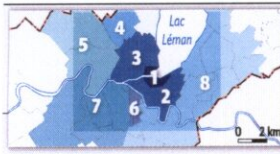


Bureaux à Genève: 1200 fr. le mètre carré!

> **Indicateur** Les prix dans l'hypercentre atteignent des niveaux proches des meilleures localisations de Londres et Paris

Loyers des bureaux à Genève

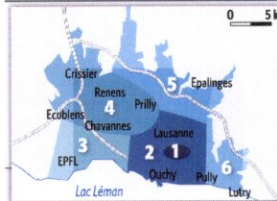


1. Hypercentre
2. Centre-Rive gauche / Eaux-Vives
3. Centre-Rive droite
4. Aéroport/Organisations internationales (OI)
5. Meyrin / Vernier
6. Praille / Acacias / Vernets
7. Lancy / Carouge / Acacias
8. Chêne / Thônex

En francs par m ² et par année	1er semestre 2011		2e semestre 2011		Standard	Supérieure
	Min	Max	Min	Max		
1. Hypercentre	494	659	708	1005	↑	↔
2. Centre-Rive gauche / Eaux-Vives	361	465	460	657	↑	↔
3. Centre-Rive droite	347	455	456	621	↑	↔
4. Aéroport/Organisations internationales (OI)	290	390	413	563	↓	↔
5. Meyrin / Vernier	180	250	270	353	↔	↑
6. Praille / Acacias / Vernets	250	300	335	444	↓	↑
7. Lancy / Carouge / Acacias	248	345	349	470	↔	↑
8. Chêne / Thônex	223	263	280	377	↓	↓

SOURCE: COLLIERS AMI (SUISSE) SA & RÉGIES PARTENAIRES

Loyers des bureaux à Lausanne



1. Hypercentre (Gare/St-François)
2. Ville de Lausanne
3. Sud-Ouest et zone universitaire
4. Ouest-Lausanne
5. Nord-Lausanne
6. Est-Lausanne

En francs par m ² et par année	1er semestre 2011		2e semestre 2011		Standard	Supérieure
	Min	Max	Min	Max		
1. Hypercentre (Gare/St-François)	267	293	323	430	↑	↑
2. Ville de Lausanne	220	280	257	360	↑	↔
3. Sud-Ouest et zone universitaire	200	220	240	320	↔	↔
4. Ouest-Lausanne	180	237	223	287	↑	↑
5. Nord-Lausanne	167	213	193	267	↓	↓
6. Est-Lausanne	200	260	227	280	↑	↑

SOURCE: COLLIERS AMI (SUISSE) SA & RÉGIES PARTENAIRES

Ignace Jeannerat

Sociétés de négoce, hedge funds, holdings ou autres: si vous souhaitez vous établir à Genève, de préférence en centre-ville, comme vos concurrents et néanmoins confrères, sachez que désormais il faudra peut-être déboursier 1200 francs le mètre carré par année pour des surfaces de bureau de qualité supérieure! Tous les experts du marché, Colliers International en tête qui radiographie chaque semestre ce marché, constatent la multiplication des contrats qui dépassent 1000 francs le mètre carré, et qui se signent désormais jusqu'à hauteur de 1200 francs.

Les explications? D'abord un manque toujours aigu de surfaces disponibles à Genève. A peine 25 000 mètres carrés de bureaux vacants pour le canton, selon le recensement officiel de l'Ocstat en juin 2011 (taux de vacance de 0,6%). En y ajoutant les autres surfaces à disposition (sous-location, baux à transférer, etc.), Colliers recense 18 000 mètres carrés vacants pour la seule ville de Genève, soit un ratio de 0,2%. Un record histori-

que qui met en évidence qu'à Genève, il y a quinze fois moins de surfaces de bureaux vacants qu'à Zurich! La deuxième explication à des prix quasi vertigineux comparables aux meilleures localisations de Paris et Londres est l'attrait effréné pour le nom de Genève, pour l'hypercentre (rue du Rhône et environs) et pour des surfaces rénovées de haute qualité.

