



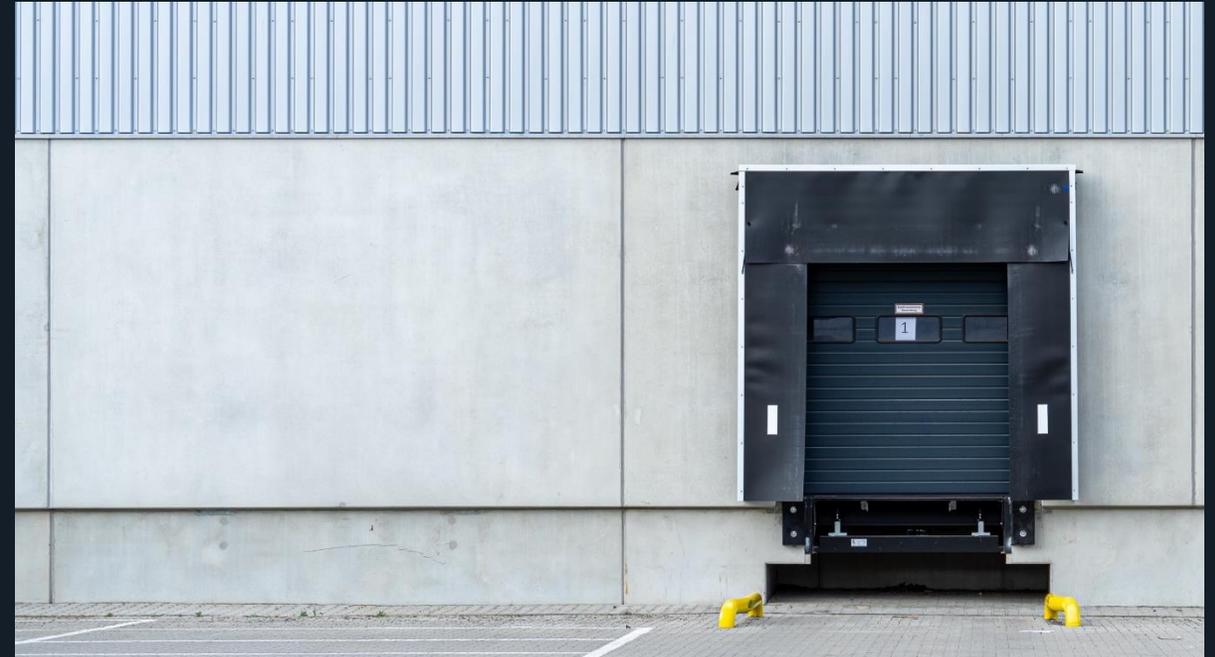
 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY

Rapport Logistique

Aperçu du marché suisse de l'immobilier
logistique 2024

Table des matières

01	Marché suisse de l'immobilier logistique	03
02	Ressenti des acteurs logistiques en Suisse	09
03	FTI - Fondation pour les Terrains Industriels	15
04	Etudes de cas : placeB et storabble	19
05	Contacts, Sources, Définitions	21



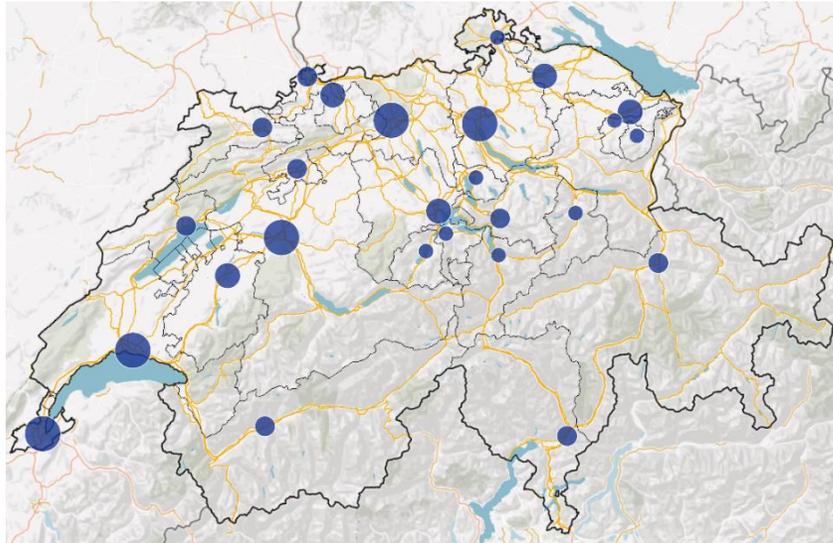
01

Marché suisse
de l'immobilier
logistique

Investissements dans la construction

Au cours des dix dernières années, JLL a observé une augmentation constante des volumes d'investissement dans la construction d'immeubles logistiques. Le pic précédent a été atteint en 2021 avec 2,8 milliards CHF.

Investissements dans la construction par canton



Investissements dans la construction

2011–2021, Ø p.a.

- CHF 100 million
- CHF 200 million
- CHF 300 million
- CHF 400 million

L'activité de construction

Les cantons de Berne (4,3 milliards CHF), Zurich (3,7 milliards CHF), Genève (3,3 milliards CHF) et Argovie (3,2 milliards CHF) ont enregistré le plus grand nombre d'investissements dans les immeubles à usage logistique entre 2011 et 2021.

De même, les cantons de Vaud, Bâle-Campagne, Lucerne et Saint-Gall ont enregistré des investissements de construction élevés, supérieurs à 200 millions CHF par an en moyenne.

Dans l'ensemble de la Suisse, les investissements dans la construction d'ateliers et de bâtiments industriels ainsi que d'entrepôts, de silos et de citernes ont augmenté de manière continue, passant de 2,1 milliards CHF en 2011 à 2,8 milliards CHF en 2021.



Types de bâtiments FSO

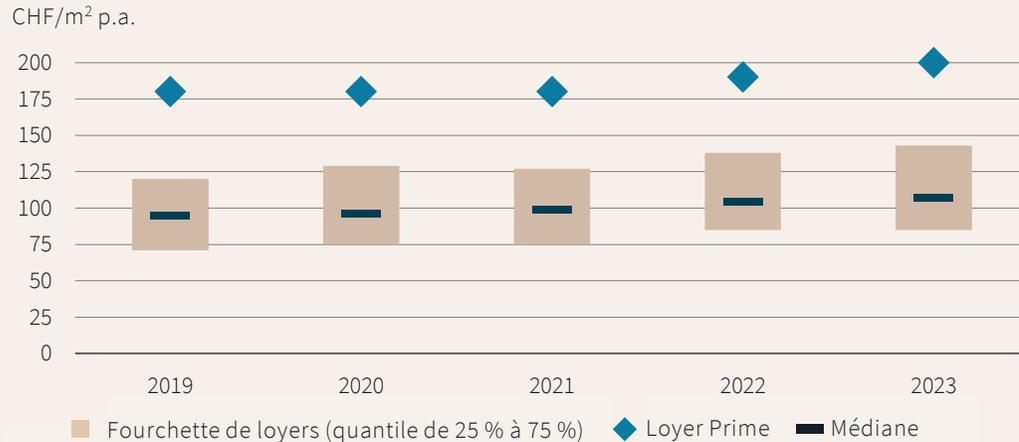
Usines/fabriques et entrepôts/stockages/silos/citernes

Marché locatif

Immeuble logistique moyen : généralement entre 85 et 140 CHF/m²/an.

