

# Le Baromètre de l'immobilier de rendement genevois

4<sup>ème</sup> édition · Q4 2025

GRANGE





## TABLE DES MATIÈRES

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





## 4<sup>ÈME</sup> ÉDITION DU BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER DE RENDEMENT GENEVOIS

Chers clients, chers partenaires, chers lecteurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter la 4<sup>ème</sup> 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](mailto: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.<br>22 | MARS<br>23 | JUIN<br>23 | SEPT.<br>23 | DEC.<br>23 | MARS<br>24 | JUIN<br>24 | SEPT.<br>24 | DEC.<br>24 | MARS<br>25 | JUIN<br>25 | SEPT<br>25 | DEC.<br>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

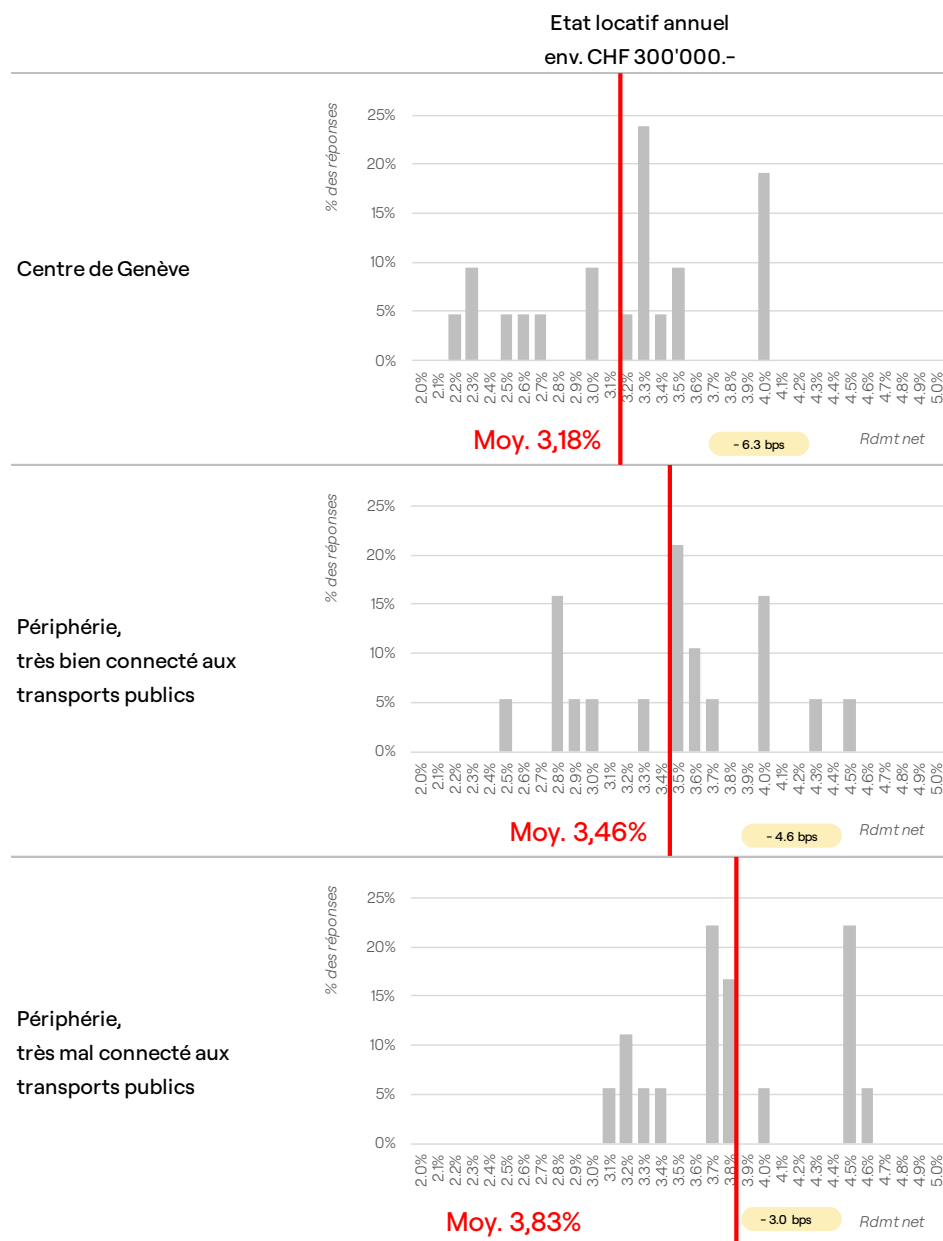
Comme l'année dernière et malgré ces nouvelles macroéconomiques réjouissantes, plusieurs éléments pourraient venir contrarier légèrement l'appétit revenu des investisseurs comme les exigences croissantes en matière de rénovations énergétiques sur le Canton ainsi que les mesures de protection des locataires 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

