

# Du côté du marché de l'investissement.

Par Cyril Peyrot, responsable investissement

Rénovation énergétique et durabilité sont les nouveaux maîtres-mots des négociations pour l'acquisition de biens d'investissement immobiliers en 2023 et certainement pour de longues années encore. Au paravant, ces critères n'occupaient qu'une faible part de l'évaluation de l'expert, mais aujourd'hui la prise de conscience est importante.

Il ne s'agit là que des prémisses d'un long processus qui doit permettre au parc immobilier suisse d'être rénové dans un court délai à l'échelle de la vie d'un immeuble et répondre à l'objectif zéro émission de la Confédération d'ici à 2050. Les propriétaires sont quant à eux désormais informés des contraintes imposées par la transition énergétique et des coûts conséquents qui en découleront.

Au cours de cette année mouvementée, aux contraintes énergétiques entraînant des rénovations substantielles à court et moyen terme, s'est également ajoutée l'augmentation du taux directeur de 200 points (atteignant 1.75%), mesure adoptée par la BNS pour contrer l'inflation.

Cette conjonction de facteurs a contribué au ralentissement du marché de l'investissement. En effet, le volume enregistré au cours des trois premiers trimestres est inférieur de 36 % en comparaison des trois premiers trimestres 2022. Ce 3<sup>e</sup> trimestre confirme et consolide ainsi le fort ralentissement qui perdure depuis maintenant plus d'une année. Le volume échangé de CHF 375 millions est le plus bas enregistré cette année avec seulement 23 transactions.

Investissement selon affectation	Volume des ventes				Prix moyen des transactions en CHF
	en CHF	en %	en nombre	en %	
Habitations à plusieurs logements	3'990'000.-	1%	1	4%	3'990'000.-
Habitations-activités	243'607'700.-	65%	16	70%	15'225'481.-
Bureaux	16'000'000.-	4%	1	4%	16'000'000.-
Artisanats, Commerces, Industries, Hôtels, Autres	21'135'000.-	6%	3	13%	7'045'000.-
Portefeuilles d'affectations variées	90'120'035.-	24%	2	9%	45'060'018.-
<b>Total</b>	<b>374'852'735.-</b>	<b>100 %</b>	<b>23</b>	<b>100 %</b>	<b>16'297'945.-</b>

## TOP 5 DES VENTES



Genève  
**Portefeuille**  
CHF 59'322'000.-

**Vendeurs:** Privé  
**Acheteurs:** Univox SA



Cité  
**1 immeuble**  
CHF 58'500'000.-

**Vendeurs:** TDLP SA  
**Acheteurs:** ASGA Pensionskasse Genossenschaft



Cité  
**1 immeuble**  
CHF 34'500'000.-

**Vendeurs:** Zurich Compagnie d'assurances sur la vie SA  
**Acheteurs:** Zurich Fondation de placement (Zurich Anlagestiftung)



Genève  
**Portefeuille**  
CHF 30'798'035.-

**Vendeurs:** Privé  
**Acheteurs:** RMSP SA



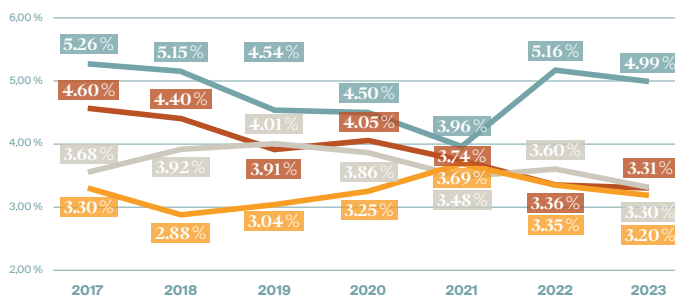
Cité  
**1 immeuble**  
CHF 26'030'000.-

**Vendeurs:** Zurich Compagnie d'assurances sur la vie SA  
**Acheteurs:** Assetimmo fondation de placements immobiliers

## Taux de capitalisation des immeubles locatifs

En octobre, le Conseil d'État communique les taux de capitalisation AFC, calculés sur la base des transactions des 18 derniers mois. Dans le cas présent, la période s'étale du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2023. Concernant les immeubles résidentiels (3.31%) et commerciaux en zones 1 (3.2%), la contraction observée au cours de la période précédente se poursuit, atteignant des taux records. Il convient de noter que ces taux reflètent en majeure partie l'année 2022, qui s'est révélée exceptionnelle en termes de transactions et de volumes d'investissement. Au vu de l'état du marché, il est fort probable que l'année fiscale 2024 marque la fin de cette tendance de la contraction des taux.

### Taux de capitalisation bruts



■ Immeubles de logements ■ Immeubles commerciaux zone 1  
■ Immeubles commerciaux zone 2 ■ Immeubles commerciaux périphériques

Source: Administration Fiscale Cantonale de Genève AFC

Retrouvez  
nos études annuelles du marché  
**de l'immobilier  
romand**

ainsi que nos synthèses trimestrielles  
du marché de l'investissement immobilier  
genevois sur notre site internet  
naef-commercial.ch dans la rubrique  
Actualités/Etudes de marchés



## Notre équipe



Neil  
Hadi



Cyril  
Peyrot



Vanessa  
Minkoff Cigdem



Maxime  
Giry



Rafael  
Garcia



Jacques  
Emery



Marie-Claude  
Müller



Pauline  
Bryois



Sophie  
Ipekjdian



Erika  
Bibollet



Abi  
Pranjes



Urs  
Küng

