

Marché de l'immobilier commercial *suisse*

RÉTROSPECTIVE 2024 & PERSPECTIVES 2025

naef | Knight
Commercial | Frank



Marché de l'immobilier commercial suisse
Rétrospective 2024 & Perspectives 2025

Sommaire

— **Introduction**

— **Commercial**

GENÈVE - VAUD - NEUCHÂTEL - ZURICH

— **Investissement**

GENÈVE - VAUD - NEUCHÂTEL

— **Perspectives**

— **Contacts**

Marché de l'immobilier
commercial suisse
**Rétrospective 2024
& Perspectives 2025**

Introduction

Dans un contexte de défis géopolitiques incommensurables, les stratégies de placement des capitaux occupent une place centrale dans les discussions actuelles. Les dernières années ont été marquées par des conflits territoriaux, notamment les guerres en Ukraine et au Moyen-Orient. À cela s'ajoute l'hégémonie croissante de la Chine, ainsi que le retour de Donald Trump au pouvoir, qui suscite des inquiétudes quant aux exportations de l'Union européenne vers les États-Unis. Parallèlement, cette même Europe semble s'effriter, devenant une entité toujours plus petite sur l'échiquier mondial.

Face à ces enjeux, les investisseurs en Suisse doivent adapter leurs stratégies pour naviguer dans un paysage économique en constante évolution. Les stratégies de placement connaissent une forte volonté de diversification avec notamment une importante recrudescence de la demande en investissements immobiliers. D'autant plus que la

Banque Nationale Suisse (BNS), après avoir corrigé l'inflation et maintenu celle-ci neuf mois sous la barre des 2 %*, a surpris ses confédérés en mars 2024 en enclenchant avant la Fed et la BCE la baisse progressive et successive de son taux directeur. Aujourd'hui celui-ci est de 0,5 % et participe grandement à l'attrait des investisseurs pour l'immobilier de rendement en permettant d'emprunter à nouveau à des taux d'intérêt bas. Bien sûr, cet engouement doit être modéré par l'arrivée imminente de Bâle III, ensemble de régulations internationales, qui doit rendre les banques plus résilientes face aux chocs financiers. Ces régulations doivent permettre de renforcer les établissements financiers en les rendant plus robustes face aux chocs, ce qui entraîne un durcissement des conditions d'octroi des prêts.

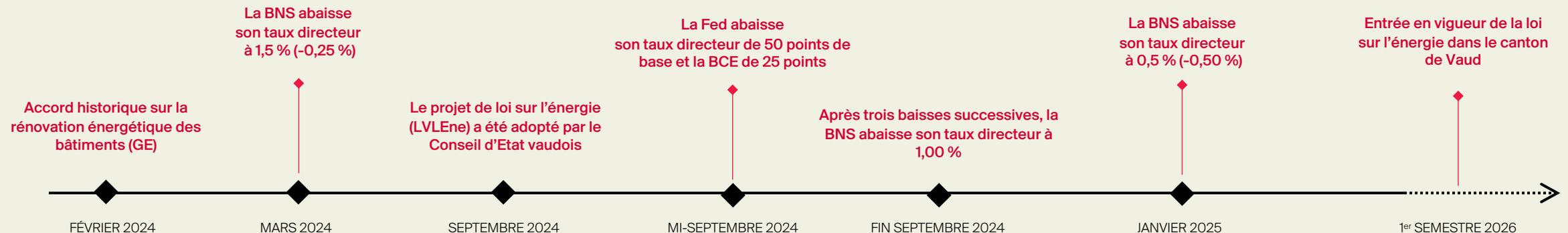
L'objectif de neutralité carbone d'ici à 2050 en Suisse a également été un thème majeur dans les décisions d'investissements

immobiliers en 2024 et continuera de l'être ces prochaines années. L'offensive pour la rénovation du bâti est lancée et fait partie de la stratégie volontaire des propriétaires de portefeuilles immobiliers.

Malgré cela, dans le canton de Genève et le canton de Vaud, les délais pour la rénovation énergétique sont courts et, le financement public encore insuffisant au regard des efforts à fournir. En définitive, cet objectif est très ambitieux, pourtant pris au sérieux par les acteurs de l'immobilier qui se sentent tous concernés. L'impact sur le marché n'a pas manqué de se faire ressentir en cette année 2024 avec des institutionnels qui se séparent d'immeubles qui ne répondent pas aux critères énergétiques de leurs fonds ou pour lesquels les ressources nécessaires pour une rénovation énergétique seraient trop conséquentes.

*ISPC (indice suisse des prix à la consommation)

Historique et contexte

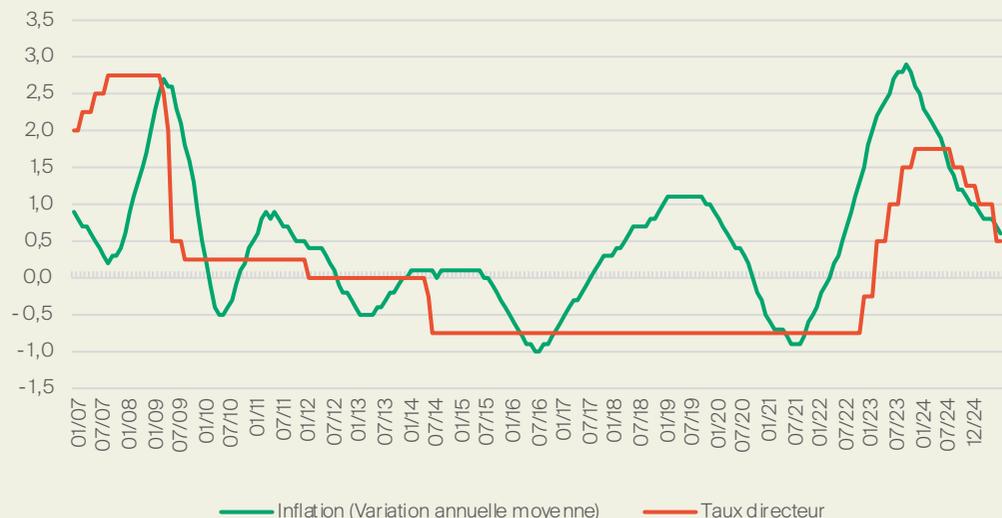


À compter du mois de juin 2022 et ce jusqu'en juin 2023, il aura fallu cinq annonces successives de resserrements monétaires qui ont vu le taux directeur passer de -0,75 % à + 1,75 %, mesures qui ont permis de contrer efficacement l'inflation. Après avoir atteint un pic de 3,5 % en août 2022, l'inflation a ainsi reculé dans un délai court à 1,7 % en juin 2023, puis à 1,2 % en février 2024, pour se positionner aujourd'hui à un niveau de 0,4 %, son plus bas niveau depuis le 4^{ème} trimestre 2021. L'objectif de ramener l'inflation en dessous du seuil de 2 % étant largement atteint et consolidé, la BNS a, en date du 21 mars 2024, baissé une première fois son taux directeur à 1,5 %, soit une baisse de 25 points de base. Cette première décision

d'inverser la courbe, utile au soutien de la croissance, a contrasté avec les stratégies de la Fed (Réserve fédérale des États-Unis) et de la BCE (Banque centrale européenne), qui ont été plus conservatrices, car encore trop éloignées de leurs objectifs respectifs. Ce levier pour soutenir l'économie a de nouveau été actionné le 20 juin, le 26 septembre, respectivement de 25 points de base, le 11 décembre de 50 points de base, et finalement le 20 mars 2025 pour atteindre le taux de 0,25 %. À l'observation des indicateurs, il est de plus en plus légitime de se demander pas aux taux directeurs négatifs en 2025.

Évolution de l'inflation et du taux directeur en %

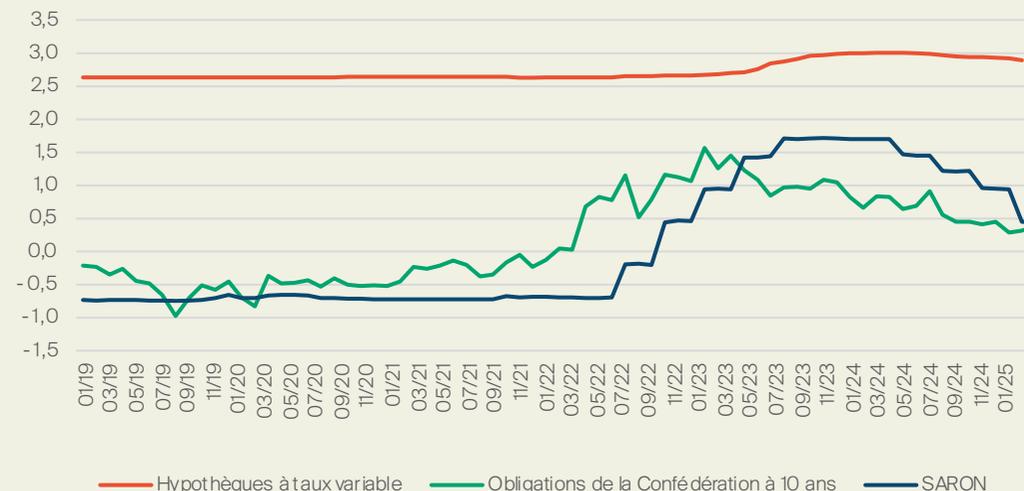
(Chiffres mensuels)



Source : OCSTAT

Taux d'intérêt en Suisse

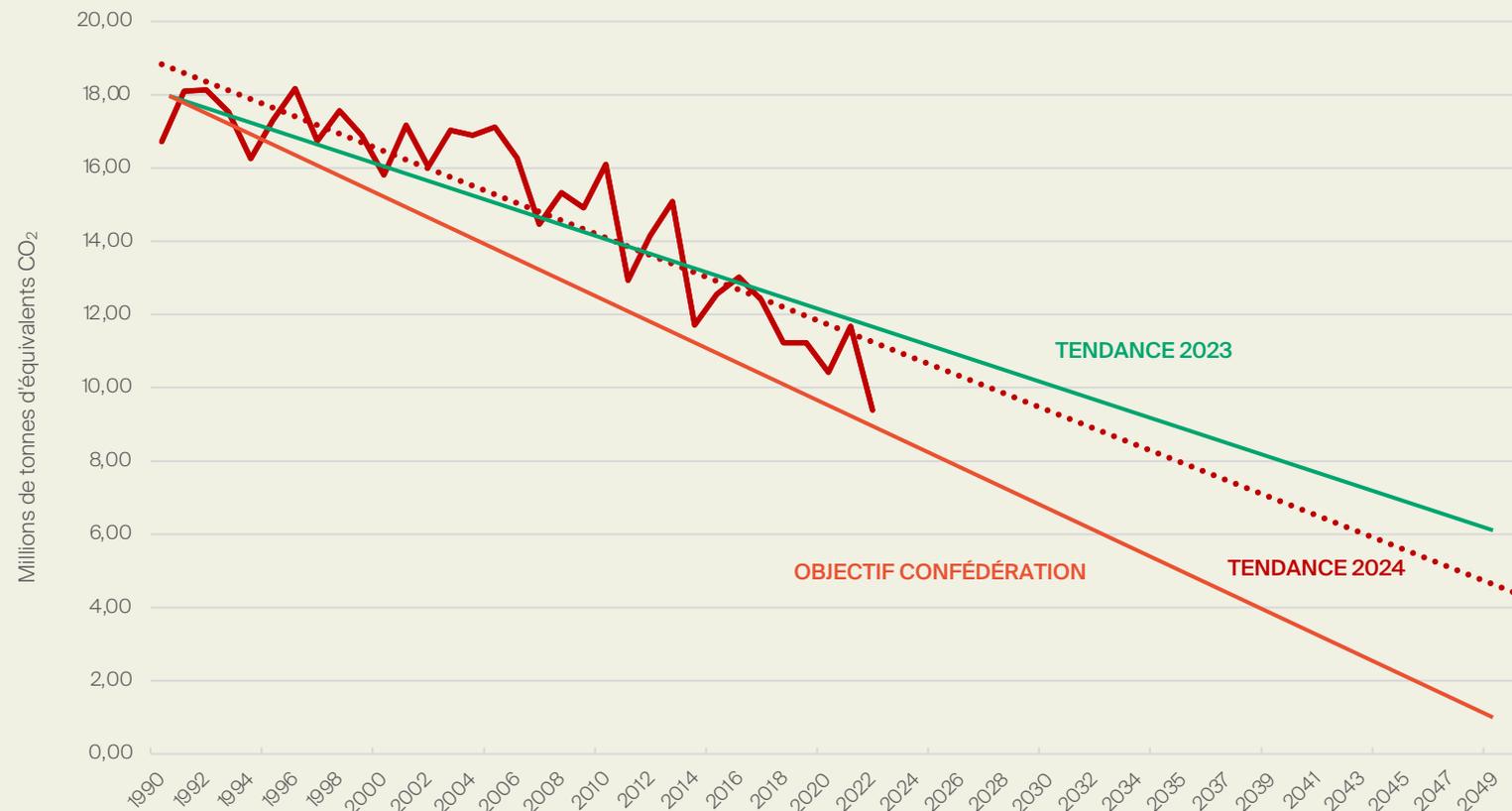
(Chiffres mensuels)



Source : OCSTAT

Evolution des émissions de gaz à effet de serre de la Suisse depuis 1990

(Secteur du Bâtiment)



Source : Office fédéral de l'environnement (OFEV)

- Le parc immobilier suisse représente 40 % de la consommation d'énergie finale (l'énergie qui est livrée au consommateur final) dont 70 % sont imputables aux systèmes de chauffages à énergies fossiles.
- D'ici 2050, la Confédération vise à atteindre l'objectif « zéro émission de CO₂ ». Ce but implique que toute l'énergie requise pour le chauffage et le refroidissement dans les foyers, les entreprises, les bâtiments publics et l'industrie proviendra entièrement de sources d'énergies renouvelables et sera transformée de manière neutre en CO₂. Cela englobe tant la production que la distribution de chaleur et de froid, ainsi que la chaleur de processus.
- Malgré une amélioration par rapport à la courbe de tendance de 2023, un effort conséquent dans la transition énergétique doit être entrepris afin de se rapprocher des objectifs de la Confédération.

Le Plan directeur de l'énergie (PDE)

- Le Conseil d'Etat a adopté le 2 décembre 2020 le Plan directeur de l'énergie (PDE) qui permettra d'atteindre les objectifs énergétiques et climatiques cantonaux et d'engager résolument Genève dans la transition énergétique.

Principaux objectifs :

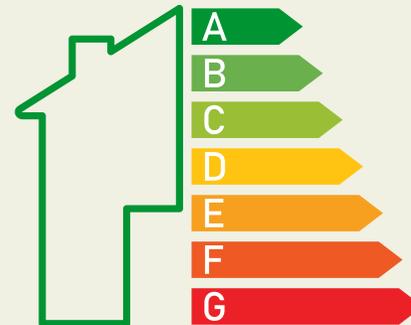
- La diminution de la consommation d'énergie.
- L'optimisation de l'approvisionnement en valorisant des ressources énergétiques locales.

Accélérer la transition énergétique du parc bâti en quantité et en qualité et réduire la consommation énergétique par m² habitable grâce à des mesures d'optimisation.

Source : Ge.ch / Office cantonal de l'énergie (OCEN)

L'indice de dépense de chaleur (IDC) Un outil pour piloter l'efficacité énergétique

- Nouveau seuil IDC : 450 MJ/m²/an**
seuil déclencheur pour engager des actions d'optimisation ou de rénovation sur les bâtiments du canton.
- Dépassement significatif : 800 MJ/m²/an** pour viser en priorité les bâtiments les plus énergivores = rénovation obligatoire immédiatement.



Étapes Un plan d'action planifié sur 10 ans

- Abaissement programmé du seuil de dépassement significatif :**
Visibilité donnée aux propriétaires immobiliers pour planifier leurs opérations de rénovation.



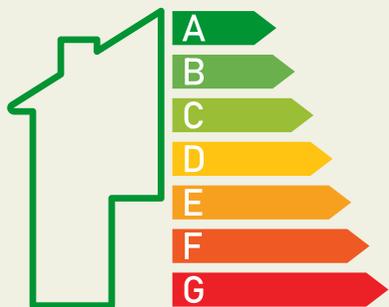
- Cible pour la rénovation :**
HPE-rénovation ou THPE-rénovation.

Le projet de Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne)

S'inscrivant dans une dynamique de transition énergétique et de décarbonation du bâti, cette réforme, visant à s'aligner sur les exigences fédérales, introduit de nouvelles obligations pour les propriétaires, notamment en matière de rénovation et de remplacement des systèmes de chauffage à énergies fossiles. Le texte de loi bénéficie d'un large soutien politique. Cependant, des oppositions se manifestent du côté des propriétaires et des associations, inquiets du coût des rénovations obligatoires.

Objectifs

- Réduire de 60 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030
- Atteindre la neutralité carbone des bâtiments d'ici 2050



Champ d'application



Obligation d'obtenir un Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments (CECB) pour les immeubles construits avant 1986 dans un délai de 5 ans.

Rénovation des bâtiments économes : Les bâtiments classés F et G selon le CECB devront être assainis pour atteindre au moins la classe D. Cela concerne 28'000 objets soit environ 20 % du parc immobilier vaudois.

Remplacement des chauffages à énergies fossiles : Obligation de remplacer ces systèmes par des solutions à énergies renouvelables dans un délai de 20 ans après leur installation.

Développement de l'énergie solaire : Obligation d'installer des panneaux photovoltaïques lors de nouvelles constructions.

Mesures complémentaires et subventions

Soutien financier et formation : L'État de Vaud prévoit d'investir 800 millions de francs jusqu'en 2032 pour atteindre ses objectifs climatiques, incluant des subventions pour les rénovations énergétiques.

Une "offensive de formation" est également prévue pour pallier à la pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la transition énergétique.

Ces mesures pourraient, à moyen terme, augmenter la valeur des biens immobiliers rénovés. Cependant, les coûts de rénovation représentent un défi financier pour certains propriétaires, malgré les subventions.

Réduction de l'empreinte carbone

Conformité aux réglementations cantonales et fédérales

Valorisation des actifs immobiliers

Source : Etat de Vaud, Naef Commercial Knight Frank



AURÉLIEN TREBOUX

Responsable travaux : Naef rénovations énergétiques
*Titulaire du Brevet Fédéral de conseiller
énergétique des bâtiments*

Quel est aujourd’hui le cadre légal en matière de rénovation énergétique des immeubles et bâtiments existants ?

En mars 2024, l’accord pour l’assainissement du parc bâti est venu confirmer le règlement en place depuis 2022 et ses deux mesures clés : Limitation de l’IDC (Indice de Dépense de Chaleur). Priorité aux énergies renouvelables pour le remplacement des systèmes de chauffage. Ce cadre apporte une stabilité attendue et s’accompagne d’un doublement des subventions pour la rénovation énergétique, renforçant ainsi l’incitation à agir.

