

LE TEMPS

immobilier Mercredi 8 décembre 2010

Bureaux en centre-ville à Genève: rareté record

Par Ignace Jeannerat

Avec quelque 2,5% de taux de vacance, Genève affiche le vice-record mondial de pénurie de bureaux, derrière Rio de Janeiro. A Lausanne, le phénomène du retour au centre est également visible

C'est du jamais vu depuis trente ans! Sur un stock de surfaces de bureaux estimé à 1,2 million de mètres carrés, il n'y a quasi plus rien à louer à Genève. Le taux de vacance (offre de locations) se situe sous la barre des 1%, à 0,9%. Soit à peine 11 000 mètres carrés sur le marché. Une situation qui provoque un profond déséquilibre entre offre et demande et qui entraîne de lourdes conséquences sur les prix des loyers, constate le dernier indicateur des loyers de bureaux (ILB), publié sur la base d'avis d'experts par Colliers Ami, cabinet spécialisé dans l'immobilier commercial.

Pourquoi cette situation exceptionnelle à Genève? D'abord, l'hypercentre ne propose plus ou très peu de nouvelles surfaces depuis des décennies. Ensuite et surtout, la demande en bureaux est très forte. En particulier de la part d'entreprises étrangères – sociétés fiduciaires, family office, gestionnaires externes anglais, allemands, ibériques, qui fuient la fiscalité européenne – qui veulent une place au centre, quel que soit le prix. Lorenzo Pedrazzini, administrateur délégué de Colliers Ami, a vu passer sous ses yeux des contrats allant jusqu'à 1600 francs le mètre carré, soit le double des loyers observés il y a cinq ans dans les mêmes rues. A 50% – contre 30% il y a un semestre – ces demandes pour s'installer en centre-ville sont d'origine étrangère et en première installation.

Deuxième explication: les entreprises étrangères qui s'installent sont gourmandes en surface. Là où une entreprise suisse réserverait 400 à 500 mètres carrés pour 20 employés, Lorenzo Pedrazzini observe que ces locataires demandent 600, 800, voire 1000 mètres carrés pour 20 employés. Enfin, la pression sur le centre-ville est nourrie par la demande d'entreprises installées aujourd'hui dans les zones aéroport et organisations internationales mais qui veulent rejoindre le centre-ville, en raison de l'insatisfaction de leur personnel lié à l'environnement et à l'éloignement du cœur de la cité.

«L'évolution baissière de la demande dans la zone de l'aéroport constitue une relative surprise», commente Bertrand Cavaleri, sous-directeur chez Colliers Ami, responsable de l'indice. Un sondage mené en septembre 2010 à Genève montre que les recherches de nouveaux locaux pour optimisation d'emplacement (29%) l'emportent sur l'optimisation spatiale (24%) ou la diminution des coûts (12%).

Résultat: les prix s'envolent en centre-ville. Tout se loue, quel que soit le prix, quelle que soit la qualité. Même les surfaces de qualité standard ou moyenne. Des surfaces qui souffraient alors d'un déficit d'équipement ou de confort trouvent aujourd'hui sans peine des locataires qui privilégient avant tout la situation. Comme le relève l'étude ILB Colliers, «le taux de vacance de l'hypercentre a atteint le niveau surréaliste de 0,6% (sous-locations et transferts de baux inclus), soit huit fois moins que Zurich». En intégrant l'ensemble des zones de bureaux à Genève, le taux de vacance est donc tombé à 0,9% (Source: OCSTAT, août 2010). «Augmenté des surfaces proposées en sous-location et des baux à transférer, nous estimons le taux de vacance effectif à environ 2,5% du stock cantonal. Selon une étude de Colliers International, cela place Genève en tête de l'Europe et au second rang mondial de pénurie de bureaux derrière Rio de Janeiro (1,3%)».

Pour le semestre à venir, l'indicateur ILB ne prévoit pas détente du marché genevois. Seules les zones aéroport et organisations internationales ainsi que le quartier Praille-Acacias-Vernets affichent une tendance de prix baissière.

Lausanne: retour au centre

A Lausanne, comme quasi partout dans le monde, on assiste à un recentrage des implantations de bureaux au centre-ville. Des entreprises qui étaient en périphérie pour des questions de prix reviennent au centre, soit dans le périmètre Gare-Saint-François, soit dans la zone Nord-Lausanne. Et cela au détriment des zones Est et surtout Ouest qui souffrent de l'absence de connexion rapide en transports publics et de l'engorgement des axes routiers. «Il y aurait là un effort nécessaire à accomplir pour que la situation évolue différemment», note Colliers Ami.

Le centre-ville lausannois va rester très attractif, notamment pour les équipements de qualité standard. Peut-être séduira-t-il aussi une demande genevoise insatisfaite? Pour l'heure, observe Lorenzo Pedrazzini, les investisseurs étrangers qui posent le pied en Suisse romande «peinent à regarder Lausanne. Ils veulent Genève et rien que Genève», malgré de belles opportunités. Concrètement, son bureau a le mandat de représentation pour la location de plus 8100 mètres carrés, à deux pas de la gare de Lausanne, avec vue superbe sur le lac et les Alpes. «A Genève, ce serait commercialisé en une semaine...».

Au bilan 2010, globalement, entre le 1er et le 2e semestre, les loyers des bureaux lausannois ont connu une croissance de 1% en moyenne et un taux de vacance en recul de 4,7% à fin 2009 à 3,8% aujourd'hui.

Dans le reste de la Suisse romande, les experts consultés par Colliers Ami ne voient pas de changements à Fribourg, ni sur le semestre écoulé, ni sur les six mois à venir. A Neuchâtel, le marché «souffre de stagnation». Toutefois la réorganisation du système judiciaire et la vente attendue d'une partie du patrimoine immobilier administratif de la Ville de Neuchâtel auront des impacts, notamment une augmentation des vacants au centre-ville.

LE TEMPS © 2009 Le Temps SA