

Snapshot

MARCHÉ DES BUREAUX
S2 2024

GENÈVE | SUISSE

Aperçu général

Location

En 2024, le marché de la location de bureaux à Genève se stabilise après une reprise post-Covid mouvementée, avec des dynamiques variées selon les secteurs.

L'économie suisse et genevoise ont ralenties d'une année à l'autre, en raison de la contraction de principaux partenaires commerciaux, notamment l'Allemagne et la Chine, et des incertitudes géopolitiques.

Bien que la demande reste présente grâce à l'augmentation de l'emploi, elle se stabilise avec une absorption plus lente des grandes surfaces.

En effet, les entreprises deviennent plus sélectives et la demande est désormais plus importante pour des espaces de taille modeste, souvent situés dans des bâtiments rénovés ou neufs.

Malgré la livraison du projet Kyoto dans le quartier des Nations, offrant 12'000 m² de bureaux supplémentaires, le taux de vacance à Genève a tout de même reculé à 6,0 %.

Cette baisse s'explique en partie par la transformation d'immeubles commerciaux en logements et par les travaux de mise en conformité énergétique sur des bâtiments d'envergure en centre-ville, qui ont réduit l'offre disponible.

Investissement

Le marché de l'investissement immobilier tertiaire à Genève a connu une forte contraction en 2024, avec un volume de transactions en recul de 19 % par rapport à 2023, atteignant CHF 419 mio, son plus bas niveau en dix ans.

Face aux nouvelles réglementations énergétiques et au ralentissement économique, les investisseurs adoptent une approche plus prudente, ralentissant certains engagements.

Toutefois, la baisse des taux d'intérêt par la BNS et l'atténuation de la pression inflationniste offrent des perspectives favorables, laissant entrevoir une reprise progressive.

260 M

Vol. de transactions en CHF

4.92 M

Stock en m²

6.0 %

Taux de disponibilité

3.0 %

Rendement brut prime

Indicateurs clés en 2024

Location

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Stock total | 4'918'000 m ² SBP |
| variation par rapport à 2023 | + 0.3 % |
| Taux de disponibilité | 6.0 % |
| Loyer prime | 980 CHF/m ² /an |
| Pipeline jusqu'à 2027 | 260'000 m ² SBP |

Investissement

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Volume de transactions 2024 | CHF 418'457'762 |
| variation par rapport à 2023 | - 18.9 % |
| Volume de transactions S1 2024 | CHF 260'020'145 |
| Volume de transactions S2 2024 | CHF 158'437'617 |
| Rendement brut prime | 3.0 % |

Sources: OCSTAT, SITG et spg partner

Location

En 2024, le marché de la location de bureaux à Genève affiche une tendance générale à la stabilisation, tout en laissant émerger des dynamiques distinctes selon les secteurs.

L'économie suisse a enregistré un ralentissement en 2024, avec une croissance du PIB de 0,8 %, contre 1,2 % en 2023, principalement en raison de la contraction économique observée chez ses principaux partenaires commerciaux, notamment l'Allemagne et la Chine.

La conjoncture économique à Genève reste favorable, soutenue par une croissance de l'emploi et de la masse salariale, ce qui favorise la demande de bureaux, en particulier dans les secteurs des services financiers, public et parapublic, ainsi que les entreprises de la santé et des technologies de l'information.

Toutefois, bien que les entreprises genevoises soient globalement satisfaites de la marche de leurs affaires, l'augmentation du taux de chômage depuis 2023 met en évidence une dynamique économique plus complexe.

Ainsi, après le pic de 2022, la demande de bureaux semble se stabiliser, avec une absorption plus lente des grandes surfaces. Les entreprises deviennent plus sélectives et privilégient des espaces de taille modeste, généralement compris entre 200 et 1'000 m², souvent situés dans des bâtiments rénovés ou neufs.

Le marché de l'offre reste dynamique, avec l'ajout de près de 13'000 m² de nouvelles surfaces, principalement dans le quartier des Nations. Ces projets, visant à moderniser le parc immobilier genevois, renforcent la compétitivité des loyers dans les zones périphériques.

La légère baisse du taux de vacance dans certaines zones périphériques, telles que l'Aéroport et Lancy-Onex, témoigne d'une reprise partielle, bien que fragile.

En effet, l'arrivée prochaine des deux tours Surville, offrant 15'000 m² de surfaces tertiaires, ainsi que des projets mixtes dans la zone du Pont Butin, pourrait entraîner une pression accrue sur ces secteurs.

Parallèlement, le CBD a enregistré une légère augmentation de l'offre, avec l'introduction de nouvelles surfaces, ainsi que d'autres petites unités dans le quartier des banques. Cette évolution a conduit à une hausse modeste du taux de vacance dans ce secteur.

Cependant, le dynamisme observé n'est pas pleinement reflété par les taux de vacance actuels, car plusieurs transactions concernent des bâtiments dont la livraison est prévue pour 2025 ou plus tard.

En somme, bien que l'économie genevoise affiche des indicateurs solides, son évolution future demeurera largement influencée par le contexte international.