Les autres cantons ont-ils adopté un cadre légal aussi structuré que celui de Genève en matière de rénovation énergétique ?

Bien que tous les cantons soient soumis à la même loi fédérale sur l’énergie et au MOPEC, leur application varie. Genève est souvent perçue comme en avance, voire trop stricte, tandis que d’autres cantons s’en inspirent progressivement. Chaque canton ayant ses spécificités, il est essentiel de consulter des experts locaux.

En tant que propriétaire d’un immeuble, privé ou institutionnel, quels sont les impacts concrets du cadre légal actuel en matière de rénovation énergétique ? Comment ces effets se manifestent-ils en 2024 ?

Le cadre légal impose une approche globale de la rénovation, transformant la simple maintenance en une refonte énergétique complète des bâtiments. Désormais, chaque projet doit intégrer des objectifs de performance énergétique et viser des labels pour pérenniser l’investissement. Cette évolution entraîne des études plus approfondies, un dialogue accru avec les autorités et une professionnalisation du secteur, avec un rôle renforcé du pôle mandataire. L’esthétique n’est plus le seul critère : la rénovation doit garantir une consommation optimisée et s’inscrire dans une vision à long terme.

De ce que je comprends, les chantiers deviennent plus complexes dans leur réalisation. Est-ce que cela implique une augmentation des coûts et des frais ?

Oui, les rénovations coûtent plus cher qu’auparavant, mais elles ne se limitent plus à un simple rafraîchissement : elles transforment les bâtiments pour répondre aux nouvelles normes énergétiques. Toutefois, les subventions et incitations fiscales permettent parfois d’atteindre un label HPE sans coût supplémentaire. Un exemple concret montre qu’en intégrant les aides disponibles, une rénovation ambitieuse peut même être plus avantageuse qu’un simple rafraîchissement. L’opportunité de bénéficier de ces financements ne durera pas, incitant les propriétaires à agir dès maintenant.

On a parlé de bâtiments qui ne sont pas forcément impactés par une sauvegarde patrimoniale. Il semble que sur le terrain, ces sujets soient assez difficiles à traiter. Quel est ton avis là-dessus ?

Les bâtiments du début du XX^e siècle, protégés mais non classés, sont les plus complexes à rénover énergétiquement. De nombreux dossiers sont en attente, faute de références et de recul des autorités. Nous collaborons

pour définir des bonnes pratiques, mais les processus restent longs et coûteux. Par ailleurs, les Monuments et Sites ainsi que la Commission d’Architecture jouent un rôle accru, encadrant davantage les transformations. Nous sommes encore dans une phase de transition, mais une fois les nouveaux standards établis, les rénovations devraient se fluidifier.

Si je comprends bien, la rénovation énergétique est encore semée d’embûches, mais tu sembles plutôt positif. Quelle est ta vision pour l’année à venir, en 2025, et pour le futur, que ce soit au niveau genevois ou suisse ?

Plutôt que des embûches, je parlerais de défis en voie de résolution. Les règlements se précisent, notamment avec des clarifications attendues sur le déploiement du RTS (Réseaux thermiques structurants) le 13 mars 2025. Nous avons aussi gagné en expertise sur les avant-projets et préconsultations. L’année 2025 marquera la transition vers une mise en œuvre plus fluide et systématique des rénovations. Grâce à des processus mieux définis, les propriétaires auront une meilleure visibilité sur les délais et conditions d’instruction. À terme, le marché de la rénovation énergétique va se structurer, avec une approche plus maîtrisée et anticipée.

Consultez l’interview complète :
naef-commercial.ch/fr/etudes-actualites



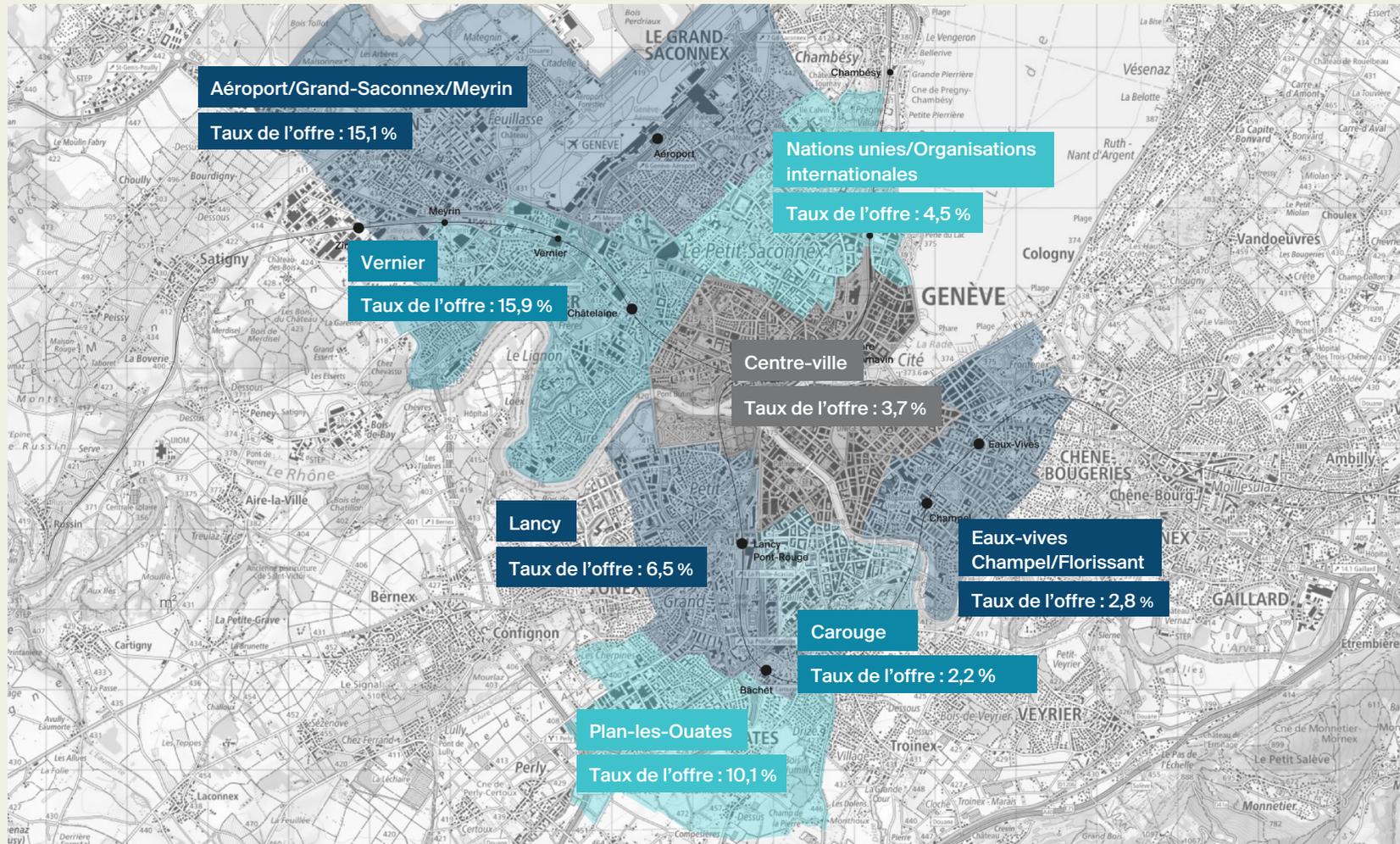
naef
Commercial

 Knight
Frank

Marché de l'immobilier
commercial suisse
Rétrospective 2024
& Perspectives 2025

Commercial

Offre de surfaces commerciales



Chiffres clés

10,1 % Taux de l'offre des bureaux dans le canton de Genève
 2023 : 10,9% | Suisse : 6,3 %

276'802 m²
 Surfaces de bureaux vacants
 2023 : 314'075 m²

+2,6 %
 Nouvelles entreprises en comparaison à 2023

Source : Wüest Partner, OCSTAT, Feuille officielle suisse du commerce FOSC ; analyse I/FI AG, Naef Commercial Knight Frank

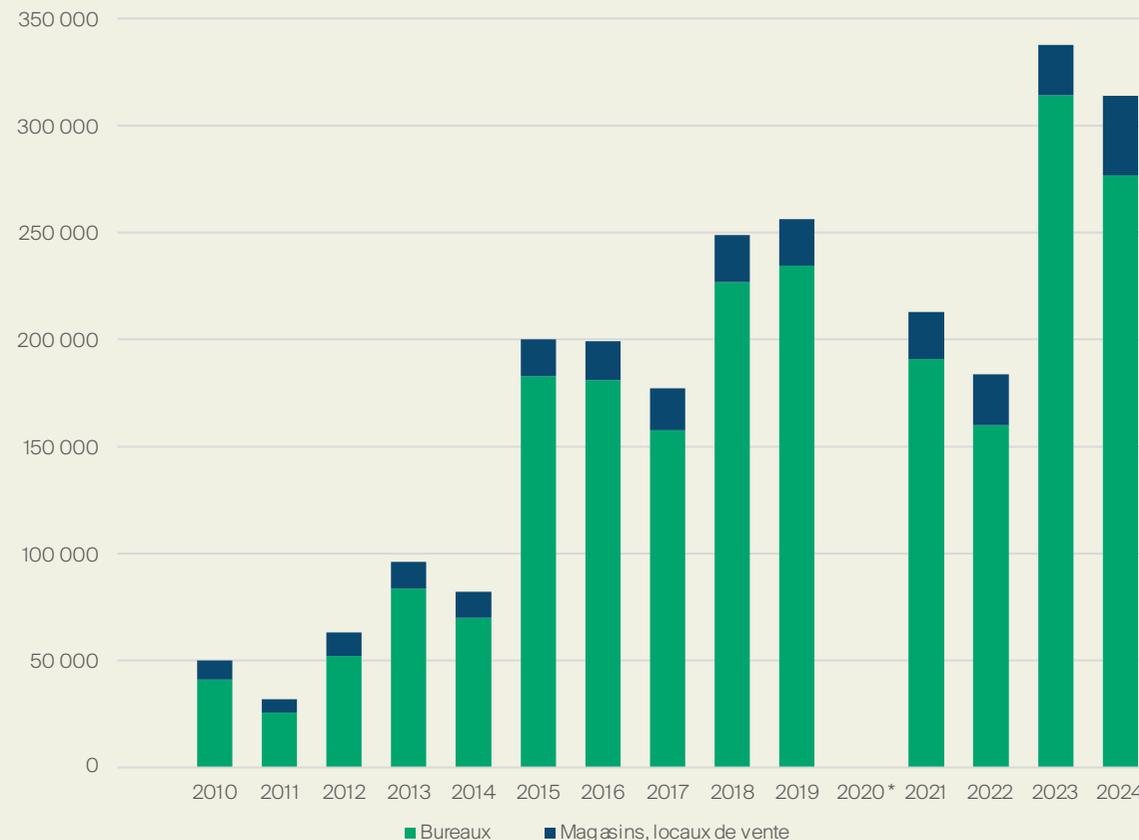
Estimation des loyers par quartier (2024)

QUARTIER	CHF/M ² /AN	TENDANCE	LOYER PRIME
Centre-ville Rive droite/Cornavin	390-650	➔	780
Centre-ville Rive gauche/Vieille-Ville	550-780	➔	950
Charmilles	320-420	➔	480
Nations/Organisations internationales	330-450	➔	550
Aéroport/Grand-Saconnex/Meyrin	240-420	➔	430
Vernier	270-390	➔	450
Plainpalais	360-520	➔	550
Eaux-Vives/Champel/Florissant	390-560	➔	690
Carouge	300-420	➔	470
PAV (Praille Acacias Vernets)	310-450	➔	490
Lancy	300-500	➔	570
Plan-les-Ouates	260-320	➔	380
Ville de Genève	390-680	➔	950
Canton de Genève	280-520	➔	550

Source : Naef Commercial Knight Frank

Surfaces des bureaux et magasins/arcades vacants

Genève, au 27 août 2024

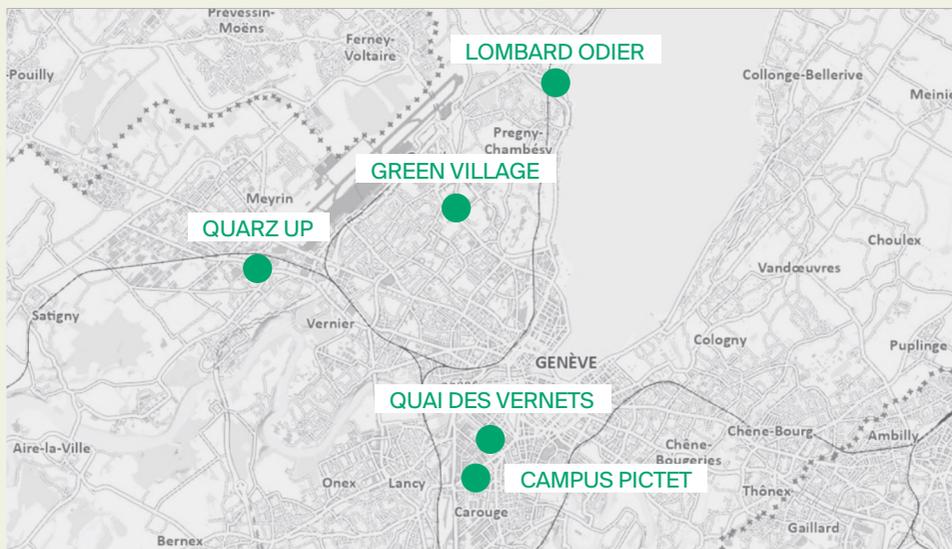


*En raison de la mauvaise qualité des données, les résultats de 2020 sur les surfaces d'activités vacantes n'ont pas pu être diffusés.

Source : OCSTAT

Nouvelles surfaces commerciales d'ici à 4 ans > à 10'000 m²

PROJETS	LIEU	M ²	LIVRAISON
Campus Pictet	Acacias	55'000	2025
Lombard Odier	Bellevue	37'000	2025
Quarz Up	Vernier	21'000	2025
Quai des Vernets	PAV	30'000	2027
Green Village (Durban)	Grand-Saconnex	12'000	2028



Source : Naef Commercial Knight Frank, SITG (carte)

Actualités et perspectives

Est-ce que l'annonce du départ de la SGS, située rue des Alpes 1 depuis 1915, s'inscrit dans une tendance comme annoncé dans la presse ces derniers temps ou au contraire s'agit-il d'un mouvement isolé ?

Genève est une petite ville qui, par sa taille, dès qu'une multinationale change d'horizon, est rapidement ébranlée. Dans les faits, les choses sont un peu différentes. Le nombre d'emplois en 2024 a connu une progression soutenue, à l'instar du 3^{ème} trimestre qui a progressé de 1,2 %. Par ailleurs, la création d'entreprises à Genève est en hausse de 4,7 % et maintient ainsi sa réputation de pôle d'attractivité, tant pour les entrepreneurs que les multinationales. Un autre aspect important à rappeler est la capacité de résilience dont l'économie genevoise a fait preuve ces dernières années, en partie dû aux multinationales, qui représentent 30 % de nos emplois pleins temps.

Les médias relaient régulièrement l'existence d'un excédent de bureaux à Genève. Est-ce avéré ?

Rappelons que la construction d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments débute, au plus tôt, dès lors que les autorisations ont été délivrées. Or, l'obtention de ces permis peut s'avérer être un processus long et complexe, s'étalant parfois sur une décennie. Une fois cette étape franchie, les travaux eux-mêmes prennent en moyenne 18 mois. Dans ce contexte, il existe souvent un décalage entre l'offre et la demande.

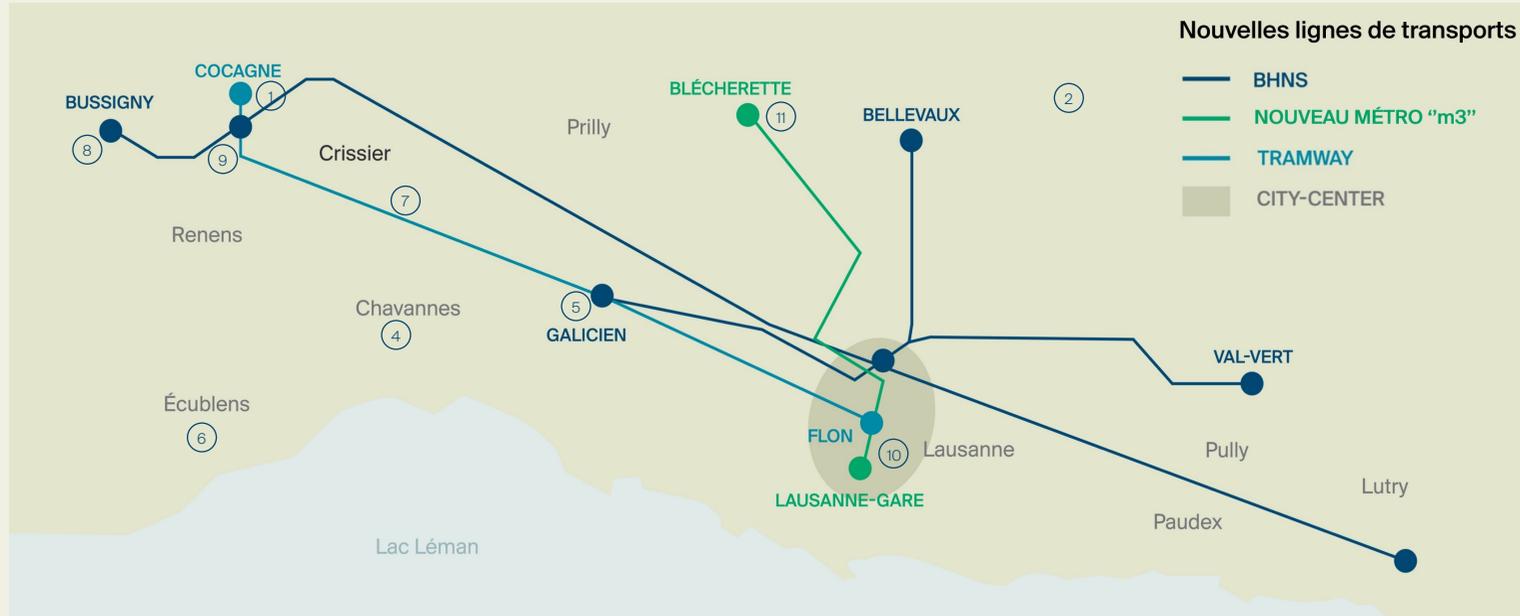
La preuve par l'exemple, s'il en faut !