En règle générale, plus l'aménagement technique de l'immeuble logistique est moderne et complexe, plus le loyer est élevé.

Prix de location des immeubles logistiques en Suisse

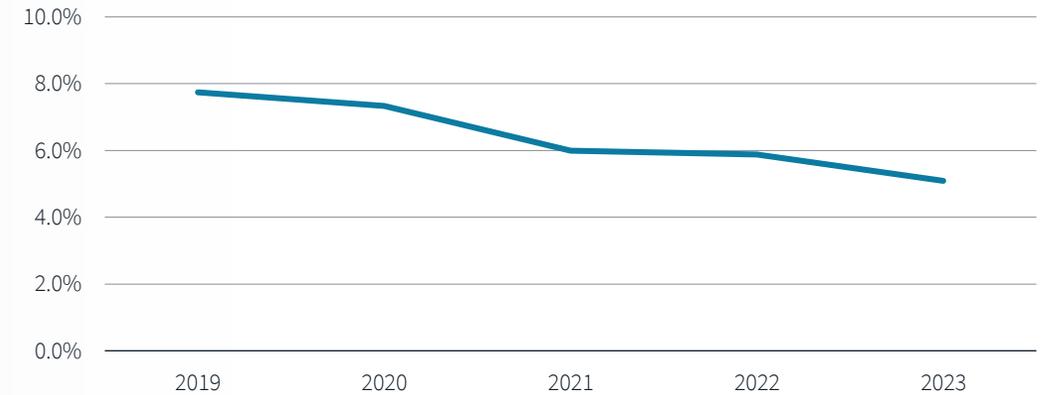


Entrepôt de base non chauffé : 60 à 80 CHF/m²/an

Entrepôt à hauts rayonnages : 120 à 180 CHF/m²/an

Entrepôt frigorifique : > 200 CHF/m²/an, dans certains cas

Taux de vacance des investissements immobiliers logistiques en Suisse



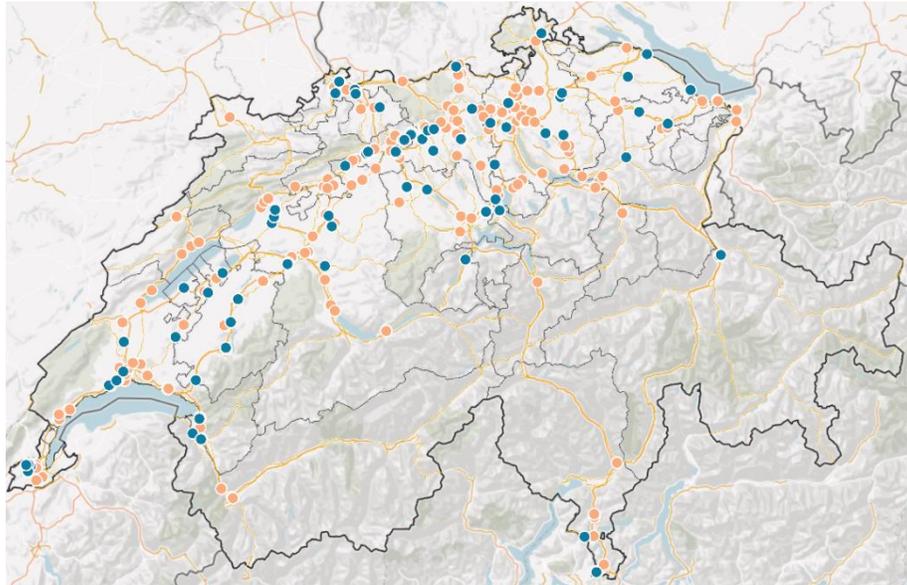
Le taux de vacance des immeubles de placement a diminué de 7,7 % à 5,1 % entre 2019 et 2023.

Si l'on tient compte des immeubles utilisés par leurs propriétaires, le taux de vacance est inférieur à 2,0 % (approximativement).

Investissement immobilier logistique

Les immeubles dans le secteur logistique sont principalement répartis le long de l'autoroute A1 entre l'agglomération zurichoise et Berne, avec des plateformes supplémentaires à Lausanne, Genève et Bâle.

Immeubles logistiques



Immeubles logistiques

- avec changement de propriétaire 2020-2023
- sans changement de propriétaire 2020-2023

Localisation des immeubles logistiques

La densité des immeubles logistiques est la plus élevée le long de l'autoroute A1 et autour des grandes agglomérations de Zurich, Genève, Bâle et Lausanne.

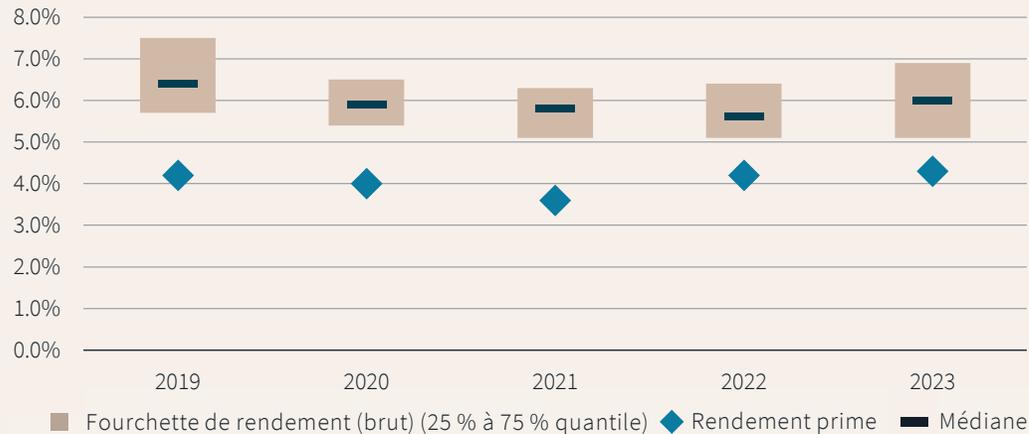
Un nombre particulièrement important de ces immeubles est situé dans le triangle Bâle - Soleure - Zurich. Leur localisation reflète ces caractéristiques.



