

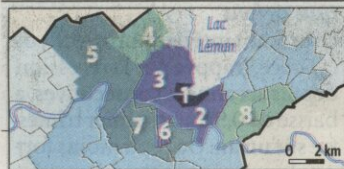
# Loyers commerciaux: il est plus que jamais temps de négocier

## > Immobilier

La tendance baissière se poursuit

> Les surfaces vacantes au centre-ville de Genève nécessitent de gros travaux

### Loyers des bureaux à Genève



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

En francs par m <sup>2</sup> et par année	1er semestre 2014				2e semestre 2014	
	Standard	Max	Supérieure	Max	Standard Tendance	Supérieure Tendance
1. Hypercentre	440*	570*	600**	833**	↓	↔
2. Centre - Rive gauche	333**	430**	410**	575**	↓	↔
3. Centre - Rive droite	300**	410**	425**	565**	↓	↔
4. Aéroport / Organisations internationales (OI)	273**	353**	425**	500**	↓	↓
5. Meyrin / Vernier	180**	245**	250**	330**	↓	↓
6. Praille / Acacias / Vernets	250**	308**	328**	400**	↓	↓
7. Lancy / Carouge	245**	313**	345**	430**	↔	↔
8. Chêne / Thônex	207**	260**	270**	350**	↔	↓

\*Durée de relocation de trois à six mois. \*\*Durée de relocation supérieure à six mois.

SOURCE: COLLIERS INTERNATIONAL SUISSE ROMANDE SA

### Ignace Jeannerat

Le recul des prix des loyers commerciaux à Genève se poursuit. Mais pas d'écroulement en vue, ni de perspectives de retournement à l'horizon. Pour Colliers International Suisse romande, qui réalise depuis plusieurs années un Indicateur des loyers de bureaux et qui fut l'un des premiers experts à annoncer en 2011 la fin des «belles années», la situation à mi-2014 prend la forme d'un «atterrissage prolongé vers un retour à la normale»...

En chiffres, cela se traduit pour Genève par une forte augmentation des surfaces de bureaux vacantes, à 211 000 mètres carrés contre 160 000 mètres carrés il y a un an auxquels il faut ajouter 31 000 mètres carrés sur le marché gris (transfert de baux ou sous-location), un nouveau recul des loyers de 2% en moyenne et un net allongement de la durée de relocation, surtout pour les surfaces supérieures à 1000 mètres carrés. Seules les surfaces de qualité inférieures à 500 mètres carrés dans l'hypercentre se reloquent en moins de six mois.

Bertrand Cavaleri, directeur de Colliers, met en avant trois phénomènes qui s'amplifient au bout du lac Léman. D'abord, face à une demande plus exigeante, il y a un déficit croissant de surfaces de qualité supérieure à Genève. «En centre-ville, 90% des locaux rendus vacants sont inadaptés. Ils nécessitent de lourds travaux de rénovation pour

correspondre aux standards internationaux en équipements techniques et en surfaces pour intégrer en particulier des aménagements en *seat* ou *desk sharing*». Les changements dans la manière de travailler ne trouvent pas réponse dans une offre aux équipements vieillots, aux aménagements désuets. «Même dans l'hypercentre, on loue difficilement des surfaces inadaptées à

Quand le marché était au zénith, les nouveaux locataires endossaient à leurs frais les travaux de rénovation

550 ou 570 francs le mètre carré», note Bertrand Cavaleri. Colliers estime qu'environ 40% du stock de bureaux du centre-ville (1,2 million de mètres carrés) nécessite une rénovation lourde. Cela signifie quelque 500 millions de francs à investir. Quand le marché était au zénith, les nouveaux locataires endossaient à leurs frais les travaux de rénovation, rappelle-t-il.

Deuxième phénomène observé: si les prix de location affichés ne s'effondrent pas, les bailleurs font tout pour séduire une demande très faible: gratuité de loyers de 6 à 18 mois (!), options de sortie unilatérale pour le locataire, travaux pris en charge par le propriétaire, etc.

«Plus que jamais, le temps est à la négociation», commente Bertrand Cavaleri. Et elle s'étend parfois en longueur car désormais le marché des bureaux genevois est un marché de déménagement. La demande venue de l'extérieur s'est tarie. Il n'y a plus de demande de sociétés étrangères au-delà de 500 mètres carrés. Seules les entreprises locales opèrent sur le marché, pour diminuer leurs loyers, trouver une meilleure localisation ou pour trouver un équipement de qualité supérieure. Et elles prennent leur temps pour faire le bon choix.

En raison de cette recherche de qualité, plusieurs entreprises installées à Genève regardent désormais avec attention le marché de La Côte, observe Colliers. Dans l'espace géographique entre Mies et Morges (500 000 mètres carrés de surfaces de bureaux commerciaux sur une soixantaine de sites), il y a sur le niveau qualité supérieure des biens très intéressants, récents voire neufs, utilisables, transformables, à des prix raisonnables, résume Raphael Reginato, auteur de l'étude chez Colliers. Là aussi, les surfaces vacantes sont en augmentation, soit 69 000 mètres carrés contre 61 000 mètres carrés un an plus tôt, et les prix sous pression puisque les loyers reculent de 6 à 11% par rapport à 2013. «Avec une fourchette de prix large, entre 240 et 390 francs le mètre carré pour des équipements modernes, le marché de La Côte est devenu définitive-

ment une concurrence qualitative pour Genève et Lausanne. Les bailleurs déroulent le tapis rouge aux futurs locataires, qui peuvent peser sur les conditions. Un bémol demeure encore: le problème des transports...» Selon les analyses de Colliers, dans le créneau de qualité supérieure, le mètre carré s'inscrit entre 320 et 390 francs à Nyon; entre 250 et 300 francs à Gland; entre 240 et 330 francs à Rolle et entre 240 et 350 francs à Morges.

A Lausanne, les indications réunies font état d'une stabilité du marché, avec un taux de vacance global de 7,5% et des reculs des loyers de l'ordre de 4% en ville de Lausanne et de 5% dans l'Ouest lausannois, qui subit une plus forte pression en raison d'une offre de bureaux de qualité supérieure élargie. Dans l'hypercentre de Lausanne, soit quartier gare et Saint-François, les maxima des baux dans la qualité supérieure sont retombés de 450 à 405 francs. Mais le secteur reste désiré par la clientèle: le temps de relocation en cas de départ demeure inférieur à trois mois. Une quasi-exception sur l'Arc lémanique!

### >> Sur Internet

Les indicateurs de loyers de bureaux de Colliers pour Genève, Lausanne et La Côte

[www.letemps.ch/lifestyle](http://www.letemps.ch/lifestyle)