

Marketbeat Industriel 1er semestre 2025

Genève | Suisse



Aperçu général

Location

En S1 2025, le marché genevois des surfaces industrielles et artisanales a vu l'offre progresser, tandis que la demande s'est montrée plus timide dans un climat économique incertain.

La mise en service de Quarz'Craft, premier bâtiment du projet Quarz'Up, illustre l'évolution de la ZIMEYSAVER, portée par des standards élevés en matière de durabilité et d'innovation.

Parallèlement, de nouveaux projets en PPE ou en coopératives sont commercialisés, ciblant surtout les entreprises du PAV.

Ces nouveaux projets répondent à un besoin croissant des entreprises du PAV de relocaliser leurs activités, soutenu par l'action de la FPAV et par les nuisances générées par les travaux en cours dans le secteur de la Praille.

La demande déjà ralentie depuis l'automne 2024 s'est légèrement redressée au printemps pour les ateliers, très recherchés sur la Rive gauche et en rez-de-chaussée.

À l'inverse, les surfaces quasi-tertiaires restent peu attractives en raison de contraintes réglementaires, tandis que le segment logistique demeure volatil pour un canton non stratégique.

Investissement

Le marché de l'investissement montre des signes de reprise, avec un volume soutenu et un nombre record de transactions.

La majorité concerne des parts de copropriété ou des acquisitions par des utilisateurs, reflétant la volonté des entreprises de détenir leur outil de production.

Cette dynamique s'inscrit dans un contexte financier contraint, marqué par un accès au crédit limité et des pressions internationales sur l'économie locale.

Malgré ces contraintes, Genève reste attractive grâce à la diversité de son tissu industriel, à la qualité de sa main-d'œuvre et au soutien actif de la promotion économique cantonale.

140.4 M

Vol. de transactions en CHF

4.81 M

Stock¹ en m²

2.1 %

Taux de vacance²

4.8 %

Rendement brut prime

Indicateurs clés en S1 2025

Location

Stock total ¹	4'804'500 m ² SBP
variation par rapport à 2024	+ 0,4 %
Taux de vacance ²	2.1 %
Loyer prime	340 CHF/m ² /an
Pipeline jusqu'à 2028	220'000 m ² SBP

^{1/2} En considérant toutes les surfaces d'activités mixtes en ZIA, ZDIA et ZDAM, ainsi que celles hors ZI, sans intégrer la part destinée aux activités tertiaires (voir RZIAM).

² Surfaces immédiatement disponibles et répertoriées sur les plateformes internet.

Investissement

Volume de transactions S1 2025	CHF 140'396'079
variation par rapport à S1 2024	+ 135.4 %
Volume de transactions S1 2024	CHF 59'650'413
Volume de transactions S2 2024	CHF 14'254'397
Rendement brut prime	4.8 %

Sources: OCSTAT, SITG et spg partner

Location

Au premier semestre 2025, le marché genevois des surfaces industrielles et artisanales se caractérise par une offre en hausse mais une demande sélective, freinée par un contexte économique incertain.

La livraison de Quarz'Craft (env. 5'000 m²), premier bâtiment issu du projet Quarz'Up totalisant 23'500 m², symbolise l'avancée des grands chantiers structurants de la ZIMEYSAVER, aux côtés de RUBIX et de Maison Carrée.

Le projet Quarz'Up s'inscrit dans une démarche résolument durable, intégrant efficacité énergétique, innovations constructives et bien-être des usagers.

Parallèlement, la commercialisation de nouveaux projets disposant de permis en force a été lancée, en particulier sous forme de PPE, et s'adresse principalement aux entreprises du PAV, comme en témoignent les projets Les Fabriques des Morgines au Petit-Lancy et PACBO à Plan-les-Ouates.

L'intérêt croissant des entreprises du PAV pour ces solutions reflète une nécessité de relocalisation, stimulée à la fois par l'accompagnement proactif de la FPAV et par les nuisances accrues dans le secteur de la Praille, liées aux travaux en cours.