La dernière décennie a connu des projets d'envergure à l'instar de développements à Plan-Les-Ouates (Tourbillon, etc.), Quartet aux Charmilles, quartier de la gare de Lancy Pont-Rouge et L'Étang à Vernier pour des milliers de m² de surfaces commerciales (environ 290'000 m²). Ces projets, tous livrés ces dernières années, connaissent tous une bonne absorption. Évidemment, il faudra encore quelques années pour terminer de les remplir entièrement, mais il s'agit d'ores et déjà, d'une réussite pour les investisseurs ainsi que pour les entreprises et les employés qui occupent ces surfaces.

Qu'est-ce qui fait le succès de ces surfaces ?

Elles répondent à tous les critères de sélection d'une moyenne ou grande entreprise. Pour citer les plus importants, la proximité aux transports en commun et des principaux axes routiers, la flexibilité des grands plateaux et, finalement, les loyers souvent plus avantageux que ceux du centre-ville. En définitive, les surfaces neuves, qui répondent aux nouveaux besoins et attentes des locataires, disparaîtront rapidement des statistiques de la vacance genevoise. Seules les surfaces plus complexes, construites dans les années 60-70 et arrivant en fin de cycle, devront faire l'objet d'études pour une rénovation totale ou une réaffectation, faute de quoi elles risquent de rester inoccupées encore longtemps. Toutefois, bien que l'enjeu soit de taille, ces locaux ne représentent qu'un faible pourcentage du stock, soit environ 4 %, selon nos estimations.

L'offre de bureaux impactée par de nouvelles infrastructures



La ville de Lausanne entreprend actuellement plusieurs projets majeurs visant à moderniser ses infrastructures de transports publics, et venant compléter un réseau de transports existants. Les nombreux retards ont eu des conséquences sur la commercialisation de certains projets immobiliers en périphérie de Lausanne. Cependant, la livraison prochaine de ces futures lignes permettra à plusieurs quartiers autrefois mal desservis d'être rapidement atteignables.

Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) : Cette future ligne reliant Lutry à Renens en 2026 permettra d'augmenter la fréquence des trajets, d'accueillir davantage de passagers et de réduire significativement les temps de trajet. Les nouveaux quartiers situés le long de la route de Cossonay (ex : Arbora, L'Orée de Crissier, etc.) bénéficieront ainsi d'une meilleure connexion à la gare de Renens et au centre-ville de Lausanne.

Nouveau métro m3: Pour répondre à l'augmentation du nombre de voyageurs transitant par la gare de Lausanne et desservir les quartiers en développement au nord de la ville, une troisième ligne de métro viendra compléter le réseau. Sa mise en service est prévue pour 2030, en coordination avec la fin des travaux de la phase 2 du projet Métamorphose aux Plaines du Loup.

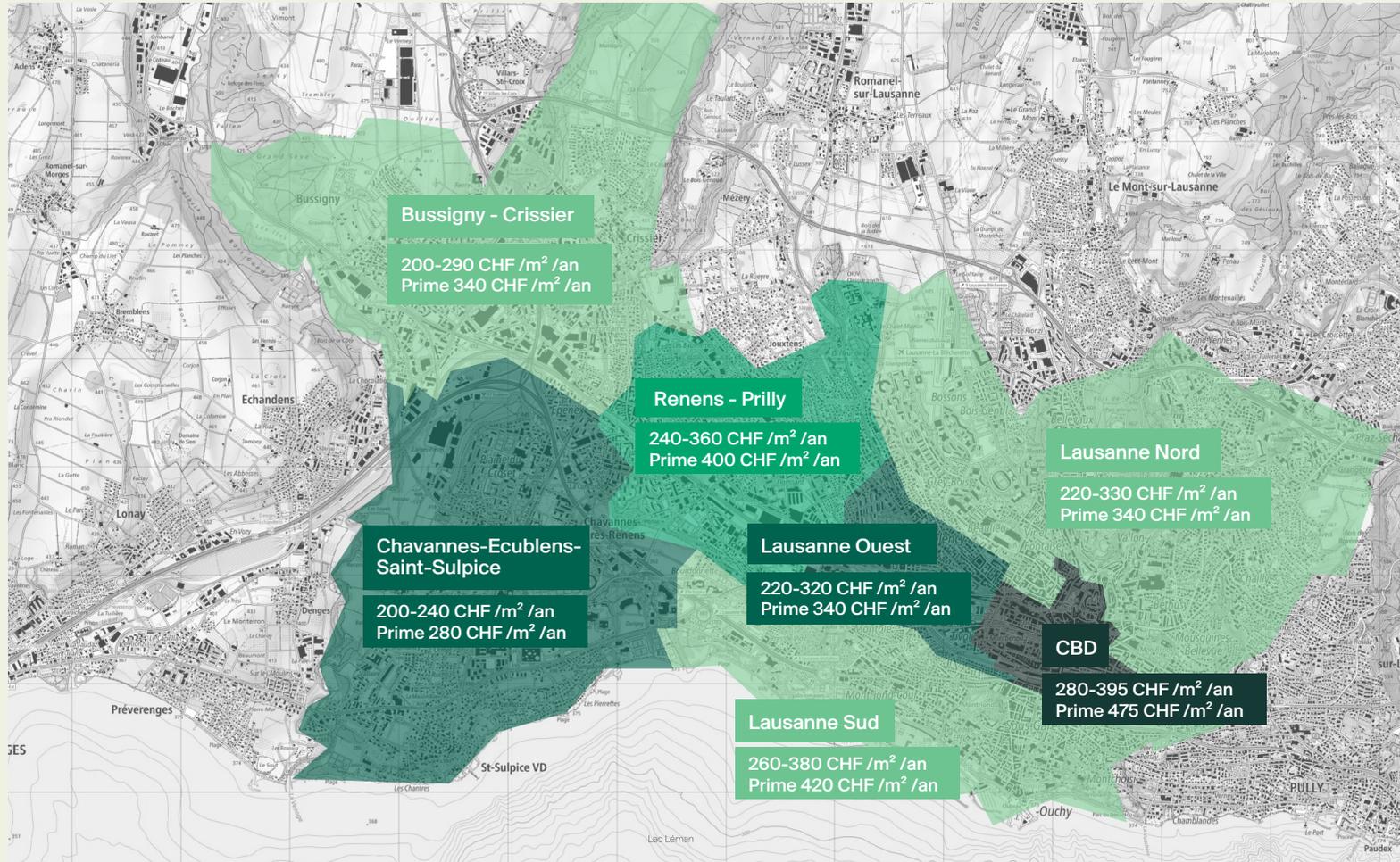
Nouveaux projets > à 10'000 m² d'ici à 5 ans

PROJETS	COMMUNE	M ²	LIVRAISON
1 Cocoon	Bussigny	38'000	2024
2 Biopôle	Epalinges	23'000	2025
3 Pulse	Cheseaux	40'000	2025
4 Quartier Horizons	Chavannes	16'000	2025
5 Malley Central	Prilly-Malley	23'000	2025-2026
6 Ecotop	Ecublens	30'000	2027
7 Arc-en-ciel	Bussigny	17'000	2027
8 Hiag	Bussigny	17'000	2027-2028
9 Cocagne - Buyère	Bussigny	18'000	2028
10 Rasude	Lausanne gare	30'000	2030
11 Métamorphose	Lausanne	16'000	2030

Installation d'une ligne de tramway : Le permis de construire a été validé en février 2020 après une longue procédure juridique. À la suite de nombreuses années de travaux ayant perturbé la circulation, les immeubles le long de ces axes bénéficieront d'une attractivité accrue. La ligne reliant la Place de l'Europe à Renens sera mise en service en 2026. La deuxième phase de construction, entre Renens et Villars Sainte-Croix, est prévue pour 2030. Bien que cette ligne soit initialement prévue pour 2027, son retard a par ailleurs affecté l'attractivité du projet Cocoon, désormais livré. Les futurs développements du quartier En Buyère Cocagne, sur le site de l'ancienne friche Veillon, profiteront de cette connexion directe à la gare de Renens.

Source : Axes Forts, Naef Commercial Knight Frank

Estimation des loyers par quartier (2024)



QUARTIER	LOYER CHF/M ² /AN	TENDANCE	LOYER PRIME CHF/M ² /AN
CBD	280-395	→	475
Lausanne Nord	220-330	→	340
Lausanne Sud	260-380	↗	420
Lausanne Ouest	220-320	→	340
Chavannes-Ecublens-Saint-sulpice	200-240	↗	280
Renens-Prilly	240-360	↗	400
Bussigny-Crissier	200-290	↗	340

Chiffres clés

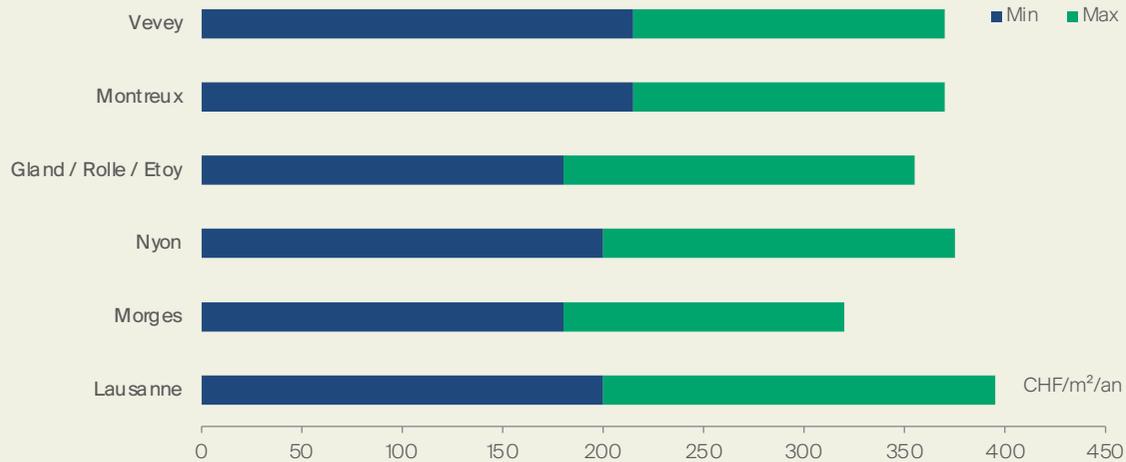
8,1% Taux de l'offre des bureaux
Suisse : 5,7% | VD (2023) : 5,3%

+5,5% Nouvelles entreprises en comparaison à 2023

Source : Naef Commercial Knight Frank, Service de la statistique Vaud, Feuille officielle suisse du commerce FOSC ; analyse IFI AG, Wüest Partner

Loyer des surfaces de bureaux

Dans le canton de Vaud en 2024



Source : Naef Commercial Knight Frank

Chiffres clés

855'700 Population du canton de Vaud (à fin 2024)

+1,9 % Progression de la population
Solde migratoire : 9'446 (2023 à 2024)

4,5 % Taux de chômage (à fin 2024)
Suisse : 2,8 %

Source : Service de la statistique Vaud, Feuille officielle suisse du commerce FOSC ; analyse IFI AG, Wüest Partner

Le marché de bureaux dans le canton de Vaud

En 2024, le marché de l'immobilier commercial dans le canton de Vaud connaît une transformation marquée par une augmentation des surfaces vacantes. Cette évolution est principalement due à la livraison de plusieurs immeubles neufs dans l'Ouest lausannois à l'instar de Cocoon, l'Orée et Arbora à Crissier. Malgré leur qualité, ces immeubles peinent à trouver preneur et affichent un faible taux d'absorption. Cette tendance devrait s'accroître en 2025 avec la livraison de nouveaux bâtiments comme Malley-Central à Prilly et le quartier Horizons à Chavannes. Seules les zones bénéficiant d'une bonne connexion avec Lausanne et le reste du canton (métro M1, lignes ferroviaires régionales, futures lignes de tramway) échapperont à la règle.

Cette vague de nouvelles livraisons modifie l'équilibre du marché. Ces projets récents offrent des surfaces modernes et qualitatives qui viennent se substituer à l'offre vieillissante existante dans la zone. Cette dynamique s'accompagne d'une pression sur les valeurs locatives : bien que les loyers des bâtiments neufs restent supérieurs à ceux des immeubles plus anciens, leur commercialisation fait face au défi d'une forte concurrence.

Le centre-ville de Lausanne quant à lui reste sous tension, avec une rareté des surfaces disponibles qui maintient une pression haussière sur les loyers. Les entreprises recherchent des emplacements centraux et accessibles, ce qui limite la vacance dans cette zone.

La région de La Côte a vu sa vacance diminuer ces deux dernières années, portée par la transformation de bâtiments vides, suite au départ de grands utilisateurs.

De nombreux propriétaires institutionnels ont su adapter ces espaces à une demande plus modeste, provenant principalement des jeunes entreprises et des PME autour de Nyon. Toutefois, dans la région de Gland, les bâtiments obsolètes restent nombreux et peinent à trouver preneur.

Chiffres clés

2,0 % Taux de l'offre des bureaux

Suisse : 5,7 %

0,5 % Taux de l'offre des surfaces artisanales

Suisse : 1,2 %

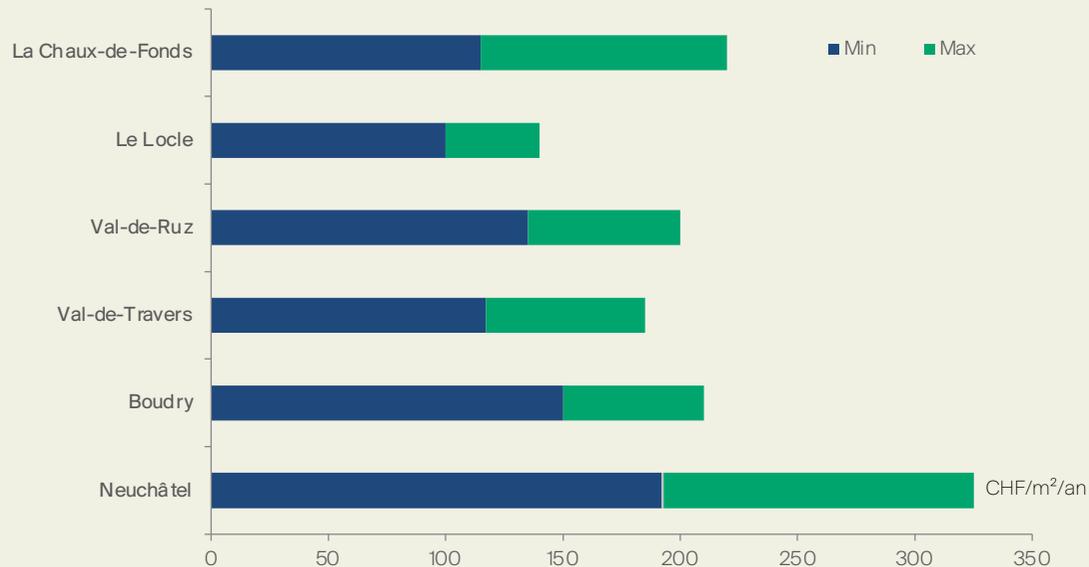
1,3 % Taux de l'offre des surfaces de vente

Suisse : 1,7 %

Source : Wüest Partner

Loyer des surfaces de bureaux

Dans le canton de Neuchâtel en 2024



Source : Naef Commercial Knight Frank

Surfaces vacantes selon types de locaux

Canton de Neuchâtel, au 1^{er} juin 2024



Source : Service de statistique - Neuchâtel

Chiffres clés

4,2 % Taux de chômage Décembre 2024

Suisse : 2,8 %

28'209 m²

Surfaces des magasins et arcades vacantes
Au 1^{er} juin 2024

179'449 Population du canton de Neuchâtel

-19 % Surfaces vacantes de 2023 à 2024

Source : Wüest Partner, Service de la statistique Neuchâtel



Le marché du Retail à Genève se distingue par son dynamisme et son positionnement unique, porté par une clientèle fortunée et un afflux constant de visiteurs internationaux. Ville cosmopolite et centre financier de premier plan, Genève s'impose comme une destination privilégiée pour les enseignes de luxe, qui y trouvent un environnement propice à leur développement.

Avec la présence de marques emblématiques telles que Chanel, Dior, Gucci ou Louis Vuitton, le secteur du luxe domine le paysage commercial genevois. L'axe Rue du Rhône - Rue du Marché, sur la rive gauche, reste le cœur du commerce haut de gamme, où les valeurs locatives atteignent des sommets. Les loyers « prime » y oscillent entre 3'500 et 5'500 CHF/m²/an sur la Rue du Rhône et entre 3'250 et 2'000 CHF/m²/an sur la Rue du Marché et la Rue de la Croix d'Or.

Malgré les turbulences économiques des dernières années, le marché genevois démontre une forte résilience. La vacance des surfaces commerciales, qui avait augmenté avec la crise sanitaire, est en nette diminution depuis 2023, retrouvant des niveaux pré-Covid avec 12'603 m² de surfaces vacantes en 2024. Par ailleurs, Genève affiche le ratio de marques internationales le plus élevé de Suisse, renforçant l'attractivité de ses principales artères commerciales. Les enseignes, locales ou internationales, cherchent à s'implanter dans un marché où la stabilité économique et le pouvoir d'achat élevé des résidents constituent des atouts majeurs pour leur développement. Dans ce contexte, le retail genevois continue de se structurer autour de son ADN de prestige tout en s'adaptant aux nouvelles exigences des consommateurs et aux évolutions du marché immobilier.

