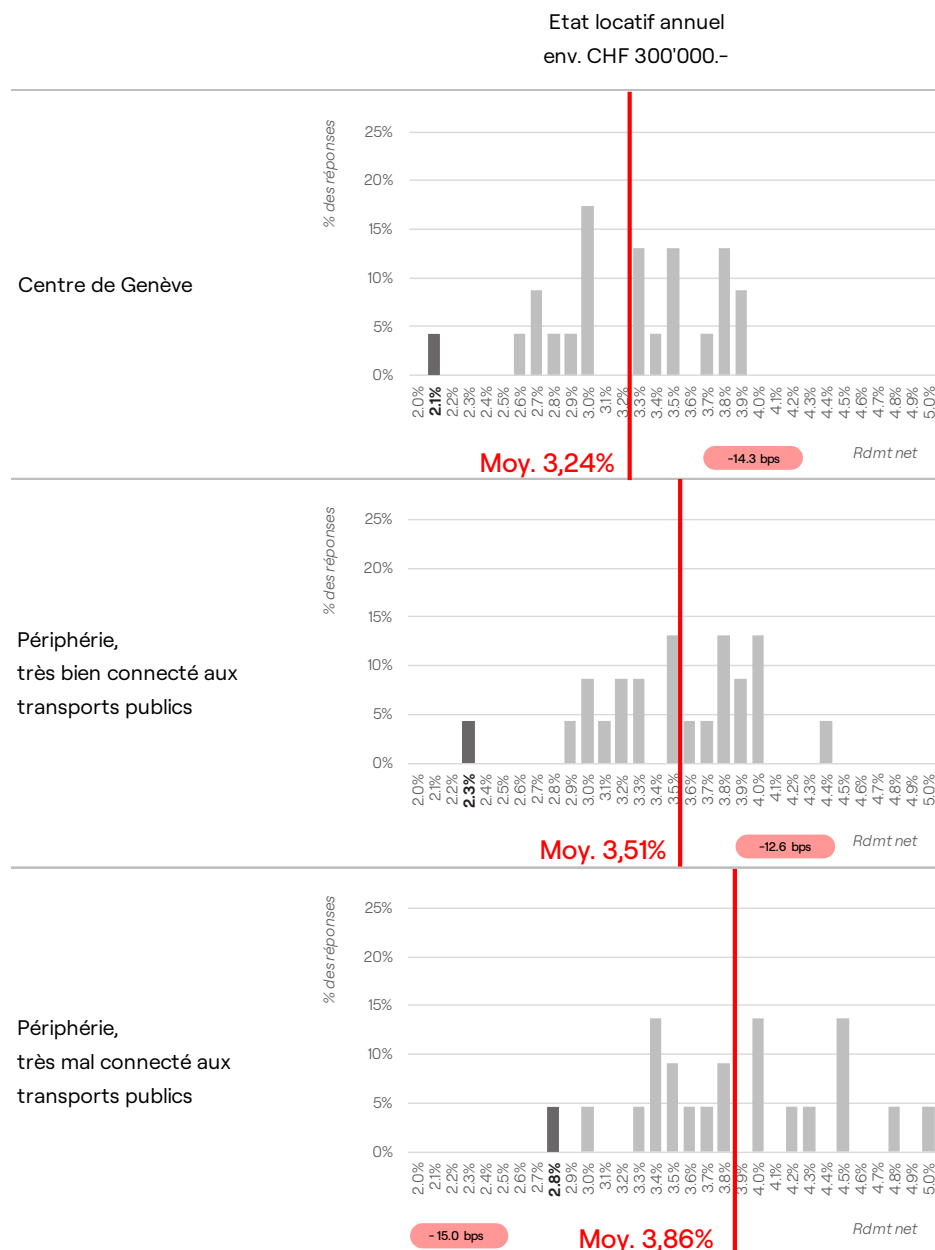
Contre-effets

Malgré les nouvelles macroéconomiques réjouissantes, plusieurs éléments pourraient venir contrarier légèrement l'appétit revenu des investisseurs ces prochaines années. Tout d'abord, les exigences croissantes en matière de rénovations énergétiques sur le canton qui pèsent sur les prévisions de cash flows des analystes. Puis également les mesures de protection des locataires plus présentes sur le canton de Genève que dans d'autres régions, qui créent pour les investisseurs un sentiment d'insécurité en termes de pérennité des états locatifs. Finalement, le durcissement des conditions d'octroi de prêts par les banques pourrait également venir modérer la reprise d'activité attendue pour 2025.

