



Snapshot

MARCHÉ INDUSTRIEL | S2 2022
GENÈVE | SUISSE



Aperçu général

- L'immobilier industriel, dans son ensemble, reste plutôt stable en S2 2022, avec un volume de transactions de CHF 226 millions. La livraison des immeubles Les Cabinotiers et LEM dans la ZIMEYSA viennent s'ajouter au stock total, qui s'établit à 4'160'000 m² en fin d'année. Malgré cet ajout, le taux de disponibilité de 2.0 % reste inchangé d'un semestre à l'autre, au vu de la forte demande constatée dans les secteurs clés de l'industrie genevoise.
- Dans le secteur logistique, le dynamisme observée durant la pandémie, autant sur le marché de la location que celui de l'investissement, s'est affaibli. Après une année 2021 exceptionnelle, 2022 démontre que le marché logistique a retrouvé son niveau « pré-pandémique ». Par ailleurs, les promoteurs immobiliers se sont montrés réticents à entreprendre un développement ou une transformation dans un marché qui fait face aux enjeux suivants :
 - le plafonnement des loyers dans un secteur à faible valeur ajoutée,
 - l'augmentation de l'indice des prix de la construction et des coûts liés aux attentes environnementales,
 - la pénurie de terrains disponibles dans des emplacements de premier choix,
 - l'incertitude économique, symbolisée par le resserrement de la politique monétaire et la pression inflationniste.

Indicateurs clés

226 M

Volume de transactions (CHF)*

4.2 M

Stock (m²)

2.0 %

Taux de disponibilité

4.8 %

Taux de rendement prime (E)

Location

Stock total	~ 4'160'000 m ²
Evolution du stock (sur 10 ans)	+ 10.4 %
Taux de disponibilité	~ 2.0 %
Loyer prime – Industrie légère	290 CHF/m ² /an
Loyer prime – Logistique	220 CHF/m ² /an
Pipeline	~ 280'000 m ² d'ici 2026

Investissement

Volume de transactions (2021)	CHF 463'971'000
Volume de transactions (2022)*	CHF 346'370'300
Volume de transaction (S2 2022)*	CHF 226'356'800
Nombre de transactions (2022)*	37
Evolution annuelle du vol. de transactions*	- 25.3 %
Rendement brut prime	4.8 %

* État au 20.01.2023 (source: FAO)



Location

- Post-pandémie, l'**immobilier logistique** genevois a subi un fort ralentissement de la demande. Il est à rappeler que Genève n'est pas une plateforme logistique de premier plan au niveau national, au vu de sa localisation.

Au niveau de l'offre, il existe une pénurie des surfaces de qualité équipées d'un quai de chargement. Malgré une offre importante de locaux de stockage « dormant », le manque d'investissement en construction entraîne légèrement le taux de disponibilité vers le bas.

- Les locaux d'activités pour l'**industrie légère**, quant à eux, conservent leur attrait. La demande pour des surfaces d'industrie légère reste dynamique, notamment dans la ZIPLO et pour les ateliers.

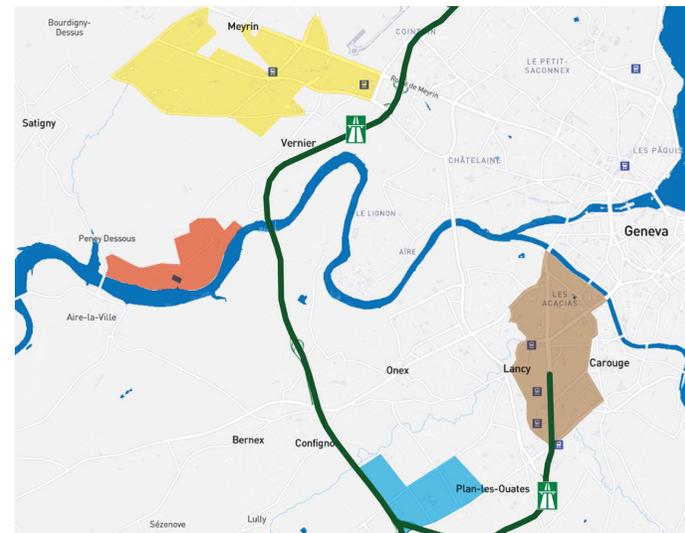
Bien que deux projets immobiliers industriels aient été livrés en 2022, dans la ZIMEYSA (Les Cabinotiers et LEM), le taux de disponibilité reste stable. Par ailleurs, les projets planifiés pour 2023 sont quasiment entièrement loués ou font l'objet de plusieurs négociations (Spark, Small City et Quartet).