Chiffres clés

12'603 m²

Surfaces des magasins et arcades vacantes

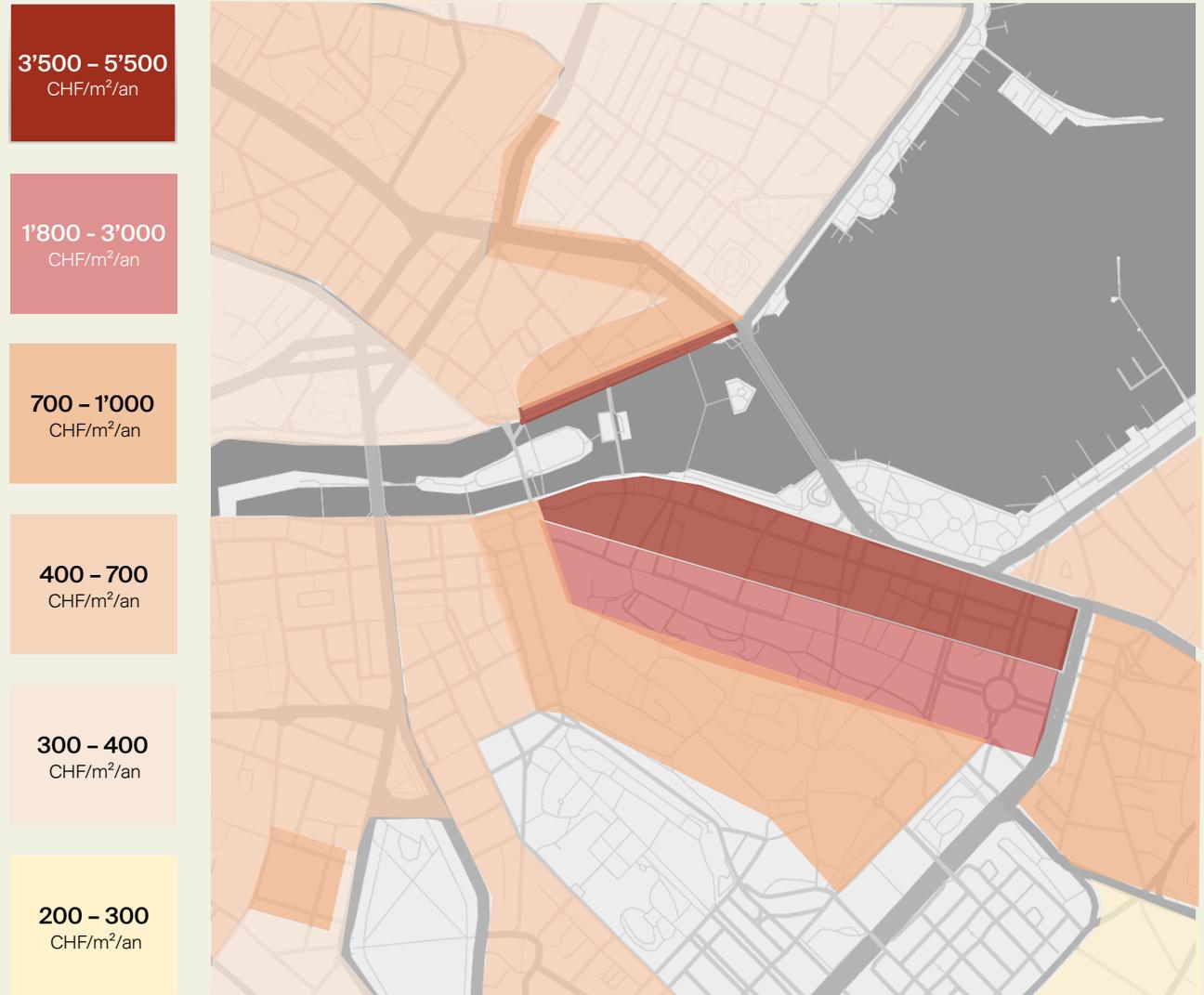
5,8 % Taux de l'offre des surfaces de vente

Suisse : 1,7 %

3'787'771

Nombre de nuitées sur l'année 2024

Source : Naef Commercial Knight Frank, Wüest Partner, OFS



Loyers prime - hypercentre

5'500 CHF/m²/an

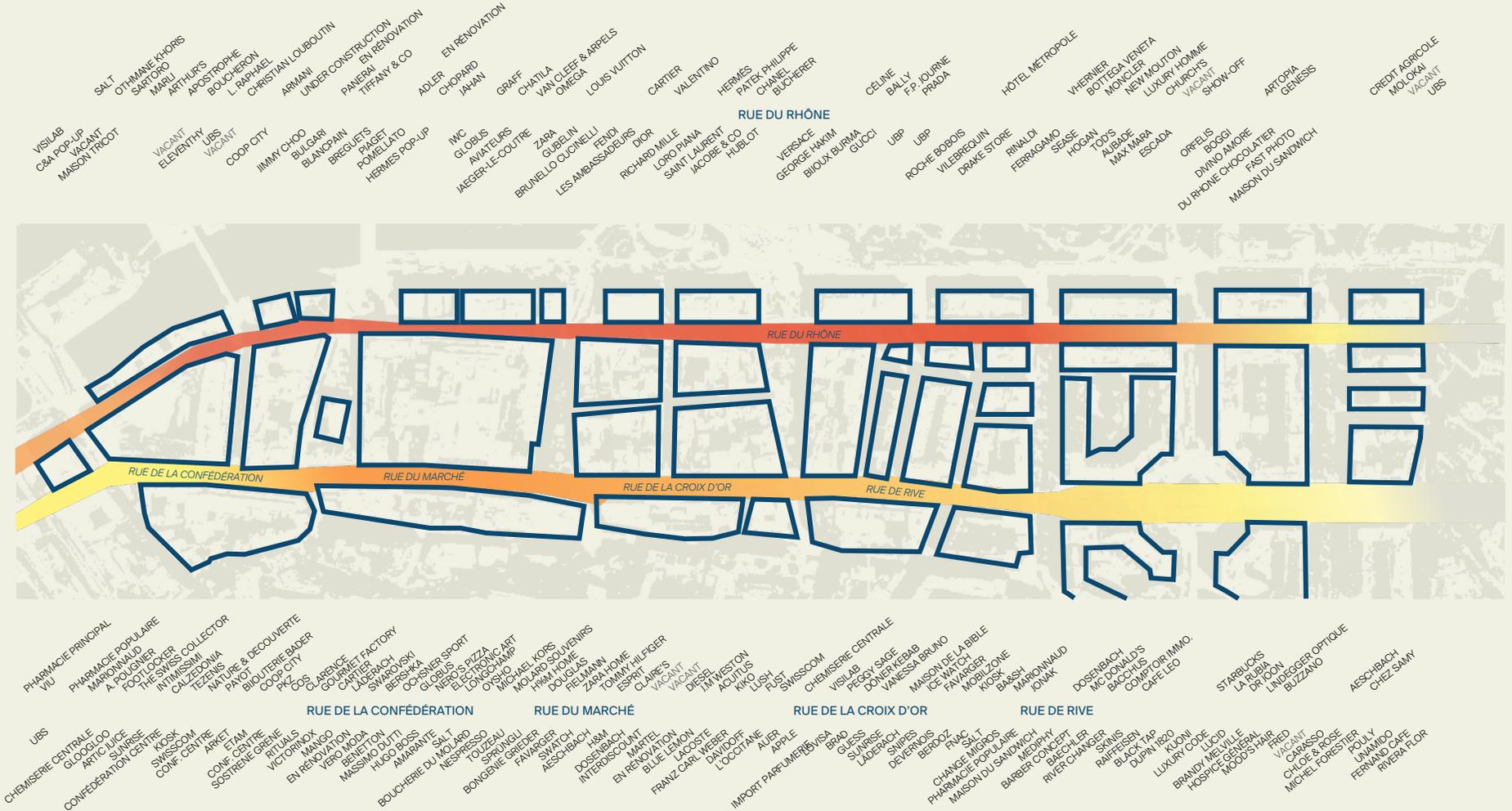
Rue du Rhône

Considérée comme l'artère commerçante la plus prestigieuse de Genève, la Rue du Rhône est le centre névralgique du commerce de luxe en Suisse romande. Elle abrite les plus grandes enseignes de haute horlogerie, joaillerie et mode, attirant une clientèle locale fortunée ainsi qu'une clientèle internationale, notamment du Moyen-Orient et d'Asie.

3'250 CHF/m²/an

Rue de la Confédération, Marché, Croix d'Or, Rive

Située en parallèle de la Rue du Rhône, la Rue du Marché représente le cœur du commerce retail grand public à Genève. Elle accueille de grandes enseignes internationales et nationales, avec un positionnement davantage axé sur le premium et le mass-market que sur l'ultra-luxe.



Cette carte relève d'une appréciation de Naef Commercial Knight Frank. Les loyers varient considérablement d'une adresse à une autre dans les rues concernées. Ces informations sont indicatives et non exhaustives.



Lausanne se distingue par son dynamisme, porté par une population de plus de 145'000 habitants. Ville universitaire et pôle économique, elle attire de nombreux étudiants internationaux et expatriés, influençant directement les tendances de consommation. Destination touristique prisée, Lausanne bénéficie d'un flux constant de visiteurs en quête d'expériences shopping et de produits suisses. Cette clientèle incite les enseignes à innover tout en misant sur l'attrait du "Made in Switzerland", levier clé pour stimuler les ventes. Avec l'EPFL et l'UNIL, la forte population étudiante alimente une demande pour une mode abordable et « fast fashion », l'électronique et les biens culturels. Les enseignes de cosmétiques et les marques étrangères, notamment asiatiques, enregistrent également une croissance portée par la diversité internationale.

Le paysage commercial évolue. La fermeture annoncée d'Olivier François Ausoni en mars 2025, après 70 ans d'existence, ainsi que la disparition d'Esprit illustrent les défis du secteur, marqués par une baisse des ventes et des difficultés de renouvellement des baux. En parallèle, de nouveaux projets émergent, comme la rénovation de la Poste Saint-François, qui offrira 1'280 m² de surfaces commerciales avec une hauteur sous plafond de 6 mètres, visant à devenir une adresse phare du luxe. Malgré un pouvoir d'achat par habitant supérieur à celui de la région genevoise, le secteur du luxe reste moins développé à Lausanne. Il se concentre principalement autour de la Rue du Bourg et de la Rue de la Paix, où les loyers se situent entre 1'500 et 2'000 CHF/m²/an. Entre mutations et opportunités, le commerce lausannois s'adapte aux nouvelles dynamiques de consommation et les enseignes capables d'innover continueront de tirer leur épingle du jeu.

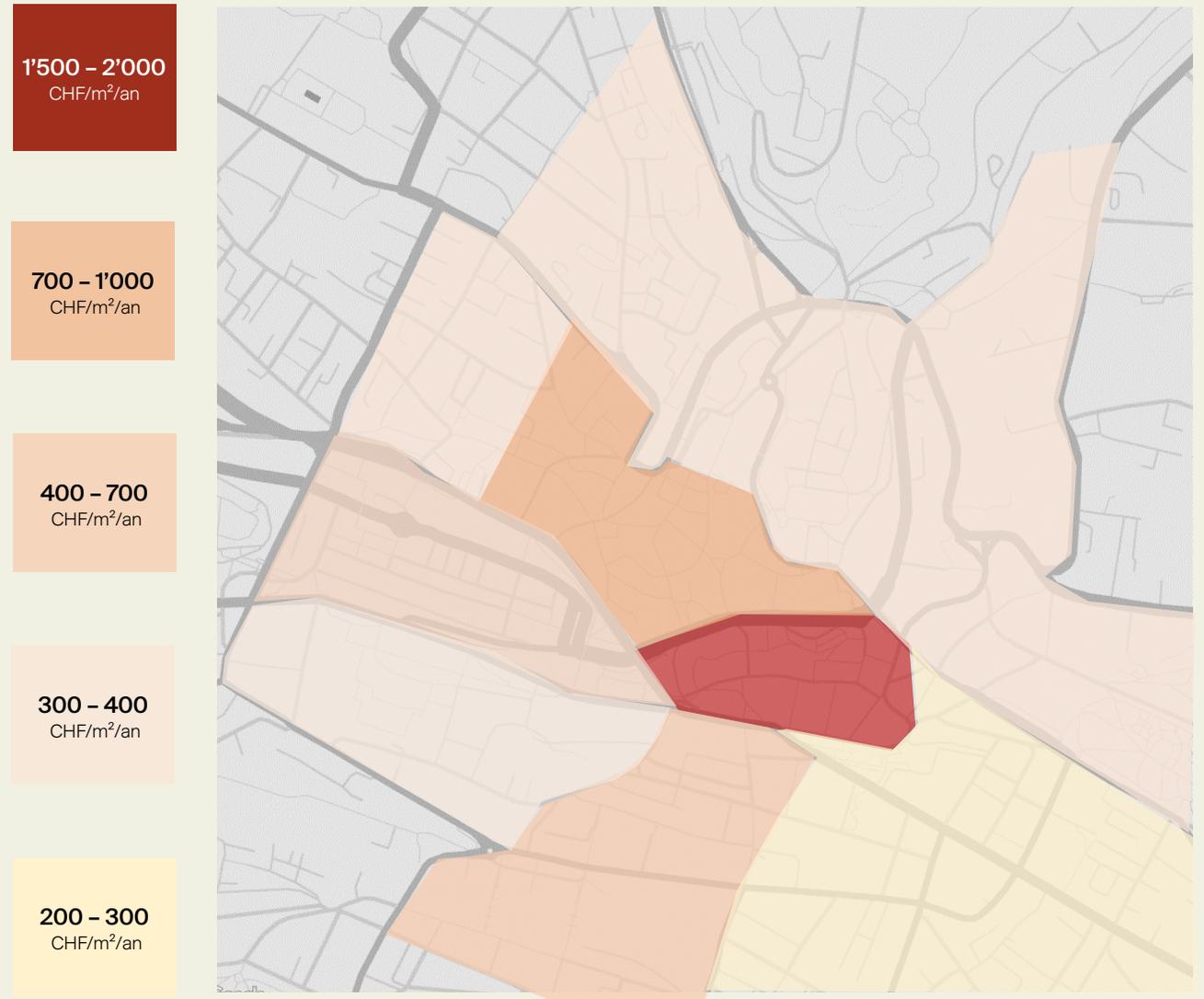
Chiffres clés

23'621 m²
Surfaces des magasins
et arcades vacantes

3,8 %
Taux de l'offre des
surfaces de vente

2'944'702
Nombre de nuitées
sur l'année 2024

Source : Naef Commercial Knight Frank, Wüest Partner, OFS



Zurich, ville au pouvoir d'achat le plus élevé d'Europe, détient le record suisse des loyers commerciaux, atteignant 11'000 CHF/m²/an sur la Bahnhofstrasse, la positionnant juste après Londres et Paris. Son attractivité repose sur une clientèle cosmopolite et une forte demande des enseignes de luxe, avec un taux de vacance de quasi nul, les surfaces se relouant immédiatement. Le marché du retail zurichois est marqué par plusieurs rénovations à proximité de la Bahnhofstrasse, avec des adresses clés comme Brannhof, Bahnhofstrasse 52 et Globus. Un tournant majeur est la fermeture de Jelmoli, tandis que Manor reprend son bâtiment de 13'000 m².

En 2024, la fréquentation du centre-ville a progressé de 6,6 %, tandis que le chiffre d'affaires du commerce et de la restauration de l'aéroport a atteint 359,8 millions de francs, en hausse de 4,9 %. Le taux de vacance des arcades, déjà bas, atteint 1,2 % en ville et en deçà de 1 % sur la Bahnhofstrasse. Cette dynamique reflète la forte demande des enseignes de luxe cherchant à s'implanter sur cette artère prestigieuse.

En dehors du centre, Zurich Ouest devient un quartier branché, attirant une clientèle jeune et dynamique. Anciennes usines et entrepôts sont réhabilités en espaces commerciaux et gastronomiques, à l'image de Puls 5 et de Freitag, marque zurichoise iconique spécialisée dans les sacs et accessoires en matériaux recyclés. Si la Bahnhofstrasse reste le centre du luxe en Suisse, Zurich Ouest illustre l'évolution vers des formats plus hybrides, mêlant shopping, restauration et innovation. Entre loyers premium et nouveaux pôles émergents, Zurich s'impose comme la référence du retail en Suisse.

Chiffres clés

+ 5,4 %

Évolution de prix sur trois ans dans le segment de marché moyen des surfaces de ventes