RÉPONSES AUX QUESTIONS



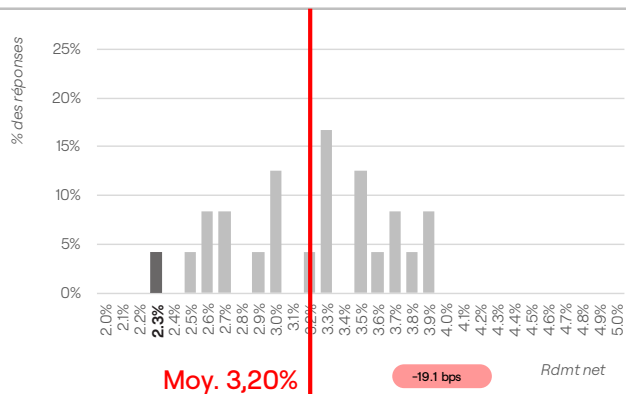
QUESTION 1



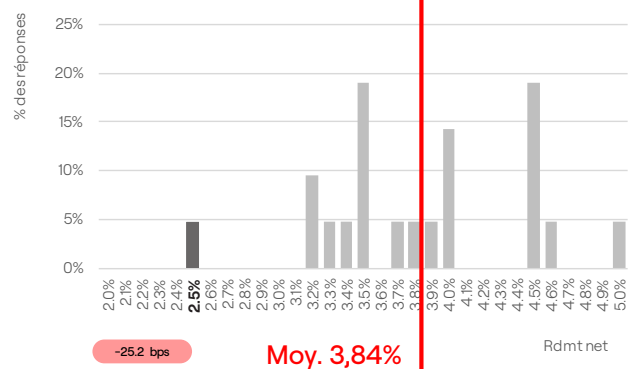
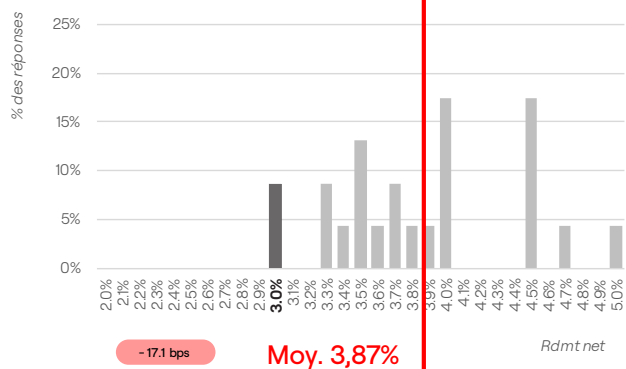
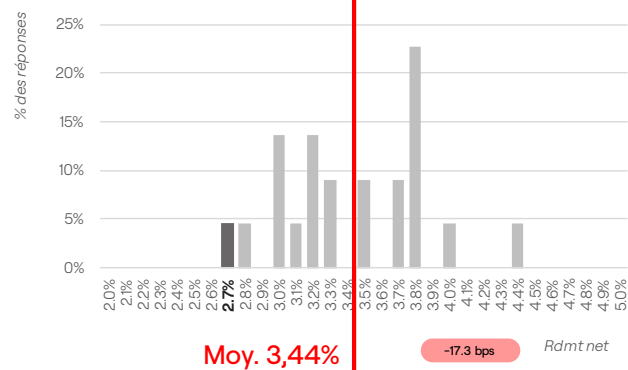
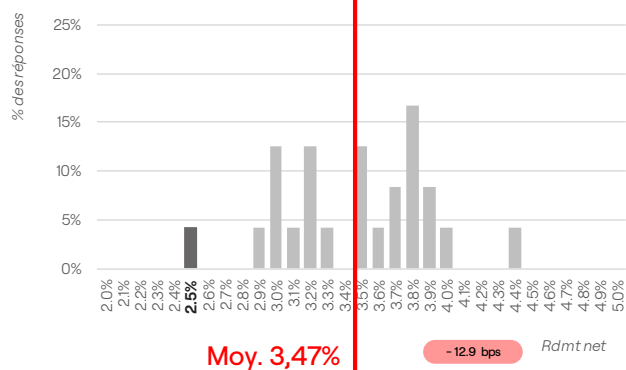
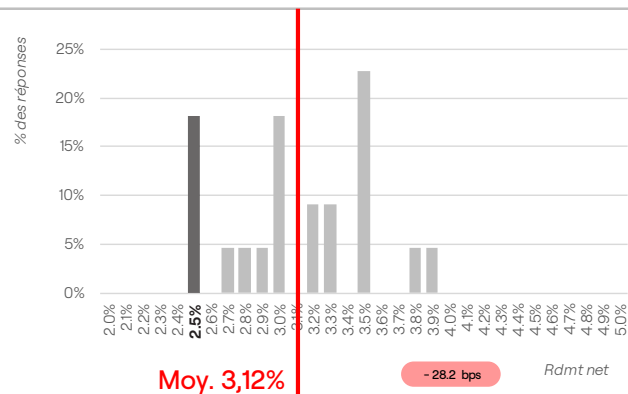
Logement : Selon vos critères d'investissement, quel rendement net (avant impôts et intérêts hyp.) appliqueriez-vous pour un immeuble locatif de logement de bonne qualité situé sur le canton de Genève, sans aucun travaux à prévoir à moyen terme (parfaitement aux normes en termes technique et énergétique), faible marge locative et sans potentiel de surélévation ?

