

En dépit du ralentissement, le prix des bureaux suisses reste à niveau

> **Immobilier** Les locataires sont mieux armés pour négocier

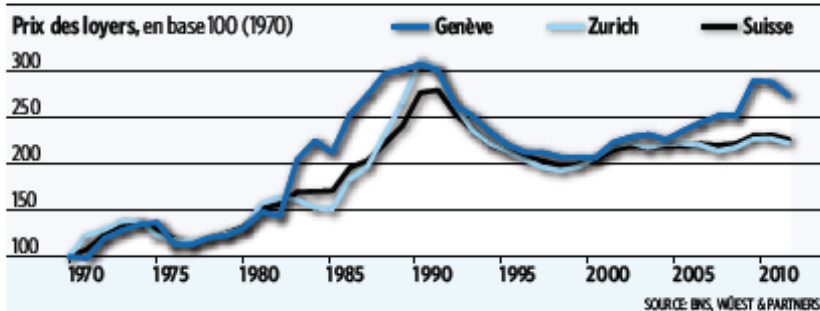
Le manche du couteau a changé de mains. En Suisse, les propriétaires d'immeubles de bureaux ont de plus en plus de peine à trouver des locataires. Ceux-ci sont devenus prudents et/ou hésitants. «Les logeurs sont contraints de faire des concessions, soit en offrant des périodes exemptes de loyer, soit en participant aux frais d'aménagement», décrit Josef Marbacher, expert immobilier et coauteur d'une étude publiée cette semaine par Colliers Suisse.

Bien que passablement épargné, le marché des bureaux ne reste pas insensible à la dégradation de la situation économique. Surtout depuis le second semestre 2011. Elle a poussé nombre d'entreprises, notamment les banques et les exportateurs, à réduire leurs effectifs. Cette situation devrait logiquement mener à une augmentation des surfaces libres à court terme. «Plus cette situation durera, plus ses effets se feront sentir sur le marché», résume le spécialiste immobilier. Et c'est compter sans les changements structurels auxquels va devoir faire face le secteur bancaire. «Son repositionnement sera obligatoirement accompagné de réductions de taille considérables», ajoute-t-il sans autres détails.

Ruée vers le «béton en or»

A cette stagnation de la demande pourrait s'ajouter une progression de l'offre, poursuit l'expert. Car l'instabilité du climat économique et financière a un autre effet sur le marché: une

A Genève, les banques sortent du centre



ruée vers «le béton en or» à l'ampleur tout à fait inédite. A la recherche de placements sûrs, ou au moins rassurants, les investisseurs institutionnels sont très demandeurs. Une tendance forte qui n'est pas sans conséquences pour ces prospecteurs de pépites, qui veulent du neuf et du haut de gamme. Pour l'instant, «l'offre insuffisante entraîne une concurrence entre les enchérisseurs et, donc, une hausse considérable des prix», expose Colliers.

Au final, les investisseurs, notamment les caisses de pension, qui ont environ 20% de leur capital investi dans l'immobilier, ont dû et doivent encore accepter des rendements plus faibles. Des retours sur investissements nets inférieurs à 4% étaient déjà monnaie courante en 2011, selon l'étude.

Taux de vacance constant

Tant que les marchés financiers seront fragiles et que les taux d'intérêt resteront faibles, «cette tendance se poursuivra. L'immobilier de bureau restera dans la ligne de mire des grands acteurs du marché», prévoit Josef Marbacher.

En 2011, le taux de surfaces de bureaux vides est resté constant en Suisse, à environ 4,2%, soit 1,6 million de m². Le loyer moyen a légèrement augmenté, à 249 francs le m² par année – 567 francs en ville de Genève –, contre 234 francs en 2010 et 232 francs en 2009. A long terme, Colliers s'attend à ce que les standards suisses de qualité et de stabilité finissent par profiter à l'immobilier de bureaux. Sans émettre de prévision chiffrée, le groupe s'attend à une progression «aisément supportable» des taux de vacance.

Dans une étude parue le mois dernier, UBS annonce un recul d'environ 2% des loyers offerts. Ses experts avancent deux causes: la forte progression de l'offre, notamment dans les centres commerciaux (environ 20% du stock total actuel). Mais aussi l'augmentation du tourisme d'achat en raison de la force du franc. Et donc un impact certain sur la santé financière des commerces situés dans les régions frontalières.

Servan Peca