

Le Baromètre de l'immobilier de rendement genevois

4^{ème} édition · Q4 2025

GRANGE



TABLE DES MATIÈRES

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



4ÈME ÉDITION DU BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER DE RENDEMENT GENEVOIS



Chers clients, chers partenaires, chers lecteurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter la 4^{ème} édition de notre « Baromètre de l'immobilier de rendement genevois – Q4 2025 ».

Le 11 décembre dernier, la BNS a annoncé maintenir son taux directeur à 0%. La légère baisse de l'inflation conforte la banque centrale dans sa position du 25 septembre dernier. Quels impacts sur 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. Pour y remédier, nous avons mis au point quelques questions simples et précises que nous posons à tous nos partenaires investisseurs à chaque fois que les changements macroéconomiques le justifient. La dernière édition du rapport ayant été publiée en début d'année alors que le taux directeur était de 0,5%, nous estimions qu'il était temps de le mettre à jour.

Plusieurs tendances claires se dessinent dans cette nouvelle édition. Tout d'abord, les attentes de rendement net des investisseurs continuent de baisser, ce qui impacte les valeurs des immeubles à la hausse. Certains investisseurs attendent aujourd'hui jusqu'à 2,1% de rendement net pour un immeuble résidentiel au centre de Genève. Ensuite, une majorité des sondés (55%) pensent que les prix vont encore augmenter ces 6 prochains mois. Puis finalement, une proportion grandissante des sondés (64% contre 50% lors de la dernière édition) se disent dans une phase d'investissement active.

S'il est clair que le marché n'a pas encore retrouvé le niveau de prix et de transactions de début 2022, tous les signaux sont au vert pour une embellie et une augmentation générale des prix des immeubles de rendement à Genève au premier semestre de l'année prochaine.

Prenez contact avec notre équipe à l'adresse investissement@grange.ch pour démarrer votre projet ou 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.

Pour terminer, nous souhaitons remercier les participants pour leur précieuse contribution qui a permis la rédaction de cette nouvelle publication.

Bonne lecture et à l'année prochaine !



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).

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

Politique monétaire

Après une année 2024 marquée par les baisses successives du taux directeur, l'année 2025 s'est caractérisée par sa stabilité avec une seule baisse de -0,25% au mois de mars.

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

Les années 2024 et 2025 se sont montrées plutôt dynamiques en termes de volume et de nombre de transactions par rapport à la période de « gel transactionnel » 2022-2023 liée à la sortie surprise des taux négatifs. Néanmoins, l'exercice 2025 n'a pas tout à fait retrouvé les couleurs qu'on lui prédisait il y a 12 mois. La présente édition de notre Baromètre montre toutefois un regain net d'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de rendement. Avec un niveau de taux directeur maintenant à 0%, il est fort à parier que l'activité retrouve un certain dynamisme sur 2026.