(asset deal)

Etat locatif annuel
env. CHF 600'000.-



Etat locatif annuel
env. CHF 1'500'000.-



Comparaison avec la dernière édition du Baromètre (Q4 2023)

STABLE

Moins de 10 bps de variation

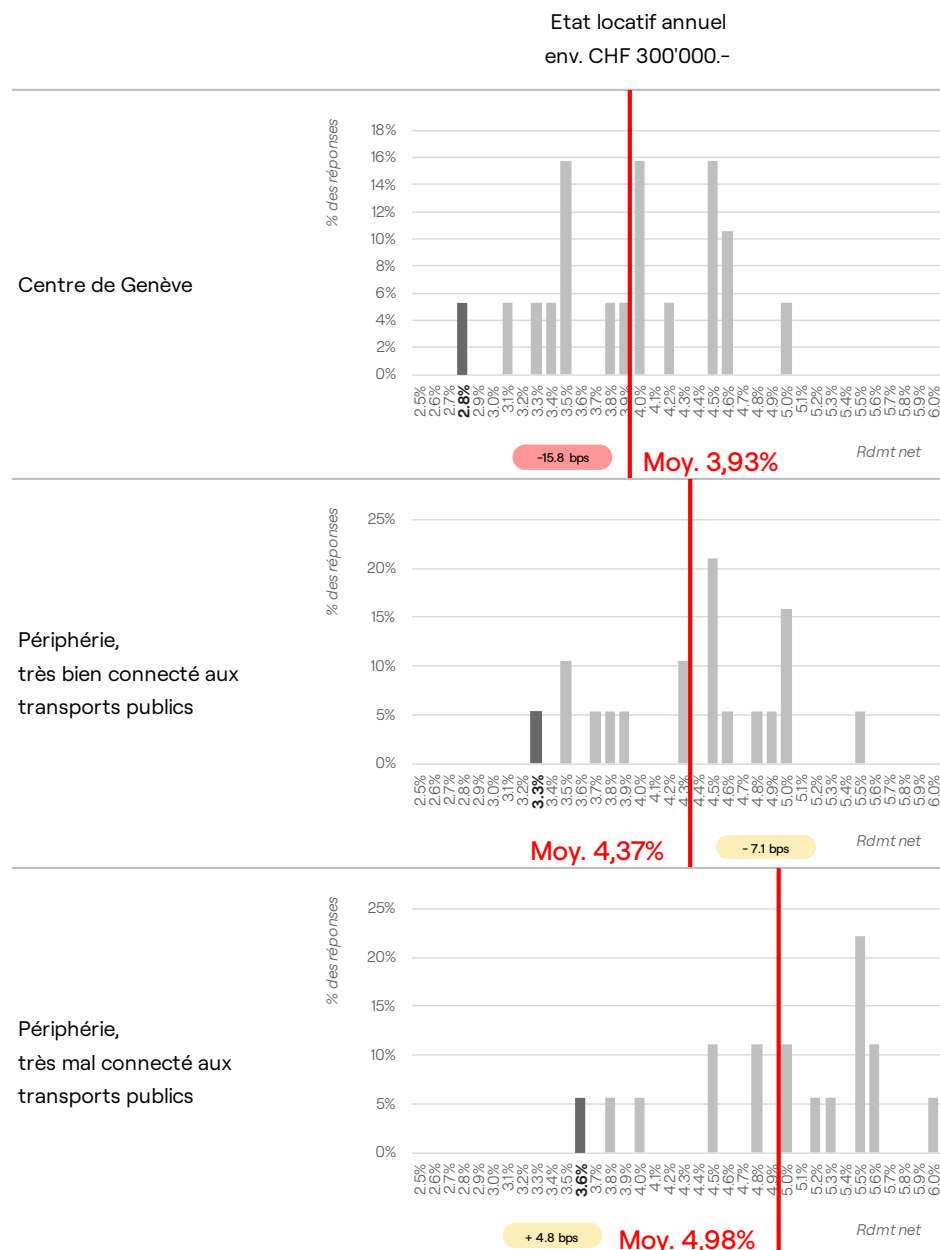
HAUSSE

Plus de 10 bps de hausse

BAISSE

Plus de 10 bps de baisse

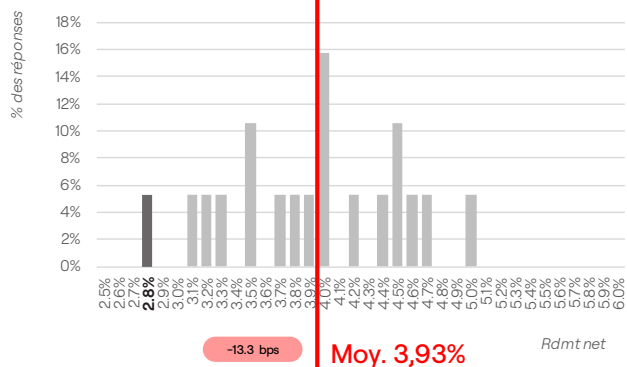
QUESTION 2



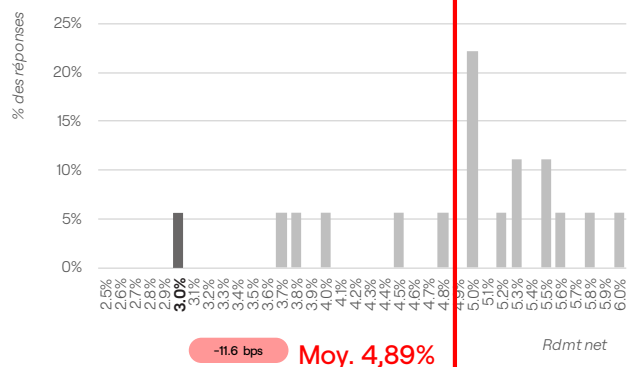
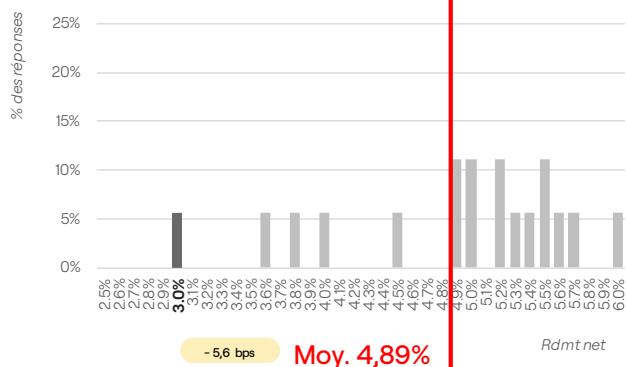