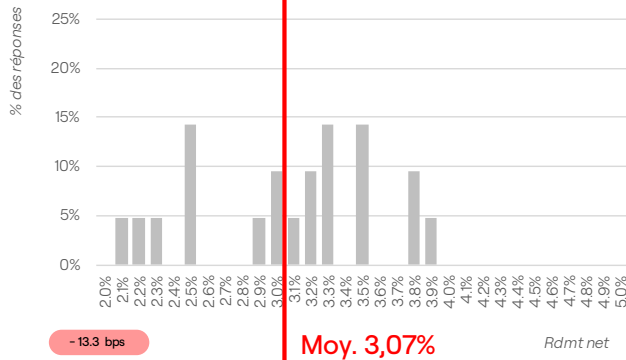


**Logement** : Selon vos critères d'investissement, quel rendement net (avant impôts et intérêts hyp.) appliqueriez-vous pour un immeuble locatif de logement de bonne qualité situé sur le canton de Genève, sans aucun travaux à prévoir à moyen terme (parfaitement aux normes en termes technique et énergétique),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

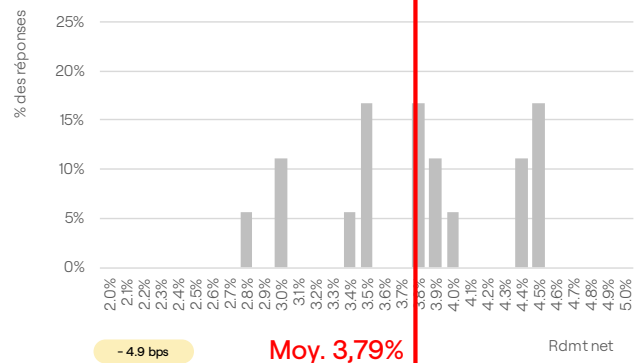
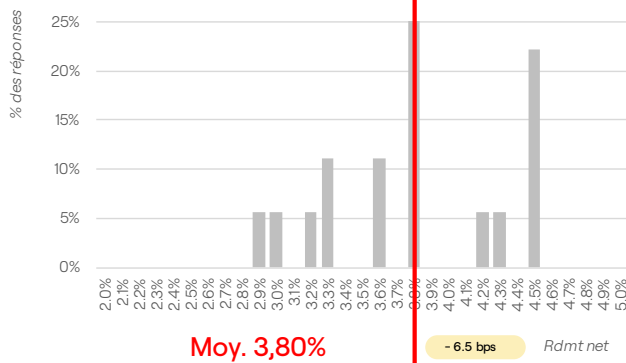
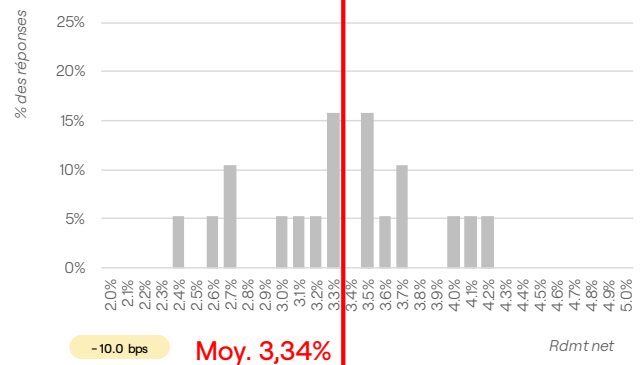
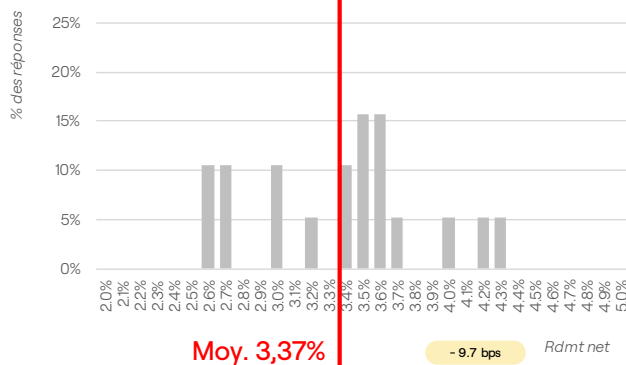
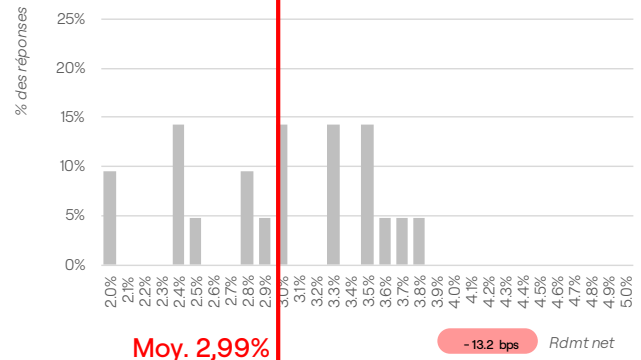
(asset deal)

