

Geneva Investment Market News N°5

Vente d'immeubles à Genève au 4^{ème} trimestre 2021



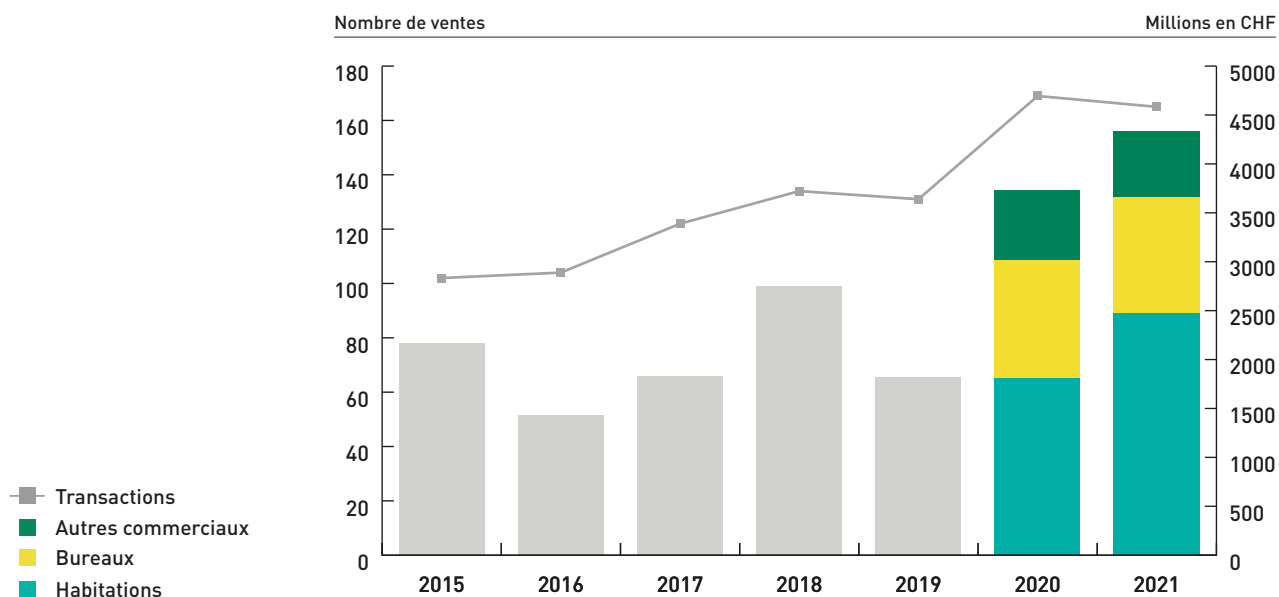
Genève, le 7 mars 2022

2021 | l'année de tous les superlatifs

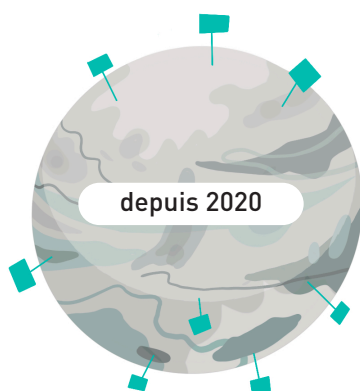
Avec un volume échangé de CHF 4.339 milliards, le record absolu de 2020 est battu !

Pour rappel, il y a une année, nous notions, que le franchissement de la barre des CHF 2 milliards s'était produit à seulement deux reprises. C'est, à présent, de l'histoire ancienne avec cette 4^e performance. Le cumul des 10 plus grosses ventes représente 43% du volume 2021, soit CHF 1.86 milliards, avec une transaction moyenne qui s'élève à CHF 186 millions.

