

Marché Immobilier commercial

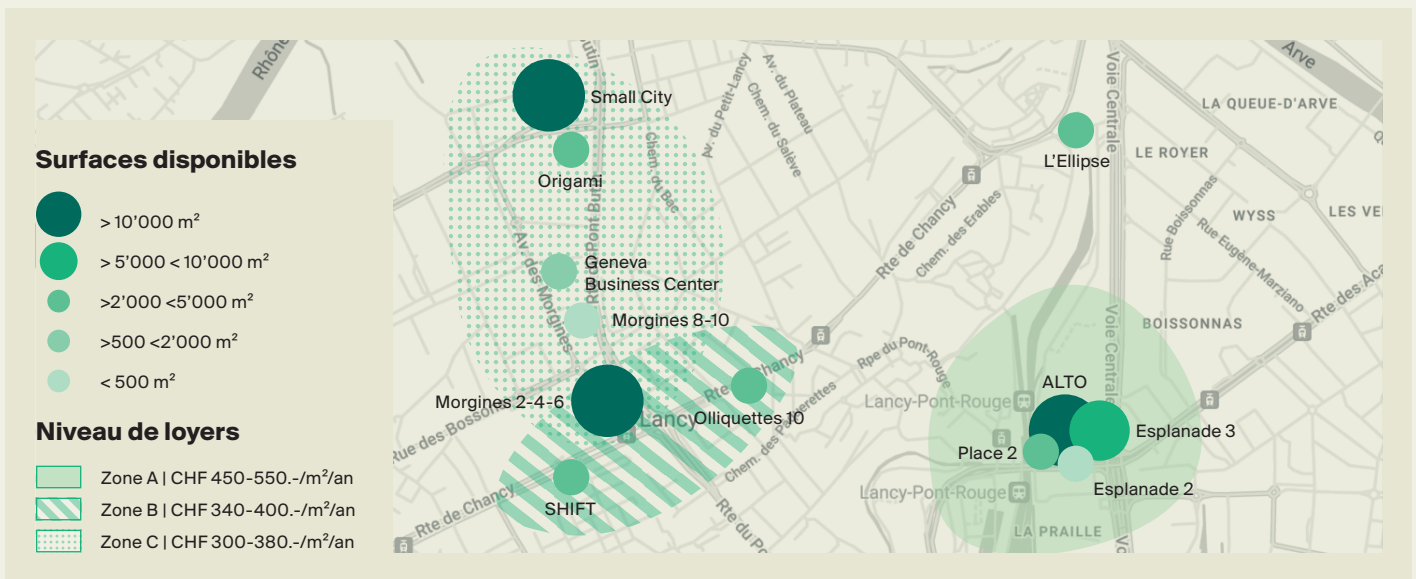
Juillet
2024

Les indicateurs sont compilés dans le cadre d'une étude détaillée et exhaustive préparée par Naef Commercial | Knight Frank et sont basés sur les données réelles et les tendances du marché.

naef-commercial.ch/fr/etudes-actualites

Lancy, ses nouveaux pôles de développement

- La commune de Lancy connaît une forte concentration d'espaces de bureaux répartie en trois zones distinctes : le quartier de Pont-Rouge, la route de Chancy et l'avenue des Morgines. Ses nouveaux pôles stratégiques de développement ont déjà convaincu de nombreuses sociétés de renom pour y installer leur siège social, telles que Procter & Gamble proche du quartier de Surville, BNP Paribas à Pont-Rouge, le groupe d'assurance Assura à la route de Chancy, ou encore la multinationale américaine Coty, située à la fin de l'avenue des Morgines.



En 2023, la dernière phase du quartier de Pont-Rouge (zone A) a été livrée, avec quelque 60'000 m² supplémentaires de surfaces de bureaux et de commerces s'ajoutant aux 40'000 m² livrés entre 2018 et 2020. Les deux derniers grands projets qui ont vu le jour sont ALTO et Esplanade 3, dont 20 % des surfaces sont encore disponibles, mais l'absorption de celles-ci ne devrait pas poser de difficultés au regard de la forte demande pour cet emplacement stratégique à Genève. En effet, dans cette zone « prime » de Lancy, les loyers atteignent jusqu'à CHF 550.-/m²/an pour les étages les plus élevés, justifiés par la

haute performance énergétique de ces bâtiments neufs, le standing des services associés et la qualité d'emplacement.