## LOGEMENT

Etat locatif annuel  
env. CHF 600'000.-



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



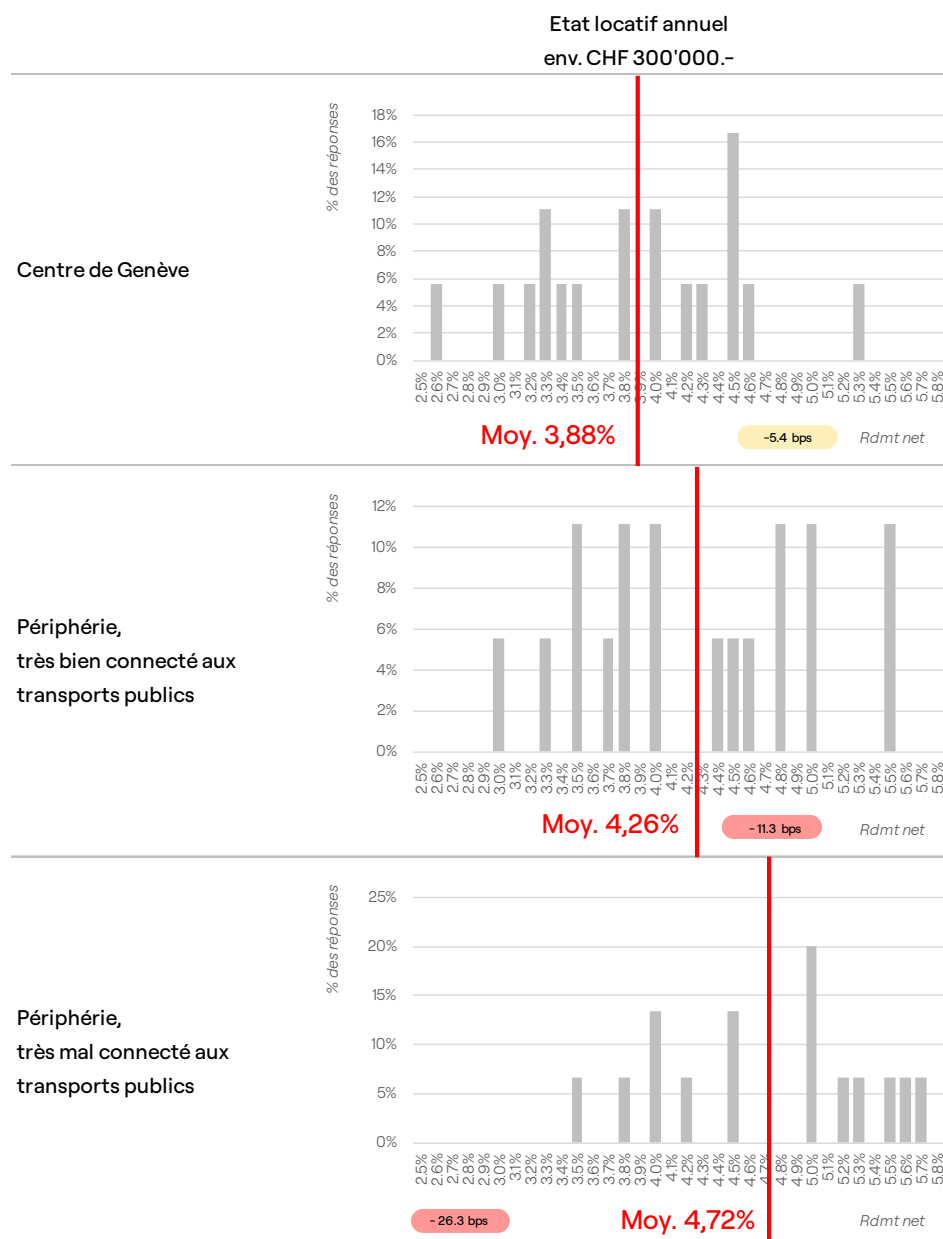
## Comparaison avec la dernière édition du Baromètre (Q1 2025)

