

L'analyse économique

Bureaux: Genève vice-championne suisse du taux de vacance

Pierre Jacquot

Président du SVIT Romandie

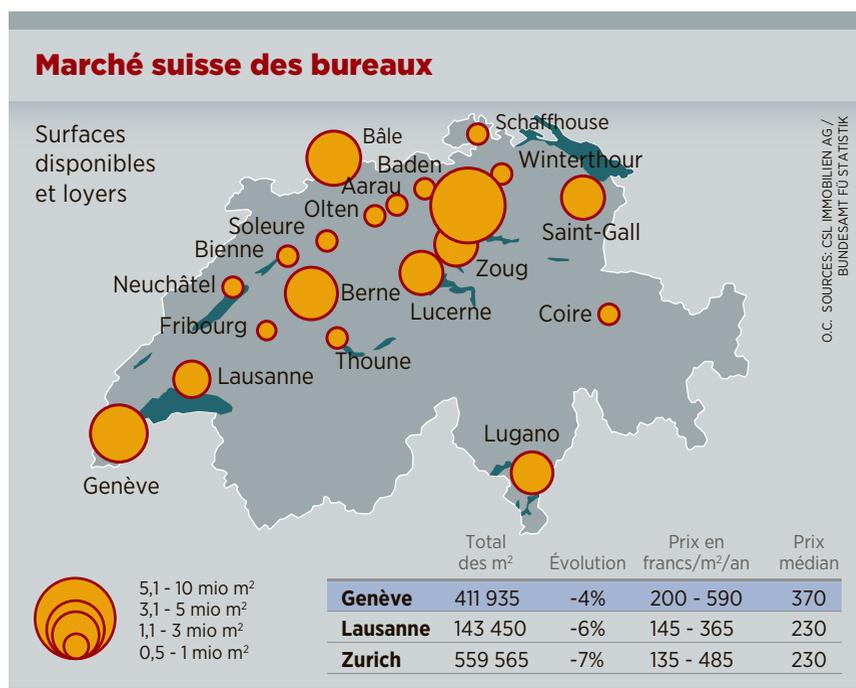


Récemment, Credit Suisse, JLL et CSL Immobilien ont publié coup sur coup des études sur l'immobilier du marché des bureaux en Suisse.

À la fin de 2018, un total de 1,75 million de m² de bureaux était disponible dans les 20 plus grandes agglomérations de Suisse. Cela correspond à une baisse d'environ 4% par rapport à l'année précédente. En termes de volume, les agglomérations de Zurich (environ 560 000 m² disponibles, soit -7%) et de Genève (environ 412 000 m² disponibles, -4%) enregistrent le plus de surfaces vacantes.

À première vue, les perspectives pour le marché suisse des bureaux, qui s'est caractérisé ces dernières années par une offre excédentaire massive, semblent s'améliorer. Cependant, tant d'un point de vue de marché global que dans de nombreux sous-marchés, le taux de vacance reste historiquement élevé malgré la tendance actuelle à la baisse. Afin de rester compétitifs, les propriétaires doivent donc continuer à adapter leurs produits à la demande, en adaptant le prix des loyers et les aménagements, en flexibilisant les espaces ou en proposant des services supplémentaires.

L'augmentation de la demande pour des surfaces de bureau s'explique d'abord



par une économie forte. Ces dernières années, la conjoncture helvétique a été soutenue et elle reste intacte. Même si les prévisions économiques annoncent les premiers signes d'un essoufflement, la plupart des entreprises prévoient d'étoffer leurs effectifs dans les mois à venir. Cet optimisme ne concerne toutefois pas tous les secteurs d'activité, puisque des branches comme les banques et les assurances, le commerce de gros et les services de

télécommunications sont touchées par une mutation structurelle. À Genève en particulier, où le secteur bancaire représente environ 20% des emplois, ces réductions d'effectifs nuancent l'embellie nationale sur le marché de bureau. De plus, des entreprises actives dans l'industrie, les technologies de l'information, les services ou même le secteur public compensent partiellement ces difficultés sectorielles. Enfin, dans de nombreux secteurs, la part

des employés de bureau progresse par rapport à celle des ouvriers industriels ou des artisans. Aujourd'hui, les entreprises industrielles ne commercialisent plus seulement leurs machines et équipements, mais également les prestations qui s'y rattachent comme des services en ligne relatifs aux produits, de la maintenance à distance ou encore des analyses des processus de production.

Côté offre, les projets immobiliers, y compris les bureaux, restent attractifs du fait des taux bas, des faibles coûts de financements et de la pénurie d'alternatives de placements. Si le nombre de permis de construire délivrés pour l'immobilier résidentiel a été très soutenu ces dernières années, les investisseurs ont été plus prudents pour l'immobilier de bureau en raison du repli de la demande et des surfaces vacantes importantes dans cette classe d'actif. Cette diminution s'étend aux centres des grandes villes telles que Zurich, Genève, Bâle, Berne et Lausanne ou aux centres des villes de taille moyenne comme à Winterthour, Lucerne, Zoug, Aarau, St-Gall et Lugano. Cette tension sur le marché de bureau couplée à la demande excédentaire pour des logements a engendré une nette augmentation des réaffectations de surfaces en faveur du résidentiel. Ce phénomène reste toutefois marginal, puisqu'il représente seulement 18 000 m² pour l'année écoulée et cela, certainement en raison du coût de transformation qui avoisine 2 000 francs le m².

La baisse actuelle du taux de vacance est principalement imputable aux

immeubles situés dans les centres-villes, puisque l'offre dans ce segment s'est contractée d'environ 45% à Zurich et 30% à Genève.

En observant plus attentivement l'emplacement des immeubles de bureaux dans ces grandes agglomérations, on constate que 20% de l'offre se situe dans les quartiers historiques des affaires et environ 25% dans le grand centre-ville ou dans des sous-centres, comme les parties centrales d'Altstetten et d'Oerlikon à Zurich ou le quartier en construction de Pont-Rouge à Genève. Bon nombre de grands développements immobiliers de ces dernières années n'ont pas été réalisés dans les centres-villes, mais sur des sites plus excentrés, voire à la périphérie, où des terrains à bâtir sont encore disponibles. Tous ont une caractéristique commune: leur accessibilité et leur proximité avec les transports publics ou le réseau ferroviaire. En effet, l'accessibilité pour les employés et les clients est incontestablement le facteur le plus important dans le choix de l'emplacement d'un bureau. Sur ces sites, la commercialisation des surfaces reste toutefois une véritable gageure dans un contexte général de suroffre. On assiste par conséquent à un marché de déménageur et la signature d'un bail d'un côté entraîne une vacance ailleurs. In fine, ce sont les locataires qui obtiennent de nouvelles surfaces à de meilleures conditions.