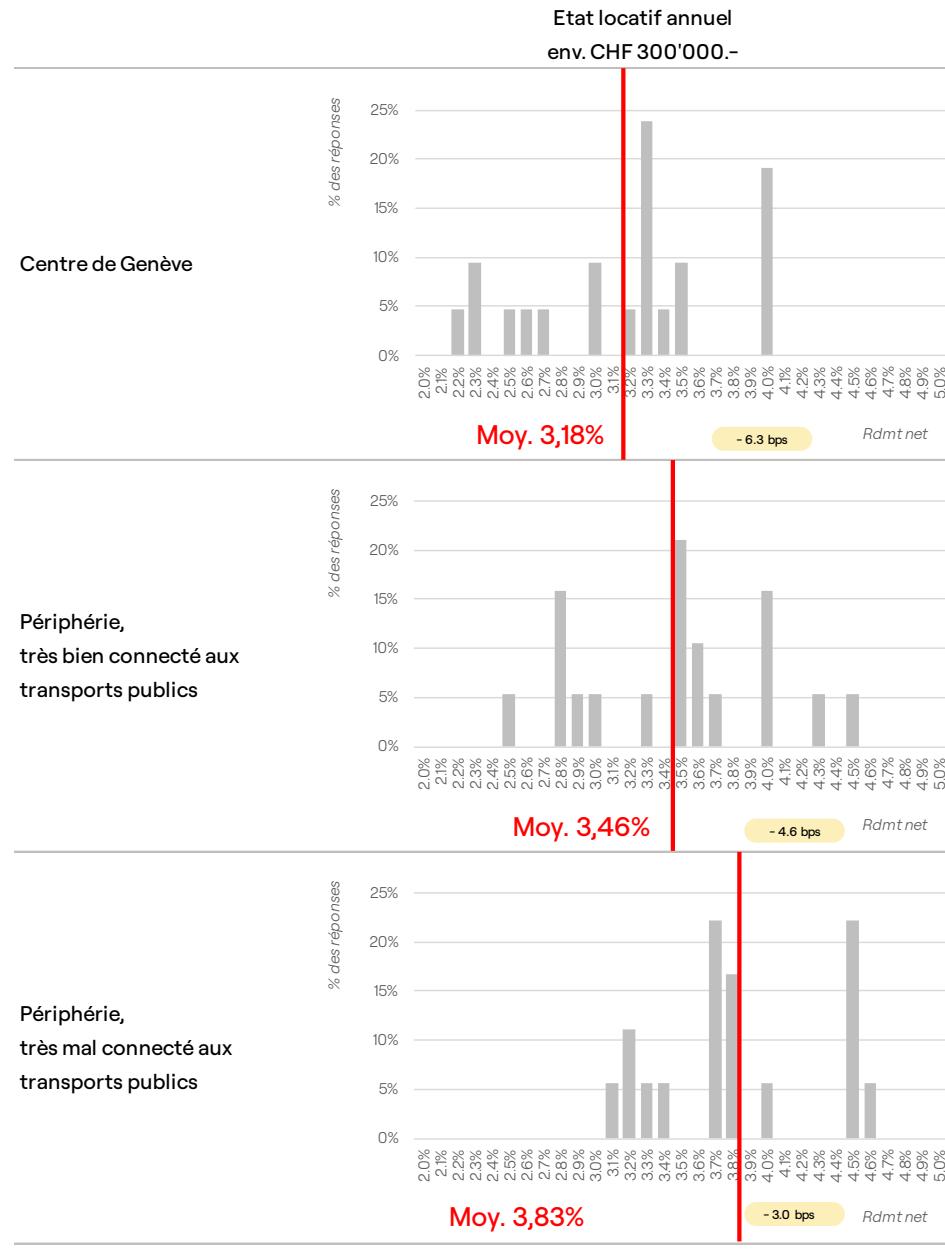
Contre-effets

Comme l'année dernière et malgré ces nouvelles macroéconomiques réjouissantes, plusieurs éléments pourraient venir contrarier légèrement l'appétit revenu des investisseurs comme les exigences croissantes en matière de rénovations énergétiques sur le Canton ainsi que 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. Rien d'alarmant toutefois au vu des taux de rendement nets attendus par les investisseurs détaillés dans la suite de ce rapport.