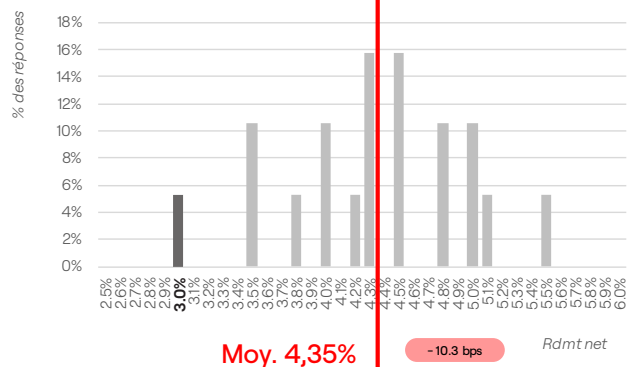
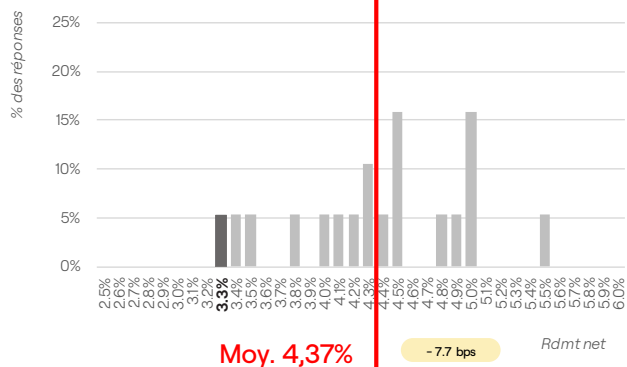
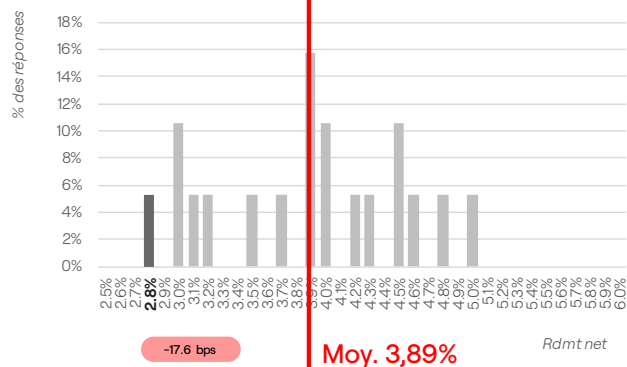
Commercial : Selon vos critères d'investissement, quel rendement net (avant impôts et intérêts hyp.) appliqueriez-vous pour un immeuble locatif commercial de bureaux de bonne qualité situé sur le canton de Genève, sans aucun travaux à prévoir à moyen terme (parfaitement aux normes en termes technique et énergétique), faible marge locative et sans potentiel de surélévation ?

