



Snapshot

MARCHÉ DES BUREAUX

S2 2023

GENÈVE | SUISSE



Aperçu général

Location

En 2023, Genève a observé une augmentation record du stock d'espaces de bureaux, avec un total approchant les 119'000 m², ce qui marque une croissance de 2.5 % par rapport à l'année précédente.

Les quartiers de Pont-Rouge et de l'Étang ont joué un rôle central dans cette expansion, offrant des espaces modernes et adaptatifs qui attirent des entreprises prestigieuses.

Malgré cette offre abondante, la demande se ternit, signalant une contraction du marché de la location. Cela se manifeste notamment par les difficultés à louer les surfaces de grande taille et une sélection plus rigoureuse de la part des entreprises, confrontées à une diversité importante d'options.

Malgré cela, la rive gauche conserve son attractivité avec des demandes soutenues pour des espaces de premier choix, maintenant le loyer *prime* à 960 CHF/m²/an.

Les délais d'absorption prolongés des nouveaux espaces de bureaux en périphérie influencent temporairement la disponibilité au niveau du canton, s'inscrivant à 6.4 % en fin d'année 2023.

Investissement

Le marché de l'investissement a connu une baisse significative de 59% du volume des échanges, pour atteindre CHF 516 mio, reflétant une prudence accrue parmi les investisseurs institutionnels et entraînant moins de transactions à grande échelle.

En conséquence, la structure des participants sur le marché a évolué, observant une hausse notable de l'implication des utilisateurs finaux et des gestionnaires de patrimoine.

En 2024, l'évolution du marché de l'investissement continuera d'être influencée par la mise en application des nouvelles réglementations énergétiques et l'ajustement de la prime de risque.

Indicateurs clés en 2023

516.2 M

Vol. de transactions en CHF

4.9 M

Stock en m²

6.4 %

Taux de disponibilité

3.0 %

Rendement brut prime

Location

Stock total	4'905'000 m ² SBP
Variation par rapport à 2022	+ 2.5 %
Taux de disponibilité	6.4 %
Loyer prime	960 CHF/m ² /an
Pipeline jusqu'à 2026	275'000 m ² SBP

Investissement

Volume de transactions 2023	CHF 516'238'100
Variation par rapport à 2022	- 59.3 %
Volume de transactions S1 2023	CHF 189'803'400
Volume de transactions S2 2023	CHF 326'434'700
Rendement brut prime	3.0 %



Location

L'année 2023 a marqué un tournant significatif pour le marché immobilier des bureaux à Genève avec la livraison d'un volume record de près de 119'000 m², le plus élevé observé depuis plus de dix ans.

Au cœur du PAV, le secteur du Pont-Rouge s'illustre par l'apport de 65'000 m² d'espaces de bureaux, déjà loués à plus de 60 %, devenant ainsi un pôle d'affaires attractif pour des entreprises prestigieuses et illustrant la transformation du paysage tertiaire du canton.

Le quartier de l'Étang, dans le secteur de l'Aéroport, a également contribué à cette expansion avec 40'000 m² de nouveaux bureaux, avec un taux d'occupation en croissance constante.

L'offre variée de ces quartiers et leur excellente densité en font un exemple de modernité urbaine. Les surfaces proposées séduisent les sociétés grâce à leur adaptabilité, leur luminosité, leur facilité d'accès et la gamme de services disponibles, avec l'avantage d'un loyer compétitif par rapport au centre-ville.

Malgré ce foisonnement de l'offre, la demande entame une phase de stabilisation après avoir atteint son apogée en 2022. Cette tendance amorcée au second semestre 2023 est susceptible de se poursuivre.

Les grandes surfaces excédant 800 à 1'000 m² connaissent un ralentissement dans leur absorption, tandis que les entreprises se montrent plus sélectives, face à un large éventail de choix.