RÉPONSES AUX QUESTIONS

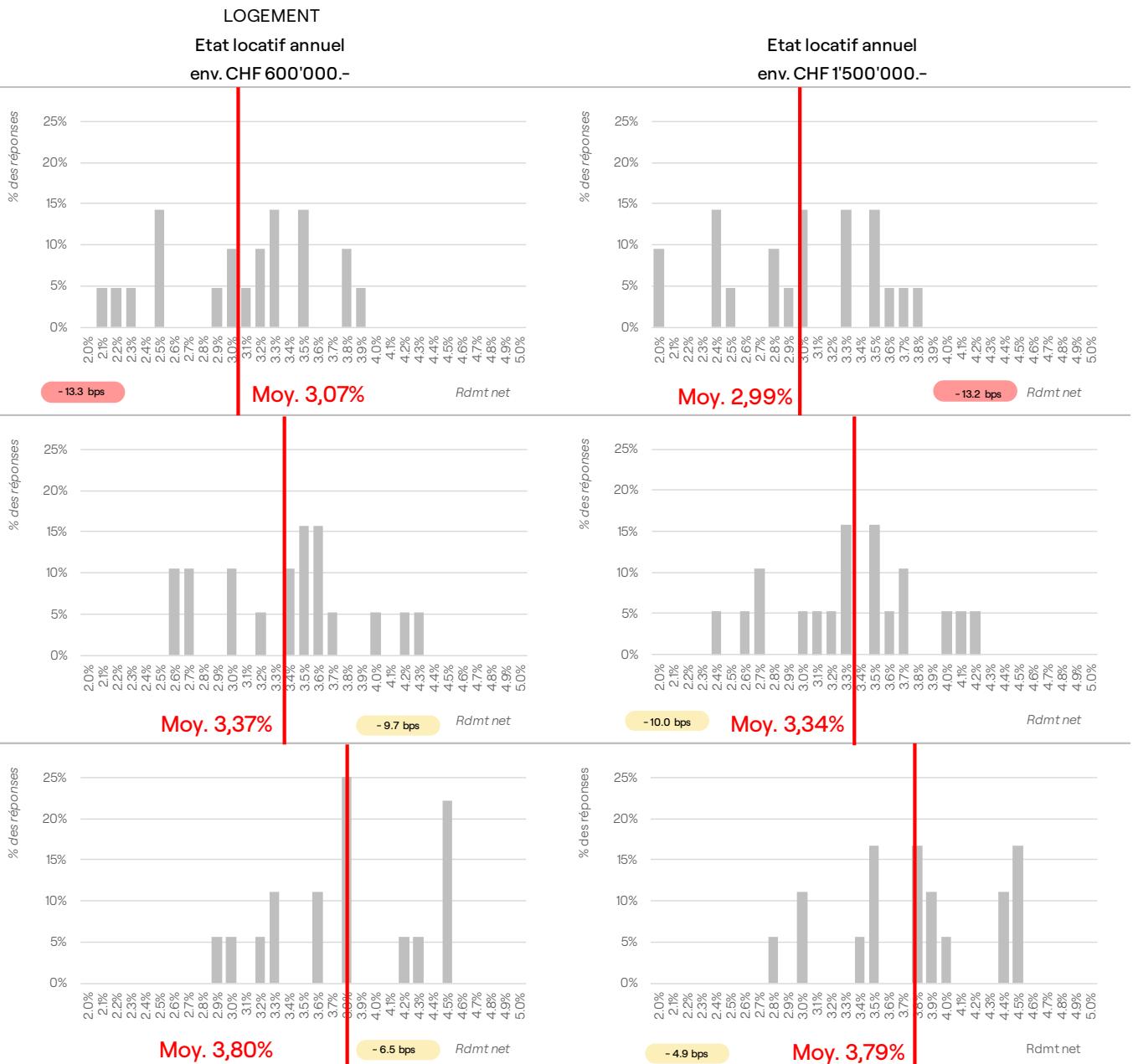


QUESTION 1



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)



