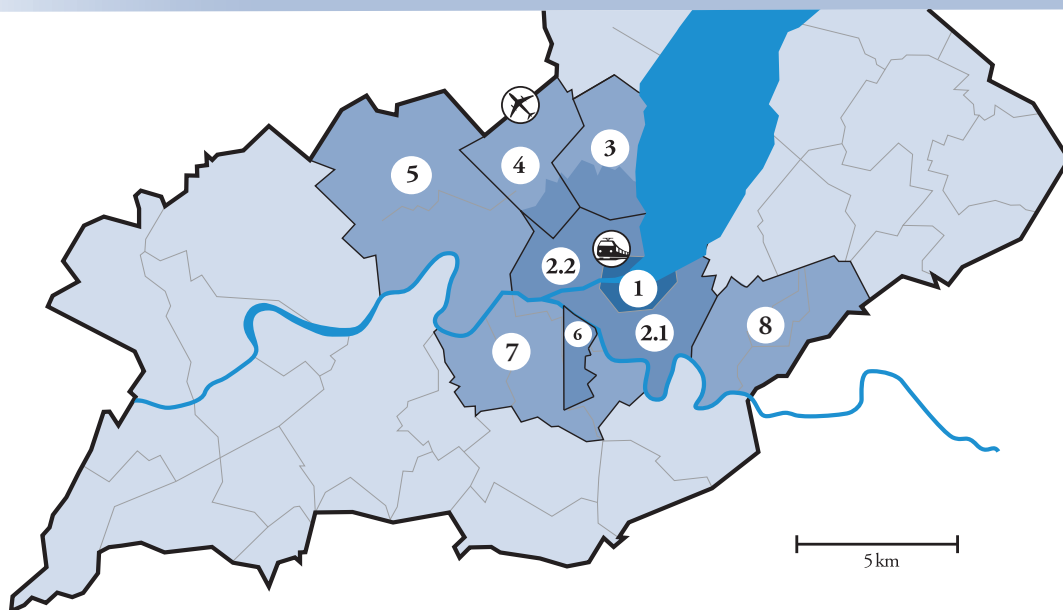


## Indicateur des Loyers de Bureaux

1er semestre 2020 | Depuis 2003 | www.amint.ch | © AMI International (Suisse) SA & régies partenaires



Zone	Qualité	2e semestre 2018				2e semestre 2019				Tendance 2020	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
	Loyer (CHF/m <sup>2</sup> /an)	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	395	480	515	780	400	495	520	805	↔	↑
2.1	Centre Rive gauche / Eaux-Vives	345	415	425	560	345	410	425	560	↑	↑
2.2	Centre Rive droite	300	400	415	510	305	400	415	510	↔	↔
3	Organisations Internationales (OI)	300	345	375	455	300	350	375	460	↑	↑
4	Aéroport	250	320	345	415	250	315	340	415	↓	↓
5	Meyrin / Vernier	175	230	245	320	175	220	250	320	↓	↔
6	Prairie / Acacias / Vernets	215	275	310	420	215	285	315	465	↔	↑
7	Lancy / Carouge	235	300	310	400	235	300	315	405	↔	↔
8	Chêne / Thônex	200	250	260	345	200	250	260	345	↔	↔

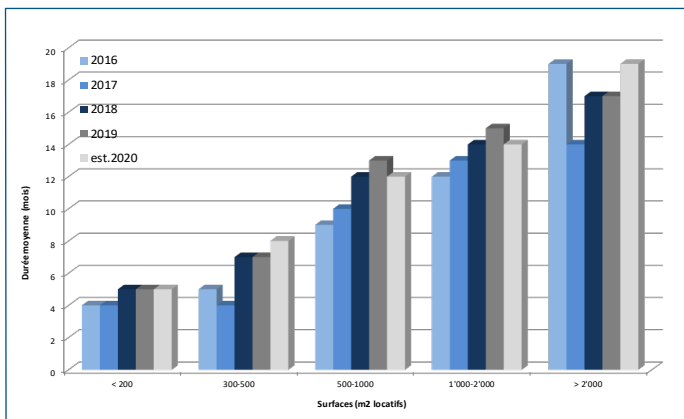
**Retour en ville !** Sur une centaine de baux conclus (en moyenne < 500m<sup>2</sup>), plus de la moitié concerne le centre-ville (hypercentre et quartiers adjacents), cela s'explique par trois raisons : **a)** les loyers négociés ont chuté de ~15% depuis 2015, **b)** nombre d'immeubles ont été rénovés, **c)** la ville offre le meilleur des accès. Le taux de vacance y est de 30% inférieur au reste du canton ; les loyers y sont en progression (+ 2.3 %) depuis 2019.