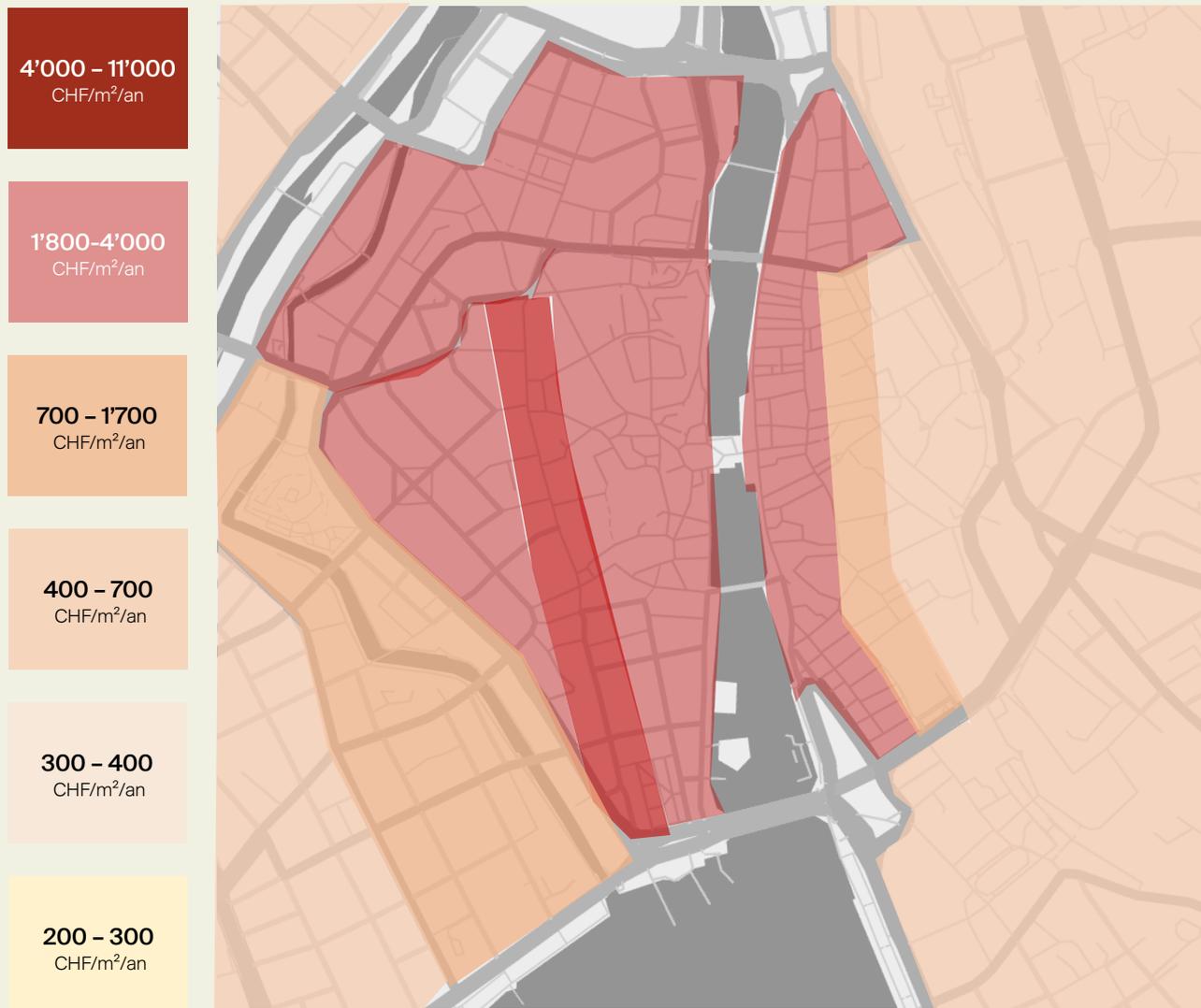
1,3 %

Taux de l'offre des surfaces de vente

7'303'614

Nombre de nuitées sur l'année 2024

Source : Naef Commercial Knight Frank, Wüest Partner, OFS



naef
Commercial



Marché de l'immobilier
commercial suisse
Rétrospective 2024
& Perspectives 2025

Investissement



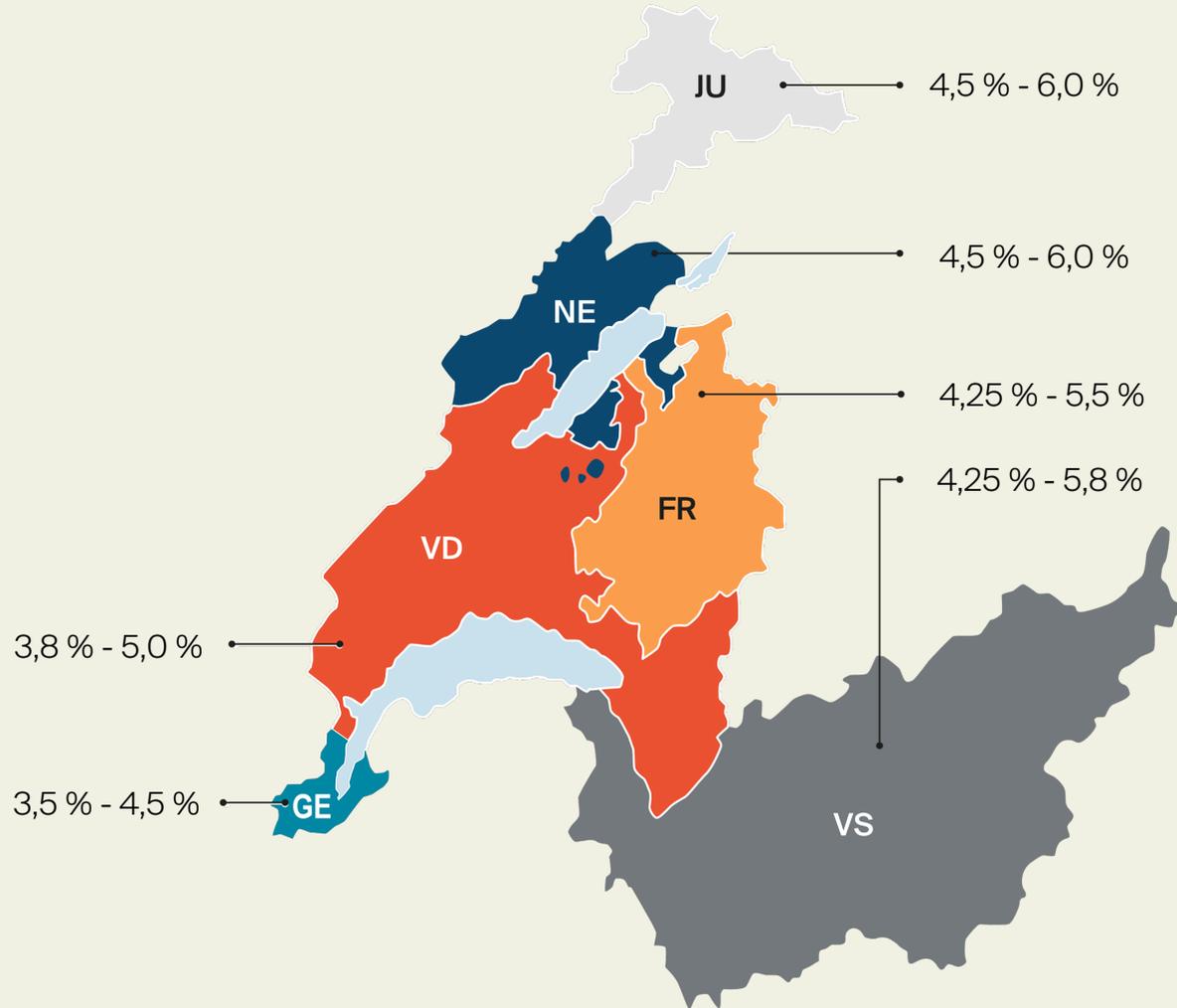
Le fort engouement des institutionnels pour les investissements immobiliers s'est ressenti lors de chacune des manifestations du secteur, où se rencontrent les responsables d'acquisition de fonds, de fondations de placement ou d'autres structures. Par ailleurs, ces mêmes institutionnels ont réalisé d'importantes levées de fonds, bien plus conséquentes qu'en 2023. Alors, pourquoi cela ne se reflète-t-il pas dans les résultats des transactions de l'année écoulée ?

- Tout d'abord, ces levées de fonds servent également à la rénovation des parcs immobiliers existants. Ainsi, seule une partie des montants est allouée à l'acquisition de nouveaux immeubles.
- Ensuite, le délai moyen de négociation pour une transaction étant d'environ 4 à 6 mois, un grand nombre d'entre elles se concluront en 2025.
- Enfin, les critères d'acquisition ont considérablement évolué depuis les nouvelles contraintes liées aux rénovations énergétiques. En effet, la valeur des immeubles mis en vente est désormais systématiquement ajustée en fonction des travaux de rénovation énergétique nécessaires pour répondre aux nouvelles normes en vigueur.

Dans ce contexte, les négociations lors des transactions sont plus longues et les offres d'intention présentées à l'issue des expertises ne satisfont pas toujours les vendeurs, qui renoncent parfois à céder leur bien.

NOTA BENE

Notre analyse de données de transactions s'appuie sur les publications foncières de Genève (FAO). Toutes les transactions sont intégrées aux traitements des données, même celles qui concernent des transferts d'un patrimoine privé à une société pour le compte d'un même propriétaire. Les ventes de PPE (propriété par étages) sont quant à elles prises en compte pour autant qu'elles concernent plus de 500/00 et que la valeur de la transaction soit égale ou supérieure à deux millions. Les ventes en share-deal (ventes d'actions des sociétés en capitaux détenant des immeubles) n'étant pas publiques, elles n'apparaissent pas dans le traitement de nos données. La collecte de données pour le canton de Genève a été arrêtée le 17 février 2025.



Source : Naef Commercial Knight Frank

Fourchettes de rendements bruts par canton

Appréciation Naef Commercial Knight Frank

L'immobilier de rendement en Suisse romande continue d'attirer les investisseurs, soutenu par plusieurs facteurs structurels : une abondance de liquidités, un manque d'alternatives de placements attractifs et des rendements obligataires historiquement bas. Ces éléments favorisent une demande soutenue, bien que les dynamiques varient selon les régions.

L'intérêt des investisseurs pour les différentes zones de Suisse romande repose principalement sur l'accessibilité aux infrastructures, le dynamisme économique et la croissance de l'emploi ainsi que la forte demande en logements.

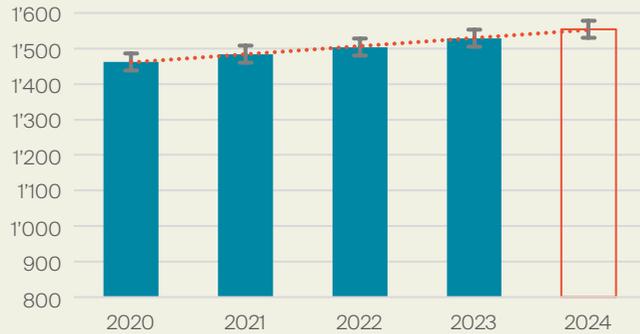
Genève reste un marché prisé malgré des rendements bruts faibles, en raison de la robustesse de la demande locative et de la stabilité du marché. Le Jura et Neuchâtel, bien que proposant des rendements plus élevés, sont confrontés à des disparités régionales marquées et un taux de vacance soutenu, rendant les investisseurs plus sélectifs.

Depuis fin 2024, on observe un regain d'intérêt pour certaines villes des cantons de Neuchâtel, du Valais et de Fribourg, suggérant un ajustement des stratégies d'investissement, qui se concentraient jusqu'alors sur l'arc lémanique.

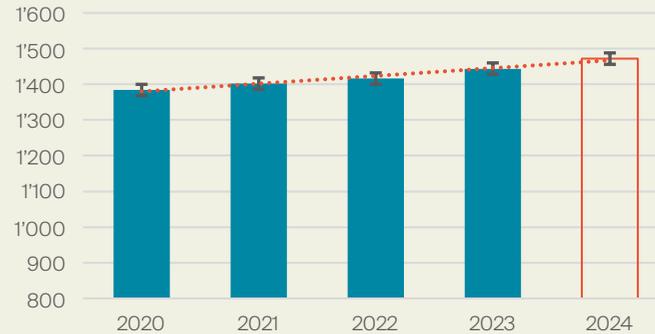
Cette dynamique souligne l'importance d'une analyse fine du contexte local pour optimiser les décisions d'investissement dans l'immobilier de rendement en Suisse romande.

Loyers moyens par canton (CHF/mois)

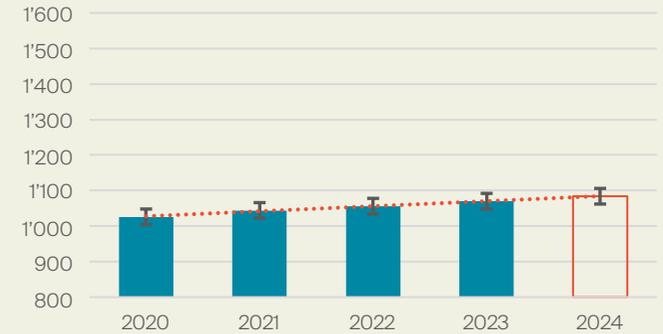
Genève



Vaud



Neuchâtel

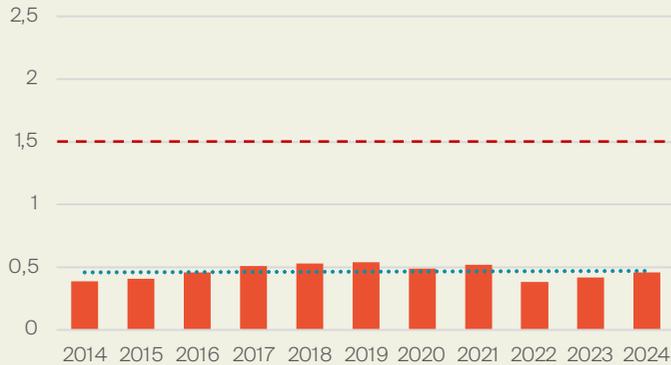


Source : OFS

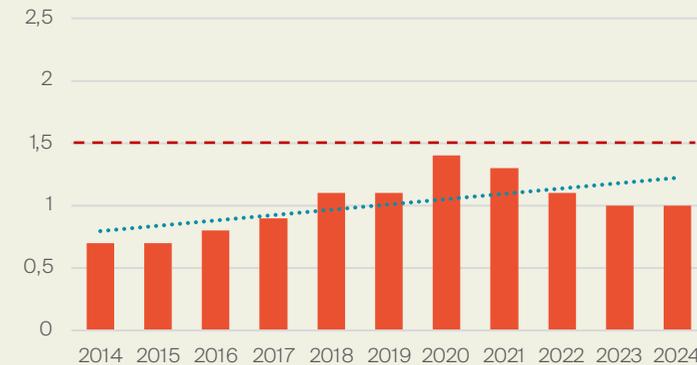
■ Loyer moyen Tendence □ Prévision NCKF

Taux de vacance des logements par canton

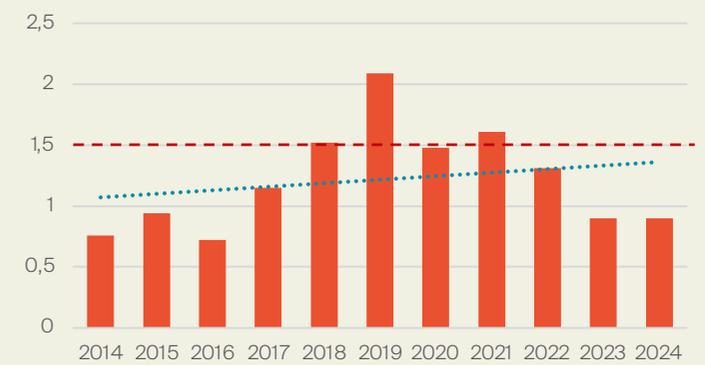
Genève



Vaud



Neuchâtel



Source : OCSTAT, Service de statistique- Neuchâtel, Etat de Vaud

■ Taux de vacance Tendence - - - Seuil de pénurie national

Taux de rendements bruts

Appréciation Naef Commercial Knight Frank

RÉTROSPECTIVE 2024	CENTRES URBAINS PRINCIPAUX	PÉRIPHÉRIE DES VILLES	RESTE DU CANTON : VILLES SECONDAIRES ET ZONES RURALES
Immeubles résidentiels neufs	3,2 % - 3,7 %	3,8 % - 4,2 %	4,0 % - 4,5 %
Immeubles résidentiels existants	3,7 % - 4,3 %	4,0 % - 4,5 %	4,3 % - 5,2 %
Immeubles de bureaux prime	3,6 % - 4,2 %	4,5 % - 4,8 %	*
Immeubles industriels	*	5,0 % - 6,0 %	5,5 % - 7,5 %

*NB : la quantité d'immeubles industriels dans les centres urbains, et d'immeubles de bureaux prime au sein des villes secondaires et des zones rurales n'est pas suffisante pour évaluer une tendance de taux fiable.

Projection 2025

Résidentiel ancien :

Les investisseurs devraient davantage intégrer les coûts de rénovation future dans leurs analyses, ce qui limiterait la progression des rendements.

Nous pourrions ainsi observer une stagnation, voire une légère décompression des taux de rendements sur les actifs résidentiels.

Bureaux :

Malgré la baisse des taux directeurs de la BNS, l'attrait des investisseurs pour les objets commerciaux peine à retrouver son niveau de 2021-2022. Une décompression des taux est déjà à l'observation depuis plus d'un an.

Industriel :

Les investisseurs à la recherche de rendements plus élevés se tourneront vers ces actifs, où la demande locative d'objets qualitatifs demeure très forte.

Tendances de marché

En 2024, le canton de Vaud reste une région économiquement dynamique. Le marché locatif demeure actif, en particulier dans les grandes villes comme Lausanne, Nyon et Vevey. Avec une vacance dans le canton en deçà des 1 %, la demande pour des logements de qualité continue de croître, notamment pour les appartements de 2 à 4 pièces, alors que l'offre reste limitée dans certaines zones urbaines.

Si l'appétit pour les surfaces de bureaux en centre-ville reste aiguisé malgré une offre restreinte, la demande en périphérie est stagnante, affectant les taux de rendements des immeubles commerciaux. Les investisseurs demeurent prudents et privilégient des emplacements prime, avec des locataires « AAA » garantis par des baux de longue durée. Les clients institutionnels débutent et intensifient une phase de diversification de leurs portefeuilles en explorant de nouvelles typologies d'actifs, à l'instar des résidences seniors et co-living. Cette tendance s'accompagne d'une forte dynamique, portée par les nouveaux besoins spécifiques de la population et des investisseurs.

Les considérations liées à la durabilité et au respect des normes environnementales occupent une place croissante dans les décisions d'investissement. Les projets immobiliers respectant des critères écologiques, tels que les bâtiments à faible consommation énergétique, suscitent une demande croissante, soutenue par les politiques de transition énergétique cantonales et fédérales. La révision de la loi sur l'énergie, qui entrera en vigueur en 2025, devrait accélérer cette tendance.

Dans ce contexte, l'année 2024 a également vu de nombreux propriétaires se séparer de leurs immeubles à faible performance énergétique (Etiquette CEEB : F ou G). Ce qui crée une opportunité pour les fonds spécialisés dans la rénovation énergétique, qui peuvent tirer parti de travaux conséquents pour ajouter de la valeur, comme des projets de surélévation. Ces projets offrent des rendements potentiels plus élevés et attirent également des investisseurs plus modestes, qui y voient une occasion d'accéder à un marché moins concurrentiel et moins structuré.

Economie dynamique

Typologies émergentes liées à de nouveaux modes de vie (co-living, senior)

Transition énergétique

Frilosité et attentisme sur le marché commercial

Marché résidentiel tendu

Source : Naef Commercial Knight Frank



MARIE-CLAUDE MÜLLER

Responsable Naef Commercial Knight Frank
Neuchâtel

De manière générale, comment se porte le canton de Neuchâtel et plus particulièrement la ville de Neuchâtel?

Neuchâtel affiche une économie dynamique, particulièrement portée par un secteur industriel robuste. L'horlogerie et les microtechnologies, constituent les piliers de l'économie locale avec notamment Swatch Group et Richemont. D'autres entreprises, à l'instar de Philip Morris, implantée depuis 1964, ont envoyés de forts signaux positifs en 2023 en investissant plus de 13 millions de francs pour aménager une nouvelle ligne de production.

Le constate que la vacance des immeubles résidentiels locatifs est en diminution sur le canton. Il s'est établi à 0,9 % en 2024. Est-ce que cela rassure les investisseurs et impact leur stratégie de placement dans le canton?

Une diminution du taux de vacance des immeubles résidentiels à 0,9 % en 2024 dans le canton de Neuchâtel est effectivement un signal positif pour les investisseurs immobiliers. Avec une vacance plus faible, les propriétaires peuvent ajuster progressivement les loyers, surtout dans les zones où la demande est forte. A cela s'ajoute une croissance démographique (+1,01 %) qui participe au phénomène de tension du marché locatif et donc de la hausse des loyers.

Est-ce que d'importants projets de construction à venir?

Oui, il existe de grands projets. Par exemple, Tivoli-Sud, en cours de développement sur l'ancienne friche industrielle Suchard et qui surplombe le vallon de la Serrière. Ce projet prévoit 230 logements, incluant des appartements d'utilité publique et des appartements avec encadrement. Un autre projet d'envergure est le projet Beauregard, situé dans le quartier de Vauseyon, qui prévoit la construction de 162 logements. Ces appartements de différentes typologies, incluant des propriétés par étages, des logements avec encadrement, des lofts et des habitations d'utilité publique seront livrés en 2026. Le dernier projet d'envergure est le projet «Les Gouttes d'or» qui vise à revitaliser une parcelle en friche située au nord de l'hôtel Palafitte. Ce développement comprendra six immeubles entourés d'un arc public et totalisant 180 logements. Les travaux pourraient démarrer en 2025 pour une durée estimée de deux ans et demi.

Est-ce que le canton ou les principales villes préparent un programme de rénovations énergétiques?