(asset deal)

Etat locatif annuel
env. CHF 600'000.-



Etat locatif annuel
env. CHF 1'500'000.-



Comparaison avec la dernière édition du Baromètre (Q4 2023)

- STABLE** Moins de 10 bps de variation
- HAUSSE** Plus de 10 bps de hausse
- BAISSE** Plus de 10 bps de baisse

ANALYSE QUESTION 1 & 2



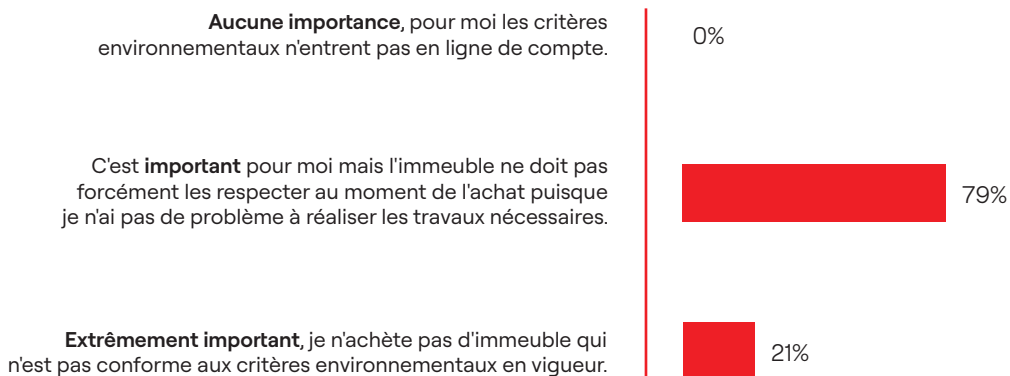
En observant les réponses obtenues aux questions 1 et 2, nous retenons plusieurs points :

