

Immobilier logistique et industrie légère

Une légère hausse de l'offre profitable aux utilisateurs

CBRE Suisse - société spécialisée dans le secteur des services et de l'investissement dans l'immobilier d'entreprise - publie les derniers chiffres du marché suisse de l'immobilier logistique et de l'industrie légère (locaux d'activité). Le taux de disponibilité sur le marché de l'immobilier logistique a augmenté, passant de 2,2% au troisième trimestre 2021 à 2,5% au premier trimestre 2024. Concernant les locaux d'activité, le taux de disponibilité est passé de 1,6% (T3 2021) à 2,1% (T1 2024). Malgré cette légère hausse, l'offre locative en locaux d'activité et de stockage demeure relativement faible, tandis que les propriétaires-occupants restent majoritaires dans le parc immobilier.

En ce qui concerne l'immobilier logistique, le ralentissement de la demande entraîne une progression de l'offre dans le parc ancien. L'augmentation de l'offre à 670 000 m² de surfaces de logistique et d'entrepôt s'explique notamment par une réduction de la demande, essentiellement pour les contrats de location à court terme par les prestataires logistiques. Cette offre se compose en grande partie d'unités anciennes et de petite taille qui ne répondent généralement pas aux normes logistiques modernes, tandis que les quelques constructions neuves de grande taille (souvent *built-to-suit* / pré-louées) sont plutôt bien absorbées. Cette croissance de l'offre n'est toutefois pas uniforme: elle est surtout observée dans les cantons de Vaud



ADOBE STOCK

L'immobilier logistique connaît une progression de l'offre dans le parc ancien.

- Nettoyage intégral | fin de chantier
- Façades
- Nettoyage des vitres
- Parquet neuf ou rénovation
- Traitement des sols
- Entretien de bureaux
- Service conciergerie
- Désamiantage
- Désinfection | dépiégeage
- Sinistres | dégât d'eau | incendie
- Nettoyage professionnel de modules solaires