Volume et nombre - les ventes annuelles



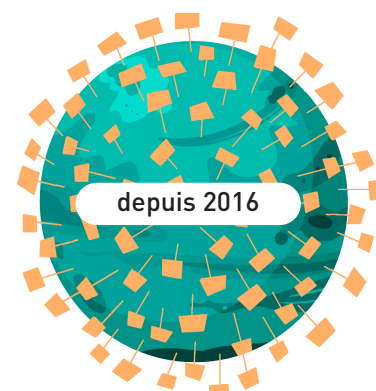
La croissance du volume d'immeubles échangés sur le marché genevois



+16%
volume de transactions



+58%
volume de transactions



+202%
volume de transactions

Tout d'abord, il y a eu trois ventes supérieures à CHF 200 millions

Le siège d'une banque privée genevoise - aux Acacias (le record absolu) Il s'agit là d'une vente de type « sale and lease back » d'un immeuble de bureaux intégralement occupé par une banque privée à un fonds de prévoyance allemand au prix de CHF 615 millions. Cette banque a comme projet la construction d'un nouveau bâtiment emblématique sur une parcelle voisine.

Le siège d'une banque française - à la place de Hollande qui depuis 2019 a annoncé une stratégie de réduction de son activité en Suisse - a vendu son bâtiment principal, sis place de Hollande 2, à CHF 270 millions. Cette vente intervient quatre ans après celle de son bâtiment secondaire et voisin appelé « Le Cube », en 2017. On peut dire que le départ des uns fait les affaires des autres, car ces deux immeubles ont été acquis par une autre banque privée ayant besoin de plus d'espace, tout en conservant les situations les plus centrales de Genève.

Les murs d'une enseigne de luxe - dans les rues Basses. La troisième et dernière vente, supérieure à CHF 200 millions, est celle du bâtiment de la rue du Marché qui abrite ce commerce depuis de nombreuses années, là encore, une vente de type sale and lease back, à CHF 220 millions, qui garantit au commerçant de pouvoir continuer son activité sur le long terme avec un contrat de bail à loyer signé simultanément à la vente. L'acheteur, une fondation de prévoyance zurichoise, bénéficie ainsi d'un investissement sécurisé au centre de Genève.

Viennent ensuite quatre ventes comprise entre CHF 100 et 200 millions

Un bâtiment mixte situé sur trois parcelles ; entre la rue du Port, la rue du Rhône et la place Longemalle. Cette vente peut surprendre. Un assureur a vendu au mois de décembre un bâtiment d'habitations et d'activités commerciales, à une caisse de pension zurichoise. Les faits nous indiquent que les assureurs auraient un profil d'investisseurs et non de vendeurs. Toutefois, on observe que l'assureur en question est moins actif sur ce projet des « big deals » lors des dernières années, une stratégie à rebours des autres assureurs ?

Un grand développeur suisse arrive au bout de son projet de construction appelé « Espace Tourbillon à Plan-les-Ouates », il totalise 95'000 m² de surfaces destinées à des activités industrielles et artisanales, réparties en 5 bâtiments de 7 étages. Deux de ces bâtiments ont été vendus, courant octobre, à une fondation genevoise pour un total de CHF 260 millions (CHF 135 et CHF 125 millions). Active dans les domaines de l'action sociale, de la formation et de la culture, la fondation fait partie des investisseurs réguliers en immobilier direct genevois.

La quatrième vente supérieure à CHF 100 millions est celle d'un portefeuille immobilier détenu par une société anonyme, dont les actionnaires sont les membres d'une même famille genevoise. Le parc immobilier vendu comprend six immeubles locatifs d'habitations. Cet ensemble a été acquis par un assureur au prix de CHF 104 millions.



Les investisseurs récidivistes et justifiants d'un volume investi supérieur à CHF 100 millions

Ici, nous nous intéressons aux investisseurs récidivistes et justifiants d'un volume d'achat supérieur à CHF 100 millions sur le marché genevois. L'assureur AXA a été l'un des investisseurs les plus actifs de l'année écoulée avec dix acquisitions, pour un volume de CHF 385 millions. En deuxième position, on retrouve la Fondation Hans Wilsdorf avec CHF 337 millions, investis sur quatre immeubles, puis la fondation Turidomus avec 275 millions d'investissements, répartis sur 3 immeubles.