**STABLE** Moins de 10 bps de variation

**HAUSSE** Plus de 10 bps de hausse

**BAISSE** Plus de 10 bps de baisse

## QUESTION 2

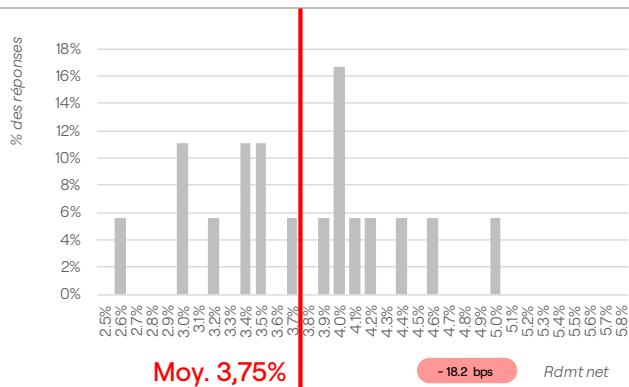


**Commercial** : Selon vos critères d'investissement, quel rendement net (avant impôts et intérêts hyp.) appliqueriez-vous pour un immeuble locatif commercial de bureaux de bonne qualité situé sur le canton de Genève, sans aucun travaux à prévoir à moyen terme (parfaitement aux normes en termes technique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