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le PB-NE bénéficie d'un budget accru de 2,5 millions de francs, grâce au programme d'impulsion fédéral. Cette augmentation de 25 % du budget permet d'introduire de nouvelles mesures de subvention, notamment le remplacement des chauffages électriques individuels, des subventions pour l'installation de systèmes de chauffage central alimentés par des énergies renouvelables, des incitations financières supplémentaires pour les bâtiments atteignant une efficacité énergétique élevée après rénovation ainsi que des aides renforcées pour le remplacement de systèmes de chauffage de grande puissance dans les immeubles collectifs.



Historique des transactions

TRANSACTIONS GLOBALES	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	ÉVOLUTION
Nombre de transactions	134	131	161	146	174	152	135	-11 %
Volume d'investissement (mios CHF)	2'745	1'823	3'513	4'177	3'865	2'934	2'303	-22 %
Prix moyen des transactions (mios CHF)	20	14	22	29	22	19	17	-12 %
Transaction la plus importante (mios CHF)	229	301	359	615	203	321	112	-65 %
Cumul des trois plus importantes transactions (mios CHF)	607	463	881	1105	555	631	320	-49 %
Transactions supérieures à 10 mios CHF	60	52	78	78	100	78	70	-10 %
Transactions inférieures à 10 mios CHF	74	79	83	68	74	74	65	-12 %

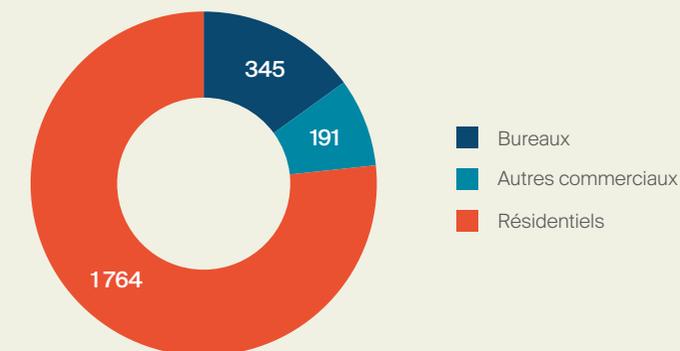
INVESTISSEMENT IMMEUBLES COMMERCIAUX	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de transactions	32	41	46	27	38	34	25
Volume d'investissement (mios CHF)	1'259	751	1'644	1'919	1'507	755	536
Volume bureaux (mios CHF)	1'114	524	1'194	1'583	1'033	450	345
En %	41 %	29 %	34 %	38 %	27 %	15 %	15 %
Volume autres commerciaux (mios CHF)	145	227	450	336	474	305	191
En %	5 %	12 %	13 %	8 %	12 %	11 %	8 %

INVESTISSEMENT IMMEUBLES RÉSIDENTIELS	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de transactions	102	90	115	119	136	118	110
Volume d'investissement (mios CHF)	1'486	1'072	1'869	2'258	2'358	2'179	1'764
En %	54 %	59 %	53 %	54 %	61 %	74 %	77 %

Source : Publications foncières GE

Répartition par affectation

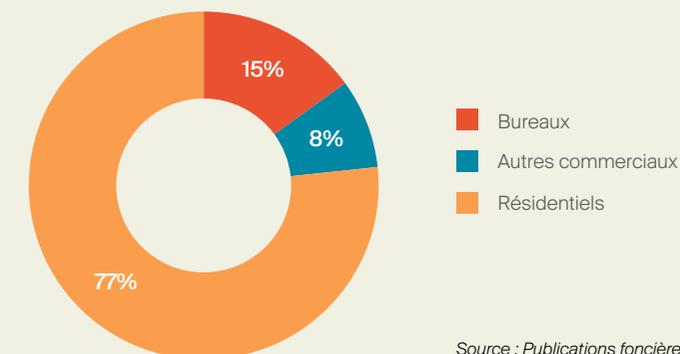
(mios CHF)



Source : Publications foncières GE

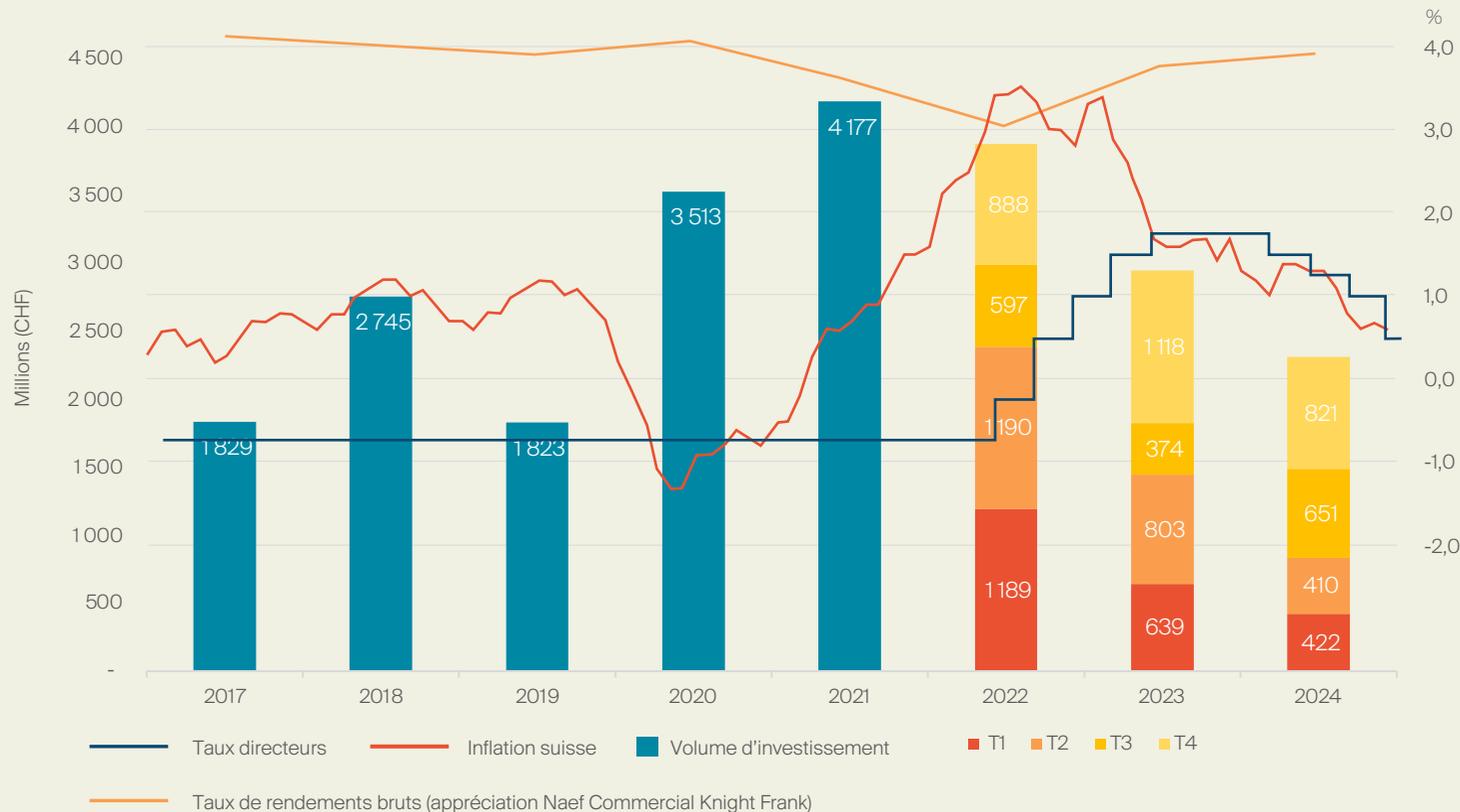
Répartition par affectation

(en %)



Source : Publications foncières GE

Volume investi, taux directeurs, taux de rendements bruts et inflation



Source : Publications foncières GE, OCSTAT, BNS

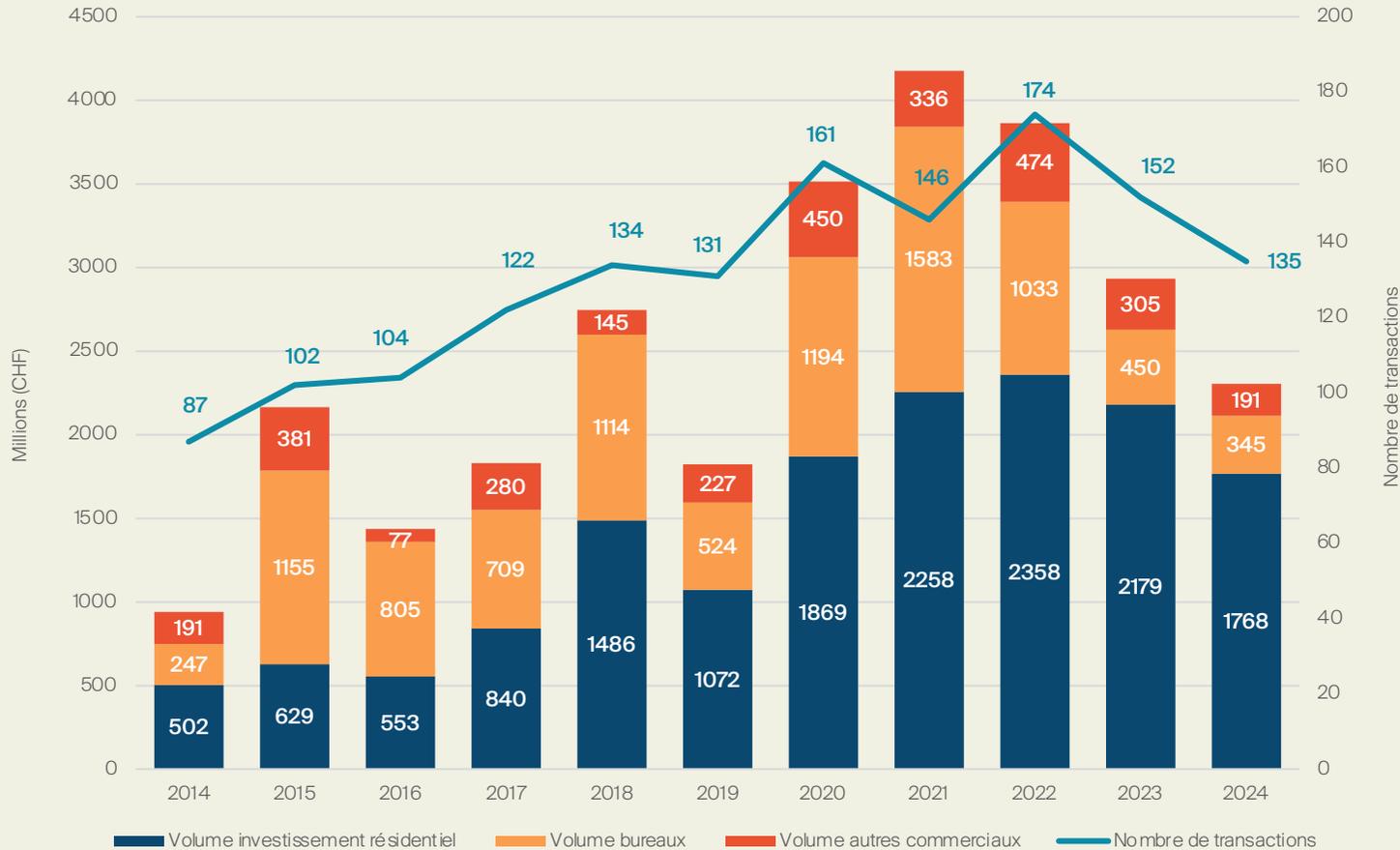
En réaction à l'inflation, qui avait atteint en début d'année un niveau bien en deçà des objectifs d'équilibre fixés autour de 2 %, la BNS a réduit son taux directeur de 75 points de base entre janvier et septembre. Le taux directeur, établi à 0,5 % le 13 décembre 2024, est ainsi revenu à son niveau le plus bas depuis fin 2022.

Durant ces deux années marquées par un contexte inflationniste, les volumes investis ont connu une forte baisse de 22 % par rapport à 2023 et de 24 % en comparaison avec la moyenne des trois dernières années. Si la diminution du volume de transactions se fait ressentir dans toutes les catégories d'immeubles, l'une d'elles est particulièrement impactée. En effet, les investissements dans la catégorie des immeubles à usage commercial sont inférieurs de 29 % par rapport à 2023 et de 43 % en comparaison avec la moyenne des trois dernières années.

Si l'inflation poursuit sa désescalade et se maintient sous la barre des 1 %, la BNS pourrait continuer d'assouplir sa politique monétaire. Cela entraînerait un regain d'intérêt pour les investissements immobiliers, notamment grâce à un accès au financement plus attractif et à des alternatives de placement moins avantageuses.

Toutefois, l'accentuation de la sélectivité des investissements ne permettra probablement pas de retrouver les niveaux de volumes échangés entre 2020 et 2022. La pression sur les actifs commerciaux, en particulier les immeubles de bureaux, restera d'actualité en 2025 et sans doute au-delà. Seuls les biens répondant aux nouvelles exigences en matière de performance énergétique et de rentabilité à long terme trouveront preneur au niveau de rendement attendu sur le marché actuellement.

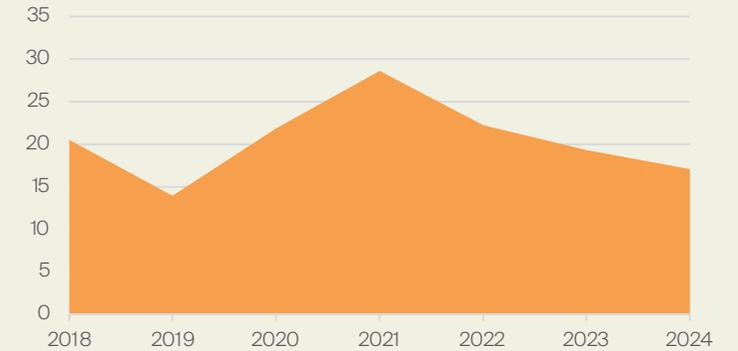
Volume et nombre de transactions



Source : Publications foncières GE

Prix moyen des transactions

(mios CHF)



Cumul des trois plus grosses transactions

(mios CHF)



Source : Publications foncières GE

Volume des ventes selon affectation

INVESTISSEMENTS SELON AFFECTATION	VENTES 2024 SELON AFFECTATION				PRIX MOYEN DES TRANSACTIONS
	EN CHF	EN %	EN NOMBRE	EN %	EN CHF
Habitations à plusieurs logements	512'663'413 CHF	22 %	41	30 %	12'503'986 CHF
Habitations-activités	677'899'091 CHF	29 %	51	38 %	13'292'139 CHF
PPE	98'212'768 CHF	4 %	12	9 %	8'184'397 CHF
Bureaux	322'644'762 CHF	14 %	7	5 %	46'092'109 CHF
Artisanats, Commerces, Industries, Hôtels, Autres	172'124'892 CHF	7 %	12	9 %	14'343'741 CHF
Portefeuilles d'affectations variées	519'822'631 CHF	23 %	12	9 %	43'318'553 CHF
Total	2'303'367'557 CHF	100 %	135	100 %	17'061'982 CHF

Source : Publications foncières GE

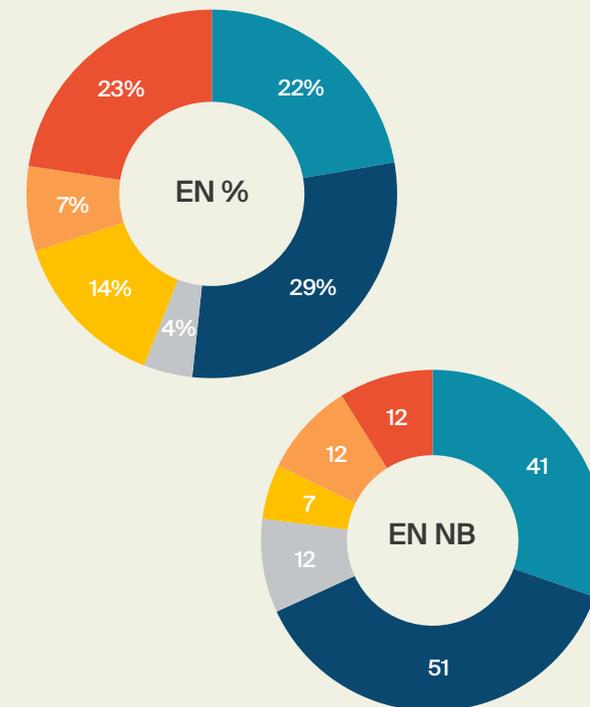
Depuis trois ans, le volume des ventes poursuit sa tendance baissière. Tant les immeubles résidentiels, mixtes que commerciaux sont concernés par cette baisse. Un fait marquant est l'absence de transactions supérieures à 100 millions de francs, qui contribuait auparavant de manière significative au volume global des ventes.

La part des ventes d'immeubles résidentiels ne cesse de croître, atteignant 77 % en 2024, soit un niveau bien supérieur à la moyenne de 64 % enregistrée au cours de ces cinq dernières années.

