

## Bureaux

# Le marché genevois est dans un contexte «trouble»

Des statistiques qui diffèrent, des prévisions d'experts qui varient, le canton traverse une situation de contrastes, analyse Colliers International

Fabrice Breithaupt

«**L**a situation actuelle à Genève est trouble». Tel est l'avis de Colliers International dans le chapitre genevois de sa récente étude sur le marché des bureaux en Suisse. Le spécialiste en prestations immobilières estime que notre canton «vit une période de contrastes».

Les auteurs du rapport s'étonnent en effet des différences de statistiques s'agissant du taux de vacances du marché des bureaux. Selon l'étude de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) datant d'août 2011, il y avait 25 750 m<sup>2</sup> de surfaces disponibles, soit un taux de vacance de 0,6%. Un mois auparavant, un grand cabinet d'études statistiques immobilières publiait un chiffre de 272 000 m<sup>2</sup> de bureaux vacants, soit plus de dix fois plus. A la mi-novembre, Colliers Suisse calculait pour sa part un total de 91 000 m<sup>2</sup> de bureaux vacants, soit un taux de vacance de 2,4% (voir l'infographie ci-contre). Des «contrastes» que Colliers explique par de possibles différences de méthodologie: «Le chiffre de l'OCSTAT ne prend sans doute pas en compte les surfaces proposées à la sous-location ni les baux à transférer, part importante du marché genevois. De plus, notre définition des vacants ne s'arrête pas aux locaux disponibles à la date d'étude, mais dans les six mois.»

## Demande en recul

Des «contrastes», l'enseigne en voit aussi dans l'évolution sensible qu'a connu le segment du marché local des bureaux au cours de 2011, avec une hausse des prix et une baisse des surfaces vacantes pendant le premier semestre, puis un ralentissement net



Au centre-ville, malgré une demande toujours très forte, les surfaces de bureaux mettent plus de temps à trouver preneur, note Colliers. P. FRAUTSCHI

de la demande lors du second semestre.

Pour les rédacteurs de la note de conjoncture, l'arrivée de nouveaux projets de construction détendra encore le marché. Selon eux, dans les trois prochaines années, la réalisation du projet Sovalp (première réalisation d'envergure du périmètre Praille-Acacias-Vernets-PAV) augmentera l'offre de quelque 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Les projets liés à la future liaison Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) devraient offrir plusieurs dizaines de milliers de m<sup>2</sup> supplémentaires.

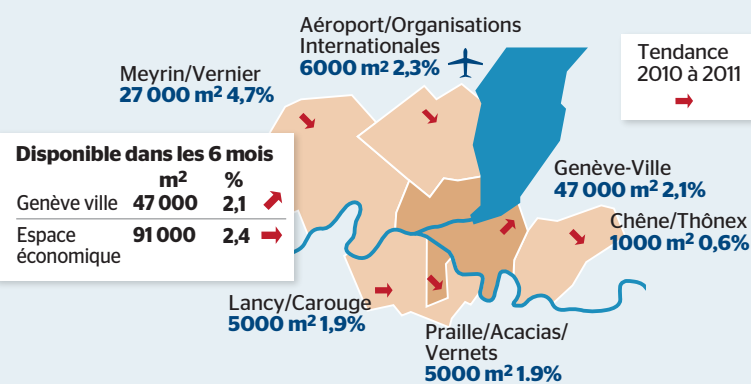
Pendant ce temps, la demande se sera sans doute modifiée plusieurs fois, estime Colliers. Qui s'interroge sur la manière et l'ampleur. Et voit dans 2012 un début de réponse: «Une possible appréciation du franc suisse face au dollar devrait diminuer sensiblement la demande de bureaux, ne serait-ce que celle de deux secteurs genevois majeurs: la banque et les organisations internationales.» Colliers décèle d'ailleurs déjà au centre-ville de Genève un mouvement de vente d'immeubles de prestige abritant des activités bancaires alors que, parallèlement, certaines banques, à l'instar d'UBS, déménagent une grande partie de leur personnel local respectif hors du centre. En outre, le spécialiste observe que les entreprises remettent à plus tard des décisions de croissance des locaux loués et/ou d'engagements de personnel.

## Vers une baisse des loyers

En conséquence, les vacants augmentant depuis six mois et la demande n'ayant plus la vigueur d'antan, «les loyers demandés ne baissent guère et les bailleurs, comme tout le monde, attendent de voir», note Colliers (voir à nouveau le graphique). Qui s'attend toutefois à une baisse des loyers. «Au centre-ville, malgré une demande toujours très forte, les surfaces prennent plus de temps à trouver preneur, parfois moyennant l'octroi d'avantages aux locataires (loyer échelonné, mois de gratuité, options de sortie anticipée...», observent les auteurs du rapport. Pour qui «ces constats sont les probables prémisses d'une correction du niveau des loyers pour 2012.»

## Marché des bureaux à Genève

### Taux de vacance par région



### Loyers par région

	Qualité standard CHF/m <sup>2</sup> /par an	Qualité supérieure CHF/m <sup>2</sup> /par an
<b>Genève-Ville</b>		
Genève Hypercentre	495-660	710-1005
Centre Rive Gauche	360-465	460-655
Centre Rive Droite	345-455	455-620
<b>Région</b>		
Aéroport	290-390	415-565
Meyrin/Vernier	180-250	270-355
Praïlle/Acacias/Vernets	250-300	335-445
Lancy/Carouge	250-345	350-470
Chêne/Thônex	225-265	280-375