

Du côté du marché de l'investissement.

Par Cyril Peyrot, responsable investissement

Ce trimestre aura connu de grandes discussions entre les milieux de l'immobilier genevois, représentés par quinze organisations partenaires et le gouvernement. En effet, en septembre 2023, le Grand Conseil décide d'un important assouplissement du plan d'assainissement des bâtiments dans la nouvelle loi sur l'énergie. Le Conseil d'Etat, inquiet de voir son plan climat affecté, le refuse. A la suite de quatre mois de pourparlers, le département du territoire a annoncé, le 5 février, qu'un accord global avait été signé par les différents acteurs concernés. Le système de mesure cantonale de dépense de chaleur (IDC) sera maintenu en lieu et place de la proposition fédérale (CECB). Les aides publiques pour l'assainissement du parc immobilier genevois passeront, quant à elles, de

CHF 200 à 500 millions. Le plan d'action du canton des rénovations des bâtiments (1^{er} échéance 2030) se formalise et impose aux propriétaires d'immeubles de planifier leurs opérations de rénovation.

Le marché reprend des couleurs

La BNS n'a pas eu besoin de poursuivre une augmentation des taux directeurs pour contrer l'inflation lors de ce trimestre. Dans ce contexte rassurant, il est certain que 2024 sera abordée très positivement par les investisseurs, comme en témoigne la présence en nombre des grands institutionnels au salon immobilier suisse IMMO24 à la mi-janvier. En effet, les responsables pour les acquisitions semblaient à nouveau en recherche active.

Investissement selon affectation	Volume des ventes				Prix moyen des transactions en CHF
	en CHF	en %	en nombre	en %	
Habitations à plusieurs logements	332'122'000.-	34 %	22	41 %	15'096'455.-
Habitations-Activités	342'859'694.-	35 %	18	33 %	19'047'761.-
PPE	2'877'000.-	0.3 %	1	2 %	2'877'000.-
Bureaux	250'990'000.-	26 %	8	15 %	31'373'750.-
Artisanats, Commerces, Industries, Hôtels, Autres	18'920'000.-	2 %	4	7 %	4'730'000.-
Portefeuilles d'affectations variées	28'000'000.-	3 %	1	2 %	28'000'000.-
Total	957'768'694.-	100 %	54	100 %	18'069'791.-

TOP 5 DES VENTES



Vernier*
1 ensemble d'immeubles
CHF 137'163'992.-

Vendeur: SA Falaises-Pêcheries
Acheteur: Prestileman SA



Cité
1 immeuble
CHF 120'000'000.-

Vendeur: Fondation de bienfaisance Pierre & Andrée Haas
Acheteur: Marconi Investment SA



Lancy
1 immeuble
CHF 37'500'000.-

Vendeur: Banque Cantonale de Genève
Acheteur: Investis Properties SA



Confignon
1 ensemble d'immeubles
CHF 33'500'000.-

Vendeur: Allianz Suisse Société d'Assurances sur la Vie SA
Acheteur: CPEV Caisse de pensions de l'Etat de Vaud



Cité
1 immeuble
CHF 29'750'000.-

Vendeur: Swiss Prime Anlagestiftung
Acheteur: Alphalegeng LTD

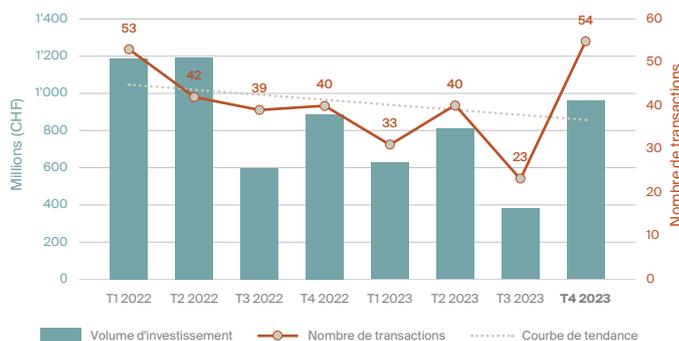
*Photo: Quartier de l'Etang / David Mayenfish

EVOLUTION DES TRANSACTIONS AU COURS DES DERNIERS TRIMESTRES

Ce trimestre renoue avec les chiffres des deux premiers trimestres 2022 en comparaison du nombre de transactions. Le volume échangé de CHF 958 millions, bien qu'encore un peu inférieur est, somme toute, très encourageant. Deux transactions de plus de CHF 120 millions ont été enregistrées. La plus importante concerne un immeuble neuf au sein du quartier de l'Etang, un ensemble nommé « Le Central » et composé de 246 logements. La seconde concerne un immeuble de bureaux en plein centre-ville, acquis par Marconi Investment SA, un véhicule immobilier du groupe Rolex.

Volume et nombre de transactions

Source: Publications foncières GE ; Analyse et graphique Naef Commercial Knight Frank



Retrouvez
nos études annuelles du marché
de l'immobilier
romand

ainsi que nos synthèses trimestrielles
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