Volume des ventes de bureaux



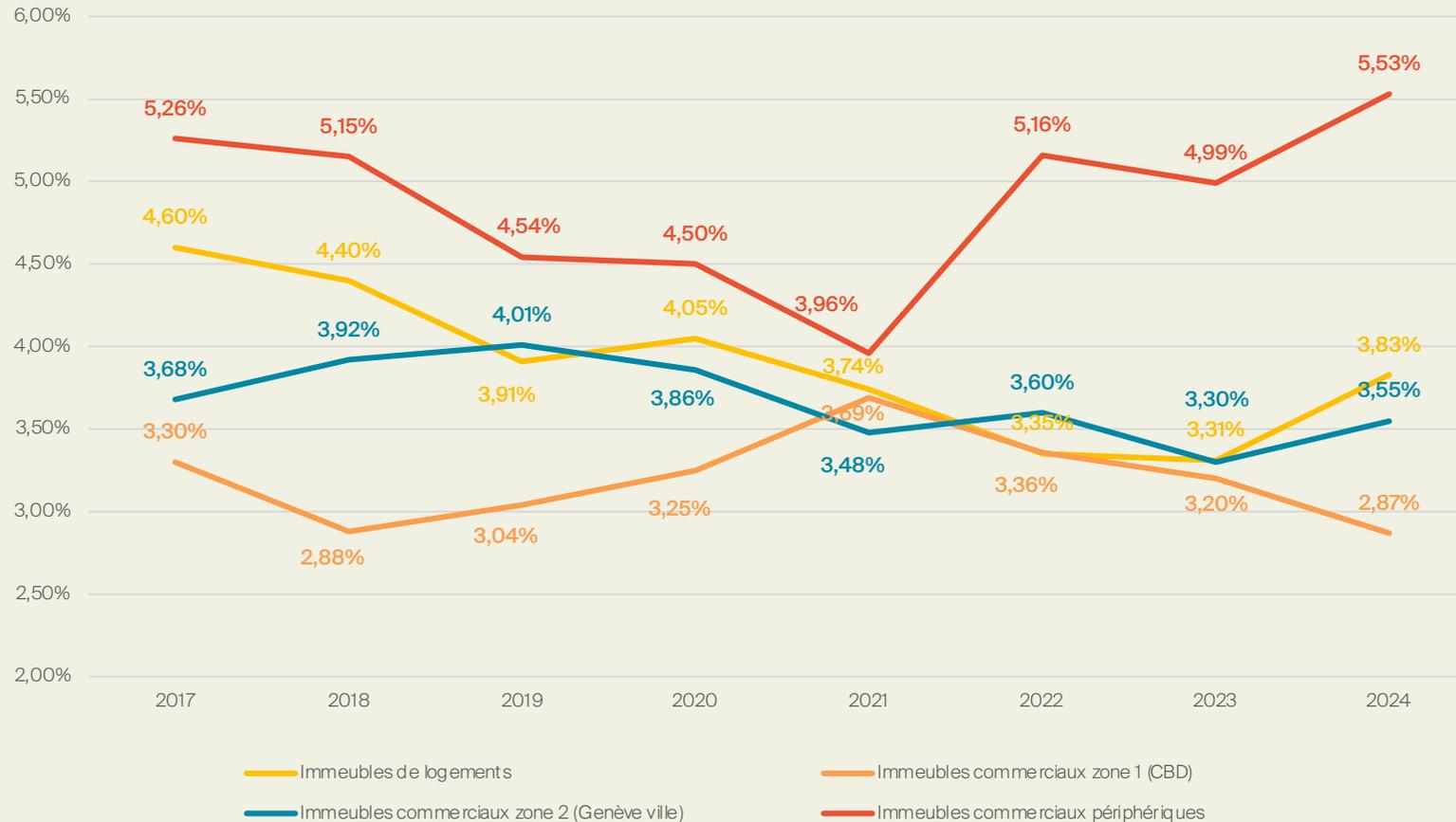
Source : Publications foncières GE



- Habitations à plusieurs logements
- Habitations-activités
- PPE
- Bureaux
- Artisanats, Commerces, Industries, Hôtels, Autres
- Portefeuilles d'affectations variées

Source : Publications foncières GE

Taux de capitalisation AFC



Source : Administration Fiscale Cantonale de Genève (AFC)

- Après une phase prolongée de compression, les taux de capitalisation publiés en octobre 2024 enregistrent une nette remontée. Cette hausse reflète la correction significative observée sur le marché de l'immobilier d'investissement, où les attentes de rendement des investisseurs ont augmenté de manière marquée. Ce retour à des taux plus élevés marque un tournant face à la tendance baissière qui avait caractérisé les années précédentes et témoigne d'une adaptation aux nouvelles exigences de marché.
- Les taux records atteints pour les immeubles résidentiels et commerciaux en zone 2 ainsi qu'en périphérie semblent révolus. Seuls les immeubles commerciaux en zone 1 continuent de voir leurs taux se contracter, probablement en raison des acquisitions de biens prime dans l'hypercentre. Ces actifs échappent en partie aux tendances générales du marché en raison de leur rareté.
- Les taux de capitalisation se rapprochent désormais des niveaux observés en 2018 ou 2019. Avec des exigences de rendement plus élevées et un besoin accru de liquidités, les investisseurs ajustent leurs stratégies, accentuant ainsi la correction observée sur le marché.

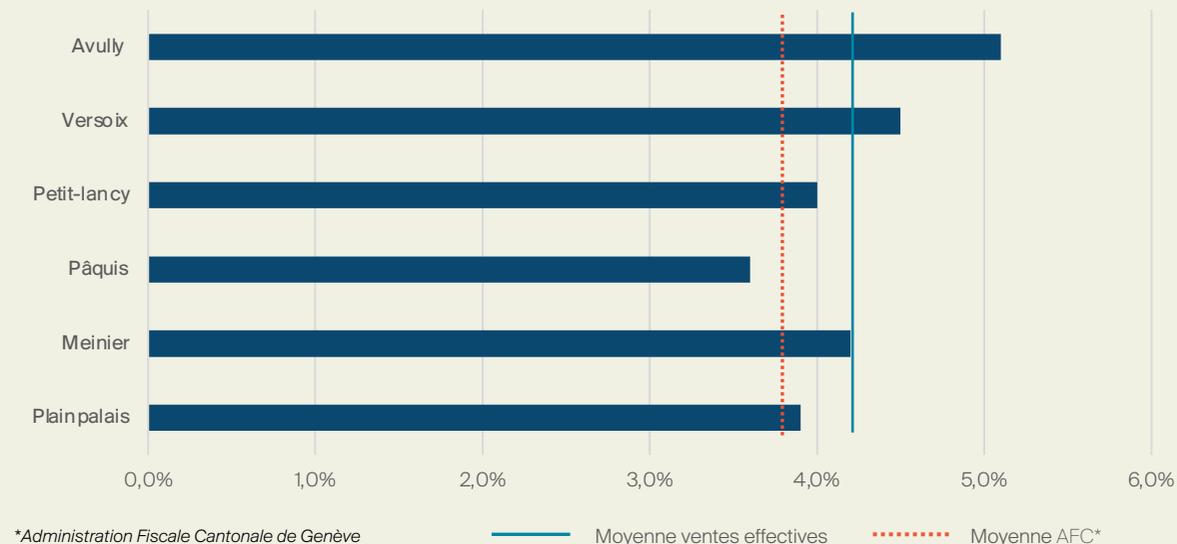
Taux de rendements bruts

Appréciation Naef Commercial Knight Frank

	2022	2023	2024	Projection 2025
Immeubles de logements (< 1945)	3,00 %	3,50 %	3,75 %	→
Immeubles de logements (1945 - 1990)	3,30 %	4,20 %	4,30 %	→
Immeubles de logements (1990 - 2010)	3,10 %	3,80 %	3,80 %	→
Immeubles de logements (> 2010)	2,90 %	3,50 %	3,50 %	↘
Moyenne	3,05 %	3,75 %	3,90 %	→
Immeubles de logements (Moyenne AFC*)	3,35 %	3,31 %	3,83 %	↗

*Administration Fiscale Cantonale de Genève, Naef Commercial Knight Frank

Extrait de nos dernières ventes d'immeubles résidentiels à Genève



- La valeur attendue par les acquéreurs pour des immeubles datant de la même période de construction peut fortement varier en fonction de plusieurs facteurs : la réserve locative, le potentiel constructif, les travaux de rénovation énergétique, la qualité de la construction et leur emplacement. Autant de critères qui influencent significativement la valorisation des immeubles.
- Dès 2023, les investisseurs ont pleinement intégré les nouvelles réglementations énergétiques dans leurs décisions, si bien qu'elles influencent désormais leurs stratégies à long terme. Les coûts liés aux rénovations énergétiques sont systématiquement pris en compte dans la valorisation des immeubles, creusant encore davantage l'écart de rendement attendu entre les immeubles à rénover et ceux neufs ou rénovés. En cette fin d'année 2024, la plupart des investisseurs nous assurent ne plus s'intéresser à des immeubles à rénover sans un rendement brut de 4 à 4,5 % minimum, selon l'état général et l'emplacement.

TOP 10 des transactions

	PRIX (CHF)	TYPE	COMMUNE	ACHETEURS	VENDEURS
1	112'469'617	Bureaux	Lancy	INVESTIS PROPERTIES SA	UBS FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG
2	106'688'477	Portefeuille	Bernex	CAP-FONDATION DE PREVOYANCE INTERCOMMUNALE DE DROIT PUBLIC	BROLLET INVESTISSEMENTS SA KEAT SA
3	101'228'500	Portefeuille	Genève-cité	ZURICH FONDATION DE PLACEMENT	ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
4	98'577'371	Habitation	Meyrin	IMMOBILIEN-ANLAGESTIFTUNG TURIDOMUS	EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV
5	82'265'500	Portefeuille	Genève-Petit-Saconnex	AXA INVESTMENT MANAGERS SCHWEIZ AG	AXA LEBEN AG
6	62'166'500	Habitation	Genève-Plainpalais	ZURICH FONDATION DE PLACEMENT	ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
7	60'851'315	Bureaux	Meyrin	SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG	NELSON LUXEMBOURG PROPERTIES DEVELOPMENT SLP
8	59'861'600	Portefeuille	Troinex	MALABER SA	3N INVESTISSEMENTS SA
9	58'000'000	Bureaux	Genève-Cité	PSP REAL ESTATE AG	EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA
10	55'958'333	Habitation-activités	Genève-Petit-Saconnex	LA FONCIERE GE SA	GREAT SWISS STORES SA

Source : Publications foncières GE

Quelques exemples



TOP 1
LANCY

1 immeuble bureau



TOP 6
GENÈVE-PLAINPALAIS

1 immeuble de logements



TOP 10
GENÈVE
PETIT-SACONNEX

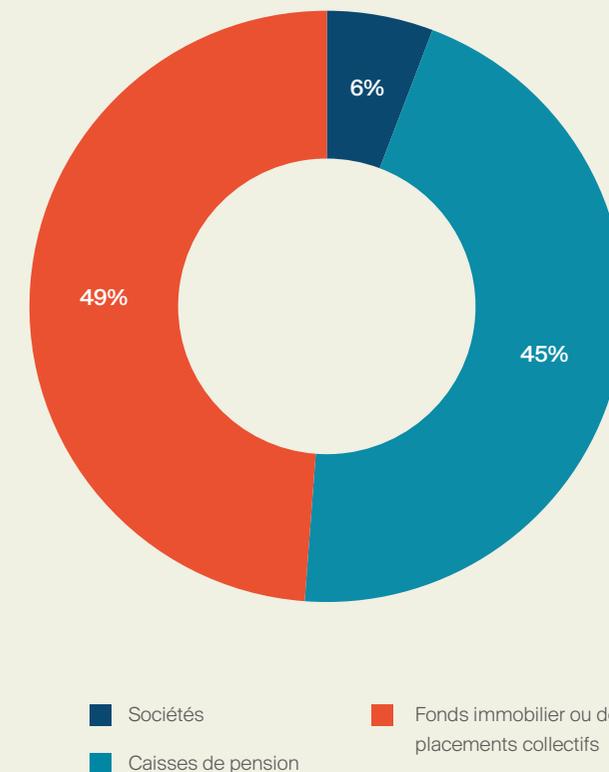
1 immeuble bureau

TOP 10 des acquéreurs

	VOLUME (CHF)	ACHETEURS	NOMBRE TRANSACTIONS
1	188'825'747	INVESTIS PROPERTIES SA	4
2	163'395'000	ZURICH FONDATION DE PLACEMENT	2
3	106'688'477	CAP-FONDATION DE PREVOYANCE INTERCOMMUNALE DE DROIT PUBLIC	1
4	101'228'500	ZURICH FONDATION DE PLACEMENT	1
5	98'577'371	IMMOBILIEN-ANLAGESTIFTUNG TURIDOMUS	1
6	97'781'315	SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG	3
7	82'265'500	AXA INVESTMENT MANAGERS SCHWEIZ AG	1
8	72'958'333	LA FONCIERE GE SA	2
9	63'350'100	SOLUTIONS & FUNDS SA	3
10	59'861'600	MALABER SA	1

Source : Publications foncières GE

Profil des acquéreurs (Top 10)

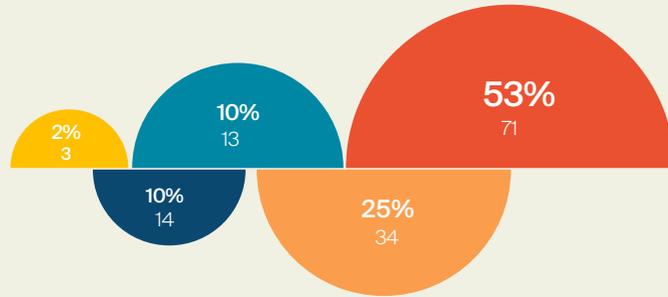


Source : Publications foncières GE

Types d'investisseurs

VENDEURS

En % du nombre de transactions

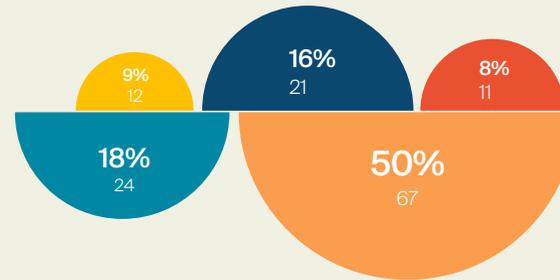


En % du volume de transactions

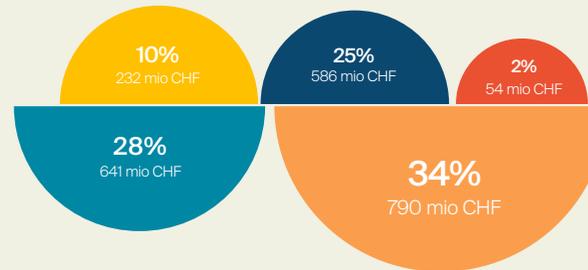


ACQUÉREURS

En % du nombre de transactions



En % du volume de transactions



Source : Publications foncières GE

Les vendeurs

Les propriétaires privés, qui cèdent leurs immeubles, représentent la plus grande part du volume des transactions, avec un total de 795 millions de francs. Cela correspond à 35 % du volume total des ventes, réparti sur 71 transactions (soit 53 % du nombre total de ventes).

En 2024, il est intéressant de constater que les fonds immobiliers ont commencé à se séparer de certains biens ne répondant plus à leurs exigences, notamment les immeubles nécessitant d'importants travaux de rénovation. En conséquence, ces fonds ont vendu pour 500 millions de francs, soit plus du double du volume enregistré l'année précédente.

Les acquéreurs

34 % des acquéreurs sont des sociétés (SA/SARL/SI), représentant un volume d'acquisition de 790 millions de francs. Malgré une tendance significative consistant à transférer un immeuble de rendement d'un propriétaire privé vers une société, le volume échangé a reculé de 44 % par rapport à 2023.

Toutes les catégories d'acquéreurs, sauf une, ont enregistré une baisse du volume échangé en 2024, à l'exception des caisses de pension qui ont connu une progression spectaculaire de 121 %. Elles ont réalisé 22 acquisitions, soit 7 de plus qu'en 2023. Parmi elles, la CAP Prévoyance et Zurich Fondation de placement ont chacune acquis un portefeuille de plus de 100 millions de francs.

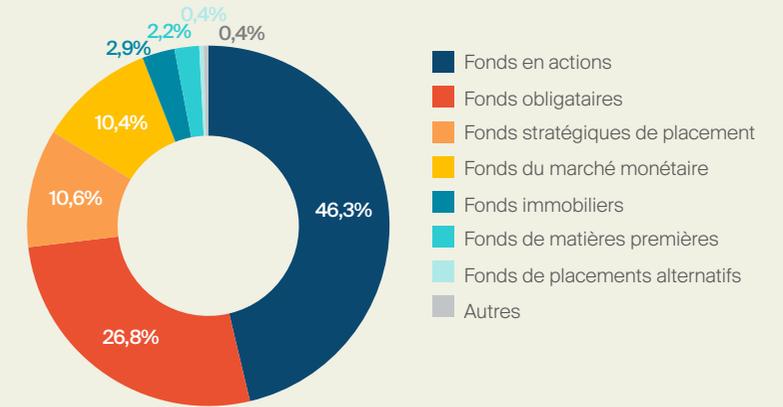
De son côté, Turidomus a acquis un immeuble résidentiel d'une valeur de 98 millions de francs. Globalement, les caisses de pension sont responsables de 30 % des acquisitions, avec un volume de transactions plus de deux fois supérieur à l'année précédente. À l'inverse, la catégorie des propriétaires privés continue de voir son niveau d'échange diminuer. En 2024, elle ne représente plus que 2 % du volume total échangé.

Contexte

- Retour de l'attractivité du marché grâce à la baisse du taux directeur de la BNS à 0,5 % en décembre 2024, facilitant le financement.
- Hausse des taux de capitalisation, impactant la valorisation des actifs et marquant un tournant après plusieurs années de compression.
- Reconfiguration des portefeuilles institutionnels, avec des arbitrages stratégiques favorisant la cession d'immeubles obsolètes.