Marché de l'investissement

Les rendements les plus bas ont été enregistrés en 2021 à 3,6 %. Dans un contexte de taux d'intérêt plus élevés, ils sont passés à 4,3 %. Le rendement brut médian des immeubles logistiques a également augmenté de 40 points de base pour atteindre 6,0 %.

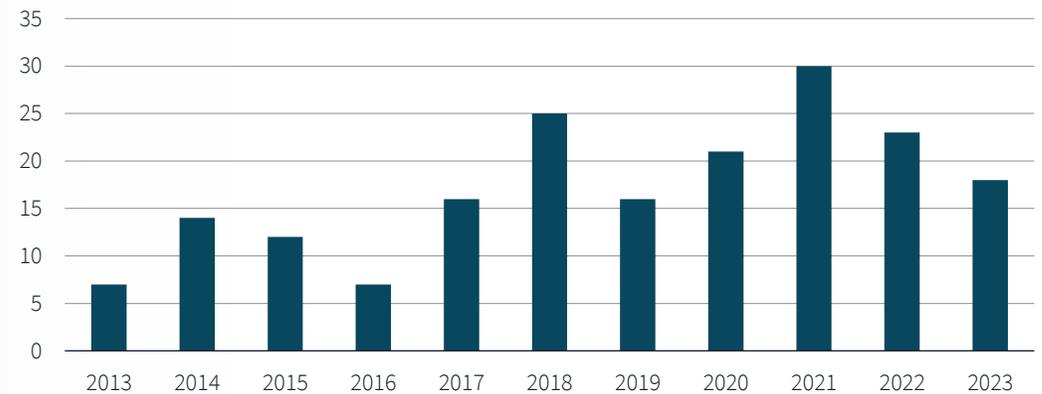
Rendement brut (cible) des immeubles de placement pour l'espace logistique



De nombreux investisseurs considèrent que le rapport risque/rendement en logistique est intéressant. Toutefois, la hausse des taux d'intérêt a entraîné une augmentation des attentes en matière de rendement.

Le rendement prime des immeubles logistiques a augmenté de 70 points de base en 2022 et 2023. Après la première baisse des taux directeurs en mars 2024 par la BNS, une volonté de payer légèrement plus élevée a été mesurée, résultant en un rendement préférentiel de 4,2 % pour le deuxième trimestre 2024 (-10 points de base par rapport à la fin 2023).

Nombre de transactions enregistrées



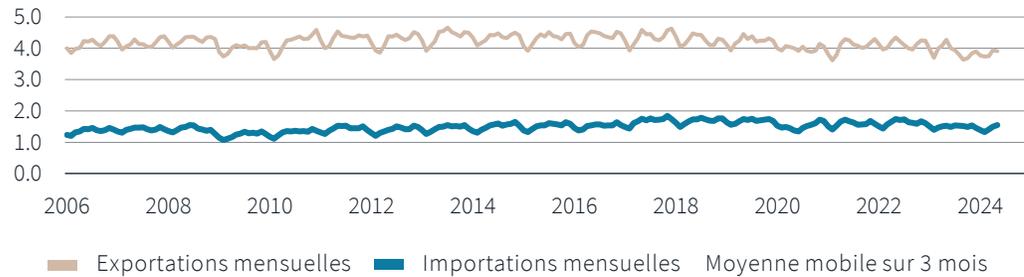
La liquidité du marché est dans l'ensemble assez faible. Chaque année, peu de propriétés sont achetées à des fins d'investissement. Le prix d'acquisition moyen s'est élevé à 24,6 millions CHF. Entre 2018 et 2021, en moyenne, 540 millions CHF par an ont été investis dans des immeubles logistiques à des fins d'investissement. Cependant, en 2022 et 2023, le volume total des transactions a chuté pour atteindre environ 350 CHF en moyenne.

Marché de l'investissement

Le volume de fret traité dans les aéroports a été en baisse en 2023, de même que le nombre de colis livrés par la Poste suisse qui a connu une légère diminution. Par conséquent, la pression sur la chaîne d'approvisionnement mondiale a diminué de manière significative.

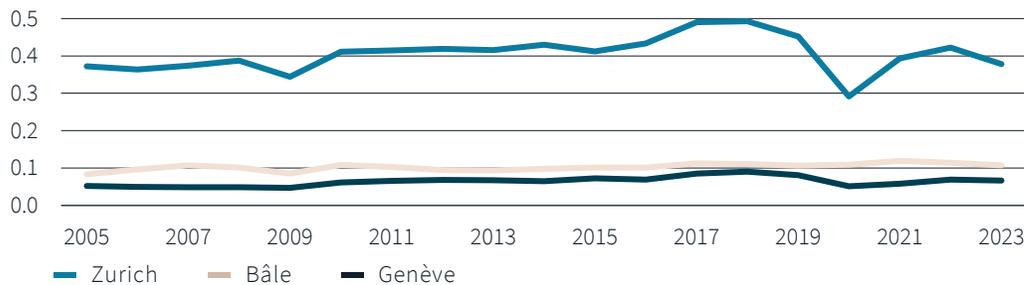
Commerce extérieur suisse

En million de tonnes



Volume annuel de fret dans les aéroports suisses

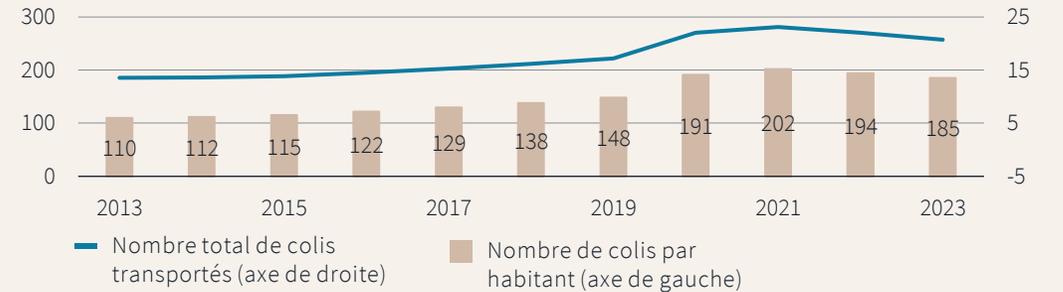
En million de tonnes



Croissance du volume des colis

En million

Par habitant



Indice de pression de la chaîne d'approvisionnement mondiale

Indice (0 = moyenne)



02

Ressenti des
acteurs
logistiques en
Suisse



Qualité de l'espace et besoins en surface comme défis (I/II)

Cinq entreprises suisses de renom ont été interrogées par JLL sur leurs défis en termes de besoins en espace et sur les tendances. De nombreuses similitudes intéressantes ont été identifiées.

Les entreprises étudiées et les défis du marché

La classe d'actifs de la logistique a été particulièrement mise en lumière pendant la période de la pandémie. L'interruption des chaînes d'approvisionnement dans le monde entier a conduit au phénomène de « délocalisation », qui consiste à stocker des marchandises sur le territoire national. Mais quelle est la situation aujourd'hui en termes de besoins en espace ?