- Le taux de rendement net attendu a baissé de manière significative depuis notre dernier baromètre (Q4 2023). Il s'établit aujourd'hui en moyenne entre 3,12% et 3,87% pour les immeubles résidentiels et entre 3,89% et 4,89% pour les immeubles commerciaux. À noter que ce taux peut descendre, pour certains investisseurs, jusqu'à 2,1% pour les immeubles résidentiels et jusqu'à 2,8% pour les immeubles commerciaux.
- De manière générale, nous constatons donc sans surprise depuis notre dernier baromètre une baisse générale du taux de rendement net attendu et donc une très claire augmentation des prix de l'immobilier de rendement ;
- Comme lors de la dernière période, les attentes des investisseurs pour les deux secteurs (résidentiel et commercial) sont sujettes à de grands écarts entre répondants, ce qui s'explique par la diversité des profils de ces derniers ;
- La localisation du bien et son accès aux transports publics semblent avoir un impact de plus en plus fort sur le rendement net attendu. Une différence en moyenne de +21% (contre +19% au dernier baromètre) est observée entre le rendement net attendu d'un immeuble résidentiel situé au centre de Genève et un bien situé en périphérie mal connecté aux transports publics. Ce chiffre se situe à env. +26% (contre +22% au dernier baromètre) pour les immeubles commerciaux.

QUESTION 3



Quelle importance accordez-vous aux critères environnementaux dans le cadre d'une acquisition d'immeuble ?

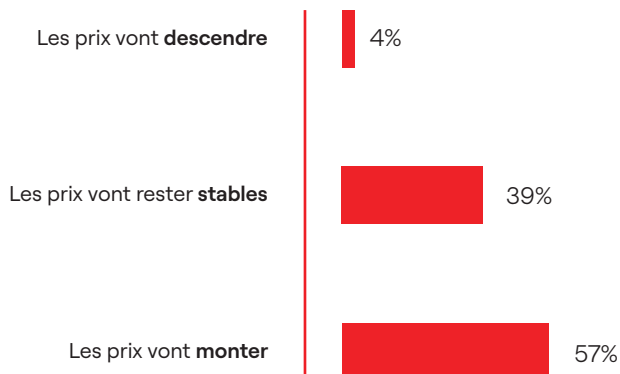


ANALYSE • Il ressort clairement sans surprise que les critères environnementaux sont importants pour les investisseurs. Il est toutefois intéressant de noter qu'une grande partie d'entre eux semble ne pas être gênée par la nécessité de devoir réaliser des travaux de rénovation énergétique après l'achat (proportion en légère hausse depuis notre dernier baromètre).

QUESTION 4



Que pensez-vous de l'évolution des prix de l'immobilier de rendement à Genève dans les 6 prochains mois ?

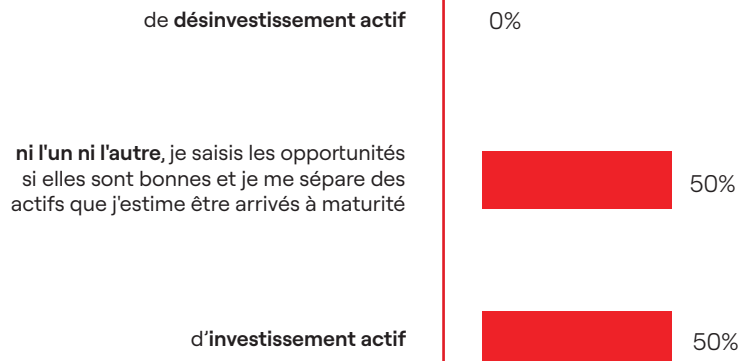


ANALYSE • 57% des sondés pensent que les prix de l'immobilier vont continuer sur leur tendance haussière pendant les 6 prochains mois. L'inertie du marché par rapport aux annonces de la BNS ainsi que les attentes de nouvelles baisses de taux sur 2025 vont probablement leur donner raison.

QUESTION 5



Vous êtes actuellement dans une phase :



ANALYSE · Changement important par rapport à notre dernier baromètre, 50% des sondés sont actuellement dans une phase d'investissement actif (contre 38% dans notre dernier baromètre). Cela confirme que l'appétit des investisseurs pour l'immobilier de rendement genevois est en nette progression.

