

LE DOSSIER DU MOIS

L'immobilier d'entreprise en mutation



Olivier DUPONT
Directeur général *ad intérim*
de la CCI France Suisse



Sous l'effet conjugué de la crise post-Covid, des impératifs de durabilité ou des nouvelles aspirations des sociétés et de leurs collaborateurs, l'immobilier d'entreprise opère sa mue. Entre la France et la Suisse romande, les réponses oscillent entre démolition-reconstruction, réhabilitation ou reconversion des surfaces. Tour d'horizon d'un secteur en pleine réinvention.

L'immobilier d'entreprise connaît une profonde transformation sous l'effet de la digitalisation du travail et de l'évolution des attentes des organisations et de leurs salarié(e)s. La flexibilité est désormais la règle, et le coworking s'impose comme l'une des réponses phares à cette mutation.

Le coworking connaît une croissance exponentielle en France comme en Suisse, porté par les entreprises en quête de flexibilité,

de proximité et de modèles de travail hybrides. Cette expansion s'accompagne d'une diversification des acteurs et d'une implantation de plus en plus marquée en dehors des grandes métropoles (voir encadré p.15). Malgré l'échec du projet transfrontalier Ge-NetWork sur le Grand Genève, le coworking poursuit son développement sur les deux rives de la frontière. Les entreprises suisses s'y intéressent aussi comme levier de fidélisation : selon une étude

Robert Walters, 63 % des employeurs considèrent les formats de travail flexibles comme une stratégie RH efficace.

Le modèle économique du coworking reste fragile, entre coûts fixes élevés et équilibre entre clientèle régulière et occasionnelle. Tandis que les grands investisseurs misent sur la taille, les indépendants privilégient l'agilité. Malgré des intérêts divergents, propriétaires et locataires

s'accordent sur deux priorités : localisation stratégique et durabilité des bâtiments. Les immeubles bien connectés sont prisés, tandis que les bâtiments anciens, excentrés et énergivores peinent à séduire. Les entreprises recherchent désormais des espaces flexibles, accessibles et moins onéreux que le centre-ville.

Après la localisation, un autre critère s'impose désormais dans les projets immobiliers : la durabilité.

Elle devient un impératif partagé par locataires et propriétaires, les uns pour améliorer les conditions de vie au travail, les autres pour préserver la valeur de leur investissement. Le temps du « greenwashing » est révolu : la valeur nette d'inventaire (VNI) des actifs est scrutée à l'aune des performances environnementales. Le respect des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) n'est plus seulement un bonus d'image, c'est une exigence réglementaire et économique.

D'ici 2050, la Confédération vise l'objectif « zéro émission de CO₂ ». Toute l'énergie – production comme distribution – devra être d'origine renouvelable et neutre en carbone. Or, le parc immobilier suisse représente à lui seul 40 % de la consommation d'énergie finale. Il est donc au cœur de la transition, que ce soit via la rénovation, la construction ou les investissements responsables.

À Genève, le Plan directeur de l'énergie (PDE), adopté en 2020, fixe une feuille de route ambitieuse : réduire les consommations, optimiser l'approvisionnement et miser sur les ressources locales. Dans le canton de Vaud, la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) prévoit de baisser de 60 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030, et de viser, comme à Genève, la neutralité carbone du bâti à l'horizon 2050.

Des acteurs publics genevois comme la FTI (Fondation pour les Terrains Industriels) traduisent ces exigences ESG dans les faits : aménagements paysagers, continuités piétonnes, écologie industrielle, mutualisation des services – tout est pensé pour faire des zones industrielles de demain des lieux de production ancrés dans leur territoire et alignés sur les ambitions climatiques cantonales.

Pour répondre aux objectifs climatiques, les acteurs de l'immobilier genevois intègrent désormais l'empreinte carbone au cœur même de la conception des projets. Entre la demande de permis, son obtention et la réalisation des travaux – qui prennent en moyenne 18 mois – il peut s'écouler plusieurs années, voire une décennie. Pourtant, de grands projets conformes aux nouvelles normes énergétiques ont vu le jour ces dernières années : l'Espace Tourbillon à Plan-les-Ouates, le projet Quartet aux Charmilles, le quartier de la gare de Lancy Pont-Rouge, ou encore le quartier de l'Étang à Vernier. La banque Edmond de Rothschild a choisi cet écoquartier pour y installer son nouveau siège. Une implantation exemplaire, à la croisée de l'engagement durable et de l'intelligence collective : réduction des déplacements intersites, performance énergétique des locaux, solutions thermiques et connectiques innovantes, rationalisation des systèmes de Data server...

Côté constructeurs, la durabilité s'impose dès la conception. Losinger Marazzi, développeur immobilier et entreprise totale, s'est fixé un objectif de réduction de 30 % d'ici 2030 des émissions carbone sur chacun de ses projets. La validation scientifique du SBTi atteste de la conformité de ses objectifs climatiques avec l'Accord de Paris. L'entreprise mise notamment sur des matériaux plus durables : béton bas carbone (p.ex. complexe Quarz'up à Vernier), béton recyclé (p.ex. quartier Quai Vernets à Genève) et/ou bois (en façade et/ou en structure) (p.ex. Bourse aux

fleurs Ouest, bâtiment d'activités BERN131). L'approvisionnement énergétique suit la même logique, avec par exemple le choix de la géothermie pour le quartier Côté Parc, projet de régénération urbaine sur le site de la Maison de Retraite du Petit-Saconnex. Losinger Marazzi suit dès la phase amont de tous ses projets des indicateurs de biodiversité et d'économie circulaire en plus des émissions de CO₂. De plus, l'entreprise adosse ses projets à des référentiels reconnus, tels que les certifications Minergie, SNBS et WELL Community. ...



