

Genève internationale: les retombées de la crise

Mutation Des voix de l'immobilier demandent d'anticiper l'avenir du quartier des Nations. Les autorités appellent à la prudence.

Marc Renfer

L'étude 2026 de Barnes Commercial Realty sur le marché des immeubles de bureaux révèle un marché genevois contrasté. Dans l'hypercentre, malgré les départs de plusieurs grandes entreprises, les loyers restent élevés. Dans les secteurs les plus prisés, ils gravitent autour de 850 francs le mètre carré - des transactions frôlant les 1000 fr.

Cette solidité s'accompagne toutefois d'une mutation. De grands utilisateurs, à la recherche de surfaces modernes, choisissent désormais de nouveaux pôles de développement, comme Pont-Rouge à Lancy ou le quartier de l'Étang à Vernier. À l'inverse, des zones plus excentrées peinent à suivre. Les secteurs de Blandonnet et de l'aéroport subissent une pression accrue, avec un risque d'obsolescence du parc existant.

«Ce qui ne se construit pas à Genève se construit ailleurs», observe Robert Curzon-Price, CEO de Barnes Commercial, qui relève le contraste avec le dynamisme de la périphérie lausannoise (140'000 m² attendus



Le quartier des Nations, occupé par des organisations parfois soumises à des contraintes budgétaires, pourrait évoluer. Lucien Fortunati

d'ici à 2028). «Pour les décideurs internationaux, s'installer à Plan-les-Ouates ou Bussigny ne change pas grand-chose, ça reste le *Geneva Lake*», souligne-t-il.

Nouvelle invitée

Dans ce contexte fragilisé, le parc immobilier de la Genève internationale attire les regards. Les organisations internationales occupent environ 650'000 m² de surfaces de bureaux. Le désengagement actuel, s'il se confirmait,

pourrait créer un déséquilibre, comme le soulignait une étude de Wüest Partner en août 2025.

Robert Curzon-Price insiste sur la nécessité d'un débat politique, précisément à cause de la structure de ce secteur. Comme l'a souligné «Bilan», le modèle foncier, hérité de l'après-guerre, est complexe: selon les parcelles, la Confédération a pu financer la construction des murs tandis que le Canton fournissait le terrain via des droits de super-

ficie (DDP). Ce puzzle territorial est d'autant plus complexe que d'autres biens sont détenus par la Ville de Genève, la Confédération, parfois par les organisations elles-mêmes.

«Ces structures seront particulièrement difficiles à détricoter», prévient Robert Curzon-Price. En l'état, l'affectation de ces bâtiments est réservée à des activités liées à la Genève internationale. Il appelle donc à anticiper pour éviter un morcellement de la zone et envisager, par exemple, des mutations vers des campus universitaires ou des logements, rappelant que le temps immobilier genevois se compte en décennies, à l'image du projet Praille-Acacias-Vernets.

La situation relève du paradoxe: le quartier continue de se densifier avec des projets qui sortent de terre (Green Village, Morillons), alors que des organisations envisagent de quitter leurs bureaux, à la recherche d'économies urgentes.

Diagnostic tempéré

Les autorités fédérales nuancent ce diagnostic. Selon la Mission suisse, le taux de vacance des bâ-

timents gérés par la FIPOI (Fondation des immeubles pour les organisations internationales) n'est que de 3,95% en 2025. Ce niveau est en légère hausse par rapport à 2024 (3,07%), mais reste inférieur à celui de 2022 (4,09%). Et se situe bien en deçà de la vacance globale sur l'ensemble du canton.

La situation, bien qu'en «pleine mutation [...], est monitorée et analysée», rassure la diplomatie suisse, soulignant que la communauté internationale subit régulièrement des fluctuations. Pour Berne, les milieux immobiliers vont-ils plus vite que la musique? «Les chiffres dont nous disposons ne montrent pas une baisse massive de l'occupation des espaces destinés aux organisations internationales», répond la Mission suisse.

Au-delà des interprétations, un obstacle majeur freine les velléités de reconversion: le statut particulier des occupants. Ces acteurs jouissent de privilèges et d'immunités; certains bâtiments se situent en outre dans un périmètre protégé dont l'accès est limité. «Les organisations internationales ne peuvent pas parta-

ger leurs bâtiments avec des entités exerçant une activité commerciale qui ne jouissent pas du même statut», ajoute la Mission suisse.

Ce «verrou diplomatique» complique toute reconversion rapide. Si les milieux immobiliers peuvent voir dans les mouvements actuels une occasion rare de redéfinir ces sites, l'État va devoir arbitrer dans ce cadre juridique complexe.

Impact limité sur le logement

Dans le secteur résidentiel genevois, en pénurie chronique (0,34% de vacance), environ 9500 logements sont occupés par des collaborateurs internationaux. Entre pouvoir d'achat élevé et prise en charge des loyers par l'employeur, ces derniers occupent souvent des biens meublés ou de grande taille à des tarifs bien supérieurs à la moyenne locale. Selon Wüest Partner, même un retrait de 20% de ces effectifs n'aurait qu'un impact limité sur l'offre. La demande locale, immense, absorberait rapidement les surfaces libérées. (MRE)