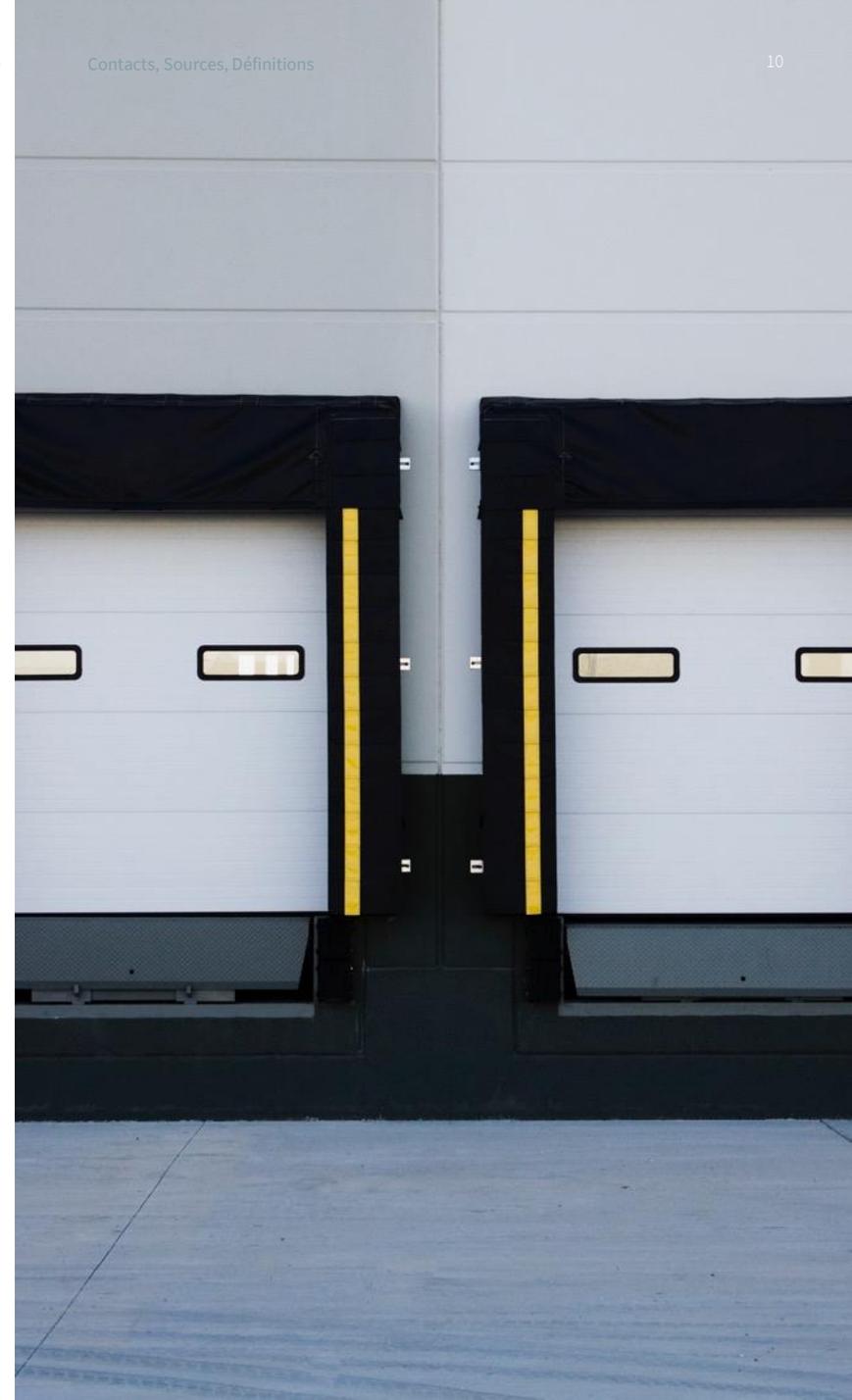
Dans ce contexte, JLL a mené des entretiens au deuxième trimestre 2024 avec trois entreprises internationales de logistique, la Poste suisse et l'un des plus grands détaillants en ligne de Suisse.

- Digitec Galaxus AG
- Gebrüder Weiss AG
- Kuehne + Nagel AG
- Planzer Transport AG
- Post Immobilien AG

Ces cinq entreprises exploitent ensemble plus de 30 grands centres logistiques en Suisse.

Des besoins, des défis et des tendances similaires liés à leurs propriétés logistiques et qui affectent l'industrie de la logistique ont été identifiés. Les similitudes suivantes sont évidentes :

- Les sites existants des entreprises interrogées en Suisse sont généralement pleinement utilisés. Des efforts sont faits pour optimiser l'utilisation de l'espace aussi efficacement que possible ou pour optimiser les processus logistiques existants grâce à l'automatisation, par exemple.
- Si cela n'est pas possible ou si l'immeuble logistique actuel a déjà atteint son efficacité maximale, il faut trouver de nouveaux terrains ou d'autres immeubles existants.
- En outre, il est rare que les biens immobiliers existants répondent aux exigences techniques des prestataires de services logistiques en matière d'espace, qui sont alors vendus ou loués. Lorsque des espaces sont disponibles, il s'agit souvent de biens immobiliers anciens dont l'aménagement est inefficace en raison notamment de divers aspects techniques.
- Par conséquent, une solution de construction sur mesure est souvent envisagée pour répondre à la demande d'espace à long terme. Si ces nouvelles constructions ne sont pas réalisables, il faut souvent faire recours à des solutions de location inefficaces et à court terme.



Qualité de l'espace et besoins en surface comme défis (II/II)

Pour répondre aux demandes croissantes de leurs clients, les entreprises interrogées poursuivent, entre autres, une stratégie de croissance. Cependant, les immeubles logistiques supplémentaires nécessaires sont difficilement disponibles.

Manque d'espace et autres défis rencontrés par les entreprises

Dans une Suisse géographiquement limitée, il y a une pénurie de terrains industriels ou commerciaux disponibles. Il n'est donc pas surprenant que les entreprises de logistique aient généralement du mal à trouver des terrains appropriés.

Souvent, les surfaces disponibles ne se trouvent pas aux endroits souhaités, en particulier dans le triangle convoité Zurich-Berne-Bâle et dans les zones situées le long de l'autoroute A1.

Certaines des entreprises interrogées voient le plus grand potentiel dans la partie occidentale de la Suisse, où les municipalités recherchent activement des acheteurs et des locataires pour renforcer l'économie locale et créer des emplois.

L'anticipation de la demande d'espace est la clé de la flexibilité nécessaire dans l'industrie. Toutes les entreprises interrogées ont déjà obtenu des terrains, parfois pour plusieurs années ou décennies, afin de pouvoir répondre à l'évolution des besoins, même avant la pandémie.

