



# Snapshot

MARCHÉ INDUSTRIEL

S1 2023

GENÈVE | SUISSE



# Aperçu général

Au premier semestre 2023, le marché de l'immobilier industriel s'est montré plus résilient que les autres segments de l'immobilier commercial, malgré un contexte économique incertain.

Alors que l'ajustement des prix et l'adaptation des investisseurs aux nouvelles conditions de marché se poursuivent, le volume d'investissement en locaux industriels a atteint plus de CHF 72 millions, soit 40 % de moins que le premier semestre 2022.

La bonne marche des affaires dans les secteurs clés de l'industrie et les niveaux de prix raisonnables ont permis au secteur industriel de garder un certain dynamisme.

S'agissant du marché de la location, celui-ci continue de profiter d'une demande soutenue, stimulée par :

- le besoin de surfaces modernes et bénéficiant d'une bonne accessibilité,
- la réaffectation de la zone du PAV,
- l'activité soutenue des secteurs clés de l'industrie genevoise.

Du côté de l'offre, les projets sortis de terre et en cours de développement connaissent un succès grandissant, maintenant un faible taux de disponibilité global, soit 2.3 %.

Les indicateurs favorables du marché de la location motivent les développeurs à investir dans la construction de nouveaux projets.

Au cours des deux derniers semestres, 74'000 m<sup>2</sup> d'espaces industriels ont été livrés, dont :

- Quartet phase 2 (Charmilles), 27'300 m<sup>2</sup>
- Small City phase 1 (Pont Butin), 25'000 m<sup>2</sup>
- Les Cabinotiers (ZIMEYSA), 9'295 m<sup>2</sup>
- Batailles 16 (ZIBAT), 8'450 m<sup>2</sup>

A cela s'ajoute, un nombre important de bâtiments en cours de construction (plus de 290'000 m<sup>2</sup>). Parmi les projets actuellement commercialisés, il convient de citer :

- Small City phase 2 (Pont Butin), 50'000 m<sup>2</sup>
- Rubix (ZIMEYSA), 47'000 m<sup>2</sup>
- Spark (ZIPLO), 34'000 m<sup>2</sup>
- EK11 (ZIMEYSA), 17'800 m<sup>2</sup>
- Métiers Vernier (ZIMOGA), 12'500 m<sup>2</sup>

## Indicateurs clés

**72.3 M**

Vol. de transactions *en CHF*

**4.19 M**

Stock *en m<sup>2</sup>*

**2.3 %**

Taux de disponibilité

**4.8 %**

Rendement brut prime

### Location

Stock total	4'205'000 m <sup>2</sup> SBP
<i>croissance sur 1 an</i>	+ 1.6 %
Surface disponible	95'000 m <sup>2</sup> SBP
<i>taux de disponibilité</i>	2.3 %
Pipeline <i>jusqu'à 2026</i>	290'000 m <sup>2</sup> SBP
Loyer prime	340 CHF/m <sup>2</sup> /an

### Investissement

Volume de transactions 2022	CHF 346'370'300
Volume de transactions S1 2022	CHF 120'013'500
Volume de transactions S1 2023	CHF 72'332'099
<i>croissance par rapport à S1 2022</i>	- 39.7 %
Volume de transactions moyen	CHF 6'027'675
Rendement brut prime	4.8 %



# Location

Malgré des conditions économiques et géopolitiques incertaines, le marché de la location de surfaces industrielles a conservé une demande soutenue au cours de la première moitié de l'année 2023.

Dans les zones les plus attractives, les locaux d'industrie légère et artisanaux, ainsi que les espaces de bureaux et high-tech ont eu le vent en poupe, au détriment des surfaces logistiques.

En effet, dans la ZIPLO et les zones industrielles à proximité du centre-ville, la commercialisation de surfaces d'activités mixtes va bon train.

Ces immeubles, plus communément appelés hôtels industriels, répondent aux besoins des PME genevoises, ainsi que des acteurs des industries horlogère, high-tech et biotech.

