

L'analyse économique

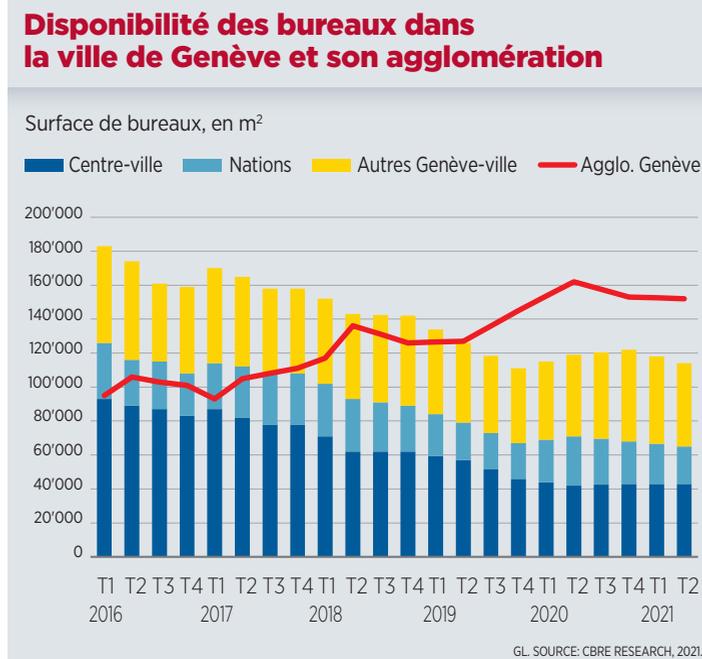
L'immobilier de bureaux genevois ne craint pas la crise

Pierre Jacquot
Président
du SVIT
Romandie



C'est en tout cas l'enseignement qu'on peut tirer de l'étude récemment publiée par CBRE, consacrée au marché genevois de l'immobilier de bureaux. Celui-ci est en effet resté stable ces derniers mois, malgré une situation sanitaire pour le moins instable et de nouvelles façons d'envisager les relations professionnelles, télétravail oblige. L'ambition de certaines entreprises de promouvoir la flexibilisation du lieu de travail ne semble donc pas, a priori, avoir eu d'impact sur l'immobilier de bureau.

Cette stabilité globale, qu'on constate sur Genève et son agglomération prises dans leur ensemble, ne doit cependant pas cacher les disparités locales. Ainsi, le taux de disponibilité à Genève-ville s'est constamment réduit sur les cinq dernières années, pour s'établir à 4,1% au deuxième trimestre 2021. Dans le même temps, l'agglomération genevoise, elle, a vu une augmentation du taux de disponibilité de 9,5%.



L'attractivité du centre-ville ne se dément pas, alors que les régions périphériques peinent encore, pour ne pas dire toujours, à attirer les entreprises. L'étude précise que la totalité des surfaces de bureaux disponibles dans le CBD («central business district»; centre-ville) a été divisée par deux depuis 2017, pour s'établir à 43'000 m², ce qui représente

pour le CBD Rive gauche un taux de disponibilité de 3,4%, et 4,9% pour le CBD Rive droite. Avec une appétence identifiée des locataires pour les surfaces entre 250 et 1000 m².

Outre l'attractivité, l'étude évoque aussi «le retrait du marché d'immeubles vacants pour rénovation» afin d'expliquer la diminution des surfaces disponibles.

«Le marché genevois, d'apparence stable, s'avère plus mouvant qu'il n'y paraît et plus dynamique qu'envisagé. La pandémie n'a pas calmé les ardeurs des locataires.»

Corollaire de cette diminution progressive des biens disponibles: un niveau de loyer élevé qui ne faiblit pas. En ville de Genève, le loyer demandé médian est de 475 francs par mètre carré et par an, et monte à 630 francs par m²/an sur la Rive gauche. À l'autre bout de spectre, des secteurs comme Plan-les-Ouates ou l'Aéroport font grise mine. Le secteur de l'Aéroport (Grand-Saconnex et Meyrin) offre par exemple quelque 50'000 m² de surfaces disponibles, pour un loyer demandé médian de 350 fr/m²/an.

Deux explications tendent à se dégager pour expliquer cet état de fait. La première est éminemment structurelle. Les durées contractuelles des baux immobiliers induisent une certaine inertie dans les projets de changements de locaux. À cela s'ajoute une explication conjoncturelle: l'inquiétude quant à l'évolution de la situation sanitaire a vraisemblablement contribué à maintenir les locataires dans une posture attentiste. Nombreux sont les locataires qui ont dû ajourner ou reporter leurs décisions de planification des surfaces de bureaux.

En outre, une autre étude, réalisée cette fois par JLL et parue en août dernier, offre une perspective complémentaire. On y apprend que certaines entreprises «ont pris la décision de déménager dans de nouvelles surfaces dans le but d'implémenter de nouveaux concepts d'utilisation des espaces de travail».

Ainsi, le marché genevois, d'apparence stable, s'avère plus mouvant qu'il n'y paraît et plus dynamique qu'envisagé. La pandémie n'a pas calmé les ardeurs des locataires. Les entreprises ont saisi les opportunités qui se présentaient à elles, tout particulièrement lorsque ces dernières se situaient à Genève-ville,

comme nous l'évoquons plus haut.

Cette situation est-elle amenée à se poursuivre? Difficile de dire s'il s'agit d'une agitation passagère du marché local ou d'une tendance à plus long terme. Il faudra surveiller de près les différents indicateurs pour le savoir.

Quoi qu'il en soit, près de 295'000 m² de bureaux neufs devraient être livrés à Genève et dans sa région d'ici à 2025, comme l'indique l'étude de CBRE. Ces nouveaux espaces de travail contribueront à étendre l'offre auprès des locataires, en proposant de belles opportunités aux entreprises désireuses de changer ou d'adapter leurs locaux. Près de la moitié de ces surfaces a d'ores et déjà trouvé preneur, comme en témoigne le taux de prélocation. À cela s'ajoutent quelque 80'000 m² de projets de rénovation qui devraient être achevés au centre de Genève dans les quatre prochaines années. Étant donné la rareté des bureaux en ville, la tendance observée d'une diminution des surfaces disponibles et le dynamisme du marché, nul doute que ces rénovations attiseront la convoitise des entreprises.