

# LE TEMPS

---

IMMOBILIER Mercredi 26 juin 2013

## Le recul des loyers de bureaux s'accroît à Genève

PAR IGNACE JEANNERAT

**Le recul des loyers de bureaux s'accroît à Genève Confirmation de la tendance baissière à Genève. Pour la première fois, Colliers publie un indicateur pour la région La Côte**

Le coup de froid qui s'est abattu fin 2011 sur le marché de bureaux à Genève s'accroît. Après le recul de 3% en moyenne – et même 8% dans l'hypercentre – constaté à fin 2012, l'Indicateur des loyers de bureaux réalisé par Colliers International Suisse romande et ses régies partenaires enregistre un nouveau recul des prix des loyers de 3,8% en moyenne, et de 5% dans la catégorie standard. Très nettement, il y a confirmation d'une ferme tendance baissière pour les surfaces de moyenne gamme. Trois éléments attestent une détérioration genevoise: les prix des loyers en recul, l'allongement très net des temps de location au-delà de six mois – les surfaces qui se relouent en moins de trois mois ont quasi disparu – et une augmentation du stock disponible de surfaces vacantes. Aujourd'hui, 160 000 mètres carrés de bureaux sont vacants dans le canton de Genève, soit 3,7% du stock cantonal et 22 000 mètres carrés supplémentaires par rapport à fin 2012. Surprise: la zone la plus touchée est la ville, rive gauche et rive droite confondues, avec plus de la moitié des surfaces vides. Il y a même 20 000 mètres carrés libres dans l'hypercentre (Rive-rue du Rhône-quartier des banques) qui a connu des prix record, sans compter quelque 12 000 mètres carrés de programmes de rénovation rue du Rhône prochainement sur le marché. Pour Lorenzo Pedrazzini, administrateur délégué, et Bertrand Cavaleri, sous-directeur de Colliers, un taux de 3,7% demeure «faible» à comparer avec 5,2% à Zurich et 7% à Paris, Rome ou Londres.

Dans les prochains mois, pronostique Colliers, cette tendance baissière va se poursuivre. Elle donne toujours davantage de poids aux locataires pour négocier les prix, pour demander des raccourcissements de bail, pour obtenir des financements de travaux d'aménagement et même pour obtenir une baisse de loyer. «Hors de ces éléments de négociation, les bailleurs qui veulent à tout prix conserver le niveau de loyers de 2011 ne louent pas.»

Le tableau n'est pas si noir, tempère toutefois Lorenzo Pedrazzini: «Zurich vit très bien avec 5 à 7% de taux de vacance me confirment mes partenaires alémaniques.» Et l'adresse Genève conserve ses atouts. De grands groupes étrangers étudient une prochaine implantation. Colliers Genève dit avoir en main une demi-douzaine de demandes d'études soumises au futur de la fiscalité des entreprises à Genève. Si le projet présenté par le ministre des Finances David Hiler d'un taux unique à 13% se concrétisait, Genève pourrait accueillir des implantations de premier ordre.

A Lausanne, les remontées d'informations en provenance du marché montrent un ralentissement modéré. La baisse des loyers, sur les six secteurs observés, atteint 2% par rapport à 2012. Elle est un peu plus forte, de l'ordre de 4%, sur les zones nord et est de Lausanne. La demande «locale» est en forte contraction (-20%). On ne cherche plus ni à déménager ni à s'agrandir, d'où une sorte de stagflation immobilière, à l'exception du haut de gamme dans l'hypercentre (Gare/Saint-François) qui progresse de 4%. Les prévisions pour fin 2013 sont sans catastrophisme: baisse envisagée des prix de 2 à 4%.

Innovation en ce début d'été 2013: Colliers présente un indicateur pour la région La Côte, troisième marché romand de bureaux avec 800 000 mètres carrés de bureaux, dont 350 000 construits ces

vingt dernières années sur la vague de l'arrêté Bonny. Sur les quatre zones – Nyon, Gland, Rolle et Morges – Colliers a collecté un maximum d'informations et d'annonces de mises en location – des prix qui par conséquent peuvent être négociés – et harmonisé des offres de location en état «fini» (avec parquet, moquette, aménagements et équipement) et en état semi-fini. Résultats: en catégorie supérieure, le mètre carré à Nyon se situe dans une fourchette entre 310 et 460 francs; entre 270 et 340 francs à Gland; entre 300 et 305 francs à Rolle et entre 290 et 380 francs à Morges (y compris Aubonne et Tolochenaz). «Ce sont des prix plutôt élevés, en particulier à Nyon, même si, à qualité égale, les loyers correspondent toujours à une fraction de ceux pratiqués à Genève. Mais pour les sociétés orientées à l'international, s'éloigner de Lausanne, c'est se rapprocher de Genève Aéroport», explique Bertrand Cavaleri. Il y a officiellement sur La Côte 61 000 mètres carrés de surfaces vacantes en location ouverte, soit un taux de l'ordre de 10% qui en fait le plus haut de Suisse. Mais, sans péril notable, estime Colliers, car l'immobilier de bureaux proposé est récent, doté de grandes surfaces – souvent supérieures à 3000 mètres carrés – et de belles qualités fonctionnelles.