

## L'analyse économique

## La mutation de l'industrie transforme les besoins en locaux

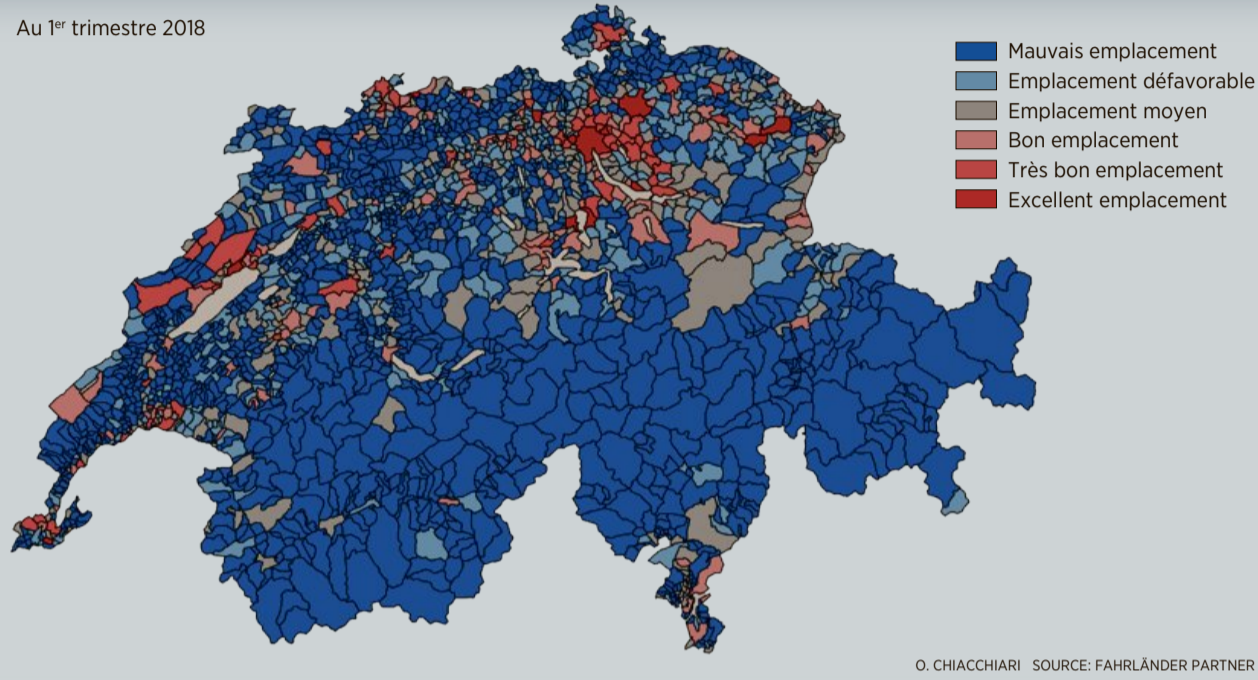
Pierre Jacquot  
Président de  
SVIT Romandie



En se concentrant sur des activités de recherche ou à haute valeur ajoutée, le secteur industriel suisse vit une mutation qui entraîne une transformation des besoins en matière d'immobilier. La part de l'industrie lourde en Suisse, qui est traditionnellement cantonnée dans des zones peu habitées, tend à diminuer. Elle fait désormais place à une nouvelle manière de travailler plus compatible et plus intégrée dans le tissu urbain. Les immeubles à vocation industrielle sont de plus en plus demandés par le marché. Pour répondre à cette nouvelle tendance, les investisseurs s'intéressent désormais à des terrains situés à proximité des grandes agglomérations, à l'image du marché de bureaux.

En période de faibles rendements et de baisse des investissements dans l'immobilier résidentiel, les investisseurs portent désormais une attention croissante à d'autres classes d'actifs immobiliers, tels que les bâtiments commerciaux ou industriels. Ce regain d'intérêt a fait émerger le besoin de pouvoir identifier des emplacements attractifs, présentant une potentielle augmentation de valeur, tout en limitant les risques d'inoccupation. Fahrländer Partner a donc développé un instrument qui permet d'évaluer, pour tou-

## Qualité des emplacements pour l'industrie de pointe en Suisse

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018

O. CHIACCHIARI SOURCE: FAHRLÄNDER PARTNER SA

tes les communes de Suisse, l'attractivité actuelle et future d'un site pour un usage industriel, en distinguant le commerce, l'industrie traditionnelle et l'industrie de pointe. Ce nouvel indicateur vient compléter les systèmes existants de rating de la macro-situation.

Jusqu'à maintenant, l'industrie formait une catégorie à part qui se distinguait par exemple du marché des bureaux, en raison de besoins spécifiques et multiples, tels que la hauteur sous plafond, la capacité de charge au sol ou des accès facilités pour des véhicules lourds.

Désormais, on établit une nouvelle distinction entre deux groupes, à savoir l'industrie traditionnelle et l'industrie de pointe. Cette distinction repose d'une part sur l'analyse des zones industrielles au niveau suisse qui fait apparaître des besoins différents en termes de desserte

et de localisation et, d'autre part, sur l'évolution structurelle de l'industrie traditionnelle vers une activité industrielle à plus forte valeur ajoutée. Pour un pays comme la Suisse, où le coût de la main-d'œuvre est élevé, ce changement structurel vers une industrie de pointe et de haute technologie produisant des biens dits complexes est impératif (et pas seulement à cause du défi d'une monnaie forte). L'industrie de pointe gagne en importance puisqu'en fonction de la définition retenue, elle représente environ 8% des emplois suisses, environ la moitié de l'emploi industriel et environ 16% de la surface commerciale totale en Suisse.

Au-delà des changements structurels, la tertiarisation est une autre mutation importante qui a touché le secteur industriel. Durant les dernières années, les entreprises ont de plus en plus externalisé des étapes entières de leur chaîne de valeur vers le secteur des services, donnant ainsi une impulsion au marché des bureaux. Par ailleurs, les caractéristiques et l'organisation du travail dans l'industrie de pointe ont également changé de sorte que nombre de ces entreprises deviennent locataires ou propriétaires de bureaux. Fahrländer Partner estime que 17% des surfaces utilisées par l'industrie de pointe sont affectées à des bureaux (à l'exclusion des installations de R&D des entreprises industrielles).

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)

PUBLICITÉ

### 31 VILLAS À VEYRIER

## LE DOMAINE DE SIERNE

Magnifiques villas lumineuses et contemporaines situées dans une zone calme et privée de Veyrier.

- Proches des commodités
- Surfaces comprises entre 167 m<sup>2</sup> et 187 m<sup>2</sup>
- 4 chambres
- Terrasses et jardins privatifs
- 2 places de parking souterraines avec accès direct à la villa

LIVRAISON PRÉVUE DÉBUT 2019

**PRIX DE VENTE : DÈS CHF 1'730'000.-**

**VOTRE CONTACT :**

NADIA PHILIP  
+41 (0)79 210 10 05  
np@immologic.ch

IMMOLOGIC Sàrl  
Avenue Louis-Casaï 86A  
1216 Cointrin  
+41 (0)22 823 15 11

[www.domaine-sierne.ch](http://www.domaine-sierne.ch)  
[www.immologic.ch](http://www.immologic.ch)

**APPLICATION IMMOLOGIC**  
Suivez la construction de votre bien

Disponible sur

**SHOWROOM**  
Choisissez vos finitions en 2 rendez-vous

L'agence Félix - Crédits photos : immologic - Photos non contractuelles