Au Petit-Lancy, le long de la route de Chancy (zone B), un ensemble de quatre bâtiments a été récemment rénové dans le cadre du projet SHIFT. En 2023, environ 4'500 m² de surfaces administratives ont été louées. Il reste approximativement 5'000 m² à louer dans cette zone. Les prix sont plus modérés avec un loyer médian à CHF 370.-/m²/an.

Dans la zone C, environ 21'400 m² de

surfaces sont à relouer. À cela viendra s'ajouter, sur l'avenue des Morgines, la totalité des surfaces du bâtiment (env. 24'000 m²), que va quitter la Banque Lombard Odier d'ici au printemps 2025, propriété du groupe d'assurance AXA. Une réflexion est en cours afin de déterminer la meilleure stratégie pour le devenir du bâtiment, à savoir conserver l'affectation commerciale ou le transformer en logements. Cette seconde piste peut paraître intéressante au vu de la faible demande pour des espaces de bureaux dans cette zone, malgré des niveaux de loyers attractifs (prix moyen de CHF 340.-/m²/an).

Surville, quartier en pleine mutation

- Dans la continuité du développement de la commune de Lancy et surplombant le périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV), un nouveau quartier voit le jour. Le plan localisé de quartier (PLQ) de Surville représente un des plus grands projets de développement urbain du canton de Genève. D'autres bâtiments seront érigés dans les prochaines années.

Le PLQ prévoit à terme 20 immeubles de haute performance énergétique (HPE), comprenant 105'000 m² de surfaces brutes, 800 logements modernes, des activités en rez-de-chaussée et deux tours (B1 et B2) de surfaces administratives. Le quartier est entouré d'espaces boisés et végétalisés et se trouve à proximité du parc Chuit et du bois de la Bâtie.

À proximité du centre-ville, ce nouveau quartier en plein essor, offre un environnement de travail et de vie à la fois attractif et stimulant, ainsi qu'une bonne connectivité facilitant les déplacements quotidiens avec l'accès direct du tram 14 et des lignes de bus 2 et 19.

De par son emplacement, ses infrastructures et son environnement, Naef Immobilier a décidé d'implanter son futur siège social à Surville, dans la tour B2. Cette tour elliptique conçue par Group8 Architectes, nommée l'Ellipse, s'élève sur 12 étages qui accueilleront des activités administratives ainsi qu'un restaurant au rez-de-chaussée.

ÉTUDE ET RECHERCHE

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information ainsi que pour vous accompagner dans votre processus de réflexion, dans votre recherche de bureaux et de relocation de vos surfaces.



Sophie Ipekjdjian
Analyste immobilier
sophie.ipekdjian@naef-commercial.ch
+41 22 839 32 72



Le groupe Naef emménagera en 2025 dans les 6 premiers étages. Environ 2'300 m² répartis sur les 5 derniers étages, avec de beaux dégagements et une vue surplombant la ville de Genève, sont encore disponibles à la location.

Ce bâtiment a été pensé comme un véritable espace de vie avec une gamme de services de qualité tels qu'une réception commune, des salles de conférence équipées et mutualisées, une salle de sport/détente, une terrasse avec une vue 360° et un restaurant.

La tour B1, détenue par Artisa Group, proposera un concept d'apparts-hôtels (City Pop) entièrement meublés et équipés pour un séjour minimum de quatre semaines.

Dans la continuité de ces deux tours, le long de la route de Chancy, cinq bâtiments résidentiels en enfilade sont en cours de construction et devraient être finalisés d'ici 2 à 4 ans. Le véhicule d'investissement de Rolex, Marconi Investment SA, a acquis les deux premiers immeubles de cette série.