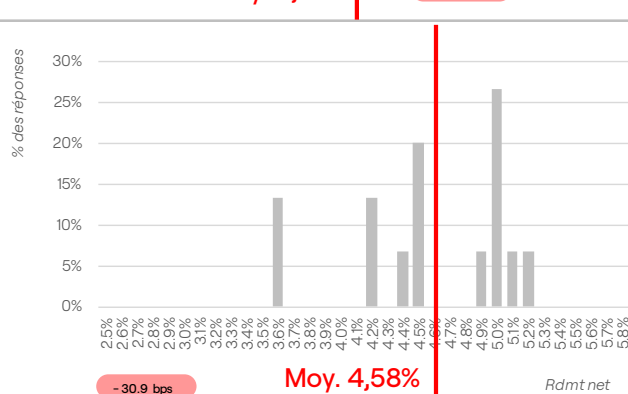
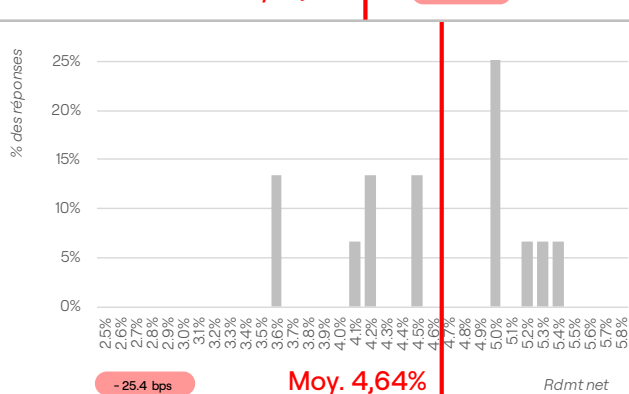
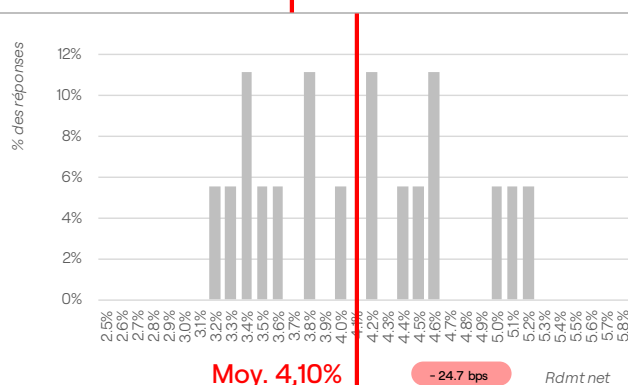
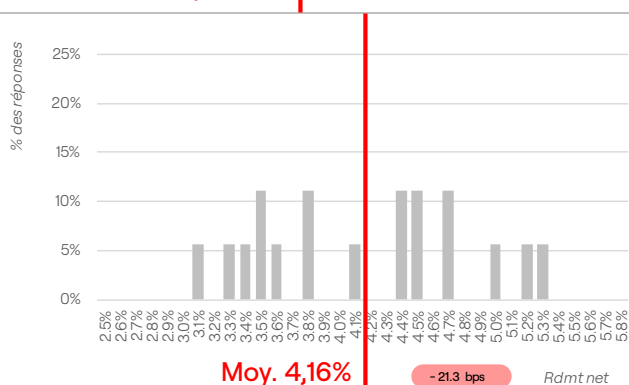
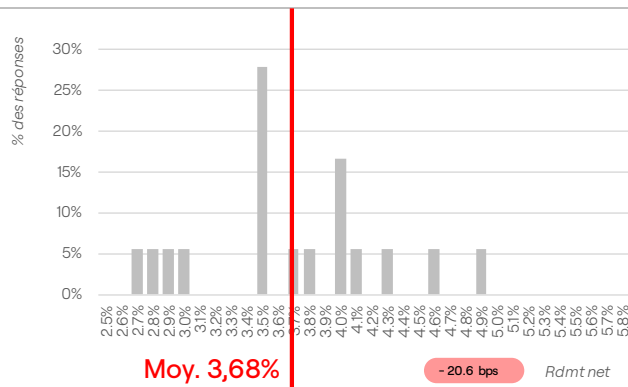
(asset deal)



COMMERCIAL  
Etat locatif annuel  
env. CHF 600'000.-



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



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



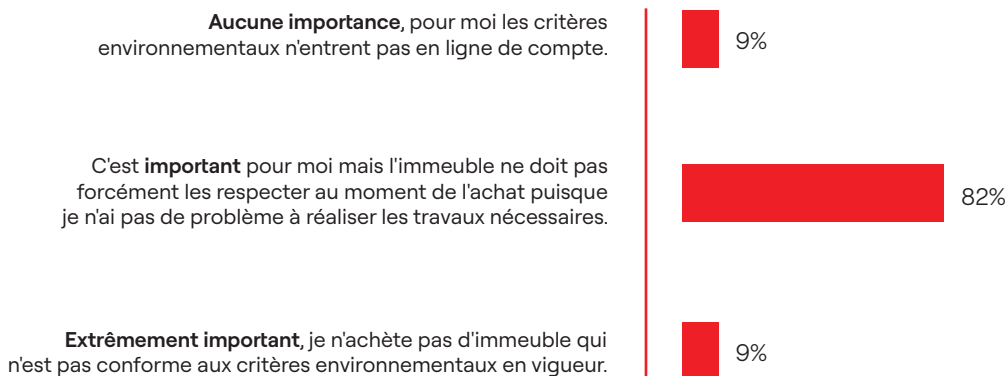
En observant les réponses obtenues aux questions 1 et 2, nous retenons plusieurs points :

- 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 ?