La rive droite de la ville de Genève, notamment les secteurs des Nations et de la Servette - Petit-Saconnex, connaît un calme relatif avec des perspectives d'offre croissante que pourraient présenter des défis futurs.

Les bureaux de la zone FTI de Sécheron, notamment, soumis aux contraintes strictes du règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes (RZIAM), ne correspondent pas toujours à la demande, menant à une faible occupation malgré leur emplacement stratégique.

Sur la rive gauche, la demande reste élevée avec une offre restreinte. Les surfaces récemment libérées par des banques privées sont actuellement rénovées pour se conformer aux nouvelles normes, avec une finition prévue pour 2025. Cela indique un futur enrichissement du parc immobilier.

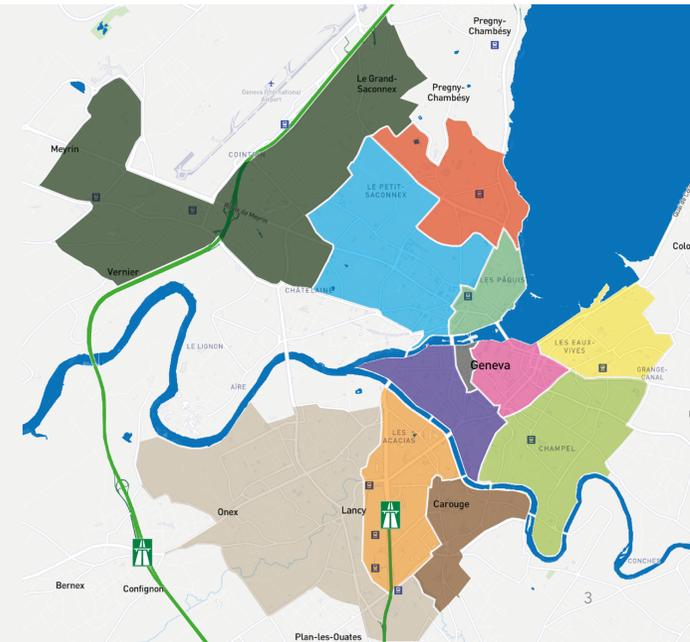
Enfin, le secteur de Lancy - Onex se distingue par un regain d'intérêt, en particulier de la part des institutions publiques à la recherche de solutions économiquement viables, renforçant ainsi l'attractivité du secteur comme alternative au centre-ville.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION EN 2024

	Rive-gauche	Rive-droite
Offre	CBD →	CBD →
	Ville / PAV →	Ville / Nations →
	Périphérie →	Périphérie →
Demande	CBD →	CBD →
	Ville / PAV →	Ville / Nations →
	Périphérie →	Périphérie →
Loyers	CBD →	CBD →
	Ville / PAV →	Ville / Nations →
	Périphérie →	Périphérie →

Indicateurs de location

	Loyers CHF/m ²	Disponibilité % du stock
● CBD rive gauche	de 650 à 960	2.0 %
● Quartier des banques	de 550 à 700	1.5 %
● CBD rive droite	de 425 à 725	3.0 %
● Eaux-Vives	de 450 à 650	3.0 %
● Champel	de 400 à 525	2.5 %
● Quartier des Nations	de 375 à 550	5.0 %
● Servette – Petit-Saconnex	de 300 à 400	4.5 %
● Plainpalais	de 350 à 550	3.5 %
● Carouge	de 250 à 500	2.5 %
● PAV (Praille-Acacias-Vernets)	de 300 à 575	6.0 %
● Lancy - Onex	de 250 à 375	7.0 %
● Aéroport - Vernier - Meyrin	de 250 à 450	17.0 %



Investissement

En 2023, le volume de transactions de surfaces de bureaux à Genève a subi une baisse drastique de 59 % par rapport à l'année précédente, atteignant un total de CHF 516 millions, le plus bas niveau des 10 dernières années.

Le marché a enregistré 37 transactions, un chiffre supérieur aux 34 de 2022, mais la rareté des ventes d'immeubles d'envergure a entravé le volume total.