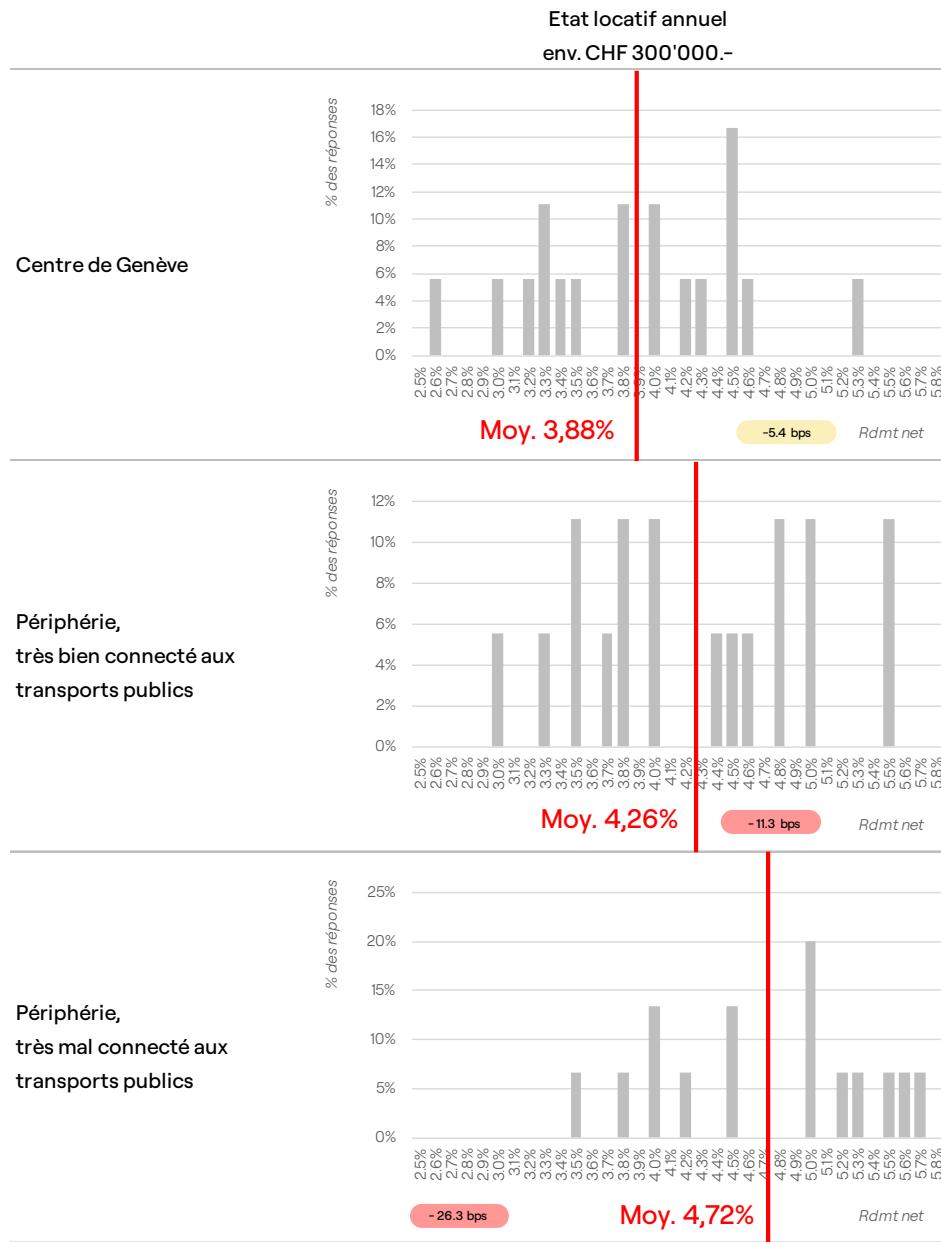
Comparaison avec la dernière édition du Baromètre (Q1 2025)