Il y a un écart entre ce qui est construit et les exigences techniques demandées. Les exigences et les offres ne sont souvent pas alignées. Cela va de la nécessité de disposer d'entrepôts à hauts rayonnages à des demandes de stockage extrêmement élevées, ou encore des salles climatisées pour les produits pharmaceutiques.

D'autres défis communs incluent des réglementations de stockage plus strictes en fonction des produits stockés.

En outre, les municipalités cherchent à minimiser les émissions sonores et à éviter le trafic indésirable dans les zones résidentielles. De nombreuses régions sont également soumises à des quotas de circulation de camions. Il est donc essentiel de trouver des solutions avec les municipalités.

La réalisation de nouveaux projets de construction est associée à divers obstacles. Ceux-ci vont du dépôt de la demande de permis de construire à l'obtention du permis, en passant par le respect des plans de conception ou le traitement des éventuelles objections.

Le calendrier est également souvent un défi. Les commandes à court terme des clients ne peuvent pas toujours être satisfaites en raison de l'indisponibilité de l'espace ou de la longueur du délai de construction des nouveaux immeubles logistiques.



Exigences en surfaces pour les immeubles logistiques

En fonction de l'entrepôt, les entreprises interrogées considèrent différents aspects lorsqu'il s'agit des exigences relatives à leur espace. Néanmoins, il existe des points communs qui peuvent être appliqués aux nouveaux immeubles logistiques.



Surface

Dans le cas de terrains destinés à de nouvelles zones logistiques, les besoins en surface pour des installations logistiques importantes sont généralement de l'ordre de **10'000 à 25'000 m²** ou plus. Idéalement, l'espace devrait se trouver au premier étage et avoir une disposition carrée. Les zones à plusieurs étages ne sont pas idéales.



Hauteur

Les marchandises sont stockées ou empilées différemment en fonction du client final. La hauteur des locaux varie en conséquence. En principe, des hauteurs de **5 à 14 m** sont intéressantes. Pour les entrepôts à hauts rayonnages, des hauteurs allant **jusqu'à 30 m** sont souhaitables.



Durabilité

Les immeubles logistiques durables sont une exigence centrale pour toutes les entreprises interrogées. Cette exigence peut être satisfaite par plusieurs mesures (voir page suivante).



Connexion

La proximité de l'autoroute est toujours un avantage. Une connexion ferroviaire directement sur la propriété, qui a perdu de son importance ces dernières années, apparaît de plus en plus souvent dans le profil des exigences.



Flexibilité

Pour que les processus logistiques soient flexibles, il faut des surfaces par étage aussi grandes que possible avec une **trame de colonnes de 15 x 15 m** ou plus. La flexibilité de l'aménagement intérieur est extrêmement importante, car chaque entreprise de logistique l'adapte aux produits de son client.



Station d'accueil

Il est essentiel d'avoir un nombre adéquat de quais de chargement. De vastes espaces de manœuvre et un nombre suffisant de places de stationnement pour les camions sont également des critères généralement recherchés.



Charge au sol

La charge au sol peut varier considérablement en fonction des marchandises stockées. Toutefois, la plupart des entreprises exigent une charge au sol d'**au moins 1,5 t/m²**.

Tous les critères décrits sont d'une importance capitale pour la plupart des logisticiens. Les processus logistiques doivent pouvoir être cartographiés de la manière la plus efficace possible à tout moment. L'efficacité est la condition indispensable. Par exemple, le fait de stocker des marchandises sur un ou deux étages peut entraîner une perte d'efficacité et donc une augmentation des coûts pour le prestataire logistique.

La durabilité dans les immeubles logistiques

Aujourd'hui, l'immeuble logistique idéal comprend également des solutions durables. Les cinq entreprises interrogées poursuivent leurs propres objectifs en matière de développement durable, qui concernent non seulement leurs processus, mais aussi leurs biens immobiliers.



ESG – Mesures existantes

Les entreprises interrogées ne cherchent pas à obtenir des certifications de durabilité spécifiques, mais la durabilité reste une exigence importante. Les entreprises ont comme objectif de réduire considérablement les émissions de CO2 et d'utiliser efficacement les ressources grâce à l'utilisation d'énergies renouvelables et de technologies modernes.

Les pratiques de construction durable comprennent l'isolation/le refroidissement à haut rendement énergétique, les pompes à chaleur, l'éclairage LED, la non-utilisation des énergies fossiles et le raccordement au chauffage urbain. Certaines entreprises intègrent également des façades végétalisées et des systèmes innovants afin de répondre aux exigences des clients tout en minimisant la consommation d'énergie.

Les sources d'énergie renouvelable sont largement utilisées, notamment par le biais d'installations photovoltaïques ou d'éoliennes. Cette électricité est également utilisée pour recharger les véhicules électriques. Cette approche est particulièrement adaptée à la logistique urbaine, car elle garantit une intégration transparente conformément aux réglementations strictes en matière d'émissions..

Toutefois, l'utilisation de carburants renouvelables reste un défi. En principe, un équilibre constant est nécessaire entre la durabilité et la viabilité économique.



ESG - Objectifs de développement durable

En principe, les objectifs des entreprises sont alignés aux exigences de l'Accord de Paris sur le climat de 2015. Elles suivent donc plusieurs stratégies :

- **Post Immobilien** : L'objectif est d'atteindre la neutralité climatique dans ses propres activités d'ici à 2030. Cela comprend le passage à des systèmes de conduite alternatifs, une électricité 100 % renouvelable en Suisse et l'élimination des systèmes de chauffage à base de combustibles fossiles. D'ici 2040, l'ensemble de la chaîne de valeur devrait être climatiquement neutre, ce qui rendrait l'entreprise « net zéro ».
- **Digitec Galaxus** : En tant que membre du groupe Migros, l'objectif est de réduire les émissions de CO2 à zéro d'ici 2050 au plus tard. Elles s'alignent également sur les exigences de l'Accord de Paris sur le climat de 2015.
- **Gebrüder Weiss** : D'ici 2030, tous les sites logistiques et de distribution ont pour objectif de devenir neutres en carbone. En outre, ils produisent leur propre électricité grâce à l'énergie solaire et éolienne pour leur consommation interne.
- **Planzer** : L'entreprise dispose d'une équipe dédiée à la durabilité sur l'ensemble de la chaîne de valeur. Depuis 2015, Planzer a réussi à réduire en moyenne de 6 % par an ses émissions de CO2 et continue d'accroître ses efforts.
- **Kuehne + Nagel** : Des directives mondiales sont en place pour contrôler la consommation d'énergie en temps réel et réduire les pics de demande. D'ici à 2030, l'entreprise vise à réduire de 33 % les émissions de CO2 dans les chaînes d'approvisionnement de ses clients et de ses fournisseurs en leur fournissant des solutions appropriées.



