

Snapshot

MARCHÉ INDUSTRIEL

S1 2024

GENÈVE | SUISSE

Aperçu général

Location

Au premier semestre 2024, le marché de la location de surfaces industrielles et logistiques à Genève demeure stable, avec un taux de vacance maintenu à 1.8 %.

Cet équilibre résulte en partie de l'absence de nouvelles livraisons de surfaces et du ralentissement de certains projets, notamment dans la ZIMEYSAVER.

Au deuxième semestre, une augmentation de l'offre est alors attendue dans le canton, tandis que la demande des entreprises exportatrices, affaiblie par la baisse de la demande chinoise et la hausse du franc suisse, devrait diminuer.

Cependant, la relocalisation contrainte d'entreprises déjà implantées dans le canton, ainsi que le développement de nouvelles zones à usages mixtes, combiné à l'amélioration des services, devraient atténuer cet impact.

Ce contexte nécessite une vigilance accrue des acteurs du marché, notamment pour accompagner l'évolution de la demande et soutenir la compétitivité régionale. La gestion des espaces disponibles et la souplesse réglementaire seront déterminants pour anticiper les évolutions à venir et garantir un développement harmonieux du marché.

Investissement

Au premier semestre 2024, le volume des transactions industrielles à Genève s'est réduit à CHF 60 millions, poursuivant le ralentissement amorcé en 2023.

Les récentes ventes reflètent l'intérêt soutenu des propriétaires-utilisateurs et mettent en évidence l'importance du redéveloppement des friches industrielles.

En effet, le repositionnement d'immeubles initialement industriels et les changements d'affectation dans certaines zones, contribuent à soutenir le marché avec un rendement brut prime estimé à 4.8 % en 2024.

59.7 M

Vol. de transactions en CHF

4.74 M

Stock en m²*

1.8 %

Taux de disponibilité*

4.8 %

Rendement brut prime

Indicateurs clés en S1 2024

Location

Stock total*	4'740'000 m ² SBP
Surface disponible*	86'8000 m ² SBP
taux de disponibilité*	1.8 %
Pipeline jusqu'à 2026*	280'000 m ² SBP
Loyer prime	340 CHF/m ² /an

*En considérant toutes les surfaces d'activités mixtes en ZIA, ZDIA et ZDAM, ainsi que celles hors ZI, sans intégrer la part destinée aux activités tertiaires (voir RZIAM).

Investissement

Volume de transactions S1 2024	CHF 59'650'413
variation par rapport à S1 2023	- 17.5 %
Volume de transactions S1 2023	CHF 72'332'000
Volume de transactions S2 2023	CHF 30'937'800
Rendement brut prime	4.8 %

Sources: OCSTAT, SITG et spg partner

Location

En S1 2024, le marché genevois de la location de surfaces industrielles et logistiques continue de bénéficier de la reprise post-Covid, malgré la faiblesse persistante de la demande étrangère.

Alors que l'intervention de la FTI et la diversité du tissu industriel genevois garantissent la stabilité du marché et favorisent le développement de nouveaux projets, l'adoption du RZIAM constitue un frein à l'absorption de surfaces dites « quasi-tertiaires ».

Dans ce contexte, la commercialisation des projets multi-activités à forte densité requiert la mise à contribution de toutes les parties prenantes ainsi qu'une bonne compréhension des attentes propres à chaque zone, en matière d'aménagement, d'accessibilité et de typologie.

Bien que les activités annexes à l'industrie genevoise, telles que les services administratifs de soutien, les surfaces de vente et les espaces d'exposition, suscitent une forte demande sur la rive gauche, leur implantation sur la rive droite demeure difficile.

Il convient de souligner la mise sur le marché de quelques bâtiments exemplaires dont le design hautement efficient est particulièrement apprécié des usagers. Ces projets parviennent à offrir densité, flexibilité et durabilité, tout en conservant une empreinte locale et une simplicité de conception.

Dans la ZIMEYSAVER et ses environs, une grande partie de la demande émane d'entreprises purement industrielles ou logistiques, en quête de surfaces de plain-pied, tandis que les espaces en étage rencontrent des difficultés à être loués.