STABLE Moins de 10 bps de variation

HAUSSE Plus de 10 bps de hausse

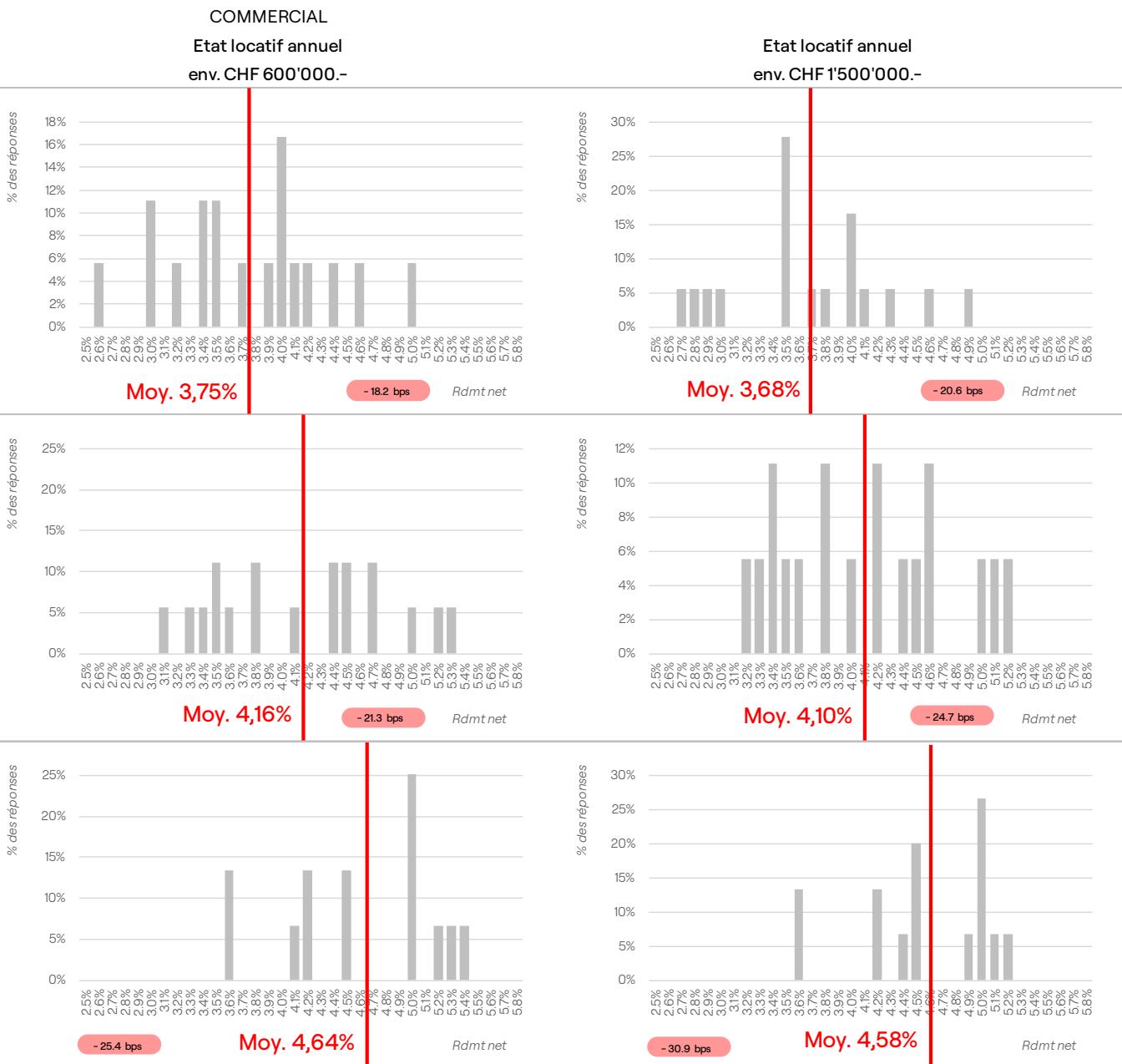
BAISSE Plus de 10 bps de baisse

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)



Comparaison avec la dernière édition du Baromètre (Q1 2025)

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 depuis notre dernier baromètre (Q1 2025) baissé de manière significative. Il s'établit aujourd'hui en moyenne entre 2,99% et 3,86% pour les immeubles résidentiels (contre 3,12% et 3,87% lors de la dernière édition) et entre 3,68% et 4,72% pour les immeubles commerciaux (contre 3,89% et 4,89%). Cela impliquera donc certainement une hausse des valeurs des immeubles de rendement sur l'exercice 2026 ;
- 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 de profils sondés ;
- Nous constatons toutefois (tout comme lors du dernier exercice) que 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 +24% (contre +21% 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. +24% (contre +26% au dernier baromètre) pour les immeubles commerciaux.

QUESTION 3



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

Aucune importance, pour moi les critères environnementaux n'entrent pas en ligne de compte.



C'est important pour moi mais l'immeuble ne doit pas forcément les respecter au moment de l'achat puisque je n'ai pas de problème à réaliser les travaux nécessaires.



Extrêmement important, je n'achète pas d'immeuble qui n'est pas conforme aux critères environnementaux en vigueur.