LA PROPRETÉ SUR MESURE



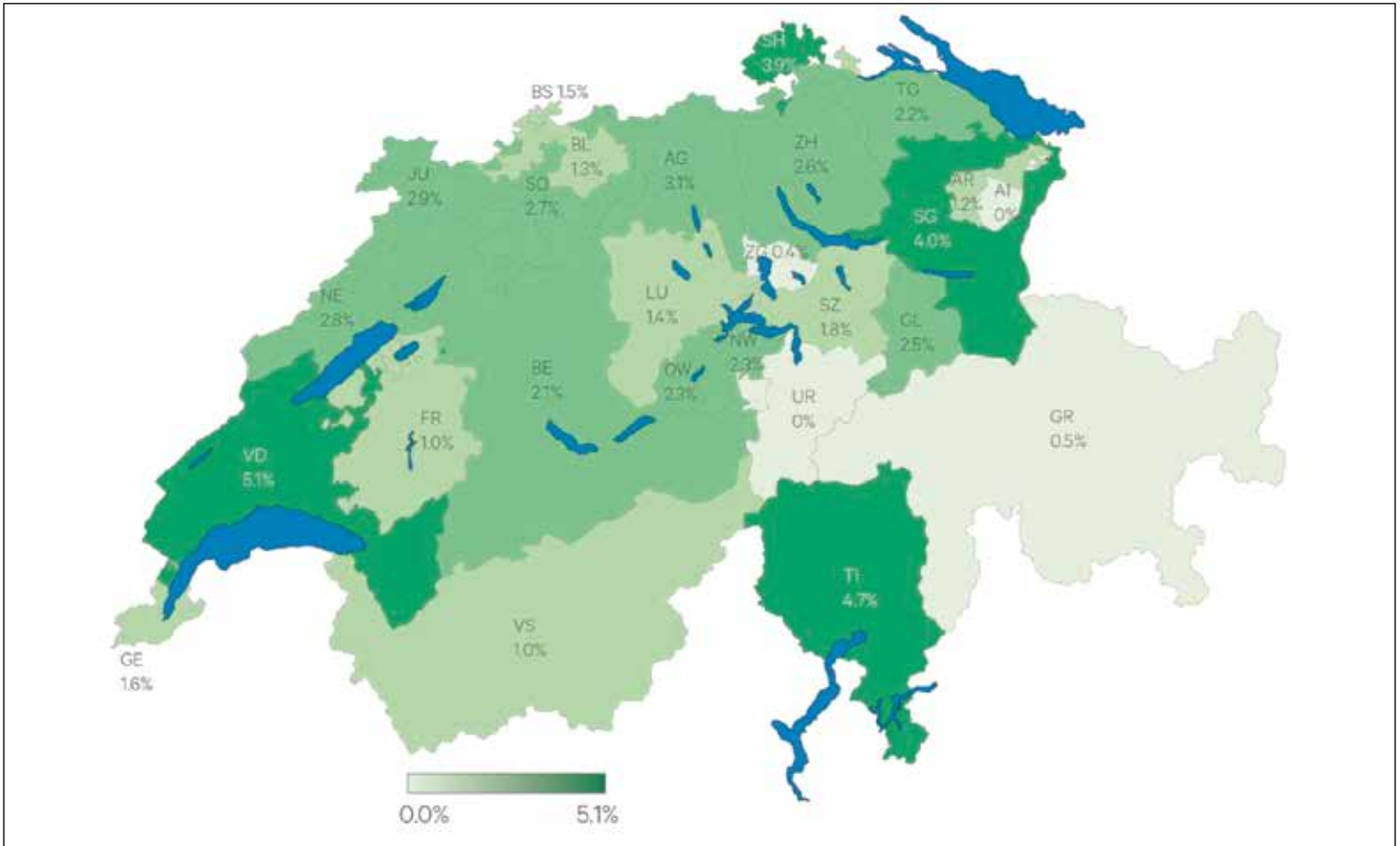





ORGAPROPRIÉ

Route de Verbois 17 | 1288 Aire-la-Ville ● 022 738 84 85 ● info@orgaproprié.ch ● www.orgaproprié.ch

CBRE-META-SYS-2024



Offre de surfaces de logistique et d'entreposage, en pourcentage du stock.

CBRE-META-SYS-2024



Offre de surfaces logistiques en Suisse - 2017-2024.

- qui a accueilli récemment une forte activité de construction -, Berne et Argovie. Les loyers demandés ont continué à augmenter (en particulier dans le segment haut de gamme) et s'élèvent désormais à 120 CHF/m² par an en médiane (contre T3 2021: 110 CHF/m² par an). Le taux de rendement prime (net) est actuellement de 4,25%, soit 60 points de base de plus qu'il n'était au deuxième trimestre 2022, juste avant que la Banque nationale suisse (BNS) ne resserre sa politique monétaire en réhaussant ses taux directeurs de 225 points de base au cours des deux dernières années. ►