A contrario, dans la ZIPLO et les zones à proximité de la ville, l'environnement économique propice encourage l'implantation d'activités à plus forte valeur ajoutée. Ces filiales d'entreprises à vocation industrielle, à l'international, se concentrent sur des fonctions tertiaires, au niveau régional.

À cet égard, les nouvelles contraintes réglementaires ne permettent pas de répondre à la demande. Ainsi, certains projets « quasi-tertiaires » affichent toujours un taux de vacance élevé, malgré des emplacements avantageux.

Néanmoins, l'amélioration de l'accessibilité et des services devrait continuer à soutenir la dynamique du marché locatif. Parallèlement, les entreprises du PAV commencent à envisager leur relocalisation avec l'entrée en vigueur du PLQ Acacias 1, offrant de nouvelles opportunités.

Perspectives d'évolution en 2024

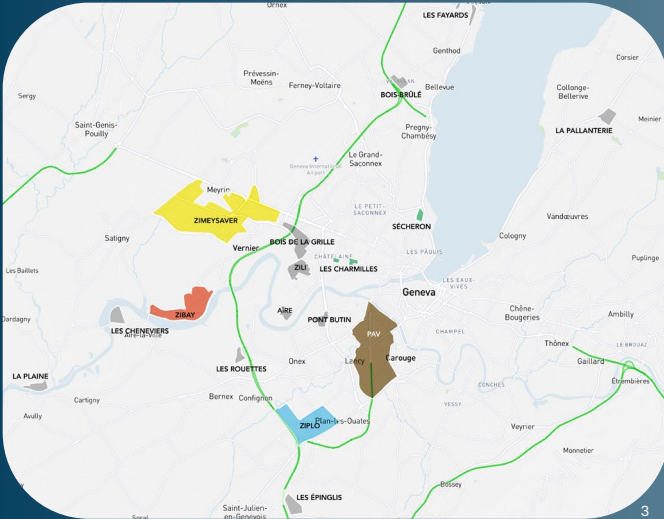
	Bureaux		Ateliers		Logistique	
Offre	ZIMEYSA	↗	ZIMEYSA	→	ZIMEYSA	→
	ZIPLO	→	ZIPLO	↘	ZIPLO	↘
	Canton	↗	Canton	↗	Canton	→
Demande	ZIMEYSA	↘	ZIMEYSA	→	ZIMEYSA	→
	ZIPLO	→	ZIPLO	→	ZIPLO	↗
	Canton	→	Canton	↗	Canton	→
Loyers	ZIMEYSA	↘	ZIMEYSA	→	ZIMEYSA	→
	ZIPLO	→	ZIPLO	↗	ZIPLO	↗
	Canton	→	Canton	→	Canton	↗

Indicateurs des secteurs

	Loyers CHF/m²/an			Disponibilité
	Bureaux / High-tech	Ateliers	Logistique	% du stock*
● ZIMEYSAVER	240 à 280	200 à 250	170 à 195	2.0 %
● ZIPLO	270 à 340	240 à 290	190 à 220	3.5 %
● ZIBAY	180 à 220	200 à 220	150 à 180	2.5 %
● PAV	280 à 340	220 à 250	150 à 200	1.5 %
● Ville (excl. PAV)	260 à 320	200 à 250	-	2.5 %

*En considérant toutes les surfaces d'activités mixtes en ZIA, ZDIA et ZDAM, ainsi que celles hors ZI, sans intégrer la part destinée aux activités tertiaires (voir RZIAM).

Sources: OCSTAT, SITO et spg partner



Investment

Au premier semestre 2024, le volume des transactions dans le secteur industriel genevois reste faible, enregistrant une baisse par rapport à la même période en 2023, passant de CHF 72 à CHF 60 mio.

Le volume des transactions immobilières industrielles est marqué par une grande volatilité, souvent influencée par quelques opérations majeures. Entre 2020 et 2022, 10 transactions ont dépassé les CHF 30 mio, avec une moyenne globale de CHF 13.4 mio.

