



|                               |                                | 1er Semestre 2017   |     |          |     |            |     | Tendance 2018       |          |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------------|-----|----------|-----|------------|-----|---------------------|----------|
| Affectation                   |                                | Ateliers/logistique |     | Bureaux  |     |            |     | Ateliers/logistique | Bureaux  |
| Qualité                       |                                |                     |     | Standard |     | Supérieure |     |                     |          |
| Zone                          | Loyer (CHF/m <sup>2</sup> /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.-/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construit/emploi de ~70 m<sup>2</sup>/emploi ; ratio aggravé si on le compare à la totalité de la zone classée industrielle: ~130 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> foncier, soit un échantillon opportuniste d'environ 16% du stock théorique.

NB : méthode de calcul, définitions sous [www.amint.ch](http://www.amint.ch)