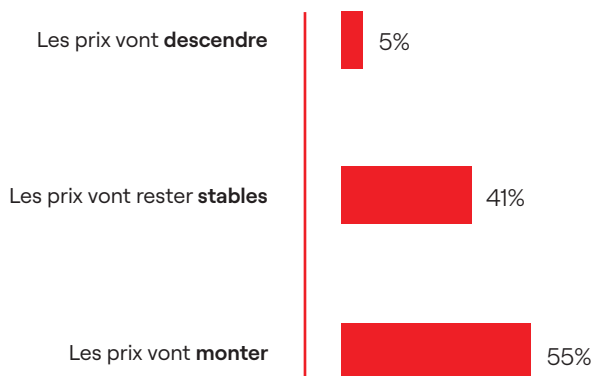


**ANALYSE** · L'importance des critères environnementaux dans les décisions d'acquisition des investisseurs continue de croître (82% contre 79% dans notre dernier rapport). Une minorité de répondants n'y accorde aucune importance (9%), une tendance en légère hausse par rapport à notre dernière édition (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 ?



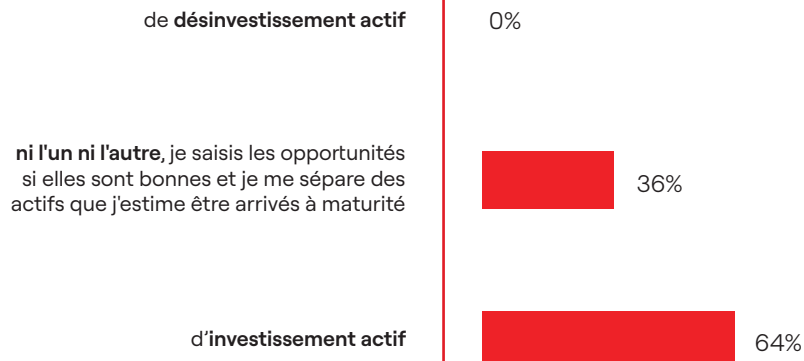
**ANALYSE** · 55% des sondés estiment que les prix de l'immobilier continueront d'augmenter au cours des 6 prochains mois tandis que 41% prévoient une stabilité. Le marché reste donc soutenu, en partie grâce au taux directeur maintenu à 0%, ce qui renforce la probabilité d'une tendance haussière.