Tendances et perspectives d'avenir

Les entreprises interrogées souhaiteraient voir la disponibilité des espaces logistiques adaptés et un consensus entre les exigences des entreprises et les intérêts des propriétaires mais également des cantons et des municipalités.

Ce qui continuera à être demandé

En se tournant vers l'avenir, les entreprises discutent de diverses tendances clés dans leur secteur. La tendance à l'automatisation des entrepôts à grande hauteur et à l'utilisation d'énergies renouvelables se démarque. La flexibilité et la proximité avec le client final sont de plus en plus considérées comme cruciales.

L'utilisation de la réaffectation et des synergies des propriétés existantes est une préoccupation croissante. L'optimisation continue des ressources et des portefeuilles immobiliers par l'adoption de nouvelles technologies vise à améliorer la qualité des espaces.

Début 2024, les entreprises interrogées ont toujours besoin d'espaces logistiques supplémentaires, flexibles, efficaces et particulièrement modernes, situés dans des emplacements optimaux. Comme la suppression éventuelle des droits de douane à la frontière suisse n'est pas encore à l'ordre du jour, il reste important d'avoir un site en Suisse.

Les entreprises sont favorables à une augmentation de la quantité et de la qualité de l'offre d'immeubles logistiques appropriés, ce qui faciliterait la mise en œuvre de leurs plans de croissance. Dans tous les cas, un bon consensus entre les besoins en espace et les intérêts des propriétaires, des communes et des cantons est nécessaire.

Conclusion de JLL

D'une part, toutes les entreprises interrogées ont fixé des objectifs ESG ambitieux. JLL observe également que de nombreuses autres entreprises du marché partagent les mêmes intentions. Cependant, l'âge moyen des espaces logistiques en Suisse est élevé et ne répond pas aux normes modernes souhaitées par les entreprises interrogées. De plus, les nouvelles alternatives disponibles sont limitées.

La question clé est la suivante : si la disponibilité et la qualité de l'espace ne s'améliorent pas, est-ce que les entreprises ayant un potentiel de croissance seront empêchées de se développer et risquent de perdre des parts de marché ? Ou est-ce que ces entreprises vont faire des compromis sur leurs objectifs ESG en raison de l'impossibilité de les atteindre ?

Cette situation peut être résolue uniquement par les propriétaires fonciers, mais nécessite également la contribution de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et des investissements dans les infrastructures futures. Les deux jouent un rôle important dans le secteur de la logistique, qui constitue une base essentielle pour l'économie et la société suisses.



03

FTI - Fondation
pour les Terrains
Industriels



FTI - Fondation pour les Terrains Industriels (I/III)

Le secteur industriel à Genève possède une longue tradition mais aussi une grande importance économique. La FTI a été créée pour soutenir la croissance des entreprises de ce secteur. Elle assiste les entreprises dans leur recherche de locaux et de terrains en leur proposant des solutions qui répondent à leurs besoins spécifiques.

3,0 %

Les zones industrielles couvrent environ 3,0 % de la superficie totale de Genève (sans le lac). Cela représente 723 hectares.

80'769

Ces zones offrent environ 80'769 emplois dans 4'844 établissements, contribuant ainsi à l'économie locale.

1958

La FTI a été créée en 1958 et est devenue depuis un établissement public autonome qui gère une partie importante des zones industrielles du canton.

14,2 %

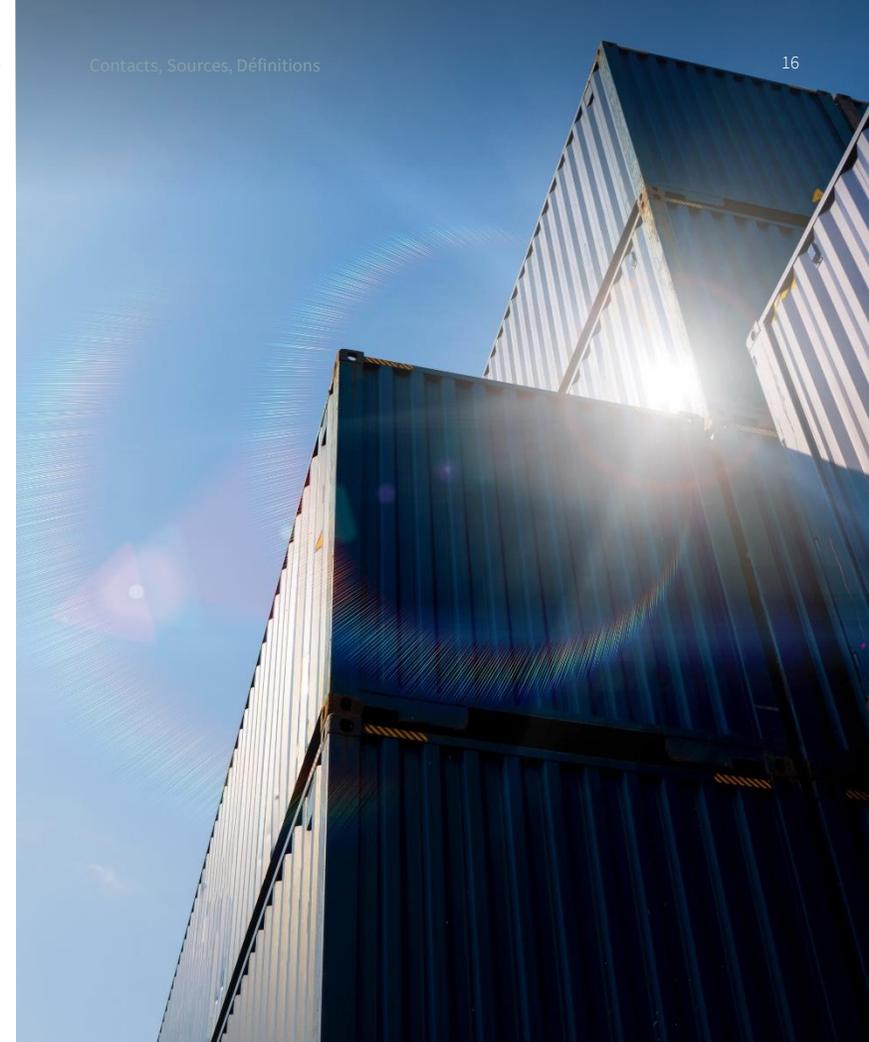
Le secteur de l'horlogerie et de la bijouterie est particulièrement présent dans ces zones, avec 14,2 % des emplois.

26 %

Avec environ 26 % des terrains situés dans les zones industrielles, la FTI joue un rôle clé dans la gestion et le développement de ces terrains industriels.

16 %

16 % du PIB genevois provient de l'industrie et de l'artisanat.

