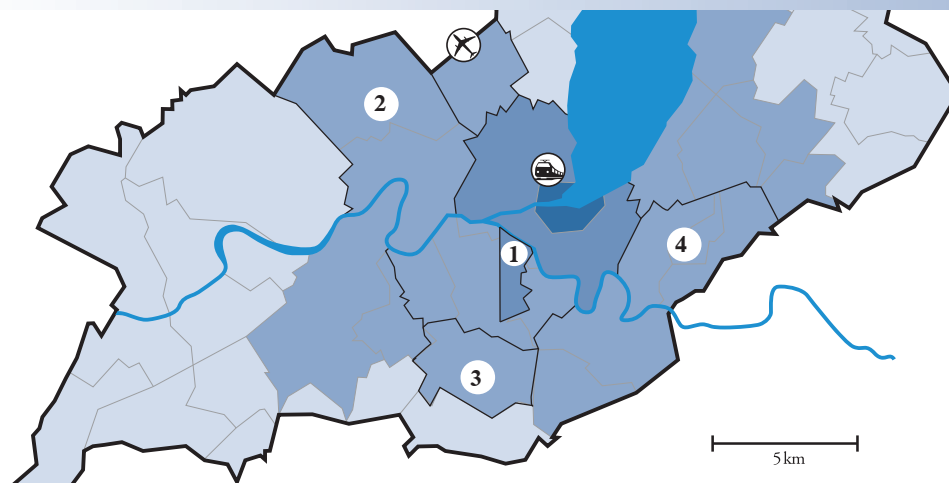


ILB (Industriel) 3 • GENEVE

Indicateur des Loyers Industriels



Hiver 2017-2018 | www.amint.ch



Affectation		2ème semestre 2017						Tendance 2018	
		Ateliers/logistique		Bureaux				Ateliers/logistique	Bureaux
Qualité				Standard		Supérieure			
				Min	Max	Min	Max		
Zone	Loyer (CHF/m ² /an)	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1 Praille / Genève ouest		70	160	190	290	260	470	↓	↑
2 Nord Aéroport		65	125	180	210	190	240	↔	↔
3 Plan-les-Ouates		130	140	160	310	300	480	↔	↑
4 Chêne / Thônex / Genève sud		70	100	190	250	250	310	↓	↔

Terres rares :

Peu de bouleversements en six mois, ni dans les prix ou les loyers. Les projets, totalisant 340'000 m² en construction ou en projet, se heurtent à la rareté des terrains disponibles, à leur forme de détention (direct, droit de superficie ou toute servitude analogue) et par un effet d'entonnoir, autant de facteurs qui risquent de renchérir rentes, prix et loyers. Cependant, les vellétés récentes de l'Etat (au sens large) d'imposer un arsenal de contrôles sur les droits de superficie (droits à bâtir, destination, destinataires, contrôle des coûts, réserves sur bénéfices...) vont probablement freiner l'investissement immobilier neuf.

Plus frappant (nous le disions cet été) est de comprendre la complexité des utilisateurs « industriels ». La variable de situation la plus flagrante, ce sont les deux-trois zones industrielles (toujours classées comme telles), au centre de l'agglomération. La situation (le lieu) y fait qu'activités et prix ne sont pas comparables au reste de la périphérie ; coûts neutres pour des entreprises aux loyers qui s'amalgament au marché commercial, au sens large. Plus de nuances !

On devrait, mais une synthèse devient impossible ou trop lourde, pour être précis, dissocier une demi-douzaine d'utilisateurs ou de catégories qui toutes répondent à la définition administrative d'industries : ateliers/usines, stockage de masse (brut, c'est-à-dire les grands parkings de la zone aéroport), dépôt sécurisés (tant dans le cloud que l'archivage ou la conservation de biens précieux), activités limites col bleu / col blancs (recherche), services (administratif lié à l'industrie), start up technologiques (définition impossible).

Selon la valeur ajoutée de chacune de ces catégories, pour la plupart plus industrielles qu'industrielles, prix, loyers et équipement divergent totalement. D'un terrain servant de parking (périphérie de zone 2, carte) à celui qui porte l'industrie horlogère (zone 3), on peut comprendre qu'un loyer passe du simple au décuple. Soit de 40.-/m² (foncier) à 400.-/m² (construit, équipé ou non). Les moyennes ne veulent rien dire. En fait, la qualification « industrielle » est désormais très souple (norme RAZIDI) et tendra vers un fort renchérissement des loyers sous revue. Ce baromètre des loyers est cependant utile dans l'optique des zones et des décisions d'implantation.

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.

Méthodologie et calculs

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.

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 troisième diffusé et le septième étudié par notre société.

ami

immobilier | indépendant | international

Retrouvez toutes nos publications sur : www.amint.ch

- Indices semestriels
- Analyses de marché
- Ouvrages spécialisés (évaluation)
- Newsletters
- Statistiques commerciales
- Articles