Le co-working en chiffres :

En France :

- 600 espaces de coworking en 2017
- 3'500 en 2023
- L'Île-de-France représente 34 % des espaces, contre une quasi-hégémonie 10 ans plus tôt

En Suisse :

- 200 espaces en 2019
- 500 en 2023

L'écoParc des Cherpines, piloté par la FTI sur 13 hectares à Confignon, prévoit la création de 1'300 emplois sur 100'000 m² d'activités industrielles avec un début des travaux cet été 2025. Le projet accorde une attention particulière à la mobilité douce, à la mutualisation des stationnements ainsi qu'à la perméabilité des sols et à la qualité des liens entre usagers. Pour renforcer l'attractivité de cette première pièce urbaine, une coopérative immobilière, COOFIFI, a vu le jour en 2024. Inédit dans le canton, ce modèle vise à proposer des surfaces à prix modérés, en particulier pour des artisans et PME, dont les trois quarts sont issus du PAV (Praille-Acacias-Vernets).

Au-delà des enjeux environnementaux, c'est aussi la frontière entre immobilier professionnel et résidentiel qui tend à se redéfinir, sous l'effet cumulé des contraintes réglementaires et des évolutions sociétales. Si la France et la Suisse partagent des liens étroits en matière de flux migratoires, leurs cadres réglementaires immobiliers restent profondément différents. En Suisse, le droit de la construction repose sur le principe de liberté contractuelle, assorti de normes privées. En France, au contraire, le marché est fortement encadré, tant sur le plan juridique que sur la professionnalisation des métiers. La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en Suisse impose une gestion raisonnée du sol, distinguant clairement les zones constructibles ou non. À Genève, où l'espace est contraint, cette réglementation limite les nouvelles constructions et pousse à « construire la ville sur la ville, sur l'existant », selon l'expression de Sophie Heu Reignier directrice de l'agence de Genève de Losinger Marazzi SA. L'experte identifie trois pistes : démolition-reconstruction, densification (surélévation, extension), ou changement d'affectation (comme transformer des bureaux en logements). En France, la loi ZAN (zéro artificiali-

sation nette) impose une réduction de la consommation foncière. Elle encourage la réutilisation des friches urbaines et la densification des zones existantes. Toutefois, la fiscalité issue des Trente Glorieuses continue de favoriser la construction neuve. Résultat : si la volonté de réinvestir l'existant est bien présente, sa mise en œuvre reste plus lente et plus complexe.

À ces différences réglementaires s'ajoute une tension croissante entre l'offre excédentaire de bureaux et une demande de logements qui ne faiblit pas. Comme le souligne Céline Crestin, Directrice Stratégie & Développement durable de Paris La Défense, l'Île-de-France connaît aujourd'hui une surabondance d'espaces de bureaux. Cette situation résulte d'une surproduction massive entre 2008 et 2019 : 44 m² disponibles par salarié, contre un besoin réel estimé entre 10 et 12 m². Dopée par des taux d'intérêt historiquement bas, cette dynamique a souvent mené à des lancements « en blanc », sans garantie d'occupation future. À l'inverse, le financement d'un projet résidentiel exige entre 30 et 50 % de pré-commercialisation. Résultat : près de 5 millions de m² de bureaux ont été construits sans répondre à une demande réelle. En Suisse romande « la disparité entre zones connectées et régions plus excentrées ne cesse de s'accroître », comme le souligne le rapport 2024 de Naef Investissement & Commercial (voir encadré). Ainsi, les immeubles bien situés, modulables et modernes affichent une demande soutenue et un taux de vacance faible. À première vue, face à la vacance croissante des bureaux et à la pression sur le logement, la transformation de bureaux en habitations semble être la voie la plus évidente. Moins coûteuse et plus vertueuse qu'une démolition-reconstruction, elle répondrait aux urgences écologiques et sociales du marché. À Cointrin, un projet emblématique prévoit la reconversion d'un immeuble de bureaux en 196 logements et surfaces commerciales. Estimés à 90 millions de

francs, les travaux financés par le propriétaire (la banque UBS), incluent notamment des aménagements intérieurs, des balcons et le raccordement aux réseaux des Services Industriels de Genève. À Berne, Losinger Marazzi a réalisé la transformation de l'ancien siège de La Poste -Schönburg-, en un complexe hôtelier et résidentiel offrant ainsi une seconde vie à un bâti obsolète. D'une manière générale Sophie Heu Reignier identifie trois contraintes majeures : un écart sur les attentes en termes de rendement entre immobilier d'entreprise et résidentiel, la présence d'infrastructures bruyantes dans les zones d'activités non résidentielles, et des gabarits architecturaux peu adaptés aux exigences des logements (loggias, lumière naturelle...). Céline Crestin ajoute d'autres freins : des réglementations de sécurité différentes selon les usages, et une perte de surface utile lors de la reconversion - seule 80 % de l'immeuble est valorisable en résidentiel.

Alors, quelles tendances dessinent l'avenir du marché immobilier à long terme ? En Suisse comme en France, seul les actifs alignés sur les critères ESG, les performances énergétiques et une localisation stratégique tireront leur épingle du jeu. —

Marché immobilier romand Tendances 2024

- Repli des investissements immobiliers depuis 2022.
- Marché résidentiel en forte hausse : 77 % en 2024 contre 64 % de moyenne sur 5 ans.
- Marché de l'immobilier d'entreprise en recul : 16 % des ventes en 2024, contre 27 % en 2022.
- Taux de vacance résidentielle bas : 0,5 % à Genève
1 % dans le canton de Vaud

Source : rapport 2024 de Naef Investissement & Commercial