

Snapshot

MARCHÉ INDUSTRIEL

S2 2024

GENÈVE | SUISSE

Aperçu général

Location

En 2024, le marché genevois de la location industrielle et logistique est resté stable, avec un taux de vacance maintenu à 1,8 %, malgré un ralentissement économique et une faible demande étrangère.

Si l'industrie manufacturière, notamment l'horlogerie, a souffert du fléchissement des principaux partenaires commerciaux comme l'Allemagne et la Chine, le secteur pharmaceutique et chimique a joué un rôle moteur.

Le ralentissement de l'activité de construction témoigne de cette tendance, avec le report de développements majeurs.

Cette situation souligne la nécessité d'une approche plus locale et mieux adaptée aux attentes du marché, en privilégiant des projets flexibles et en phase avec les besoins industriels et logistiques.

Malgré ces défis, cinq nouveaux projets industriels ont été livrés en 2024, totalisant 41'400 m² de surfaces, dont Métiers Vernier et CP des Ateliers dans la ZIMEYSAVER, qui affichent des taux de remplissage élevés.

Dans ce contexte, la gestion optimisée des espaces disponibles et une souplesse réglementaire accrue seront des leviers essentiels pour anticiper les évolutions du marché.

Investissement

En 2024, le marché immobilier industriel à Genève connaît une diminution de 28 % du volume des transactions par rapport à 2023, passant de CHF 103 à 74 millions.

Les acquisitions de parts de copropriétés (PPE) représentent 60% des transactions, impliquant à la fois des investisseurs institutionnels et privés ainsi que des utilisateurs finaux.

Par ailleurs, six échanges sur 20 concernent une fondation de droit public, dont la FTI, qui a réalisé des acquisitions stratégiques dans des zones de développement comme la ZIPLO et la ZIMEYSAVER pour répondre à la demande de terrains industriels tout en maintenant des prix compétitifs.

73.9 M

Vol. de transactions en CHF

4.79 M

Stock en m²

1.8 %

Taux de disponibilité

4.8 %

Rendement brut prime

Indicateurs clés en 2024

Location

Stock total	4'785'000 m ² SBP
Surface disponible	88'100 m ² SBP
taux de disponibilité	1.8 %
Pipeline jusqu'à 2026	200'000 m ² SBP
Loyer prime	340 CHF/m ² /an

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).

Investissement

Volume de transactions 2024	CHF 73'904'810
variation par rapport à 2023	- 28.4 %
Volume de transactions S1 2024	CHF 59'650'413
Volume de transactions S2 2024	CHF 14'254'397
Rendement brut prime	4.8 %

Sources: OCSTAT, SITG et spg partner

Location

En 2024, le marché genevois de la location de surfaces industrielles et logistiques continue d'être porté par les secteurs clés, malgré un ralentissement de la croissance économique et une faible demande étrangère.

Sous l'effet du fléchissement de ses principaux partenaires commerciaux, notamment l'Allemagne et la Chine, l'économie suisse a ralenti en 2024, impactant l'industrie manufacturière et des secteurs comme l'horlogerie. Seule l'industrie pharmaceutique et chimique a véritablement soutenu la croissance.

À Genève, la situation industrielle reste fragile, marquée par un climat d'affaires morose dans le secteur manufacturier. Ajouté à ceci, l'adoption du RZIAM a entraîné des difficultés pour l'absorption des surfaces "quasi-tertiaires", rendant le marché plus complexe.

En termes d'offre, cinq nouveaux projets industriels ont été livrés, totalisant 41'400 m² de surfaces. Parmi eux, Métiers Vernier et CP des Ateliers dans la ZIMEYSAVER, avec respectivement 14'950 m² et 8'500 m² de surfaces mixtes, illustrent l'évolution des zones industrielles en écoParcs, alliant densification et durabilité.

Les écoParcs industriels sont devenus un levier stratégique pour renforcer l'attractivité de Genève tout en préservant ses ressources naturelles.

En encourageant des constructions flexibles et éco-responsables, Genève affirme sa position en tant que pôle industriel innovant, résilient et adapté aux défis de demain.

Le marché genevois de l'immobilier industriel s'oriente vers une gestion plus responsable, intégrant des impératifs écologiques à chaque étape du cycle de vie des bâtiments.

Lauréat du concours DÉFI'24, le projet « 575 - ZIBAY » illustre cette transition grâce à la mutualisation des espaces, la végétalisation des extérieurs, ainsi que l'usage de matériaux à faible empreinte carbone et facilitant la déconstruction.

Au niveau de la demande, le remaniement des périmètres industriels à proximité de la ville, porté par le projet PAV, contribue à la stabilité du marché locatif en soutenant l'activité dans les zones périphériques.

Toutefois, les perspectives indiquent un ralentissement de la demande dans la ZIMEYSAVER pour les surfaces « quasi-tertiaires » et les entrepôts, tandis que la demande pour les ateliers et dans la ZIPLO devrait demeurer solide.

En somme, l'économie genevoise reste robuste, mais son évolution future dépend en grande partie du contexte international.

