



Timothée Desruelles, responsable des ventes d'immeubles chez Pilet & Renaud Transactions SA

Les ventes d'immeubles à Genève en 2018

PILET & RENAUD
Transactions

Le mois de décembre 2018 a totalisé près de 775 Millions de CHF de transactions et a concentré près de 30% de l'activité annuelle genevoise, témoignant de la volonté des investisseurs de placer leurs fonds avant la fin de l'exercice 2018. Timothée Desruelles, responsable des ventes d'immeubles chez Pilet & Renaud Transactions SA, revient sur une année qui s'est terminée en beauté.

Dans un contexte d'incertitudes de rendement sur les marchés financiers, la pierre genevoise s'affirme une nouvelle fois comme un refuge pour les investisseurs.

En effet, le marché obligataire, bien que moins risqué que l'immobilier, n'a eu de cesse d'osciller entre taux nul et négatifs, ce qui ne constitue pas ou plus un placement séduisant pour les investisseurs en quête de rendement.

Le marché des actions quant à lui, après trois trimestres de croissance soutenue, a subi une remise à niveau qui, à fin novembre 2018, conduisait le Swiss Performance Index à environ -10%, et le Dow Jones à l'équilibre par rapport au 1^{er} janvier.

Avec des taux hypothécaires toujours historiquement bas, ainsi qu'un marché des changes stabilisé après les sursauts subis depuis 2014, ce nouveau millésime s'annonçait réjouissant pour le marché des biens de rendement. Après 11 mois tout à fait comparables à l'exercice précédent, le mois de décembre a mis en lumière ces attentes de manière très forte.

Ce dynamisme se manifeste en premier lieu par le volume de transactions enregistré, qui a atteint les 2.6 Milliards de CHF de transactions pour le seul canton de Genève à la fin décembre (source FAO). Le seul mois de décembre, avec près de 775 Millions de CHF de transactions, a concentré près de 30% de l'activité annuelle, témoignant de l'appétit féroce des investisseurs de placer leurs fonds disponibles avant la fin d'année. La transaction moyenne enregistrée sur la période est d'environ CHF 24'000'000.-, comparable à l'exercice 2017.

Sur les biens ayant changé de mains cette année pour moins de CHF 10'000'000.-, la structure de marché demeure très éclectique. Plus de 50% des vendeurs sont des privés ou des hoiries, qui bénéficient de cet effet d'aubaine et en profitent pour réaffecter leurs fonds vers des solutions plus liquides, ou préparer au mieux les successions à venir. En termes d'acquéreurs, tous les acteurs sont ici représentés. Les sociétés d'exploitation en premier lieu, pour plus d'1/3 des transactions observées, puis de manière relativement équitable: privés, sociétés d'investissement, institutionnels, et fondations de placement.

En revanche, sur la frange de marché au-delà de CHF 50'000'000.-, demeurent seuls les institutionnels et fondations de placement, ces dernières concentrant l'essentiel des acquisitions genevoises en 2018. Les fondations de place-

ment, avec des rendements attendus de l'ordre de 1.5% à fin 2017 (source CHS PP), ont pu tirer leur épingle du jeu sur une part importante des biens de rendement résidentiels mis en vente en 2018. L'immobilier de rendement représente toujours environ 20% de leurs allocations budgétaires annuelles. A moins d'une remontée importante des taux sur le marché obligataire qui dicte leur taux directeur, l'importance des liquidités dont les fondations de placement disposent leur laissent entrevoir un avenir proche radieux sur ce segment de marché.

Le marché des bureaux et surfaces commerciales subit encore des effets de recadrage, avec des centaines de milliers de m² de surfaces vacantes dans les localisations de second choix. Ces biens permettant aux investisseurs étrangers de venir trouver refuge sur notre territoire, ils demeurent une bonne opportunité pour ces derniers, et offrent des rendements plus importants, allant de pair avec un risque de vacance accru. En-dehors de l'hyper-centre genevois qui fait office d'exception, la norme de rendements bruts sur ce type de transaction se situe entre 4.5 et 5%.

Pour ce qui est des biens résidentiels, la tension que subit notre marché locatif, les taux bas et l'abondance de liquidités des institutionnels et fondations de placement ont conduit à un certain échauffement quant aux rendements admis lors des acquisitions.

Les rendements observés chez Pilet & Renaud Transactions pour cet exercice 2018 vont de 3.25% bruts pour un immeuble situé en centre-ville et en très bon état d'entretien général, à environ 4% bruts pour un immeuble en zone périphérique. Aucune transaction observée sur notre Canton ne dépasse les 5% lors du transfert de propriété.

Mais évoquons maintenant les perspectives à entrevoir pour l'exercice à venir. Depuis plusieurs années, nous craignons une hausse des taux hypothécaires, qui, malgré quelques soubresauts en 2016, ne s'opère pas. Pas ou peu d'indicateurs semblent présager d'un renchérissement de ces taux pour l'exercice qui démarre, les analystes tablant sur une remontée progressive, mais douce. En revanche, le législateur a décidé en cette fin d'année de revoir les taux directeurs dans le cadre de l'évaluation fiscale des immeubles de rendement, créant une nouvelle barrière fiscale à la mise en œuvre de ce type d'investissements.

Avec 12 immeubles vendus en 2018 dans l'unique segment des biens de rendement, Pilet & Renaud Transactions SA s'affirme comme un spécialiste incontournable dans la vente de biens de rendement sur le territoire genevois.