Les hôtels industriels permettent de remédier à la pénurie de terrains et aux nouvelles attentes de l'industrie en se concentrant sur des facteurs tels que :

- la densification,
- la flexibilité,
- l'accessibilité,
- la durabilité.

Un certain nombre de développements récents ont connu une phase de pré-commercialisation réussie. Par exemple, les projets Spark et Espace Tourbillon à Plan-les-Ouates affichaient d'excellents taux d'occupation à leur livraison.

Les secteurs du PAV et de la ZIPLO ont donc naturellement profité d'une baisse de l'offre. Au cours des six premiers mois, les taux de disponibilité y ont respectivement diminué de 100 et 300 points de pourcentage.

L'intérêt pour des surfaces modernes et/ou profitant d'une bonne localisation maintient une légère pression à la hausse sur les loyers, sur la rive gauche.

À l'inverse, sur la rive droite, l'augmentation du taux de disponibilité dans la ZIMEYSA et sa stabilisation dans la ZIBAY démontre un manque d'attractivité.

Les locaux industriels situés dans les communes de Vernier, Meyrin et Satigny pâtissent de :

- une obsolescence des locaux offerts,
- un bassin d'employés frontaliers plus faible,
- une accessibilité moins favorable.

Cependant, ces secteurs bénéficieront à terme d'un inversement de tendance stimulé par :

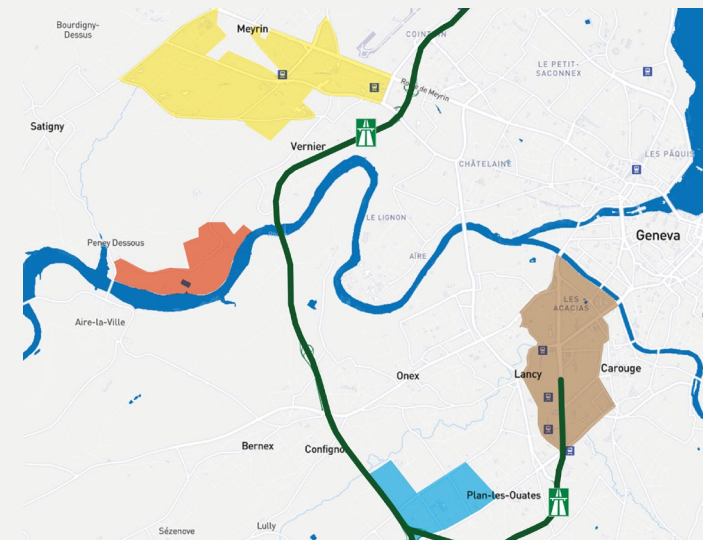
- une offre de services plus dense,
- la mutualisation des ressources,
- la construction du barreau autoroutier,
- l'implantation d'entreprises de renom.

## PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

	Bureaux/High-tech	Industrie légère	Logistique
<b>Offre</b>	ZIMEYSA →	ZIMEYSA →	ZIMEYSA →
	ZIPLO →	ZIPLO →	ZIPLO →
	Canton →	Canton →	Canton →
<b>Demande</b>	ZIMEYSA →	ZIMEYSA →	ZIMEYSA →
	ZIPLO →	ZIPLO →	ZIPLO →
	Canton →	Canton →	Canton →
<b>Loyers</b>	ZIMEYSA →	ZIMEYSA →	ZIMEYSA →
	ZIPLO →	ZIPLO →	ZIPLO →
	Canton →	Canton →	Canton →

## Indicateurs des secteurs

	Loyers CHF/m <sup>2</sup>			Disponibilité % du stock
	Bureaux/High-tech	Industrie légère	Logistique	
<span style="color: yellow;">●</span> ZIMEYSA	de 260 à 300	de 200 à 250	de 150 à 195	3.5 %
<span style="color: blue;">●</span> ZIPLO	de 270 à 320	de 240 à 290	de 190 à 220	5.0 %
<span style="color: red;">●</span> ZIBAY	de 180 à 220	de 200 à 220	de 150 à 180	4.0 %
<span style="color: brown;">●</span> PAV (ZI)	de 280 à 340	de 220 à 250	de 150 à 200	1.5 %



# Investissement

Dans un contexte de hausse des taux, les investisseurs institutionnels ont envisagé des alternatives à l'immobilier, impactant négativement le volume de transactions sur le marché industriel.