Perspectives d'évolution en 2025

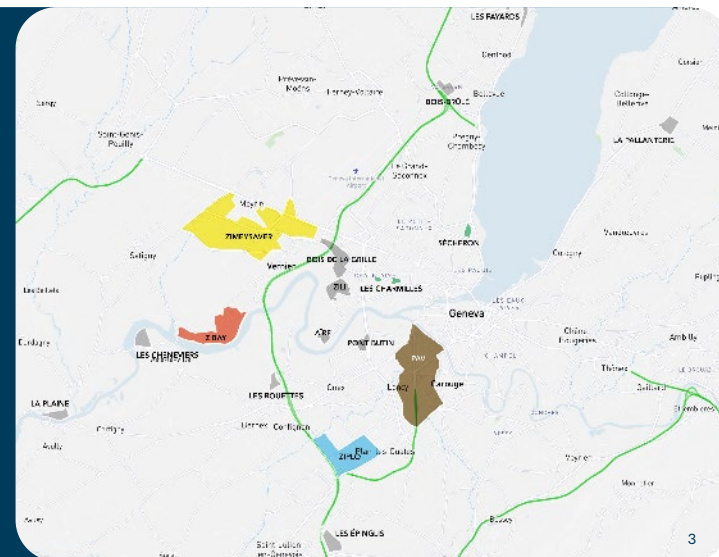
		Bureaux	Ateliers	Logistique
Offre	ZIMEYSAVER	↑	→	↑
	ZIPLO	→	↓	↓
	Canton	↑	↑	→
Demande	ZIMEYSAVER	↓	→	↓
	ZIPLO	→	→	↑
	Canton	→	↑	→
Loyers	ZIMEYSAVER	↓	→	→
	ZIPLO	↓	→	↑
	Canton	→	→	↑

Indicateurs des secteurs

	Loyers CHF/m ² /an			Disponibilité
	Bureaux / High-tech	Ateliers	Logistique	% du stock
● ZIMEYSAVER	240 à 280	200 à 250	170 à 195	2.5 %
● ZIPLO	270 à 320	230 à 290	190 à 220	3.0 %
● ZIBAY	180 à 220	200 à 220	150 à 180	2.0 %
● PAV	280 à 340	220 à 250	150 à 200	1.0 %
● Ville (excl. PAV)	260 à 320	200 à 250	-	2.5 %

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).

Sources: OCSTAT, SITO et spg partner



Investissement

En 2024, le marché de l'investissement immobilier industriel connaît une baisse marquée, avec un volume de transactions chutant à CHF 74 mio, soit une diminution de 28 % par rapport à 2023 et de 78 % par rapport à 2022.

Cette tendance est également visible dans le nombre de transactions, qui passe de 30 en 2022 à 20 en 2024, ainsi que dans le prix moyen des échanges, qui passe de CHF 9.3 mio à CHF 3.9 mio.

Une tendance notable est la prépondérance des transactions impliquant des parts de copropriétés (PPE), qui représentent 60 % des échanges.

Par ailleurs, six des 20 transactions en 2024 ont été réalisées par une fondation de droit public.

Parmi les acquisitions de la FTI, deux concernent des ateliers de petite taille situés dans des zones de développement industriel et artisanal, spécifiquement dans la ZIPLO et la ZIMEYSAVER.

Ces achats s'inscrivent dans une logique de rationalisation du territoire industriel, visant à répondre à la demande croissante en surfaces industrielles tout en maintenant des prix fonciers compétitifs.

Une autre évolution significative réside dans la future mise en place d'une bourse d'échange des droits à bâtir et la gestion des affectations secondaires et tertiaires, notamment au sein de la future ZDAM de Meyrin-Satigny-Vernier, ce qui pourrait entraîner un ralentissement des échanges.

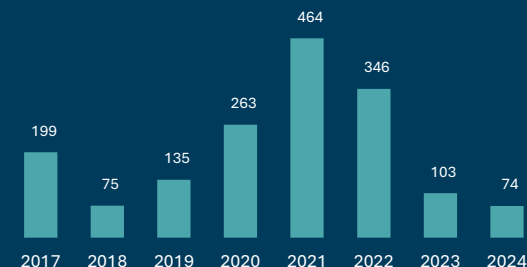
Cependant, des perspectives positives apparaissent avec la baisse des taux d'intérêt de la BNS et la réduction de la pression inflationniste. De plus, la situation industrielle de la Suisse, et plus particulièrement de Genève, reste favorable comparée à celle de ses voisins.

Top 5 des transactions en 2024

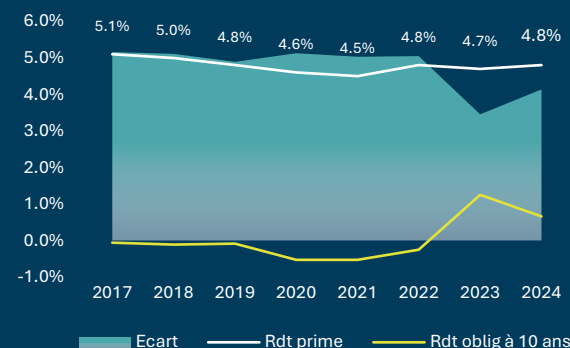
Adresse	Secteur	Acheteur	Vendeur	Prix CHF	Prix CHF/m ²
1 Route des Jeunes 5 / rue Le-Royer 25	PAV	FPAV	Polimmo SA	15'650'000	4'372
2 Route de la Galaise 12	ZIPLO	Serrurerie 2000 Immo SA	Clarins SA	14'585'000	3'241
3 Chemin Grenet 18	ZIMEYSAVER	Journet SA	Patrimonium Anlagestiftung	11'820'000	3'471
4 Route des Jeunes 59 (pour 522/1000)	PAV	Société Coopérative Migros	Canon (Suisse) SA	11'000'000	n.d.
5 Chemin des Rambossons 23 (pour 109/1'000)	Grand-Lancy	Commune de Lancy	Synergestion SA	5'188'000	n.d.

État au 27.02.2025 (source: FAO)

Volume de transactions (en millions de CHF)



Rendement brut prime estimé





spg partner sa

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 spg partner 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. Spg partner 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 spg partner SA. Spg partner SA se réserve le droit d'engager des poursuites pénales ou civiles pour toute utilisation, distribution ou violation non autorisée de cette propriété intellectuelle.