## 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

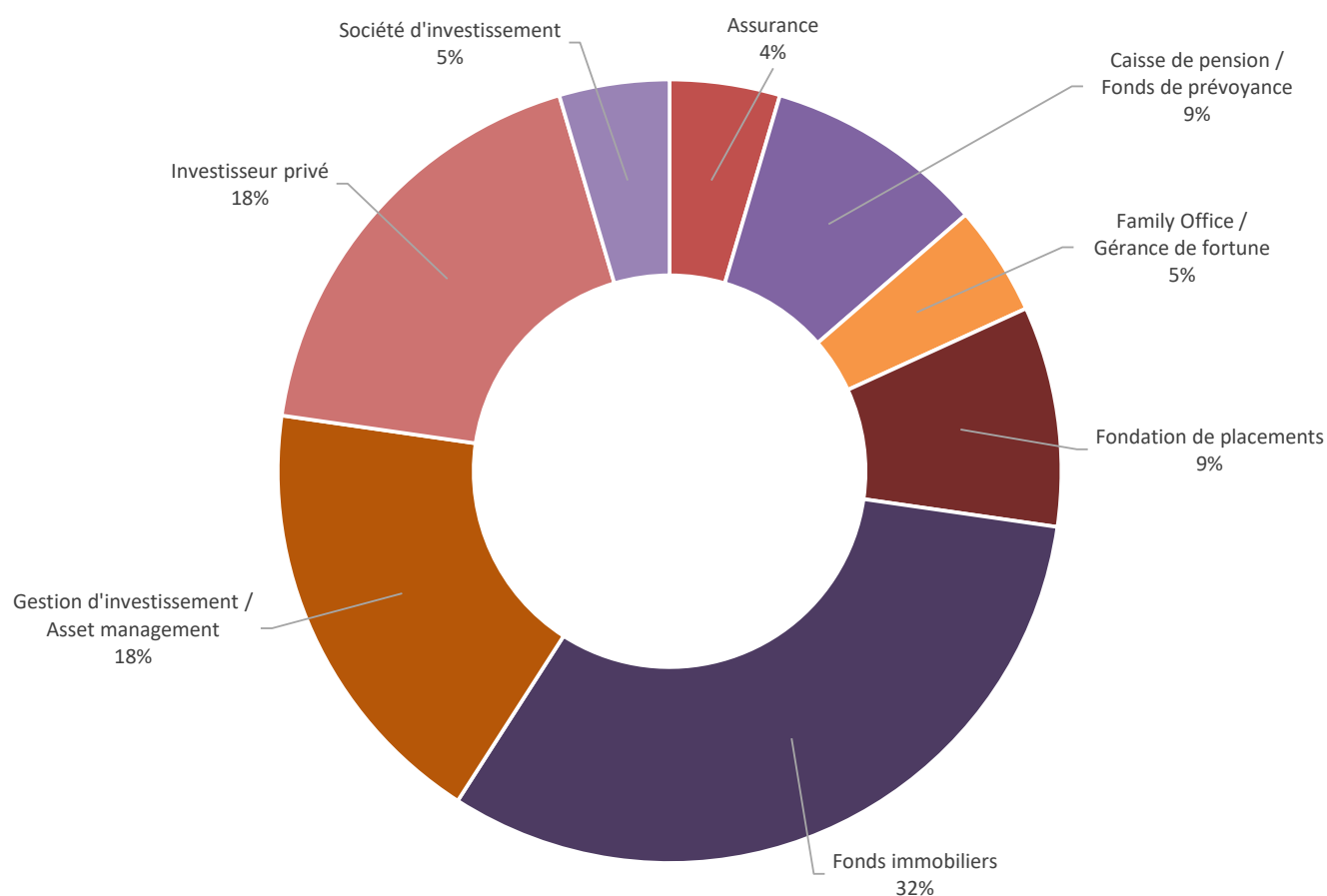
dossiers d'investissement reçus par mois en moyenne par investisseur.

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.

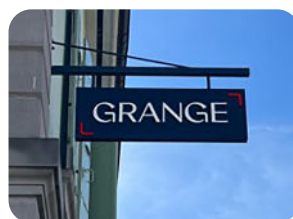
Forts de **100 collaborateurs** répartis sur **3 sites**, nous couvrons un large panel d'activités dans le domaine de l'immobilier ce qui nous permet d'offrir à nos clients une expertise à la fois large et pointue.



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



EDMOND  
DE ROTHSCHILD



ROLEX



MERCK  
SERONO



Bâloise  
Assurances



vaudoise



SwissLife



CEP



Swisscanto  
Invest  
by Zürcher Kantonalbank



REALSTONE

Pensimo



SWISS PRIME SITE



SFP  
Swiss Finance & Property Group

DOMINICÉ

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 |



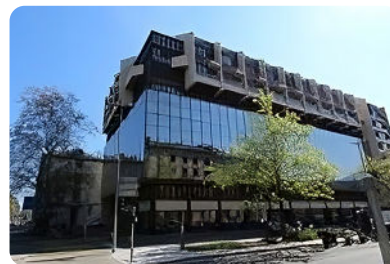
### Louis-Curval, Champel

|          |             |
|----------|-------------|
| 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       |



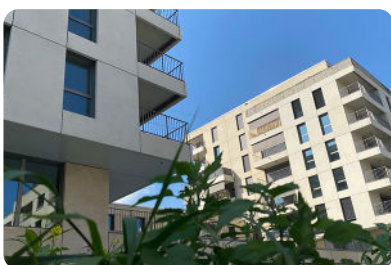
### 31-Décembre, Eaux-Vives

|          |             |
|----------|-------------|
| 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-Prairie, 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](mailto:investissement@grange.ch)  
+41 22 707 10 15

**Le Baromètre** de l'immobilier de rendement genevois

4<sup>ème</sup> édition · Q4 2025

**GRANGE**