ANALYSE · L'importance des critères environnementaux dans les décisions d'acquisition des investisseurs continue de croître (82% contre 79% dans notre dernier rapport). Une minorité de répondants n'y accorde aucune importance (9%), une tendance en légère hausse par rapport à notre dernière édition (0%). Enfin, la part de clients refusant d'acquérir des biens ne répondant pas aux normes en vigueur a diminué de plus de moitié (9% contre 21% lors de la dernière édition).

QUESTION 4



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

Les prix vont **descendre**



Les prix vont rester **stables**



Les prix vont **monter**

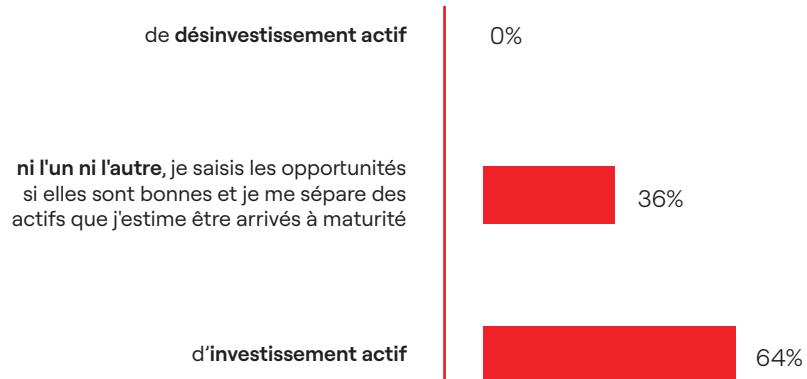


ANALYSE · 55% des sondés estiment que les prix de l'immobilier continueront d'augmenter au cours des 6 prochains mois tandis que 41% prévoient une stabilité. Le marché reste donc soutenu, en partie grâce au taux directeur maintenu à 0%, ce qui renforce la probabilité d'une tendance haussière.

QUESTION 5



Vous êtes actuellement dans une phase :



ANALYSE · Comme lors de notre dernière édition, aucun répondant n'est actuellement en phase de désinvestissement. En revanche, la proportion d'investisseurs actifs est en nette progression (50% dans notre dernier rapport), confirmant l'intérêt soutenu pour les biens de rendement.

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 ?