En revanche, en 2023 et 2024, les échanges sont restés plus modestes. Aucune vente n'a franchi le seuil des CHF 30 mio et la moyenne des transactions s'établissait à CHF 5 mio, ce qui témoigne d'un ralentissement.

Les ventes récentes et l'offre actuelle mettent en lumière l'importance croissante du redéveloppement des friches industrielles. Une proportion significative des acquisitions concerne des projets de repositionnement et de redéveloppement.

Ce phénomène est étroitement lié à l'amélioration qualitative des immeubles industriels, ainsi qu'à des politiques visant à densifier et assainir le parc immobilier existant.

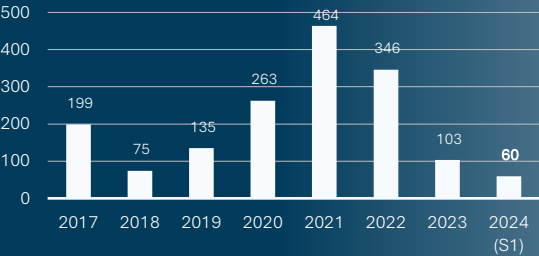
Dans certaines zones, ces acquisitions suivent une stratégie de conversion de surfaces industrielles en résidentiel et/ou tertiaire, résultant d'un changement d'affectation dans le PAV, ou d'une réorientation vers des usages mixtes dans la ZIMEYSAVER.

Top 5 des transactions en S1 2024

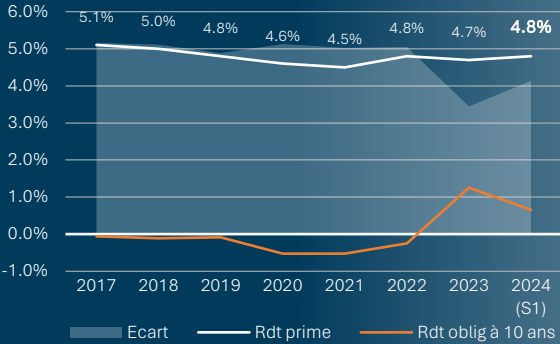
	Adresse	Secteur	Acheteur	Vendeur	Prix CHF	Prix CHF/m²
1	Route des Jeunes 5 / rue Le-Royer 25	PAV	FPAV	Polimmo SA	15'650'000	4'372
2	Route de la Galaise 12	ZIPLO	Serrurerie 2000 Immo SA	Clarins SA	14'585'000	3'241
3	Chemin Grenet 18	ZIMEYSAVER	Journet SA	Patrimonium Anlagestiftung	11'820'000	3'471
4	Chemin des Rambossons 23 (pour 109/1'000)	Grand-Lancy	Commune de Lancy	Synerggestion SA	5'188'000	n.d.
5	Chemin de l'Emeraude 21 (DDP)	ZIMEYSAVER	FTI	Propriétaire privé	3'450'000	3'876

État au 09.09.2024 (source: FAO)

Volume de Transactions (en millions de CHF)



Rendement Brut Prime Estimé



spg partner

Rue Ferdinand-Hodler 23

1207 Genève

+41 22 707 46 00

geneva@spgpartner.ch

Clause de non-responsabilité:

Les déclarations et interprétations exprimées dans cette publication ont été produites par SPGI Geneva SA. Aucune information divulguée dans ce rapport ne constitue un conseil professionnel. Chaque individu ou institution doit vérifier indépendamment l'exactitude des données s'il ou elle a l'intention d'en faire un usage personnel ou professionnel. SPGI Geneva SA et ses employés ne peuvent être tenus collectivement ou individuellement responsables d'un quelconque dommage résultant de l'utilisation ou de la confiance accordée à ce rapport. Aucune partie de ce rapport ne peut être reproduite ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit sans l'accord préalable de SPGI Geneva SA. SPGI Geneva SA se réserve le droit d'engager des poursuites pénales ou civiles pour toute utilisation, distribution ou violation non autorisée de cette propriété intellectuelle.