



# Snapshot

MARCHÉ INDUSTRIEL

S2 2023

GENÈVE | SUISSE



# Aperçu général

En 2023, le marché immobilier industriel de Genève a révélé une double tendance : une forte résilience dans le secteur de la location face aux incertitudes économiques, contrastée par un recul significatif dans le domaine de l'investissement.

## Location

Le marché de la location a connu un succès continu, stimulé par une demande forte pour des espaces modernes et accessibles. Cette dynamique a été consolidée par la commercialisation de nouveaux projets et la reconversion de zones initialement industrielles. Le taux de disponibilité s'est alors stabilisé à 1.8 %.

L'ajout de nouvelles surfaces dans la ZIPLO et l'anticipation de projets innovants dans la ZIMEYSA prévus pour 2024, promettent de maintenir cette tendance positive, répondant à un besoin croissant de diversification des espaces industriels.

## Investissement

Quant au marché de l'investissement en espaces industriels, 2023 a vu un ralentissement, principalement dû à une posture plus prudente des investisseurs institutionnels face à la montée des taux d'intérêt, avec un volume de transactions en baisse de 70.2 % par rapport à l'année précédente.

Cependant, des transactions significatives, telles que l'acquisition d'un site à Meyrin par Audemars Piguet, témoignent d'une confiance continue envers le secteur industriel genevois. Celle-ci est renforcée par un environnement avantageux qui offre une main-d'œuvre qualifiée et une accessibilité optimale, entre autres.

Avec des conditions favorables et une anticipation d'assouplissement des taux d'intérêt, le marché est bien positionné pour un rebond en 2024, consolidant ainsi la réputation de Genève en tant que centre industriel attrayant.

## Indicateurs clés en 2023

**103.3 M**

Vol. de transactions en CHF

**4.74 M**

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

**1.8 %**

Taux de disponibilité\*

**4.7 %**

Rendement brut prime

### Location

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

### Investissement

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Volume de transactions 2023    | CHF 103'269'800 |
| Variation par rapport à 2022   | - 70.2 %        |
| Volume de transactions S1 2023 | CHF 72'332'000  |
| Volume de transactions S2 2023 | CHF 30'937'800  |
| Rendement brut prime           | 4.7 %           |

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

Sources : OCSTAT, SITG et SPGI



# Location

En 2023, le marché genevois de la location de surfaces industrielles a bénéficié d'un effet de rebond post-Covid, principalement grâce à la vitalité des secteurs de la précision et de la chimie, moteurs du dynamisme industriel local.

Cette dynamique est renforcée par des projets qui signalent une évolution vers la diversification des affectations et l'amélioration de l'accessibilité, en réponse aux sollicitations des utilisateurs.

Face à une demande en hausse, l'année 2023 se caractérise par un enrichissement du parc immobilier avec la livraison de 35'400 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces industrielles, principalement concentrées dans la ZIPLO grâce au projet SPARK (Skills Park).

Comportant deux bâtiments axés sur la formation et la réinsertion professionnelle, celui-ci est le résultat d'un partenariat public-privé visant à enrichir les offres éducatives dans le canton.

D'ici à 2026, Genève se prépare à accueillir une série de projets novateurs, situés aux deux tiers dans la ZIMEYSA, tels que Métiers Vernier, CP des Ateliers, Rubix, EK11, B10, Quarz'Up et Hive 7, qui ensemble vont ajouter plus de 280'000 m<sup>2</sup> de surfaces destinées à des usages variés.

Ces initiatives, par leur capacité à offrir densité, flexibilité, accessibilité et durabilité, promettent de révolutionner le paysage industriel genevois, en s'alignant sur les besoins des PME et des industries clés.

Les conditions-cadres dans lesquelles s'inscrit le tissu industriel genevois jouent un rôle prépondérant dans cette dynamique de croissance, notamment grâce à l'intervention de la Fondation pour les terrains industriels (FTI).

Le secteur industriel genevois, ayant enregistré une augmentation remarquable de l'emploi de 6.4 % en 8 ans, témoigne de l'attractivité de Genève comme hub industriel durable et dynamique.

La tendance vers la création de zones mixtes, l'amélioration de l'accessibilité et la consolidation des services anticipent un maintien de l'élan positif sur le marché de la location pour 2024.

## PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

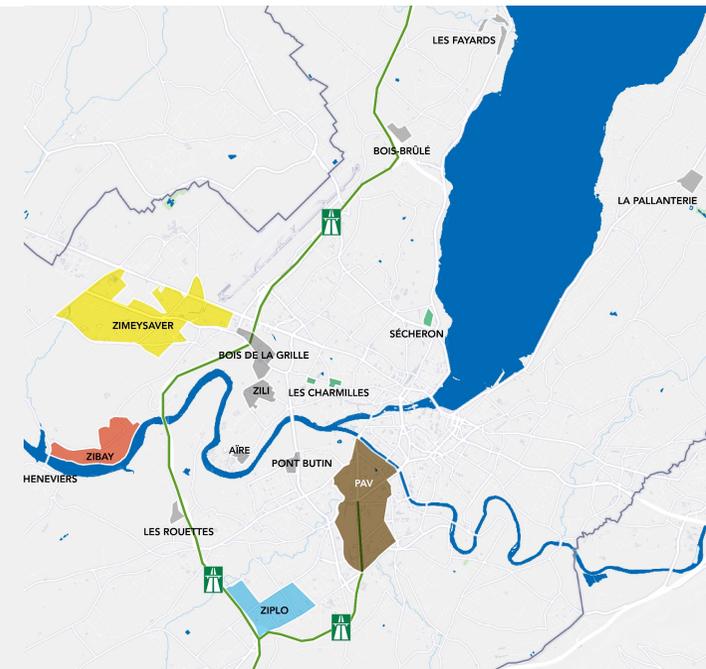
|         | Bureaux/High-tech | Industrie légère | Logistique |
|---------|-------------------|------------------|------------|
| Offre   | ZIMEYSA →         | ZIMEYSA →        | ZIMEYSA →  |
|         | ZIPLO →           | ZIPLO →          | ZIPLO →    |
|         | Canton →          | Canton →         | 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/m <sup>2</sup> |                  |              | Disponibilité |
|---------------------|---------------------------|------------------|--------------|---------------|
|                     | Bureaux/High-tech         | Industrie légère | Logistique   | % du stock*   |
| ● ZIMEYSAVER        | de 260 à 300              | de 200 à 250     | de 170 à 195 | 2.0 %         |
| ● ZIPLO             | de 270 à 340              | de 240 à 290     | de 190 à 220 | 3.5 %         |
| ● ZIBAY             | de 180 à 220              | de 200 à 220     | de 150 à 180 | 2.5 %         |
| ● PAV               | de 280 à 340              | de 220 à 250     | de 150 à 200 | 1.5 %         |
| ● Ville (excl. PAV) | de 260 à 320              | de 200 à 250     | -            | 2.5 %         |

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

Sources : OCSTAT, SITG et SPGI



# Investissement

En 2023, le marché genevois de l'investissement en surfaces industrielles a connu un ralentissement, principalement attribuable à une approche plus prudente des investisseurs institutionnels, en réaction à l'escalade des taux d'intérêt.

Ce climat a été caractérisé par une réduction notable dans le volume de transactions, ce qui marque une inflexion par rapport aux tendances antérieures.

Les données transactionnelles indiquent une contraction à 23 opérations, par rapport aux 37 enregistrées en 2022. Le montant moyen des transactions a également décliné, s'établissant à CHF 4.49 mio, contrastant avec les CHF 9.36 mio de l'année précédente.

Plus révélateur encore, la structure du marché a basculé avec une prédominance des utilisateurs, représentant plus de deux tiers des échanges, contre seulement un tiers précédemment.

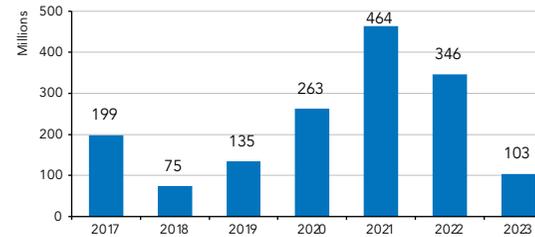
Au cœur de ces évolutions, l'acquisition par Audemars Piguet de l'emblématique site d'Uhlmann-Eyraud, pour un montant de CHF 20.5 millions, et son ambition de doubler la capacité à Meyrin illustrent une confiance renouvelée dans l'héritage industriel de Genève et l'influence perpétuelle du secteur horloger.

Cette initiative s'inscrit dans un cadre genevois propice, soutenu par une régulation des prix en zones de développement, une main-d'œuvre hétérogène et qualifiée, ainsi qu'une excellente accessibilité.

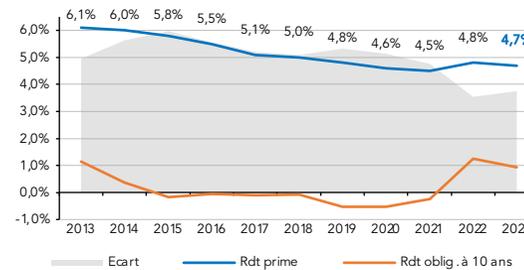
Ces conditions-cadres avantageuses, jointes à une détente des taux d'intérêt et à la récente modération inflationniste, laissent entrevoir pour 2024 un marché de l'investissement en immobilier industriel porteur.

Genève est ainsi positionnée pour conserver son attractivité et sa vitalité économique dans le secteur industriel.

## VOLUME DE TRANSACTIONS



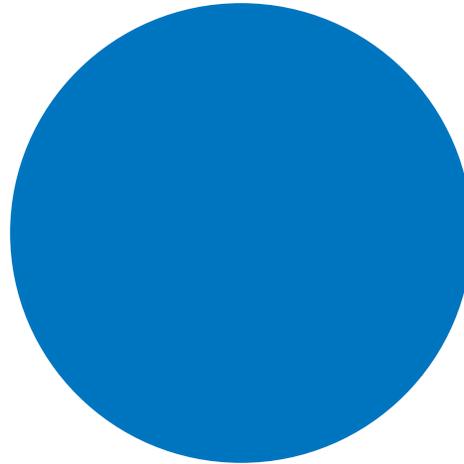
## RENDEMENT BRUT PRIME ESTIMÉ



## Top 5 des transactions en 2023

| 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  | ZIMEYSAVER | 6'000                  | 20'500'000 | 3'417              |
| 3 Avenue Eugène Lance 38ter   | Bureaux / Atelier | PAV (ZI)   | 1'340                  | 11'300'000 | 8'433              |
| 4 Rue du Bois-du-Lan 8        | Bureaux / Dépôt   | ZIMEYSAVER | 1'798                  | 9'200'000  | 5'116              |
| 5 Rue Jacques Grosselin 54    | Dépôt             | PAV (ZI)   | 1'225                  | 6'200'000  | 5'061              |





**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.*