



		1er Semestre 2017						Tendance 2018	
Affectation		Ateliers/logistique		Bureaux				Ateliers/logistique	Bureaux
Qualité				Standard		Supérieure			
Zone	Loyer (CHF/m ² /an)	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1 Praille / Acacias / Vernets		70	160	190	290	270	410	↔	↓
2 Meyrin / Vernier / Satigny		65	125	170	210	190	280	↔	↓
3 Plan-les-Ouates		130	140	160	310	290	410	↔	↔
4 Chêne / Thônex		70	100	190	270	250	330	↔	↔

Cadre général genevois: 714 hectares sont affectés à la zone industrielle, répartis dans une cinquantaine de périmètres distincts. Pour moitié, ces terrains sont propriétés de collectivités publiques qui les gèrent ou les attribuent sous forme de droits de superficie distincts et permanents, à des prix de location annuels compris dans une fourchette entre CHF 4.- et 22.-/m² foncier/an. Environ 4 millions de mètres carrés y sont construits ou aménagés (2017). Le coefficient d'utilisation induit est d'environ 0.56. Ce très faible taux d'utilisation s'explique par la « gourmandise » en surfaces de plus de la moitié de ses utilisateurs : dépôts couverts, dépôts/parcage de marchandises ou véhicules à ciel ouvert. Environ 55'000 emplois y sont recensés, donnant un ratio très haut m² construit/emploi de ~70 m²/emploi ; ratio aggravé si on le compare à la totalité de la zone classée industrielle: ~130 m² foncier par emploi. Genève n'est pas New Dehli !

Difficulté statistique : On peut retenir des immeubles construits que le 60% est propriété d'entreprises, à usage propre, donc hors marché de la location, de l'observation. Restent environ 1'600'000 m² laissés à la location (échantillon théorique retenu). Un certain nombre de sous-affectations peut y être recensé : production, stockage, surfaces destinées aux équipements, surfaces administratives. Cette dernière sous-catégorie couvre environ 350'000 m². Encore que... L'effondrement du secteur secondaire constaté depuis une trentaine d'années a laissé la place à de nouveaux occupants, de nouvelles occupations, rarement totalement conformes à la définition du XIXe siècle de « l'industrie » ou de « l'artisanat ». Le phénomène s'est accéléré depuis vingt ans et la tendance est ferme pour l'avenir, laissant place à de l'industrie à haute technologie de « cols blanc-bleus » (pharma, horlogerie, chimie, IT, etc.) dont le comportement et les besoins ne sont plus

complètement « industriels » et dont l'organisation du travail impose une occupation plus rationnelle et plus dense que l'industrie des machines du siècle passé, par exemple.

Méthode : Cet ILB Industriel dissocie principalement les espaces considérés comme à prépondérance administrative (bureaux) des surfaces bâties de stockage ou de production (Ateliers/Logistique). Nous avons renoncé à pondérer les locaux administratifs directement liés aux activités (environ 7- 10% en moyenne des surfaces qui y sont attachées) et ceux, souvent de construction récente, dont la qualité de finition s'approche de bureaux de ville. D'autre part, une mesure au m², brut ou net, reste aussi théorique : mesurer une halle de stockage ou de production sans intégrer les volumes (hauteurs) constitue un biais majeur. Nous en convenons. Pour ce qui est des bureaux, l'erreur statistique courante est de confondre les locations « semi-finis ou finis ». Les loyers recensés sont, pour les bureaux, des loyers « finis ».

Réserve méthodologique : La seule continuité statistique serait celle dont dispose la Fondation des Terrains Industriels (~73% de la zone industrielle). Hors base statistique systématique, les données empiriques de cet indicateur ont été observées, soit sur la base de dossiers traités (évaluations, transactions, études de marché) soit sur des données statistiques publiques (études universitaires, cantonales ou fédérales). Entre Chêne-Thônex, Plan-les-Ouates, le PAV ou Meyrin-Satigny-Vernier, notre observation propre (dossiers traités entre 2015-2017) a porté sur près de 380'000 m² foncier, soit un échantillon opportuniste d'environ 16% du stock théorique.

NB : méthode de calcul, définitions sous www.amint.ch

Indicateur des Loyers Industriels

Méthodologie et calculs

DÉFINITION

L'ILB Industriel est un indicateur empirique basé sur les avis d'experts de l'immobilier et les observations d'AMI International et Colliers Suisse Romande. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'observation et/ou l'estimation des loyers (nets hors charges et HT) par m² et par an.

CRITÈRES

Les estimations sont affinées selon trois critères : la qualité immobilière, l'affectation, la localisation. L'affectation « Ateliers/Logistique » correspond aux espaces consacrés à la fabrication et aux activités liées à la supply chain de l'industrie. L'affectation « Bureaux » correspond aux activités d'appuis administratifs de l'entreprise. Le critère qualitatif (uniquement pour les Bureaux) distingue deux situations : « qualité standard » et « qualité supérieure ». La qualité « standard » correspond à un équipement élémentaire, souvent réduit, et la qualité « supérieure » qui décrit une finition plus exigeante (construction de moins de 10 ans, architecture, fonctionnalité, flexibilité des surfaces, sécurité, équipements, accès...).

SECTEURS

L'ILB Industriel retient quatre secteurs géographiques distincts, pour lesquels un marché propre est identifiable. Ces seuls secteurs couvrent ~80% du stock de surfaces industrielles du canton. Le choix de ces secteurs et de leur délimitation a été effectué dans un souci d'homogénéité des prix. Certaines zones du canton ne sont pas analysées soit pour une raison d'absence de transparence, de faible dimension, d'archaïsme de situation (Ville de Genève).

INDICATEUR

L'ILB Industriel est un indicateur et non un indice. Ce choix s'explique par le fait qu'il préfère se baser sur des avis d'experts plutôt que sur une architecture économétrique complexe. L'ILB Industriel privilégie donc l'observation. Il se démarque ainsi des indices qui se basent : soit sur des annonces (risque de biais par rapport aux loyers effectifs), soit sur des données économiques (dont le rapport avec l'immobilier reste parfois à prouver), soit encore sur des baux anciens (qui reflètent rarement l'état du marché à un moment donné).

DIFFUSION

Cet ILB Industriel est le premier diffusé et le sixième étudié par notre société dans des dossiers précis. Cette diffusion a été permise par l'un de nos mandants, cet indicateur ayant été construit dans le cadre d'une analyse immobilière.



immobilier | indépendant | international

Nos ACTIVITÉS

- Evaluation (IFRS, marché, investissement, financement,...)
- Asset management immobilier, direction de portefeuille
- Transactions : achats et ventes, conseils ou conduite de procédure
- Arbitrages : investissement, entreprises de services, industries, collectivités publiques
- Financement et refinancement de projets
- Commercialisation : administratif (bureaux) et industriel
- Recherche : marché, comportement, tendances, articles, ouvrages
- Formation (31 stagiaires universitaires depuis notre fondation, en 2000)

Responsable édition:

Raphaël Reginato
reginato@amint.ch

Distribution :

Clientèle et médias

AMI International (Suisse) SA

Rue de Malatrex 32
CH - 1201 Genève
T +41 22 317 70 00
F +41 22 317 70 01
info@amint.ch
www.amint.ch