Si une entreprise ne trouve pas ce qu'elle souhaite dans l'hypercentre, explique Bertrand Cavaleri, sous-directeur de Colliers International à Genève, on assiste à deux tendances: privilégier l'adresse, l'image et donc l'hypercentre et se reporter sur des niveaux de bureaux de qualité plus standard ou alors sortir légèrement de l'hypercentre et porter son choix sur des surfaces de haute qualité Centre Rive gauche et Centre Rive droite, voire dans les zones périphériques, avec un attrait plus marqué pour le premier (Eaux-Vives) que pour le second (quai des Bergues-Cornavin-rue de Lausanne). «Avec cette double pression, tant les prix de l'hypercentre que de Centre Rive gauche et Centre Rive droite resteront orientés à la hausse dans

les prochains mois.» A l'inverse, malgré quelques demandes ciblées, le secteur de l'aéroport et des organisations internationales subit une petite érosion.

Globalement, les experts du marché des loyers de bureaux prévoient une stabilité des prix à des niveaux élevés pour les prochains mois à Genève. Selon un sondage mené en août par Colliers, ceux qui anticipent une stagnation voire une légère baisse l'emportent d'une courte tête sur ceux qui anticipent stagnation, voire légère hausse. Tempérance mais non pessimisme comme à l'été 2009.

«Le renforcement du franc ne s'est pas ressenti dans les prix pratiqués, poursuit Bertrand Cavaleri. Par contre, comme en 2008, on assiste à un gel de certaines décisions d'implantation, surtout pour les grandes surfaces. Nous avons connaissance de six cas d'entreprises intéressées par des surfaces supérieures à 3000 mètres carrés qui ont suspendu leurs études d'implantation. Toutes sont étrangères, originaires de la zone euro.»

A l'inverse, et notamment du côté des grandes marques horlogères, il y a des gels de développe-

ment décidés il y a un an ou deux qui se débloquent aujourd'hui car ces entreprises ont besoin de surfaces supplémentaires pour accompagner leur développement.

Mais au fait, qu'est-ce qui motive les entreprises à s'implanter à Genève? a sondé Colliers. Réponses: la croissance des affaires (29%), l'attrait du nom et de la marque Genève (26%) et, en troisième position, l'optimisation fiscale (16%).

Si une entreprise peine à trouver des surfaces disponibles à Genève, le marché observe un clair déplacement en direction de Nyon, Gland, voire Rolle. Au-delà, l'attrait est plus faible. Y compris pour la capitale vaudoise. Chez Colliers à Genève, on reste toujours très étonné par l'exagération de la distance que mettent les entreprises dans leur sélection de bureaux entre Lausanne et Genève. Par contre, le sondage auprès du marché met en évidence l'absence de répercussion de la pénurie de bureaux à Genève sur la France voisine. Les disparités de traitement fiscal et les charges des formalités administratives représentent toujours des obstacles conséquents

aux yeux de la demande locale de bureaux à Genève.

La situation lausannoise

A Lausanne, les loyers de bureaux ont progressé de 2% en moyenne au cours du semestre écoulé. Colliers et ses partenaires observent une forte demande pour l'hypercentre lausannois. Et comme cette quête ne peut être totalement satisfaite sur le segment supérieur faute de biens vacants, la demande se reporte sur la qualité standard. D'où une hausse attendue des prix sur ce segment qui se poursuivra durant les prochains mois.

De manière synthétique, à Lausanne, la localisation semble l'emporter devant le critère qualité. Le marché ne constate pas de déplacement des entreprises vers la périphérie au bénéfice de bureaux haut de gamme. A noter que dans la zone Ouest (Renens, Prilly, Chavannes, Crissier) où sévit le taux de vacance le plus élevé, les loyers ne baissent pas. Les propriétaires bailleurs ayant les moyens d'attendre laissent la situation se décanter. En attendant des jours meilleurs.