Répartition des actifs dans le marché suisse des fonds

Catégorie de fonds	Volume de septembre 2024	Volume de décembre 2023
Fonds en actions	46,30 %	+2,0 %
Fonds obligataires	26,80 %	+0,5 %
Fonds stratégiques de placement	10,60 %	-1,5 %
Fonds du marché monétaire	10,60 %	+0,6 %
Fonds immobiliers	2,90 %	-0,7 %
Fonds de matières premières	2,20 %	+0,2 %
Fonds de placement alternatifs	0,40 %	-0,4 %
Autres	0,40 %	+0,3 %



Source : Swiss Fund Data

L'indice suisse des fonds immobiliers (SWIIT Index)

Du 1^{er} janvier 2017 au 1^{er} janvier 2025



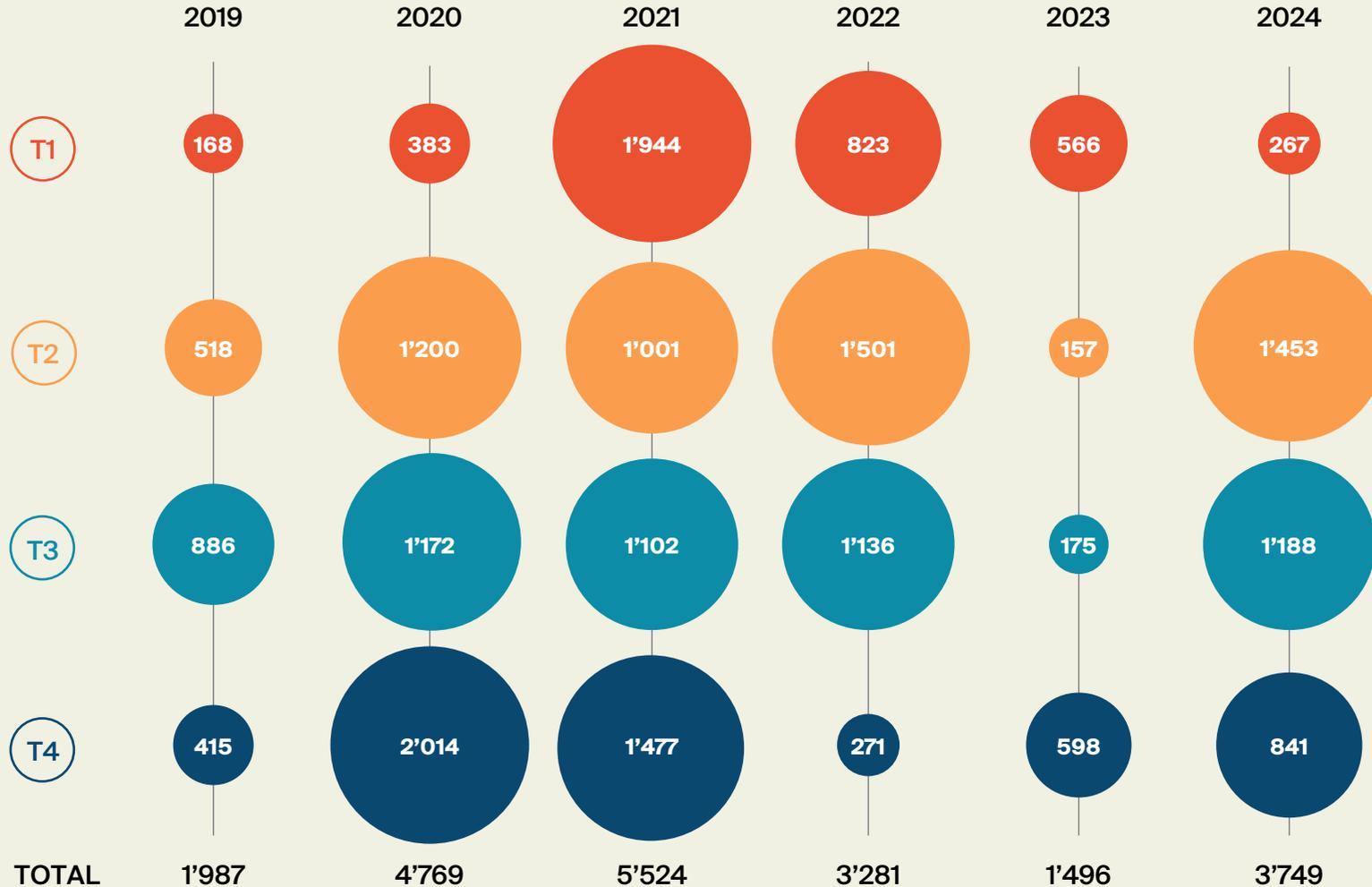
Source : Swiss Fund Data

Du 1^{er} janvier 2023 au 1^{er} février 2025



Source : Swiss Fund Data

Augmentation en capital des fonds côtés et non-côtés (En millions)



Après une année 2023 marquée par une forte contraction des augmentations de capital (-67 % par rapport à la moyenne des trois années précédentes), 2024 a signé un net rebond avec 3,7 milliards de francs levés (+155 %). Pourtant, l'année avait commencé prudemment, avec seulement 267 millions annoncés au 1^{er} trimestre. Ce regain d'activité s'est accéléré au 2^{ème} et au 3^{ème} trimestre, soutenu par les baisses successives du taux directeur de la BNS.

Cette dynamique a particulièrement bénéficié aux véhicules immobiliers titrisés, avec une quarantaine d'augmentations de capital. L'indice SWIT a rapidement progressé, reflétant l'appétit renouvelé des investisseurs. Parmi les levées de fonds majeures, on note AXA Real Estate Fund Switzerland (280 millions) au 2^{ème} trimestre, Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties (610 millions) au 3^{ème} trimestre et Swisscanto AST Immobilier Responsable Suisse (200 millions) au 4^{ème} trimestre.

L'immobilier d'investissement indirect suisse semble trouver un nouvel équilibre, caractérisé par une plus grande sélectivité des investisseurs et une valorisation accrue des actifs durables. En 2025, la dynamique des augmentations de capital devrait se poursuivre, soutenue par un environnement de taux d'intérêt plus favorable.

Source : Immoday

Marché de l'immobilier
commercial suisse
Rétrospective 2024
& Perspectives 2025

Perspectives

Vers une stabilisation après une période d'ajustement

Après plusieurs années de correction des valorisations, 2025 pourrait marquer une stabilisation du marché immobilier d'investissement. Les investisseurs s'adaptent progressivement aux nouvelles conditions économiques et environnementales, encouragés par la baisse des taux directeurs de la BNS qui facilite l'accès au financement et stimule la demande. L'offre quant à elle reste insuffisante.

Des défis persistants pour les bureaux

Le marché de l'immobilier commercial fait face à une augmentation des surfaces vacantes due à la livraison de nombreux immeubles neufs, mettant sous pression l'absorption et les valeurs locatives. Les bâtiments modernes et bien connectés trouvent plus facilement preneur, tandis que les immeubles anciens, souvent obsolètes, peinent à attirer des locataires sans rénovation ou réaffectation. La demande reste forte pour les emplacements centraux et accessibles, maintenant une tension sur les loyers dans ces secteurs attractifs.

Opportunités pour les investisseurs agiles

Dans les années à venir, de nombreuses opportunités d'acquisition émergeront pour des biens nécessitant des rénovations énergétiques majeures. Les investisseurs capables de réagir rapidement, tant sur le plan financier que dans l'étude, la planification et la mise en œuvre de travaux lourds, pourront acquérir des immeubles à fort potentiel.

Sélectivité accrue et attrait pour les actifs de qualité

Dans un marché de plus en plus sélectif, les investisseurs continueront de privilégier les biens résidentiels bénéficiant d'un bon emplacement et répondant aux nouvelles normes énergétiques. L'accent sera mis sur la durabilité et l'efficacité énergétique, des critères devenus essentiels face aux exigences réglementaires et aux attentes des occupants. Parallèlement, malgré un contexte plus exigeant, les actifs « prime » situés en centre-ville resteront recherchés, portés par une demande soutenue et une rareté structurelle de l'offre.

Mutation et enjeux du commerce suisse

Le marché du retail en Suisse est marqué par un dynamisme contrasté selon les segments et les villes. Les enseignes de luxe restent dominantes dans les emplacements premium où la demande dépasse l'offre, entraînant des loyers élevés et une vacance quasi nulle. À l'inverse, certaines enseignes historiques et segments plus traditionnels font face à des défis liés à l'évolution des habitudes de consommation et aux difficultés de renouvellement des baux. Les zones en transformation, combinant commerce, restauration et innovation, gagnent en attractivité et redéfinissent l'expérience shopping.

naef
Commercial



Marché de l'immobilier
commercial suisse
Rétrospective 2024
& Perspectives 2025

Contacts



Études et recherches



Cyril Peyrot
Head of Capital Markets
cyril.peyrot@naef-commercial.ch
+41 22 839 39 45



Maxime Giry
Capital Markets Analyst
maxime.giry@naef-commercial.ch
+41 22 839 33 77



Sophie Ipekdjian
Letting Analyst
sophie.ipekdjian@naef-commercial.ch
+41 22 839 32 72



Rafael Garcia
Head of NCKF - Vaud
rafael.garcia@naef-commercial.ch
+41 21 318 77 94

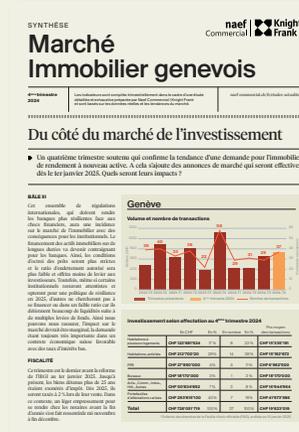


Samy El Gana
Capital Markets Analyst
samy.elgana@naef-commercial.ch
+41 21 318 79 17



Benjamin Bayon
Head of Retail
benjamin.bayon@naef-commercial.ch
+41 22 839 33 13

Études récentes



Marché Immobilier genevois

Du côté du marché de l'investissement

► En quatrième trimestre, soutenu par la tendance d'une demande pour l'immobilier de rendement à moyen terme, Actifs signent des annonces de marché qui seront effectives dès le 1er janvier 2025. Quels seront leurs impacts ?

Marché

Cet trimestre de négociation immobilière qui démarre sous les auspices plus incertains dans une autre dimension, nous vous invitons à un tour d'horizon des données disponibles pour les investisseurs. Le développement de cette branche du marché immobilier va de pair avec une demande soutenue pour les bureaux, mais la construction de bureaux reste limitée. Les investisseurs étrangers ont une plus grande visibilité sur le marché suisse. Toutefois, les investisseurs étrangers restent attentifs à la situation économique suisse et à la stabilité de la monnaie suisse. Les investisseurs étrangers ont une plus grande visibilité sur le marché suisse. Toutefois, les investisseurs étrangers restent attentifs à la situation économique suisse et à la stabilité de la monnaie suisse.

Investissement selon affectation au 31^{er} décembre 2024

Segment	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Commercial	CHF 120.000.000	CHF 110.000.000	CHF 100.000.000	CHF 90.000.000	CHF 80.000.000
Residential	CHF 150.000.000	CHF 140.000.000	CHF 130.000.000	CHF 120.000.000	CHF 110.000.000
Industrial	CHF 80.000.000	CHF 75.000.000	CHF 70.000.000	CHF 65.000.000	CHF 60.000.000
Other	CHF 50.000.000	CHF 45.000.000	CHF 40.000.000	CHF 35.000.000	CHF 30.000.000

Toutes les études de Naef Commercial Knight Frank sont disponibles sur notre site : naef-commercial.ch



L'essentiel du marché 2024
naef Commercial | Knight Frank

© 2025 Naef Commercial Knight Frank SA

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Naef Commercial Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Naef Commercial Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

Publication : Mars 2025
Crédits images : ©Unsplash, ©Geneva Business Center, ©Nicolas Schopfer



Yves Creteigny
Sales Director (Member of the Board)
yves.creteigny@naef-commercial.ch
+41 22 839 39 09



Neil Hadi
Managing Director
neil.hadi@naef-commercial.ch
+41 22 839 33 67



Marie-Claude Müller
Manager - Neuchâtel
marie-claude.muller@naef-commercial.ch
+41 32 737 27 59



Erika Bibollet
Letting Broker
erika.bibollet@naef-commercial.ch
+41 22 839 39 88



Laura Da Silva
Senior Associate
laura.dasilva@naef-commercial.ch
+41 22 839 32 69

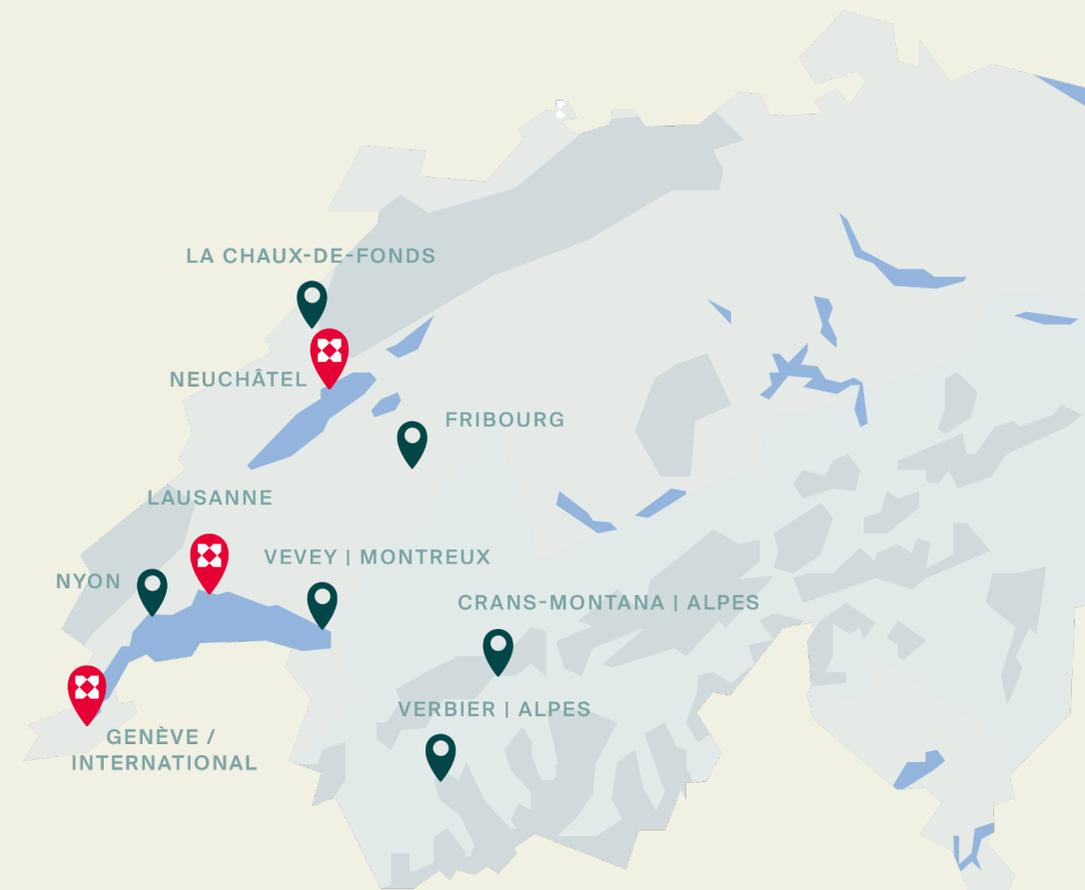
Votre spécialiste en immobilier

INVESTISSEMENT | COMMERCIAL | REPRÉSENTATION LOCATAIRES

Naef Commercial Knight Frank est né du partenariat du groupe romand Naef Immobilier, fondé en 1881 et comptant 9 agences en Suisse romande, et de Knight Frank, société britannique créée en 1896 et comptant plus de 740 bureaux dans le monde.

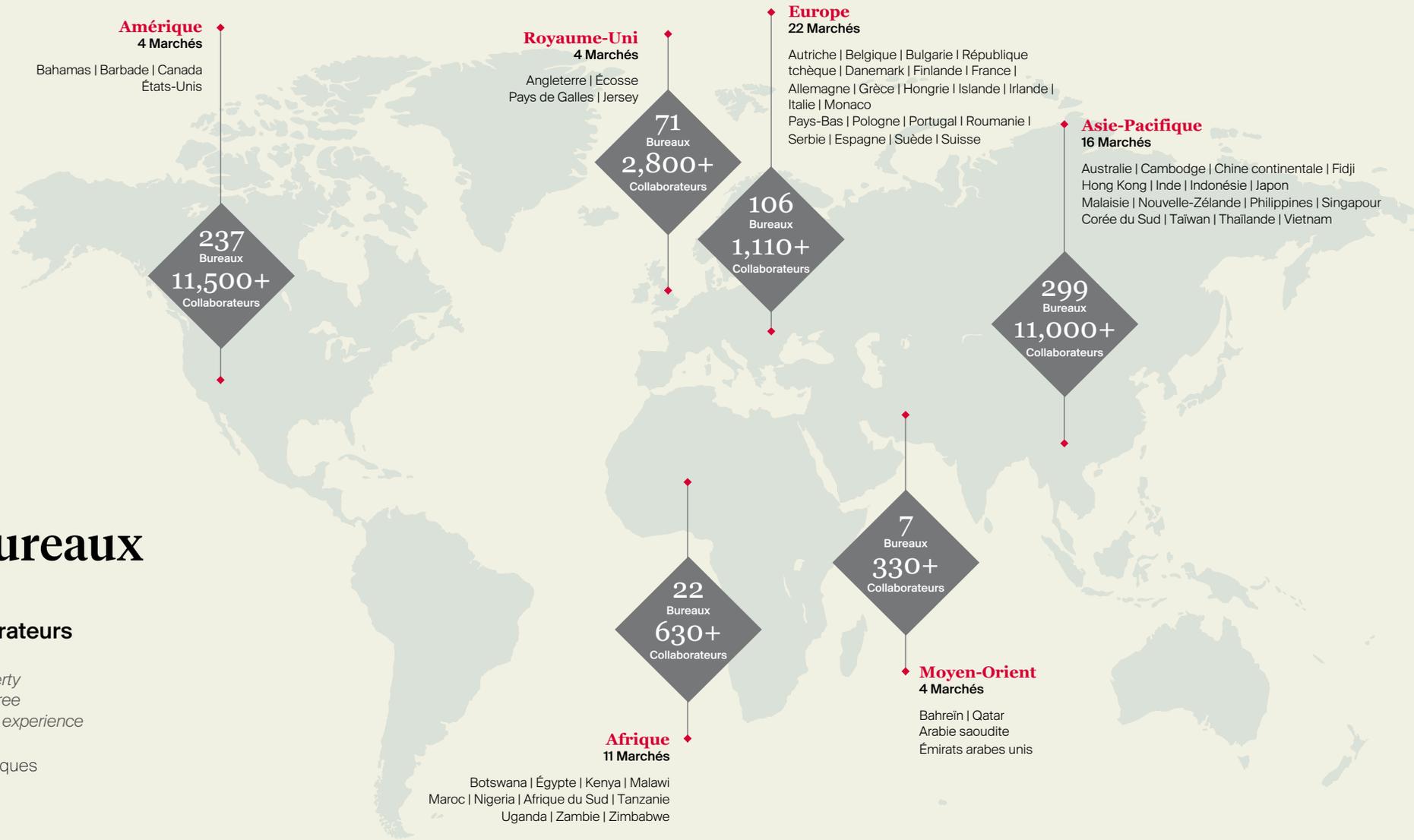
Naef Commercial Knight Frank compte des spécialistes de l'immobilier d'investissement et commercial répartis sur trois centres de compétences (Genève, Vaud et Neuchâtel) et bénéficie, en outre, d'un rayonnement sur l'ensemble du territoire suisse ainsi qu'à l'échelle internationale de par son partenariat avec la marque Knight Frank.

Notre équipe est appuyée par un département marketing et également accompagnée par des sociétés filles du groupe Naef, telles qu'Acanthe, spécialiste en expertise immobilière et asset management, Alios, spécialiste en architecture et conduite de travaux ainsi que Sioux agissant dans le développement et le pilotage de promotions.



 Centres de compétences
Investissement & Commercial

 Centres de compétences Vente



740+ Bureaux

50+ pays
27'000 collaborateurs

*Your partners in property
Independent & debt free
With over 125 years of experience*

 Centres stratégiques

uspr[®]
genève
vaud
neuchâtel-jura

SVIT
ROMANDIE

Entreprise
(B)
Certifiée

Genève

Esplanade de Surville 2
1213 Petit-Lancy
+41 22 839 39 00
geneve@naef-commercial.ch

Neuchâtel

Rue des Terreaux 9
2001 Neuchâtel
+41 32 737 27 50
neuchatel@naef-commercial.ch

Vaud

Rue Etraz 10
1003 Lausanne
+41 21 318 77 07
vaud@naef-commercial.ch

Locally expert,
globally connected.

naef-commercial.ch