

## Transactions sur Genève



Le vent de folie qui a soufflé en 2021 sur Genève en ce qui concerne la vente de biens de prestige s'est poursuivi en 2022. Et d'après les experts consultés, il y a peu de chance pour que cela change. Notre analyse.

**C**omme en 2021, le nombre de transactions dépassant les 5 millions de francs pour des villas et des terrains sur le canton de Genève a battu des records. Alors qu'en 2021, nous avons recensé 124 transactions, en 2022, ce chiffre était de 93, une fois retirées les ventes d'appartements. En revanche, nous avons volontairement décidé de maintenir dans notre total les achats effectués par des professionnels en vue de mieux valoriser certaines par-

celles à fort potentiel. Les familles Minkoff, Tordjman ou Chatila, par exemple, font partie des acquéreurs. Rappelons qu'en 2020, le nombre de ces transactions avait battu un record historique à 71. Autrement dit, 2022 reste la seconde année de tous les temps, après 2021.

### La présence de Trafigura

Aucune vente n'aura dépassé la barre des 50 millions en 2022, mais il s'en est fallu de peu: Michael Wainwright aura dé-

boursé 49,5 millions de francs en octobre dernier pour s'offrir une belle propriété lacustre à Pregny-Chambésy, sur une parcelle de près de 1,2 hectares. Ce dernier est membre de la direction et COO du géant du négoce Trafigura. Un groupe qui connaît des bénéfiques records depuis quelques années et qui appartient à ses cadres. Voilà pourquoi, ces derniers contribuent activement au marché des transactions de biens de prestige. James Torrance avait déboursé 19,25 millions



A Conches (Chêne-Bougeries), cette villa a trouvé preneur pour 16,4 millions. Elle possède aussi une magnifique piscine intérieure. Yann Haerberlin

nouvel achat du Français Gabriel Bahadourian d'une propriété ayant appartenu à la famille Al Saud au bord du lac à Pregny-Chambésy d'environ 7000 m<sup>2</sup>. Enfin, signalons aussi l'achat par le Français Jean-Pierre Guichard d'une parcelle à Collonge-Bellerive pour 30,42 millions de francs. Pour une fois, rares auront été les familles suisses à faire de gros investissements dans la pierre, à l'exception de Philippe Bertherat, un ancien associé de Pictet & Cie (pour l'achat d'une propriété à Anières pour 12,7 millions).

### Les Anglais pénalisés

Parmi les sociétés spécialisées dans le courtage de biens de prestige, trois ont réagi. Ainsi, chez Barnes Suisse, Frank Casanova relève que «le marché du luxe se porte bien sur Genève et est peu impacté par la hausse des taux hypothécaire des derniers mois. Le marché étant assez sec, les acquéreurs de biens de luxe n'hésitent pas longtemps sur le prix quand c'est un coup de cœur. Genève reste une ville attrayante pour des familles étrangères qui veulent s'installer». Il nous a transmis un récapitulatif des transactions immobilières sur Genève à plus de cinq millions auxquelles ils ont activement contribué et qui comprend cinq biens, dont une propriété à 29 millions.

Nicolas Grange, administrateur de la régie Grange, est un peu plus disert: «L'année 2022 et cela se confirme en 2023 a permis de voir se réaliser sur le canton de Genève de nombreuses transactions d'ob-

*Quelques personnes suffisent à faire monter les prix quand le nombre de biens est limité.*

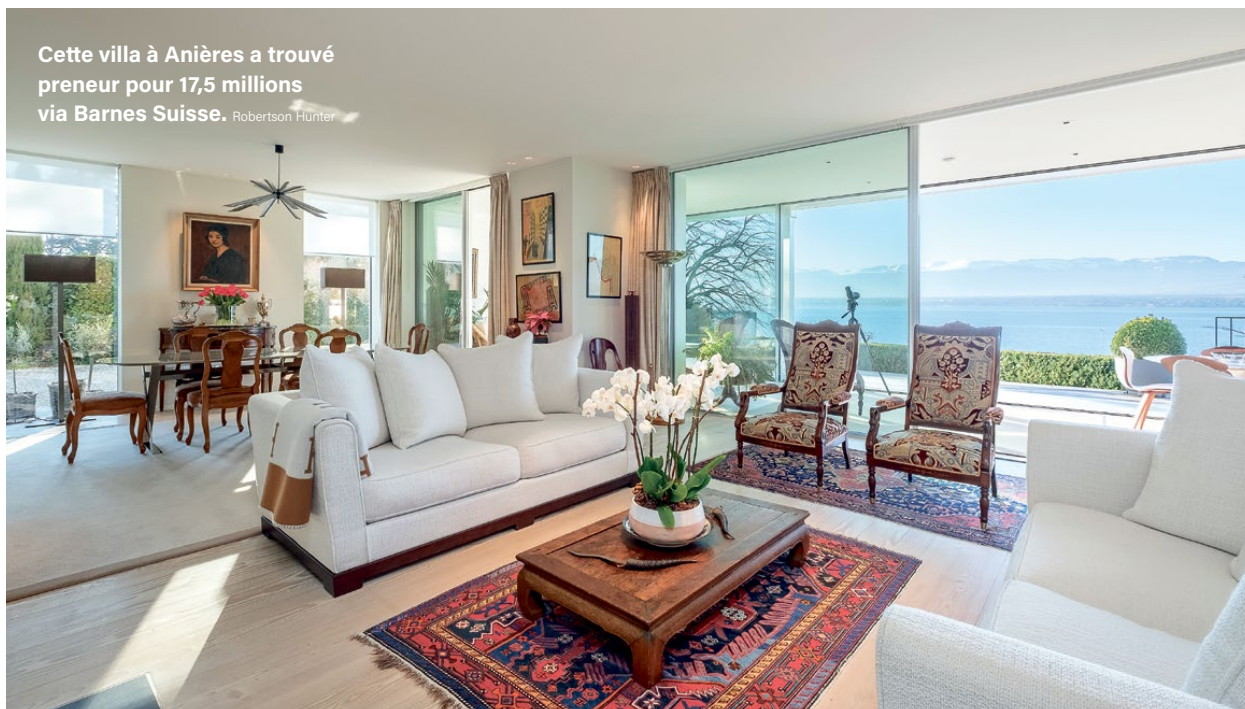
jets de luxe, malgré la hausse des taux et une économie immobilière qui s'est dans son ensemble légèrement contractée. Par contre l'attractivité de la cité de Calvin ne se dément pas et nous avons aussi pu compter sur la présence de grosses sociétés internationales de négoce de matières premières en particulier, dont les cadres dirigeants ont reçu des bonus se chiffrant en millions voire en dizaines de millions, ce qui a provoqué une frénésie d'achat pour les biens dits «hyper luxe» (10 millions et plus). A quelques exceptions près, le bord du lac, Cologny et Vandoeuvres sont les endroits où se sont réalisés 90% de ces transactions. Petit bémol néanmoins, depuis la sortie du Royaume-Uni de l'Europe, la LFAIE n'a pas permis à toutes les transactions impliquant des Anglais d'aboutir, dans la mesure où la taille des terrains est limitée pour les ressortissants non-européens.»