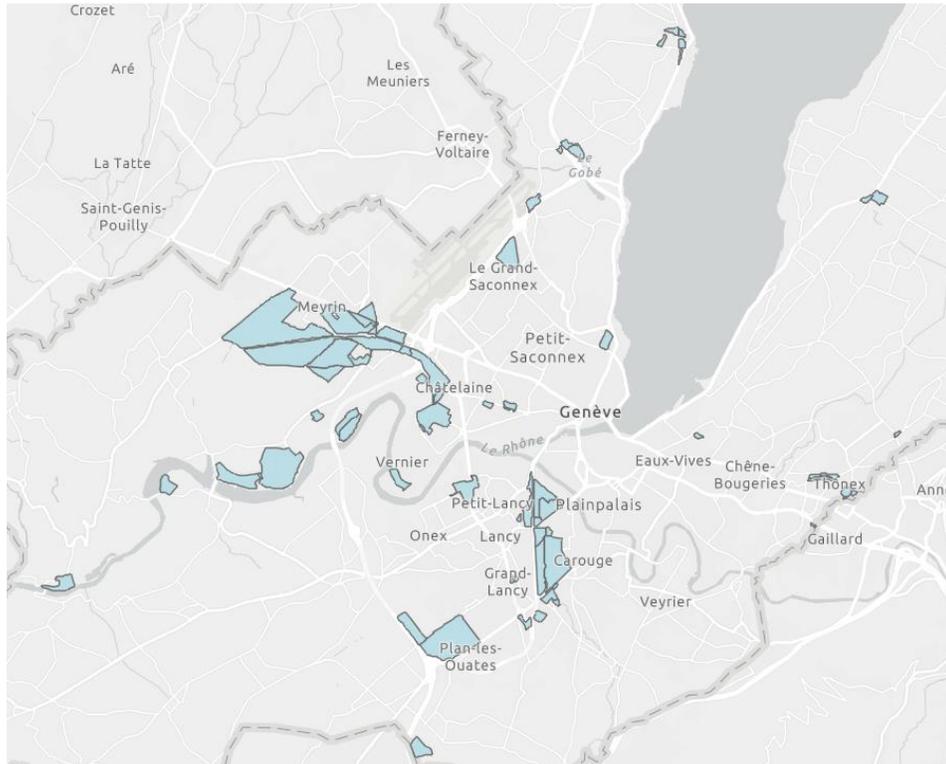


La rareté des terrains à Genève et la forte demande d'espaces industriels et artisanaux soulignent l'importance de la FTI dans le contrôle et l'optimisation de l'utilisation des terrains afin d'assurer une allocation efficace pour ces activités.

FTI - Fondation pour les Terrains Industriels (II/III)

La FTI gère un grand nombre de zones industrielles à Genève, ce qui lui permet d'avoir une présence importante et d'accueillir de nombreuses activités avec des infrastructures intéressantes.

Plan des zones FTI



■ Périmètre des zones industrielles gérées par la FTI.

723

La FTI gère un total de 723 hectares répartis sur l'ensemble du canton et indiqués sur la carte ci-dessous.

35 km

La FTI promeut le transport durable en développant des pistes cyclables (actuellement 35 km).

25 km

Les zones industrielles relevant de la FTI sont desservies par 25 km de voies ferrées pour le transport des marchandises uniquement. Ces améliorations de l'infrastructure réduisent également l'impact sur l'environnement.

477

Il existe 477 activités différentes à vocation industrielle, artisanale ou technologique présentes dans la FTI.

La FTI veille à l'éligibilité des entreprises dans toutes ces zones industrielles selon le RZIAM (Règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes). Ces zones comprennent principalement le secteur secondaire, la logistique et les activités connexes.

FTI - Fondation pour les Terrains Industriels (III/III)

La FTI aide les entreprises dans leur recherche de terrains et de locaux adéquats en proposant des solutions sur mesure qui répondent à leurs besoins spécifiques, dans le but de limiter les déplacements. En outre, la FTI encourage le transport durable en développant des pistes cyclables et des voies ferrées.



La FTI joue le rôle de facilitateur et de passerelle pour les entreprises

- Au cours de la procédure de demande de permis de construire, elle évalue l'utilisation proposée du terrain
- Elle donne son accord préalable pour toute dérogation, tandis que la décision finale est prise par le Département de l'Economie et de l'Emploi
- Ainsi, elle agit comme une porte d'entrée pour les entreprises plutôt que comme une entité publique décisionnelle, assurant une triangulation vertueuse pour éviter tout abus de positionnement



La FTI en tant que fournisseur de terrains et d'espaces utilisables

- Elle acquiert activement de nouveaux immeubles et terrains à la demande du canton de Genève
- Elle procède également à des acquisitions de type "Sale and Lease-back" pour soutenir les entreprises
- Elle loue des espaces en tant que propriétaire, ou accorde des droits de superficie sur des terrains
- Elle possède environ 30 bâtiments couvrant 110'000 m², axés sur l'artisanat et les activités secondaires légères. Elle participe aussi à la construction de bâtiments industriels spécialisés. En outre, elle accorde >250 droits de superficie



La FTI et le gouvernement

- Le gouvernement définit le cadre juridique et les politiques publiques, ainsi que les prérogatives de chaque partie concernant les zones industrielles. La FTI sert d'interface entre les acteurs publics et privés. C'est un pôle d'expertise et de connaissance, étroitement lié au tissu industriel et artisanal, et donc aux entreprises
- Elle fonctionne comme un opérateur urbain qui participe activement à la gestion des actifs industriels (terrains et bâtiments) et au développement de projets immobiliers. Elle utilise les droits de superficie comme moyen de valorisation des terrains



Comment la FTI est-elle financée ?

- Les locataires ou les promoteurs sont tenus de payer une taxe spécifique appelée "taxe d'équipement" lorsqu'ils obtiennent un permis de construire. Cette taxe est calculée sur la base de la surface construite et sert à financer le développement et l'infrastructure des zones industrielles. La FTI utilise cette taxe pour construire les infrastructures nécessaires dans les zones industrielles et maintient un fonds pour les développements futurs
- En outre, elle génère des revenus provenant des droits de superficie et des loyers. Ces revenus sont utilisés pour couvrir les dépenses liées au personnel, aux installations et à l'entretien des bâtiments. Elle possède des biens immobiliers d'une valeur de 635 millions CHF*

La mise en œuvre des réglementations par la FTI a un impact significatif sur l'offre de terrains et de locaux à Genève. Les entreprises du secteur industriel peuvent trouver des solutions adaptées avec le soutien de la FTI, tandis que les propriétaires de terrains et de bâtiments bénéficient de la compatibilité des activités et de l'optimisation des espaces. En fin de compte, la FTI contribue au développement durable du canton.