Indicateurs des sous-secteurs

	Loyer de marché (CHF/m ²)			Taux de disponibilité
	Bureaux	Logistique	Industrie légère	
● ZIMEYSA	de 200 à 250	de 150 à 195	de 180 à 250	~ 3.00%
● ZIPLO	de 270 à 320	de 190 à 220	de 230 à 290	~ 8.00%
● ZIBAY	de 180 à 220	de 150 à 180	de 200 à 220	~ 4.00%
● PAV (ZI)	de 280 à 340	de 150 à 200	de 220 à 250	~ 2.50%

Tendances du marché

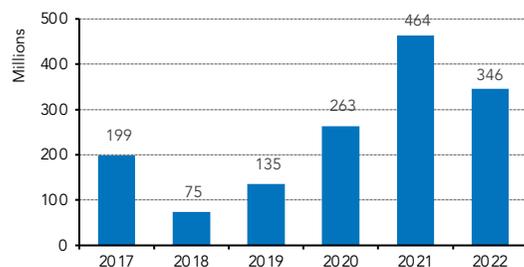
Offre	Log.	→	Aucune surface n'a été livrée durant l'année écoulée. EK11 (ZIMEYSA) est le seul projet en cours entièrement dédié à la logistique.
	Ind.	→	Les projets les plus importants sont désormais entièrement loués.
Demande	Log.	→	En période post-Covid, la baisse constatée constitue un renversement de tendance par rapport à la hausse des mois précédents.
	Ind.	→	Dans l'ensemble, le secteur industriel a le vent en poupe, malgré une baisse de la demande de bureaux en zone industrielle.
Niveau des loyers	Log.	→	Le niveau des loyers des surfaces logistiques reste constant.
	Ind.	→	Une tendance à la hausse est observée dans le segment de l'industrie légère. Le niveau des loyers des bureaux en zone industrielle subit une légère baisse dans la ZIMEYSA et la ZIBAY.



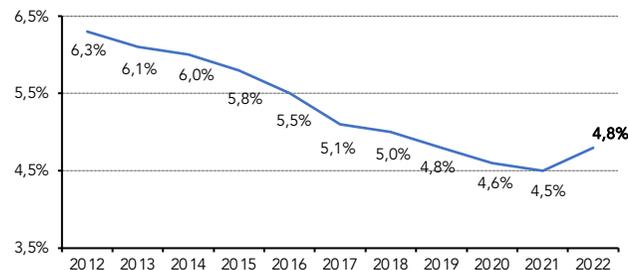
Investissement

- Avec un volume de transaction de CHF 346 millions* sur l'année écoulée, le marché de l'investissement immobilier industriel reste plus ou moins soutenu. Un nombre élevé de transactions a été enregistré dans le segment de la PPE (22 sur 37). L'achat du bâtiment B de l'Espace Tourbillon (CHF 155 M) et le rachat de la DDP de l'immeuble sis route de la Galaise 18 par la CIEPP (CHF 29.5 M) figurent parmi les transactions les plus importantes de l'année.
- La baisse des investissements constatée en 2022 (- 25.3 %) est en partie due au ralentissement du marché logistique. En effet, les transactions d'immeubles logistiques ou de stockage représentent moins de 10 % du volume total en 2022, alors qu'elles formaient plus d'un quart en 2021. Toutefois, il est à noter que la tendance établie en 2021 reste exceptionnelle considérant que 4 ventes ont constituées plus de 90 % du volume de transactions. Les ventes effectuées en 2022 étaient de plus petite envergure.
- En 2022, le rendement brut prime (4.8 %) prend la direction inverse de celle observée depuis 2012. La pression inflationniste et l'augmentation du taux de référence (1.0 %) influencent les rendements.

Volume de transactions (M CHF)*



Rendement brut prime



Top 5 des transactions les plus importantes (2022)*

Adresse	Zone	Surface (m ²)	Prix de vente (CHF)	CHF/m ²
1 Espace Tourbillon – Bât. B	ZIPLO	20'000	155'000'000	7'750
2 Route de la Galaise 18	ZIPLO	7'343	29'500'000	4'017
3 Chemin de la Marbrerie 3-5	ZIPA	7'074	23'720'000	3'353
4 Chemin de la Marbrerie 3-5	ZIPA	5'065	22'880'000	4'518
5 Route des Jeunes 5D	ZIPA	3'780	17'000'000	4'497





Contactez-nous

SPGI Geneva SA
Rue Ferdinand-Hodler 23
1207 Geneva
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.

© 2023 SPGI Geneva SA. Tous droits réservés.