CUSHMAN & WAKEFIELD | spg partner

Marketbeat

Industriel

Genève

#MARKETBEAT

S1 2026

2026 spg partner sa. Tous droits réservés.

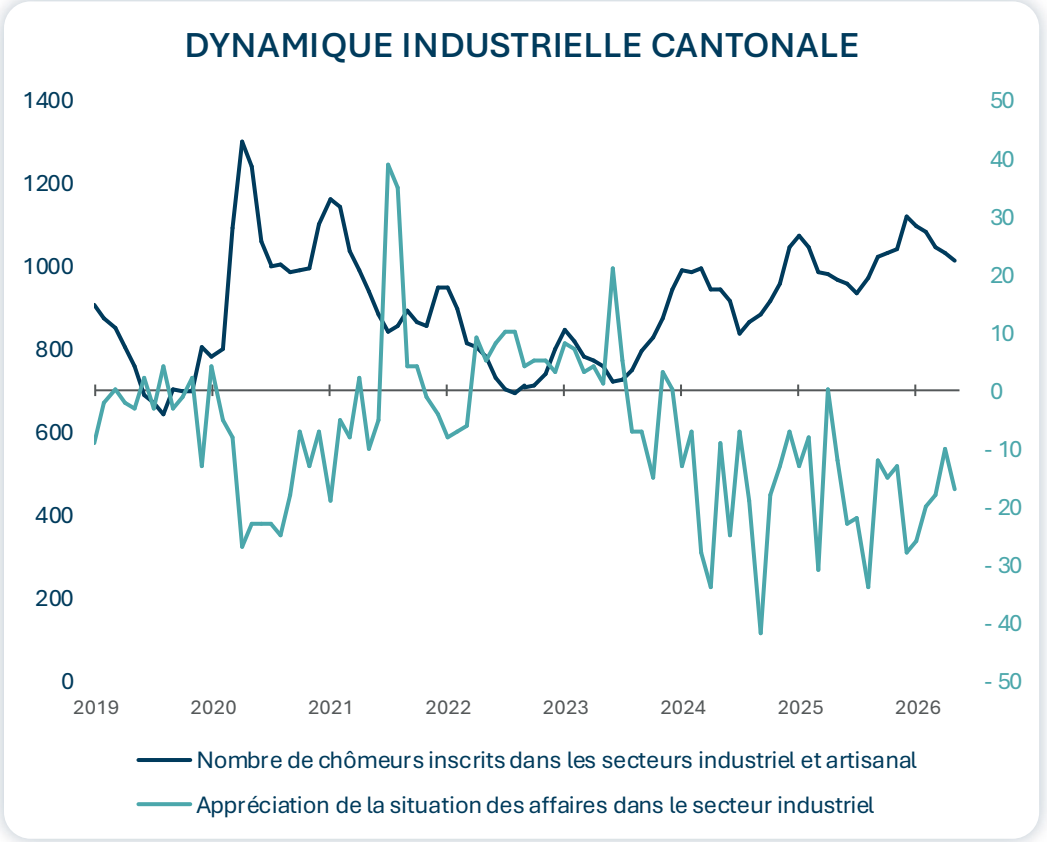
Conjoncture

Le commerce extérieur genevois évolue dans un **environnement international sous pression**, marqué par des facteurs défavorables tels que la vigueur du franc suisse, la hausse du prix des métaux et les incertitudes persistantes liées aux droits de douane américains et la guerre au Moyen-Orient. Cette sensibilité s'explique notamment par la **forte concentration des exportations du canton dans les secteurs clés de l'horlogerie-bijouterie et de l'industrie chimique**.

Dans ce contexte, plusieurs entreprises horlogères continuent de recourir à **la réduction de l'horaire de travail** (RHT), dont la durée maximale d'indemnisation a récemment été prolongée par le Conseil fédéral jusqu'au 31 janvier 2027 afin de soutenir les branches exportatrices confrontées à un ralentissement de l'activité.

Cette pression sur l'horlogerie contraste toutefois avec le dynamisme du Grand Genève, qui confirme son **statut de pôle d'excellence dans les sciences de la vie**. Cette croissance sectorielle stimule la création d'emplois et génère une demande soutenue en surfaces, contribuant ainsi à façonner le marché immobilier genevois. Le graphique ci-contre illustre cette dualité conjoncturelle.

Si on observe une baisse de la demande des PME pour les raisons évoquées ci-dessus, les entreprises nationales et les institutions poursuivent leur croissance et permettent de maintenir **une demande globalement stable en locaux industriels et logistiques**.