04

Etudes de cas : placeB et storabble



Études de cas : Augmentation des revenus locatifs avec le self-stockage

Malgré la demande pour les entrepôts, certains bâtiments ne répondent que partiellement aux exigences spécifiques des entreprises de logistique. La division de ces espaces en petites unités de self-stockage et une commercialisation ciblée permettent de réduire l'inoccupation et d'augmenter les revenus locatifs. PlaceB et Storabble offrent conjointement des solutions à cet égard.

Etude de cas #1 – Bâtiment industriel à Birsfelden

	Avant	Après
 Surface	1,000 m ²	182 unités de stockage (1–12 m ²)
 Revenu locatif	CHF 120 / m ² p.a.	CHF 230 / m ² p.a.



Situation initiale : L'immeuble était inoccupé depuis plus de 10 ans.

Coûts de développement / repositionnement : env. 250'000 CHF.

Résultat : Avec un taux d'occupation de 80 %, le propriétaire génère un revenu en m² de 220-250 CHF par an (respectivement +110'000 CHF par an).

Etude de cas #2 – Bâtiment commercial dans le centre d'Uster

	Avant	Après
 Surface	270 m ²	77 unités de stockage (1–7 m ²)
 Revenu locatif	CHF 60 / m ² p.a.	CHF 210 / m ² p.a.



Situation initiale : La surface est située au 2^{ème} sous-sol et n'est accessible que par un ascenseur et un couloir étroit.

Coûts de développement / repositionnement : env. 110'000 CHF.

Résultat : Le taux d'occupation est passé à 80 % au bout de 11 mois. Il est actuellement de 95 %. Grâce à l'augmentation du loyer, les revenus ont augmenté de 40'500 CHF par an.

05

Contact, Sources, Définitions

Contacts



Daniel Stocker
Head Research | MRICS

+41 44 215 75 23
daniel.stocker@jll.com

Hardstrasse 201 / Prime Tower
8005 Zürich



Edwin Schwarzenberger
Senior Associate

+ 41 44 215 75 32
edwin.schwarzenberger@jll.com

Hardstrasse 201 / Prime Tower
8005 Zürich



Arnaud Monney
Associate

+ 41 22 839 73 89
arnaud.monney@jll.com

Rue Vallin 2
1201 Geneva



Marius Schreiber
Associate

+ 41 44 215 75
marius.schreiber@jll.com

Hardstrasse 201 / Prime Tower
8005 Zürich

| N'hésitez pas à nous contacter!

Sources / Définitions

Rapports annuels / Prospectus

- Fonds d'investissement : AXA Immoation Commercial, CS 1 a Immo PK, CS REF, Interswiss, CS REF LogisticsPlus, Deka-ImmobilienGlobal, Helvetica Swiss Commercial Fund, Helvetica Swiss Opportunity, Polymen Fonds, Immobilier, Procimmo 1 Swiss Commercial Fund, Procimmo 2 Swiss Commercial Fund, Procimmo56, Schroders ImmoPlus, SF Commercial Properties Fund, Swisscanto REF Swiss Commercial, UBS Sima, UBS Swissreal, etc.
- Fondations/groupes d'investissement : assetimmo, CSA Real Estate Switzerland, DAGSIS Gewerbeimmobilien Schweiz, Ecoreal Suissecore Plus, Ecoreal Suisseselect, REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO, SFP AST Swiss Real Estate, UBS AST KIS, etc.
- Soicétés immobilières : EPIC Suisse, Espace Real Estate, HIAG, Intershop, Swiss Prime Site, Varia Swiss Realtech Properties AG, etc.
- Alpine Finanz Immobilien AG, Euro Estates, FTI, KIRKBI Real Estate, Lagerhäuser Aarau AG, SUVA, FerrowohlenAG, Swiss Post, SBB, etc.
- En outre, les informations fournies par les utilisateurs de biens immobiliers logistiques, tels que Aldi, Coop, Lidl, Dreier, Ferrowohlen, Fiege, Galliker, Meier Tobler, Migros, Planzer, Swiss Post, etc.

Sources de données, publications, entretiens

- JLL, Mai 2024: Global Real Estate Market Perspective
- JLL, Mars 2024: Swiss Real Estate Transaction Market – Outlook 2024
- JLL, Mars 2024: Warehousing Retrofitting
- JLL, Février 2024: European Logistics Market Update Q4 2023
- JLL, Mars 2023: The state of European Supply Chains
- JLL, Juin 2022: Switzerland Logistics Market 2022
- Federal Statistical Office, Economic Structure Statistics (STATENT)
- Federal Office for Customs and Border Security FOCBS
- Credit Suisse, Février 2021: Swiss Real Estate Market 2021
- University of Applied Sciences and Arts Northwestern Switzerland, datatrans:
- JLL, Mai/Juin 2024, Interview avec Digitec Galaxus AG, Gebrüder Weiss AG, Kuehne + Nagel AG, Planzer Transport AG, Post Immobilien AG
- Dixit.net, Janvier 2023, Sylvain Grisot, entretien avec Guillaume Massard, Directeur général de la Fondation pour les terrains industriels de Genève

Définitions

- Immobilier logistique : Dans le contexte de cette publication, le terme "immobilier logistique" englobe divers types de biens immobiliers utilisés à des fins logistiques (halls de stockage, bâtiments de transbordement et de distribution de marchandises, bâtiments industriels et ateliers avec stockage de pièces essentielles à la production et/ou de produits manufacturés).
- Vacance : La vacance a été calculé à l'aide de données sur plus de 100 biens immobiliers logistiques observés dans les derniers rapports annuels et sur les sites web.
- Loyers: Les fourchettes de loyers (déterminées par les quantiles de 25 % et 75 %) et les loyers prime sont basés sur les revenus locatifs cibles (nets) de plus de 150 biens logistiques tirés des derniers rapports annuels et sur les loyers demandés tirés des plateformes d'annonces immobilières.
- Rendements : Les fourchettes de rendement (déterminées par les quantiles 25 % et 75 %) sont basées sur les valeurs de marché de plus de 150 immeubles logistiques tirées des derniers rapports annuels. Le rendement "prime" est calculé sur une base nette et s'applique aux immeubles logistiques situés dans des endroits bien desservis par les transports et dans de vastes zones de chalandise, et qui sont entièrement loués dans le cadre de contrats à long terme à des locataires bénéficiant d'une bonne cote de crédit.

Disclaimer

A propos de JLL

For over 200 years, JLL (NYSE: JLL), a leading global commercial real estate and investment management company, has helped clients buy, build, occupy, manage and invest in a variety of commercial, industrial, hotel, residential and retail properties. A Fortune 500 company with annual revenue of \$20.8 billion and operations in over 80 countries around the world, our more than 108,000 employees bring the power of a global platform combined with local expertise. Driven by our purpose to shape the future of real estate for a better world, we help our clients, people and communities SEE A BRIGHTER WAY. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit [jll.com](https://www.jll.com).

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2024

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.

© 2024 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