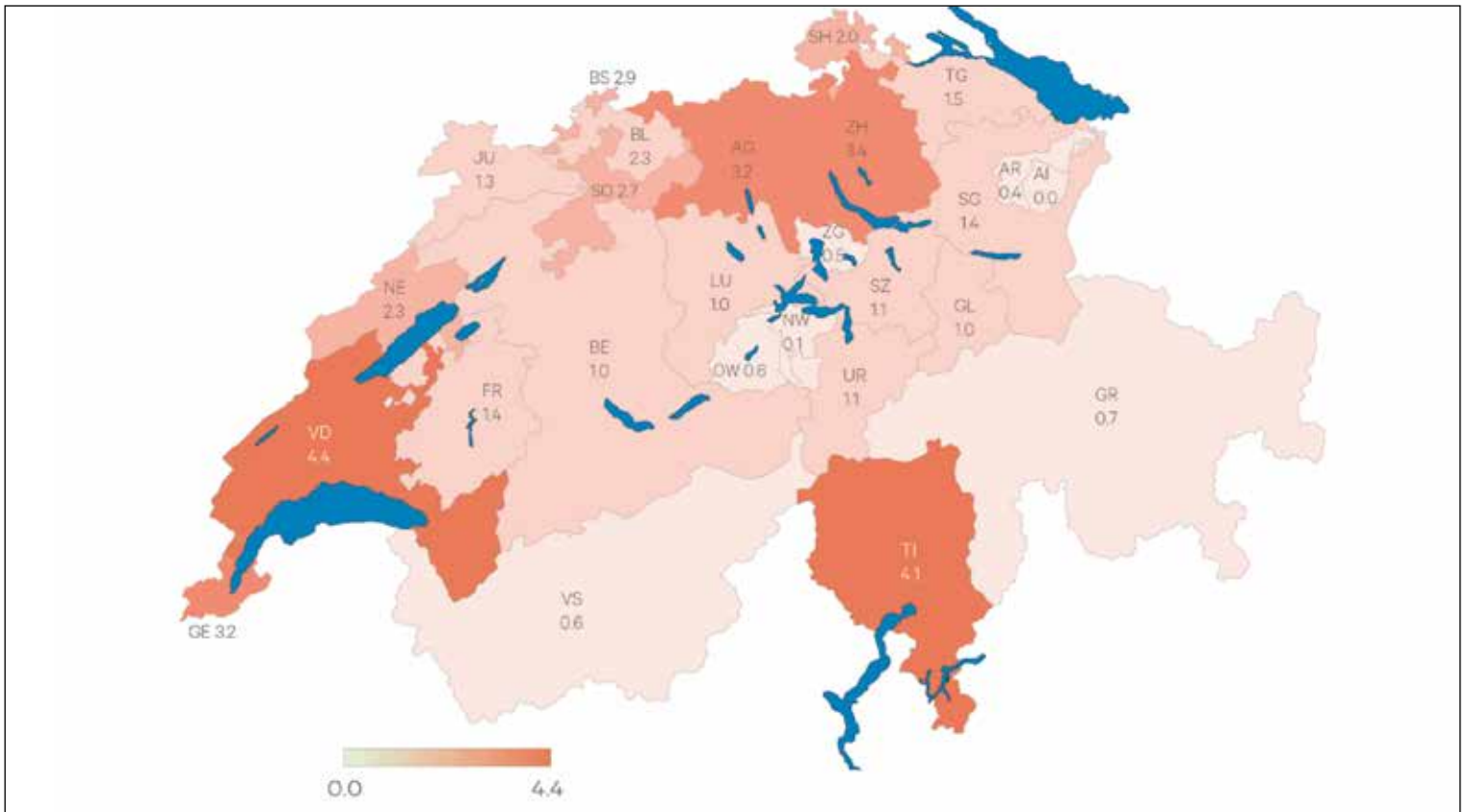
DGM
Veron Grauer S.A.
Depuis 1867
Déménager, notre art, votre tranquillité.

www.veron-grauer.ch
022 732 64 40
moving@veron-grauer.ch

UNE RAPIDITÉ INÉGALÉE

NV Logistics
A New Vision of Logistics

www.nvlogistics.com



Offre de surfaces d'activité et d'entreposage, en pourcentage du stock.

Industrie légère: de nouveaux projets d'immeubles mixtes sont en cours de commercialisation

L'augmentation de l'offre à 826 000 m² de surfaces d'activité pour l'industrie légère peut être attribuée, entre autres, à l'environnement de taux d'intérêt bas depuis plus de dix ans. Il a encouragé les promoteurs à investir dans des bâtiments d'activités à usage mixte pour l'industrie légère. Des immeubles de ce type se développent progressivement en Suisse, notamment dans l'agglomération de Zurich, suivant en cela le modèle genevois des «hôtels industriels» qui font déjà partie intégrante de la structure du marché régional. Du côté des locataires, cela se traduit par des choix plus variés, même si les cibles d'utilisateurs plus traditionnels et à faible marge n'ont pas



Offre de surfaces d'activité.

souvent les moyens de payer des loyers relativement élevés pour ce type de biens. Deuxièmement, les incertitudes économiques ont récemment freiné la demande en surfaces d'activités. Toutefois, la baisse

des taux d'intérêt par la BNS fin mars 2024 contribue à contrer le faible taux d'utilisation des capacités de production dans l'industrie de transformation en Suisse. ■

CARLA ANGYAL

CPIS CONSEILS SARL

Concept Prévention Incendie & Sécurité

Protection et sécurité incendie:

- Audites de sécurité en protection incendie de bâtiments
- Etude de projet
- Etablissement du concept de prévention et sécurité incendie pour les déposes en autorisations de construire et de rénovations
- Suivis de chantiers et exécutions de travaux jusqu'à réception finale

Sécurité et surveillance globale de bâtiments et maisons privées:

- Portiers et interphones d'entrée
- Caméras de sécurités et surveillances de sites avec Sociétés d'interventions
- Sécurité et protection incendie
- Détection incendie & Caméras thermographiques (certifiées ANPP)

📍 Rue de la Tambourine 36 - 1227 Carouge ☎ 079 869 29 59 ✉ p.colombo@cpis.ch