13

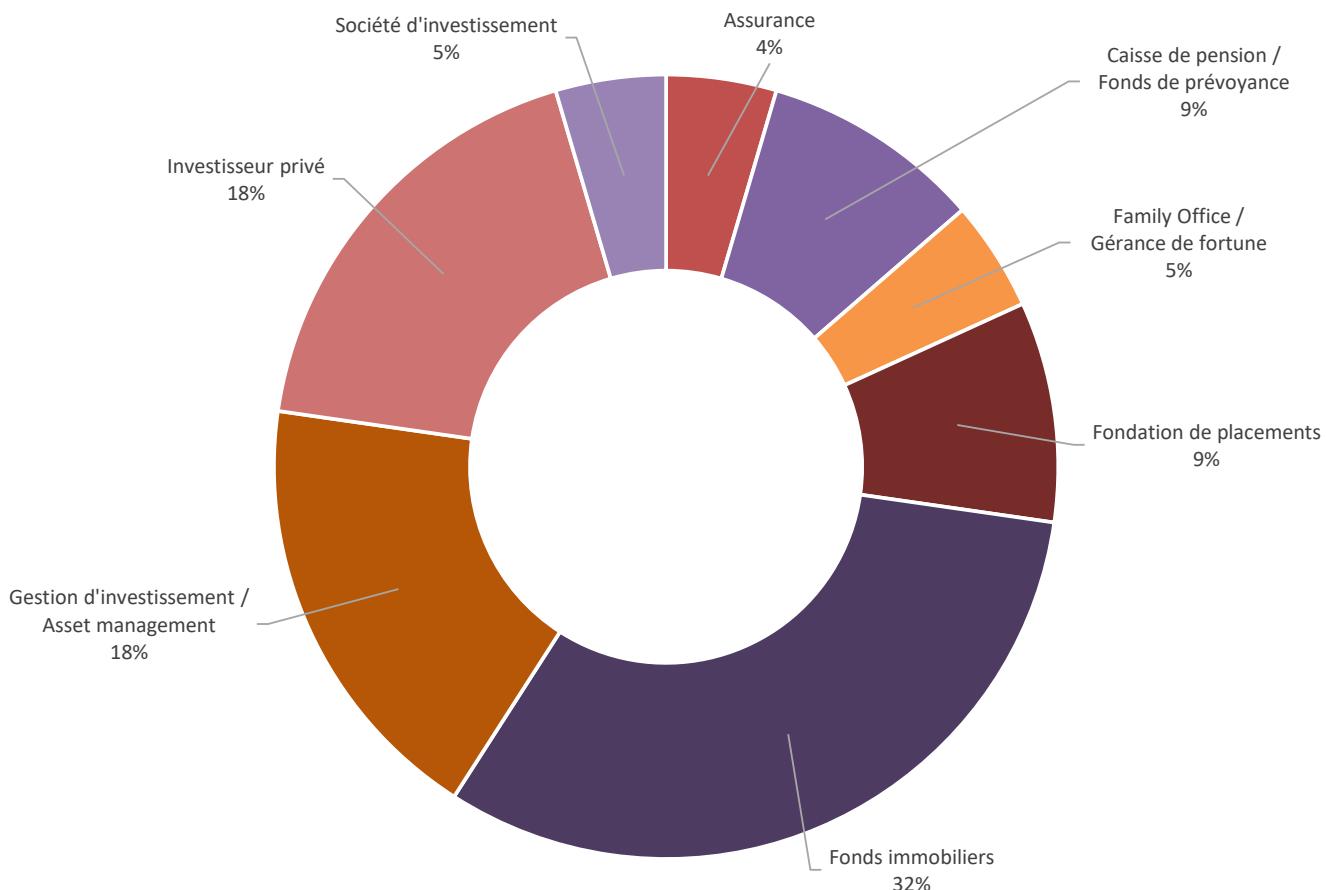
dossiers d'investissement reçus par mois en moyenne par investisseur.

Ce volume demeure proche de celui observé lors du précédent baromètre (12). Comme à chaque édition, l'écart entre les répondants est marqué, principalement en raison des différences de taille entre leurs structures. Certains ne traitent que 2 à 3 dossiers par mois, tandis que d'autres en reçoivent plus de 40.

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 : 22

Les résultats obtenus permettent d'identifier des tendances fiables, bien que la taille de l'échantillon reste limitée pour refléter l'ensemble du marché.

Cette quatrième édition du « Baromètre de l'immobilier de rendement genevois » devrait néanmoins ouvrir la voie à une participation croissante lors des prochaines éditions.



GRANGE INVESTISSEMENT





Le Conseil d'Administration



GRANGE Immobilier SA est une entreprise familiale vieille de **155 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



et bien +

TRACK RECORD



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



Quartier des Banques

Objet	Commercial
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Privé
Volume	Confidentiel



Montbrillant, Vermont

Objet	Résidentiel
Loc.	GE
Type	Asset deal
Vendeur	Privé
Acheteur	Instit.
Volume	8-15M



Jean-Antoine-Gautier, Pâquis

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



Le Cabestan, Versoix

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



Portefeuille Neptune

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



Louis-Curval, Champel

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



Kléberg, Genève

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



Tour, Genève

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



Adrien-Jeandin, Thônex

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



Cingria, Plainpalais

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



Neuf, Eaux-Vives

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



31-Décembre, Eaux-Vives

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



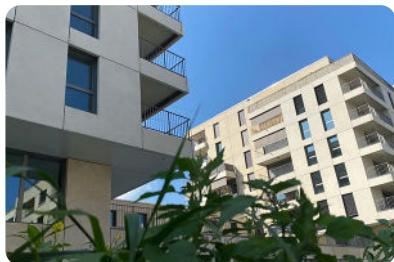
31-Décembre, Eaux-Vives

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



Plantamour, Genève

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



Petite-Pairie, Nyon

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



Pêcheries, Jonction

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



Prulay, Genève

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

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

4^{ème} édition · Q4 2025

GRANGE