Sources: OCSTAT et spg partner

Aperçu général

Location

- Poursuite des développements avec la finalisation des projets Quarz'Up et RUBIX et l'entrée en force du permis de construire de TRIBECA
- Intérêt soutenu des PME pour la PPE industrielle
- Demande ciblée pour les surfaces artisanales et de production adaptées aux besoins des acteurs industriels et liée aux besoins de relocalisation hors du PAV
- Commercialisation plus lente des surfaces à dominante administrative

Investissement

- Recul de l'activité par rapport au S1 2025
- Hausse marquée du montant moyen des transactions (+170%)
- Forte demande pour les actifs industriels de qualité, bien situés et sécurisés
- Contexte financier plus favorable avec des taux bas, malgré la prudence des banques
- Fondamentaux solides, soutenus par la rareté du foncier et les besoins en surfaces productives

68 M
Vol. de transactions *en CHF*

4,87 M
Stock[1] *en m²*

4,9 %
Taux de vacance[2]

4,75 %
Rendement brut prime

Indicateurs clés en S1 2026

Location

Stock total[1]	4'870'000 m² SBP
variation par rapport à S1 2025	*+ 1,0 %*
Taux de vacance[2]	4,9 %
Loyer industriel/mixte	254 CHF/m²/an
Loyer logistique	177 CHF/m²/an
Pipeline jusqu'à 2029	176'000 m² SBP

Investissement

Volume de transactions S1 2026	CHF 68'107'000
variation par rapport à S1 2025	*-51,5 %*
Volume de transactions 2025	CHF 310'825'000
Rendement brut prime	4.75 %
Proportion des transactions en PPE	57 %
Proportion des transactions en DDP	71 %

[1/2] 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).

[2] Surfaces immédiatement disponibles et répertoriées sur les plateformes internet.

Sources: OCSTAT, SITG et spg partner

Locations

Malgré un environnement économique international contrasté, **la demande des utilisateurs genevois demeure portée par les besoins de relocalisation** liés à l'avancement du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) **et par les mises en conformité énergétique** imposées par la réglementation cantonale. Les entreprises concernées recherchent donc des surfaces leur permettant de maintenir leurs activités productives dans le canton.

La ZIMEYSA a continué de concentrer une part importante de l'activité avec l'avancement des projets Quarz'Up et RUBIX et la libération de locaux clé en main par quelques grands acteurs de la zone. **L'offre se diversifie avec ORIX**, une nouvelle PPE industrielle en pleine propriété foncière à Meyrin.

La rive gauche continue d'attirer la majorité des entreprises pour son accessibilité. Ainsi de nouveaux développements tels que **TRIBECA à Plan-les-Ouates** bénéficient d'un accueil favorable et les bâtiments emblématiques de la ZIPLO continuent d'attirer des locataires. À l'inverse, les surfaces à vocation administrative enregistrent des délais de commercialisation plus longs.

De manière générale, les loyers faciaux se maintiennent à un niveau stable, tandis que les incentives accordés aux locataires augmentent sensiblement dans un contexte de forte concurrence. **Seuls les bâtiments offrant des caractéristiques spécifiques se distinguent et tirent leur épingle du jeu**. Un conseil avisé, dès la conception de nouveaux développements, est primordial pour répondre à la demande actuelle des utilisateurs.

Dans ce contexte, **le marché locatif industriel et artisanal devrait rester stable** au cours des prochains semestres porté par la demande des institutions et des sociétés de taille nationales.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION EN 2026/2027

		Bureaux / High-tech	Ateliers	Logistique
Offre	ZIMEYSAVER	↗	↗	↘
	ZIPLO	→	↘	↘
	Canton	↗	↗	↘
Demande	ZIMEYSAVER	↘	→	→
	ZIPLO	↗	→	↗
	Canton	↘	→	↗
Loyers	ZIMEYSAVER	↘	→	→
	ZIPLO	→	→	↗
	Canton	→	→	→

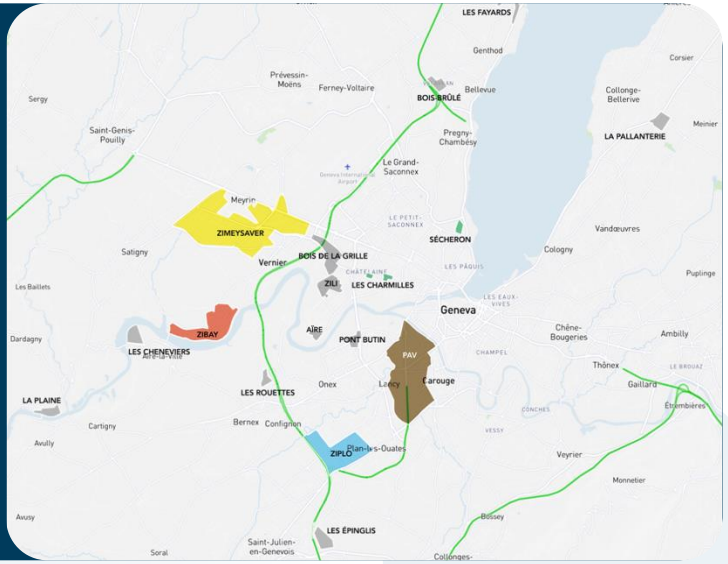
INDICATEURS DES SECTEURS

	Loyers CHF/m²/an			Vacance[2]
	Bureaux / High-tech	Ateliers	Logistique	% du stock[1]
ZIMEYSAVER	240 à 260	200 à 240	150 à 190	7,0 %
ZIPLO	260 à 300	230 à 280	190 à 220	4,8 %
ZIBAY	180 à 220	180 à 200	120 à 160	5,5 %
PAV (courte durée)	200 à 250	180	160	10,5 %
Ville (excl. PAV)	260 à 320	200 à 250	-	11,3 %

[1/2] 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).