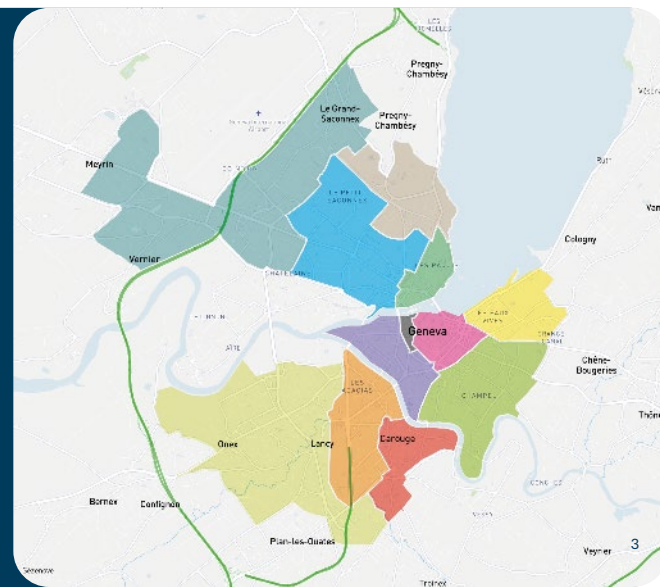
Perspectives d'évolution en 2025

| | | Rive-gauche | Rive-droite |
|---------|------------|-------------|-------------|
| Offre | CBD | ↓ | → |
| | Ville | → | ↑ |
| | Périphérie | → | → |
| Demande | CBD | → | → |
| | Ville | → | → |
| | Périphérie | → | → |
| Loyers | CBD | ↑ | → |
| | Ville | → | → |
| | Périphérie | → | → |

Ville = Périmètre de la ville de Genève, incluant les secteurs du PAV et des Nations.

Indicateurs des secteurs

| | Loyers | Disponibilité |
|---------------------------------|------------------------|---------------|
| | CHF/m ² /an | % du stock |
| ● CBD rive gauche | de 650 à 980 | 2.0 % |
| ● Quartier des banques | de 550 à 700 | 2.0 % |
| ● CBD rive droite | de 425 à 750 | 3.0 % |
| ● Eaux-Vives | de 450 à 650 | 3.0 % |
| ● Champel | de 400 à 525 | 2.5 % |
| ● Quartier des Nations | de 375 à 550 | 6.0 % |
| ● Servette – Petit-Saconnex | de 300 à 400 | 4.5 % |
| ● Plainpalais | de 350 à 550 | 3.5 % |
| ● Carouge | de 250 à 500 | 3.0 % |
| ● PAV (Praille-Acacias-Vernets) | de 300 à 540 | 5.5 % |
| ● Lancy - Onex | de 250 à 375 | 6.5 % |
| ● Aéroport - Vernier - Meyrin | de 250 à 450 | 15.0 % |



Investissement

Le marché de l'investissement immobilier tertiaire à Genève a connu une dynamique contrastée en 2024, marquée par une baisse significative des volumes de transactions.

Avec un total de CHF 419 millions, le volume des transactions a chuté de 19 % par rapport à 2023 et de 67 % par rapport à 2022, atteignant ainsi son niveau le plus bas des dix dernières années. Cette baisse est également visible dans le nombre de transactions, passant de 37 en 2023 à 29 en 2024.

Une caractéristique notable est la forte prédominance des échanges de parts de copropriétés (PPE), représentant plus de 70 % des transactions.

La plus grande transaction de l'année a été l'acquisition du Geneva Business Center à Lancy par Investis Properties, pour un montant d'environ CHF 112,5 millions, portant sur plus de 21'000 m² de surface tertiaire.

Bien que cette transaction témoigne d'une demande persistante pour des actifs bien situés et de qualité, les investisseurs restent prudents face à la volatilité des marchés, notamment en raison de l'impact des nouvelles réglementations énergétiques et du ralentissement économique.

Cette situation a conduit à une approche plus conservatrice, ralentissant certains engagements et incitant à une évaluation rigoureuse des opportunités d'investissement.

En parallèle, certains acteurs majeurs de l'immobilier commercial ont ajusté leur stratégie en réduisant leur exposition à ce segment ou en cédant des actifs jugés risqués.

Cependant, cette situation de marché difficile n'empêche pas l'émergence de perspectives positives.

La réduction des taux d'intérêt par la Banque nationale suisse (BNS) et la baisse de la pression inflationniste offrent un vent favorable aux investisseurs, suscitant potentiellement une légère reprise de l'intérêt pour le marché tertiaire.

Top 5 des transactions en 2024

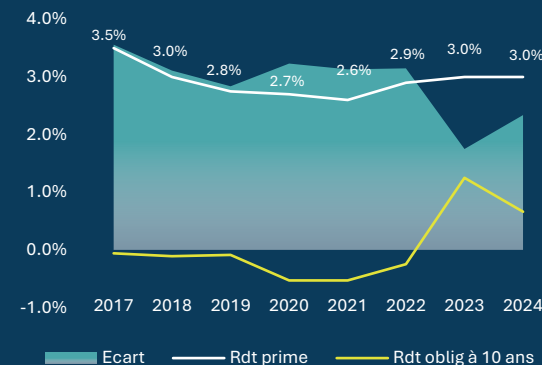
| Adresse | Secteur | Acheteur | Vendeur | Prix CHF | Prix CHF/m ² |
|--|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------------------|
| 1 Avenue des Morgines 12 | Lancy | Investis Properties SA | UBS Fund Management AG | 112'469'617 | 5'246 |
| 2 Avenue Louis-Casaï 58 | Aéroport | Swiss Prime Site Solutions AG | Nelson Luxembourg P. D. SLP | 60'851'315 | 8'087 |
| 3 Rue de Hesse 18 / rue H.-et-J.-Rath 13 | Quartier des banques | PSP Real Estate AG | Edmond de Rothschild SA | 58'000'000 | 13'976 |
| 4 Rue des Maraîchers 8 (transfert interne) | Plainpalais | Rue Des Maraîchers 8 SA | BEST Richard | 42'105'000 | 12'030 |
| 5 Chemin Jean-Baptiste-Vandelle 3-3A | Versoix | Investis Properties SA | Interswiss Immobilien AG | 35'454'830 | 7'004 |

État au 27.02.2025 (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.