Cette atténuation de la demande, particulièrement dans le segment des transactions intermédiaires, entre CHF 20 et 100 millions, est attribuable à la prudence accrue des investisseurs institutionnels, tant locaux qu'internationaux.

Face à une conjoncture économique incertaine et à une activité de construction qui affecte la disponibilité des surfaces dans le canton, ces investisseurs adoptent une position d'attente.

En effet, l'année précédente avait vu 14 transactions excédant CHF 20 millions, contre seulement 6 en 2023. Le volume moyen des transactions a chuté à CHF 14 millions en 2023, en baisse par rapport aux CHF 37 millions de 2022 et 49 millions de 2021.

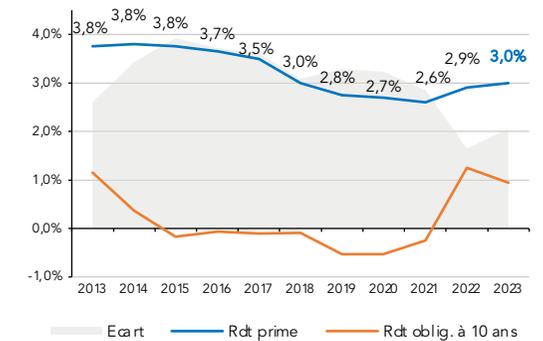
Alors que les fonds immobiliers exercent une vigilance renforcée dans l'évaluation des risques associés à l'investissement en immobilier commercial, les compagnies d'assurance et les caisses de pensions privilégient des alternatives moins volatiles et plus liquides, telles que les obligations.

Cette rétraction laisse davantage d'espace aux utilisateurs finaux, aux sociétés immobilières et aux gestionnaires de patrimoine. Ces derniers ont constitué la majorité des acteurs du marché en 2023, reflétant un changement dans la composition des investisseurs sur cette classe d'actifs.

En 2024, le secteur tertiaire sera marqué par l'influence des normes énergétiques et la polarisation du marché. Ces facteurs, alliés à une activité de construction dynamique et à l'évolution des modes de travail, sont susceptibles de continuer d'affecter le marché des transactions.

Sur les 15 dernières années, l'écart moyen entre le rendement *prime* et celui des obligations à 10 ans a été de 284 pb. Au vu du spread actuel (206 pb), on peut s'attendre à un ajustement des rendements de 25 à 50 pb, en fonction de l'emplacement et de la performance énergétique des bâtiments.

RENDEMENT BRUT PRIME ESTIMÉ



Top 10 des transactions en 2023

Adresse	Secteur	Surface m ²	Prix CHF	Prix CHF/m ²
1 Rue du Rhône 86 / Place de Longemalle 2-4	CBD rive gauche	2'180	133'000'000	61'010
2 Rue du Rhône 31 / Quai du Général Guisan 12	CBD rive gauche	2'940	120'000'000	40'816
3 Route de Chancy 65-67	Lancy - Onex	4'687	37'500'000	8'001
4 Philosophes 14 / Jean-Malbisson 8-12, 20-22 / Fusterie 5 bis	CBD rive gauche	470	30'798'035	4'471
5 Place de Cornavin 10	CBD rive droite	2'778	29'750'000	10'709
6 Impasse Colombelle 8-8B	Aéroport	3'640	23'000'000	6'319
7 Route de Suisse 154 (transfert interne)	Versoix	990	19'600'000	19'800
8 Rue Charles Galland 18	CBD rive gauche	555	16'200'000	29'189
9 Route de Pré Bois 14	Aéroport	2'850	16'000'000	5'614
10 Rue de Lausanne 54 (pour 455/1000)	CBD rive droite	1'815	11'700'000	6'446

État au 29.02.2024 (source: FAO)



Contactez-nous

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.

© 2024 SPGI Geneva SA. Tous droits réservés.