QUESTION 6



Volume de l'offre : En moyenne sur le dernier trimestre, combien d'opportunités d'investissement à Genève recevez-vous (ou votre organisation) par mois en termes de nombre de dossiers ?

12

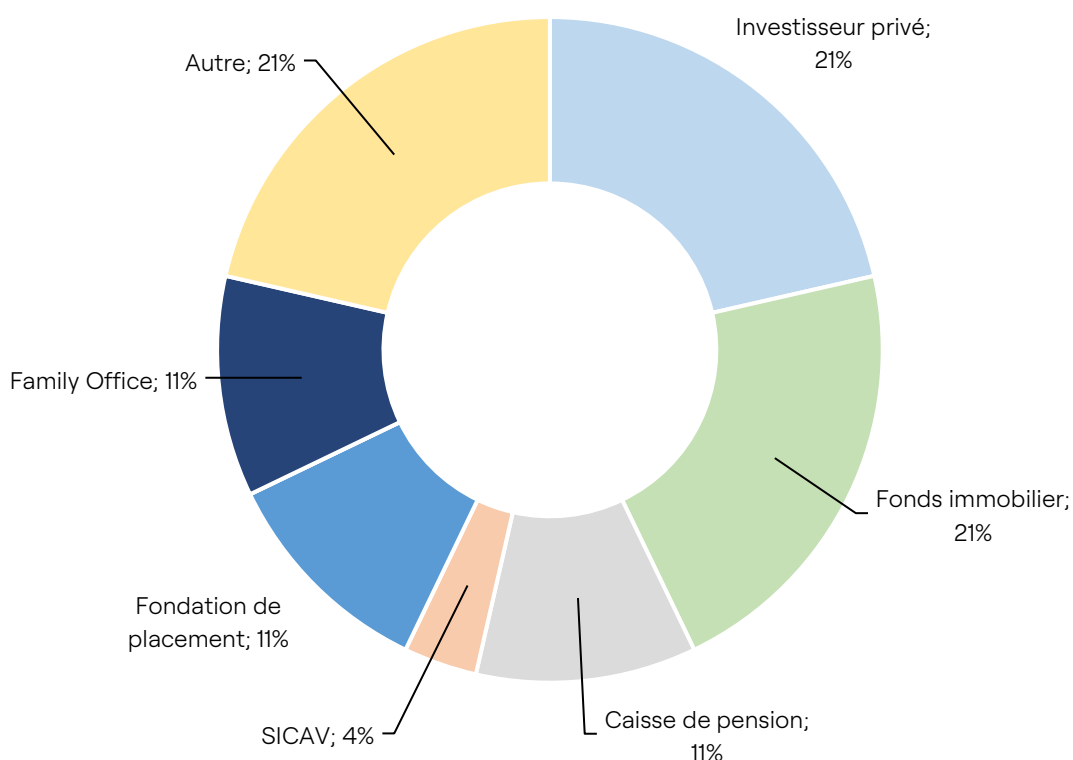
dossiers d'investissement reçus par mois en moyenne par investisseur.

Ce chiffre reste relativement stable par rapport à notre dernier baromètre (14). À noter également, comme d'habitude, qu'il existe un écart important entre les différents sondés qui s'explique par les différences de taille de structure de ces derniers. Certains sondés ne reçoivent que 1 ou 2 dossiers par mois alors que d'autres peuvent en recevoir plus de 50.

DONNÉES



Types de répondants au sondage :



Toutes les données obtenues dans le cadre de ce sondage sont traitées de manière confidentielle et ne sont consultées que par les membres du service GRANGE Investissement dans le but d'établir ce rapport.

Nombre de répondants au sondage : 28

Bien que l'échantillon de répondants au sondage soit suffisant pour en tirer des conclusions éduquées, nous pensons qu'il n'est pas suffisamment significatif pour pouvoir représenter l'entier du marché.

Ce rapport n'étant que la troisième édition du « Baromètre de l'immobilier de rendement genevois », nous avons bon espoir de susciter davantage de réponses lors des prochaines éditions.