pour une propriété à Cologny en avril dernier. Son collègue Hadi Hallouche, CEO de Puma Energy et co-responsable du département négoce de pétrole, avait porté son choix sur une demeure de Vandoeuvres vendue 11,65 millions de francs. Enfin, Mehdi Wetterwald, senior operator chez Trafigura toujours, a choisi un bien à Corsier pour 13 millions de francs. Et l'année 2023 a bien commencé puisque Benjamin Luckock, le CEO lui-même, a versé 50 millions de francs pour une vaste propriété sur Cologny en février dernier.

Parmi les autres transactions phares de l'année 2022, il faut encore mentionner celles-ci: l'achat pour 40 millions de francs par le Français Alexandre Garèse d'une maison à Cologny dans le courant de l'été; et, toujours pour 40 millions, un



Leonard Properties a vendu cette maison pour 19 millions sans difficulté. Adrien Barakat



**Regard critique**

Très en verve, Léonard Cohen nous a transmis son analyse de la situation du bout du lac: «Chaque année Leonard Properties se place en tête dans les transactions de prestige à Genève. En 2022, nous avons participé à CHF 261 millions de transactions, exclusivement dans du résidentiel haut-de-gamme à Genève, sensiblement moins qu'en 2021 avec CHF 292 millions. Il n'empêche que le marché du luxe à Genève a 3 anomalies: Premièrement, un manque d'offre systémique. En effet, avec 0,3% de logements vacants, tous les segments voient les prix monter. Ce manque est encore plus grand pour

des biens de luxe clés en main. Deuxièmement, de nombreux acheteurs et vendeurs sont insensibles aux taux d'intérêts. Des bonus records ont été distribués en 2021 et en 2022 à une grande quantité de personnes. Traders, fund managers, shipping, etc. Quelques personnes suffisent à faire monter les prix quand le nombre de biens est limité. Enfin, avec seulement 18% de propriétaires, cela influence le marché.»

Léonard Cohen remarque ainsi que «lorsqu'on augmente les taux d'intérêts, l'impact sur les prix de vente est l'inverse que prévu. Les propriétaires qui ont un crédit fixe renoncent à vendre car cela leur cou-

tera plus cher de se reloger. Quant aux propriétaires d'immeubles, ils peuvent et doivent augmenter les loyers pour payer les frais financiers supérieurs. Un enfant comprend qu'une ville qui construit peu et qui a sa population qui augmente verra les prix augmenter. A Genève, ce déficit d'offres est structurel et arrange tout le monde. La gauche a besoin d'un électorat de locataires et la droite s'invente écologiste pour éviter qu'on construise à côté de sa maison. Les prix sont donc condamnés à monter et monter, à moins d'une impulsion fédérale qui forcera Genève à construire et à accélérer les procédures de permis et de recours.»

Cela étant, tout pourrait changer puisqu'en juin prochain se dérouleront des votations sur une initiative de la gauche voulant augmenter la taxation des plus riches. «Les initiatives de la gauche sont surveillées de très près par cette poignée de sociétés et de personnes qui paient l'essentiel de l'impôt. Nous sommes en contact avec leurs dirigeants qui nous disent avoir un plan pour quitter Genève aussi vite qu'ils sont arrivés, comme d'ailleurs beaucoup de retraités genevois avec une fortune, mais sans revenus.» Autrement dit, une augmentation des impôts s'accompagnera de la mise en vente de beaucoup de logements avec un effet mécanique sur les prix à la baisse.

**Serge Guertchakoff**