Suivent enfin les investisseurs suivants :

- SICAV EDRRE CHF 209 millions
- Caisse de pension BVK CHF 140 millions
- Swisslife CHF 129 millions
- Fondation Pensimo CHF 111 millions

Une autre tendance influence le volume échangé à la hausse, courant 2021

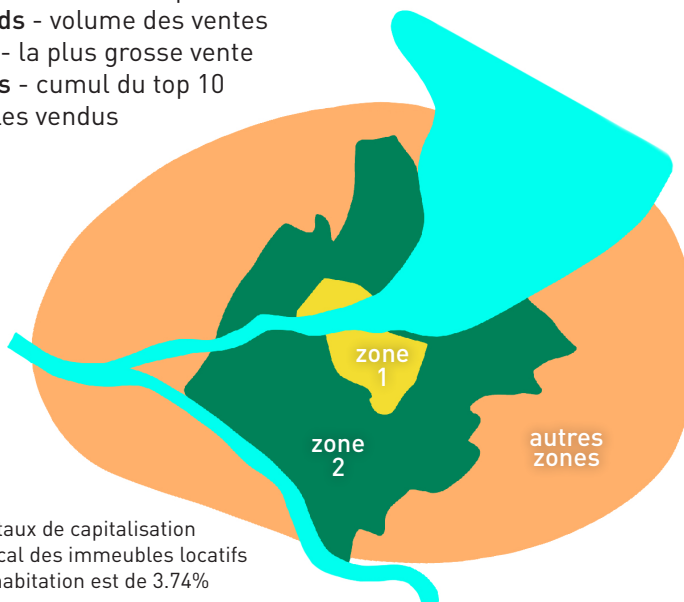
On parle ici des biens transférés par des propriétaires vers une société, ce qui représente environ 13.42% du volume échangé en 2021, ou CHF 582 millions. Concrètement, il s'agit de propriétaires qui détenaient leurs biens en nom (directement) et qui décident de les transférer vers une société anonyme pour les détenir indirectement. Bien qu'inscrite au registre foncier comme une vente, et puisque l'ayant droit économique n'a pas changé pas, il ne s'agit pas réellement d'une vente.

Ce phénomène fait probablement suite à la baisse du taux d'impôt sur le bénéfice, depuis le début de l'année 2020. Celui qui détient son immeuble en direct est imposé sur les revenus, celui qui le détient indirectement, par le biais d'une société, est imposé sur le bénéfice. Cette nouvelle donne incite alors logiquement des propriétaires à optimiser leur structure de détention immobilière.

Quelques nombres qui font l'année 2021

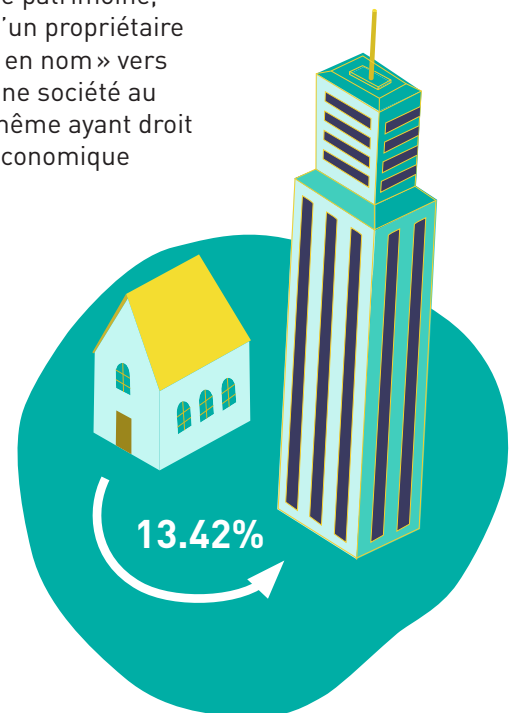


26.3 millions - montant d'une vente moyenne
62% des vendeurs sont des particuliers
4.339 milliards - volume des ventes
615 millions - la plus grosse vente
1.86 milliards - cumul du top 10
165 immeubles vendus



nb : le taux de capitalisation fiscal des immeubles locatifs d'habitation est de 3.74%

13.42% du volume annuel peut être qualifié de transfert de patrimoine, d'un propriétaire « en nom » vers une société au même ayant droit économique



Taux de capitalisation fiscal - AFC 2021 des immeubles locatifs commerciaux

- zone 1 : 3.69%
- zone 2 : 3.48%
- autres zones : 3.96%