GRANGE INVESTISSEMENT





Le Conseil d'Administration



GRANGE Immobilier SA est une entreprise familiale vieille de **150 ans** d'histoire. Nous cultivons une approche humaine et une vision ambitieuse qui nous permettent de proposer des stratégies performantes pour la gestion, la location, le développement et la vente de vos biens immobiliers.

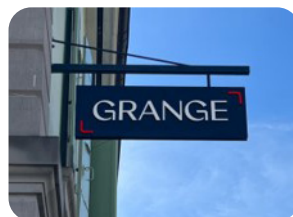
Forts de **100 collaborateurs** répartis sur **3 sites**, nous couvrons un large panel d'activités dans le domaine de l'immobilier ce qui nous permet d'offrir à nos clients une expertise à la fois large et pointue.



Grange-Canal 21 (GE)



Grange-Canal 23 (GE)



Carouge (GE)



GRANGE Investissement est notre marque dédiée à la vente d'objets de rendement. Nous avons réalisé en moyenne chaque année entre **CHF 100 et 150 millions** de volume de transactions.

Nos experts maîtrisent tous les aspects des **transactions les plus complexes**, du simple «asset deal» à la vente d'une société immobilière détenant plusieurs immeubles, en passant par l'«asset SWAP». L'immobilier de rendement n'a pas de secrets pour notre équipe.

ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE



EDMOND
DE ROTHSCHILD



et bien +

TRACK RECORD



Ci-contre une sélection de transactions récentes réalisées par GRANGE Investissement.



Jean-Antoine-Gautier, Pâquis

Objet	Résidentiel
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	25-30M
Année	2024



Le Cabestan, Versoix

Objet	Mixte
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	15-20M
Année	2024



Jacques-Grosselin, Carouge

Objet	Mixte
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Privé
Volume	3-5M
Année	2023



Portefeuille Neptune

Objet	13 immeubles
Loc.	GE + VD
Type	Share deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	Confidentiel
Année	2022



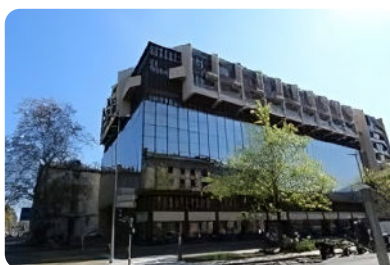
Louis-Curval, Champel

Objet	Résidentiel
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	15-20M
Année	2022



Kléberg, Genève

Objet	Mixte
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	20-25M
Année	2022



Tour, Genève

Objet	Mixte
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	100-110M
Année	2022



Adrien-Jeandin, Thônex

Objet	Mixte
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	15-20M
Année	2022



Cingria, Plainpalais

Objet	Résidentiel
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	15-20M
Année	2022



Neuf, Eaux-Vives

Objet	Résidentiel
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Privé
Volume	3-5M
Année	2022



31-Décembre, Eaux-Vives

Objet	Résidentiel
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	5-10M
Année	2022



31-Décembre, Eaux-Vives

Objet	Résidentiel
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	20-25M
Année	2022



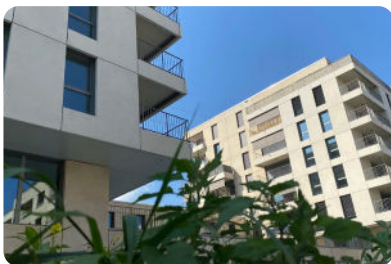
Thônex, Genève

Objet	Commercial
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Privé
Volume	3-5M
Année	2022



Plantamour, Genève

Objet	Résidentiel
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	10-15M
Année	2021



Petite-Prairie, Nyon

Objet	2 immeubles
Loc.	VD
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	120-130M
Année	2021



Pêcherries, Jonction

Objet	Résidentiel
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	5-10M
Année	2021



Prulay, Genève

Objet	Résidentiel
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	60-70M
Année	2021

VOS POINTS DE CONTACT



> **Julien GRANGE**
Administrateur
Dir. GRANGE Invest.



> **Yves GRANGE**
Administrateur



> **Nicolas GRANGE**
Administrateur



> **Béatrice GRANGE**
Administratrice



> **Nathalie PAZOS**
Assist. de direction
GRANGE Invest.

investissement@grange.ch
+41 22 707 10 15

Le Baromètre de l'immobilier de rendement genevois

3^{ème} édition · Q1 2025

GRANGE