Du côté de la demande, le début d'année a été marqué par un ralentissement notable, principalement en raison d'une contraction de la demande chinoise et d'un contexte économique international incertain.

Toutefois, le printemps a été marqué par un rebond de la demande en locaux artisanaux, qui reste soutenue, surtout sur la Rive gauche, appréciée pour sa bonne accessibilité.

À l'inverse, les surfaces quasi-tertiaires peinent à trouver preneur, confirmant une désaffection structurelle, accentuée par l'incompatibilité réglementaire. Les processus décisionnels demeurent néanmoins longs.

Par ailleurs, près d'un tiers des surfaces industrielles vacantes correspond à des dépôts ou halles logistiques, auxquelles s'ajoutent les espaces inoccupés dans les entrepôts détenus par des propriétaires-occupants. Ce segment reste particulièrement volatil, Genève n'étant pas considérée comme un hub logistique.

Malgré un contexte économique fragile, marqué par la prudence des acteurs industriels, Genève continue de se réinventer en proposant de nouveaux pôles de compétences et en affirmant sa volonté de rester un territoire d'accueil et d'innovation pour l'industrie et l'artisanat.

Perspectives d'évolution en 2025/2026

		Bureaux / High-tech	Ateliers	Logistique
Offre	ZIMEYSAVER	↗	↗	↗
	ZIPLO	→	↘	↘
	Canton	↗	↗	↗
Demande	ZIMEYSAVER	↘	→	↘
	ZIPLO	→	→	↗
	Canton	→	↗	↘
Loyers	ZIMEYSAVER	↘	↘	↘
	ZIPLO	↘	→	↗
	Canton	↘	→	↘

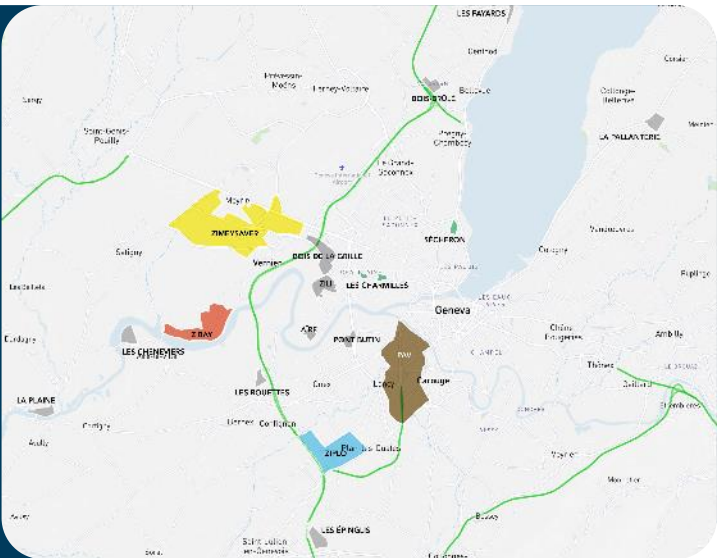
Indicateurs des secteurs

	Loyers CHF/m ² /an			Vacance ²
	Bureaux / High-tech	Ateliers	Logistique	% du stock ¹
● ZIMEYSAVER	240 à 280	220 à 250	130 à 180	2.6 %
● ZIPLO	270 à 320	230 à 290	190 à 220	2.5 %
● ZIBAY	180 à 220	180 à 200	120 à 160	1.5 %
● PAV	280 à 340	220 à 250	160 à 200	1.0 %
● Ville (excl. PAV)	260 à 320	200 à 250	-	2.7 %

^{1/2} En considérant toutes les surfaces d'activités mixtes en ZIA, ZDIA et ZDAM, ainsi que celles hors ZI, sans intégrer la part destinée aux activités tertiaires (voir RZIAM).

² Surfaces immédiatement disponibles et répertoriées sur les plateformes internet.

Sources: OCSTAT, SITG et spg partner



Investissement

En 2025, le marché de l’investissement dans les locaux industriels genevois montre une reprise marquée au premier semestre, avec un volume de transactions atteignant CHF 140 millions.