[2] Surfaces immédiatement disponibles et répertoriées sur les plateformes internet.

Sources: OCSTAT, SITG et spg partner



Investissement

Au premier semestre 2026, le marché genevois de l'investissement dans les surfaces industrielles et artisanales a enregistré **un volume de transactions de CHF 68 millions**, retrouvant ainsi un niveau d'activité conforme à sa profondeur structurelle après l'exceptionnelle dynamique observée en 2025. Ce recul s'explique principalement par l'absence du flux de petites transactions qui avait animé le premier semestre 2025, notamment au sein de la zone industrielle de ZIMEYSAVER. Témoignant toutefois d'un marché toujours actif, les 7 transactions recensées affichent une taille moyenne de CHF 9,7 millions, contre CHF 3,6 millions un an auparavant.

La demande des utilisateurs demeure soutenue, en particulier de la part des PME industrielles et artisanales pour lesquelles l'acquisition de locaux constitue un levier privilégié afin de pérenniser leurs activités et de maîtriser leurs coûts immobiliers à long terme. La principale contrainte réside dans l'apport de fonds propres, généralement fixé à 50 % par les établissements bancaires. Si la poursuite de la détente monétaire en Suisse contribue à améliorer les conditions de financement, **les banques conservent néanmoins une approche prudente**.

Du côté des investisseurs, les actifs industriels bénéficiant d'une localisation stratégique, de revenus sécurisés et de bonnes performances techniques continuent de susciter un vif intérêt.

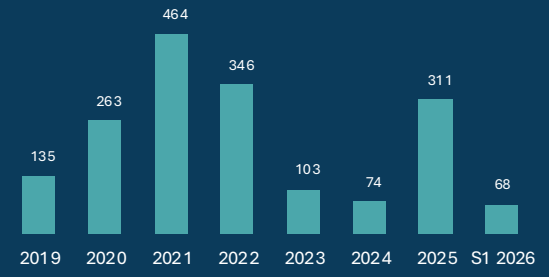
Malgré le recul des volumes investis, **les fondamentaux du marché industriel genevois restent robustes**. La rareté structurelle du foncier, le dynamisme du tissu économique local ainsi que les relocalisations induites par les transformations territoriales en cours continuent de soutenir la demande et de renforcer l'attrait de cette classe d'actifs auprès des investisseurs comme des utilisateurs.

TOP 5 DES TRANSACTIONS EN S1 2026

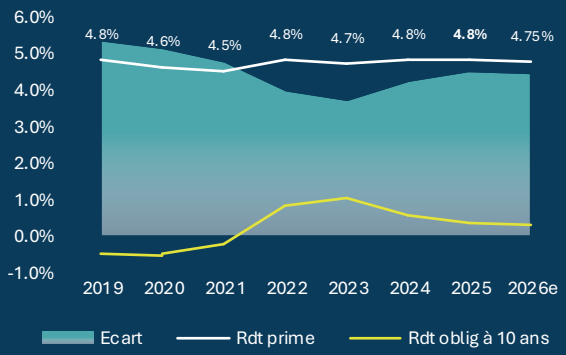
	Adresse	Secteur	Acheteur	Vendeur	Prix *CHF*
1	Rue des Ateliers 4	ZIMEYSAVER	ERRES-CI	CP des Ateliers SA	25'944'000
2	Rue Eugène Marziano 17-17A	ZIPA	Fondation Praille-Acacias-Vernets	Tomalof SA	22'800'000
3	Route de la Galaise 11A-11B	ZIPLO	NIRU (SWISS) SA	TALA REAL ESTATE SA	9'721'000
4	Route des Jeunes 103	ZIPA	Fondation pour les Terrains Industriels (FTI)	Jeunes 103 SA	4'000'000
5	Avenue de la Praille 55 (pour 83.08/1000)	ZIPA	PI Etoile F SA	L.M. Van Moppes and Sons SA	2'840'000

État au 10.06.2026 (source: FAO)

VOLUME DE TRANSACTIONS
(EN MILLIONS DE CHF)



RENDEMENT BRUT PRIME ESTIMÉ



We get your point

Nos équipes sont disponibles

spg partner
Rue du Rhône 100
1204 Genève
Tel +41 22 707 46 00
geneva@spgpartner.ch