En effet, le profil actuel des acheteurs démontre un nombre moins élevé d'institutionnels cherchant à acquérir des bâtiments ou des terrains industriels, ce qui confirme la tendance générale.

Au premier semestre 2023, quasiment 85 % du volume de transactions en immobilier industriel, soit 9 ventes sur 12, ont été réalisés par des utilisateurs.

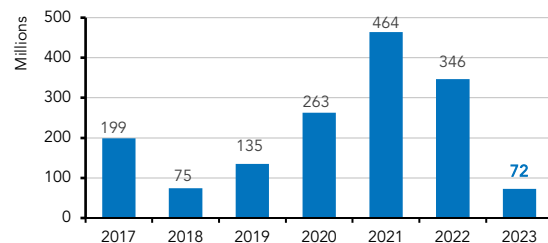
Le marché de l'investissement genevois bénéficie d'une certaine attractivité de la part des utilisateurs, qui profitent :

- d'un contrôle des prix en ZDIA,
- de la stabilité du marché,
- d'un avantage financier.

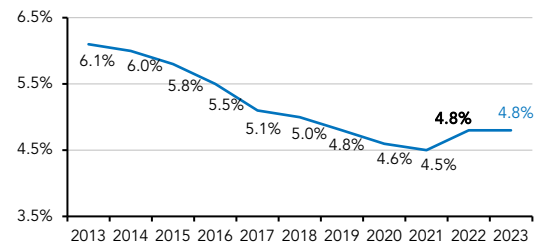
Le marché industriel reste tout de même attractif auprès des autres catégories d'investisseurs, en offrant un havre de stabilité notamment traduit par un ratio rendement / risque intéressant.

D'ailleurs, le récent recul de l'inflation laisse place à l'optimisme. L'amorce d'une baisse des taux d'intérêt à court terme permet d'envisager des coûts hypothécaires moins contraignants.

## VOLUME DE TRANSACTIONS



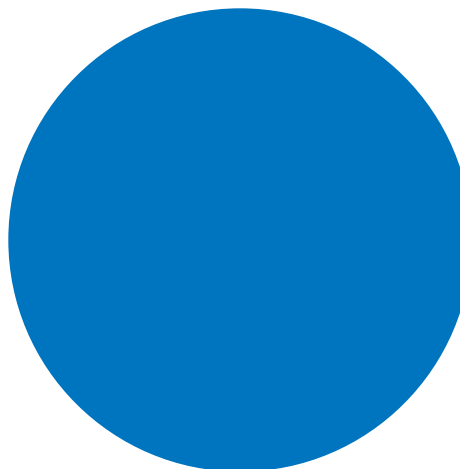
## RENDEMENT BRUT PRIME ESTIMÉ



## Top 5 des transactions

Adresse	Typologie	Secteur	Surface m <sup>2</sup>	Prix CHF	CHF/m <sup>2</sup>
1 Route du Bois des Frères 48	Datacenter	ZILI	1'600	20'500'000	12'813
2 Chemin du Grand Puits 28	Projet artisanal	ZIMEYSA	6'000	20'500'000	3'417
3 Rue du Bois-du-Lan 8	Bureaux / Dépôt	ZIMEYSA	1'798	9'200'000	5'116
4 Rue Jacques Grosselin 54	Logistique	PAV (ZIPA)	1'225	6'200'000	5'061
5 Chemin de Grange Collomb 34	Bureaux / Dépôt	Grand-Lancy	1'565	5'510'000	3'521





**SPGI Geneva SA**  
Rue Ferdinand-Hodler 23  
1207 Genève  
Tel +41 (0)22 707 46 00  
geneva@spgi.ch | geneva.spgi.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.*