Ce chiffre dépasse de CHF 20 millions celui enregistré au premier semestre 2022, confirmant une dynamique positive après plusieurs exercices en repli.

L’activité a été soutenue avec un record de 39 transactions, dont près de deux tiers en PPE ou acquisitions d’utilisateurs, principalement liées aux 13 cessions de parts de l’immeuble Quarz’Craft à Vernier, ce qui a entraîné une baisse mécanique du prix moyen à CHF 3,6 millions contre CHF 3,9 millions en 2024.

Les ventes en PPE et l’achat d’un bâtiment à Vernier par Devillard confirment la volonté des PME industrielles et artisanales de posséder leurs locaux, afin d’assurer stabilité et maîtrise de leurs coûts.

Côté investisseurs, la transaction la plus significative du semestre concerne l’acquisition par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV du garage Facchinetti à Meyrin, en Sale & Leaseback, pour un montant proche de CHF 27 millions.

Le marché a évolué dans un contexte financier contraint. La reprise des activités de Credit Suisse par UBS a réduit l’accès au crédit, tandis que la mise en œuvre progressive de Bâle III a renforcé la sélectivité des financements.

Par ailleurs, les récentes mesures douanières américaines ont accentué la pression sur les perspectives économiques du canton.

Ces facteurs ont conduit certains fonds à ajuster leur exposition, ce qui pourrait influencer à terme les rendements, en dépit de la récente baisse du taux directeur.

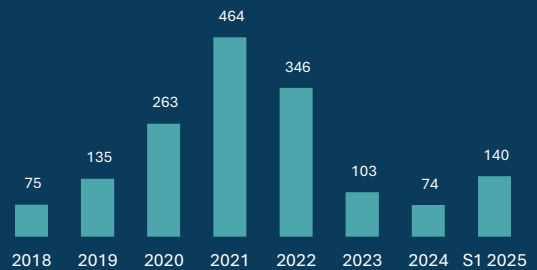
Malgré ces incertitudes, le marché industriel genevois conserve une forte résilience. La diversité du tissu industriel, l’engagement actif de la promotion économique cantonale et la présence d’une main-d’œuvre qualifiée soutiennent son attractivité.

Top 5 des transactions en S1 2025

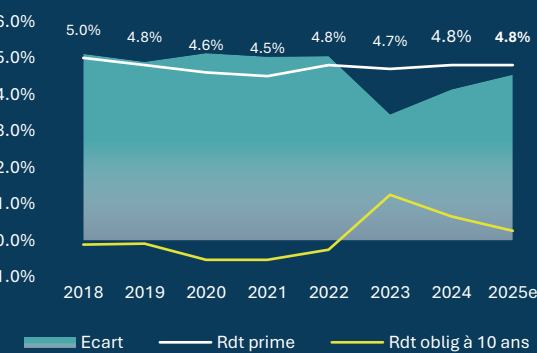
	Adresse	Secteur	Acheteur	Vendeur	Prix CHF	Prix CHF/m ²
1	Route de Meyrin 214	ZIMEYSAVER	Edmond de Rothschild Real Estate SICAV	Facchinetti Immobilier SA	27'133'100	4'868
2	Chemin du Foron 16	Thônex	Sio Tho SA	Anpora Swiss SA	17'300'000	4'119
3	Route du Nant d'Avril 56	ZIMEYSAVER	Devillard SA	Equans Switzerland AG	13'730'000	6'419
4	Rue du Pré de la Fontaine 15 (995/1000)	ZIMEYSAVER	Fondation pour les Terrains Industriels (FTI)	Anpora Swiss SA	12'300'000	n.d.
5	Rue Boissonnas 14-20	PAV	Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV)	Soverino Real Estate Management SA	12'100'000	2'215

État au 25.09.2025 (source: FAO)

Volume de transactions (en millions de CHF)



Rendement brut prime estimé



Our team is available

spg partner
Rue Ferdinand-Hodler 23
1207 Genève
Tel +41 22 707 46 00
geneva@spgpartner.ch