**Du court terme !** Les baux signés sont de plus en plus courts, 15% ont des durées < à 5 ans. Le locataire privilégie la flexibilité (de partir), quitte à payer plus cher. La conséquence de ce comportement est capitale pour les bailleurs, ainsi contraints de livrer des bureaux « finis ». On ne peut amortir des aménagements à trop court terme. Le financement des finitions (de CHF 800.- à 1'500.-/m<sup>2</sup>) est un défi financier du propriétaire. Plug in, cash out.

**Bureaux, quels bureaux ?** Les statistiques et les observations professionnelles fondées sur les annonces amalgament souvent, à notre sens de façon erronée : espaces de bureaux (soit les surfaces exclusivement dédiées à l'activité tertiaire, sujet de l'ILB), surfaces semi-artisanales (le monde des cols blanc/bleus : pharma, horlogerie, production média, tous dérivés ou liés à l'informatique ou la programmation...), aires administratives incluses dans des surfaces industrielles (bureau de direction d'une entreprise)... À cela s'ajoutent encore des transformations d'affectations significatives : 15'000m<sup>2</sup> de bureaux transformés en hôtels au centre ville et la même proportion en hôtels administratifs, des surfaces dites de « co-working ». Différencier les typologies n'est pas aisé. Se méfier des amalgames.

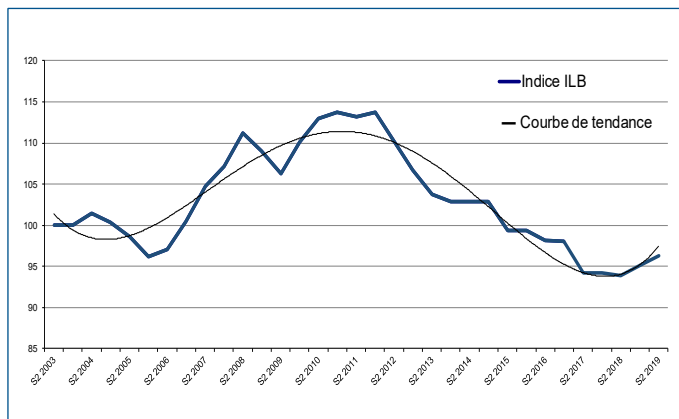
**La concurrence « déloyale » des zones industrielles ?** Vernier, Meyrin, Plan-les-Ouates: plusieurs dizaines de milliers de m<sup>2</sup>, surfaces hybrides artisanal/administratif y ont été construits depuis 5 ans avec comme cibles potentielles des délocalisations du centre et des déménagements (administrations de sociétés liées à l'industrie). C'est un flou de droit administratif, une réelle concurrence pour les « vrais bureaux ».

### Durée de relocation des bureaux



Nous observons le phénomène des durées depuis 5 ans. Depuis 2019, les durées de relocation ont augmenté de plus d'un mois pour les « grandes » surfaces. En d'autres termes, les surfaces < à 1'000m<sup>2</sup> sont les plus recherchées. D'où des divisions de grandes surfaces observées couramment et l'explication du succès de la Ville. On observe une cinquantaine d'installations. La plupart se contentent de 300m<sup>2</sup>. Ce n'est pas assez pour inverser les statistiques, ce d'autant que la concurrence RFFA reste en faveur du canton de Vaud. De grandes sociétés (trading, matières premières, tabac) annoncent des suppressions d'emplois. Le principal moteur du marché de bureaux fut pendant des décennies l'Etat (au sens large). Au vu de pronostics budgétaires, il est peu probable que cette « vitamine » perde. On s'approche des CHF 12 milliards de dette financière, Canton seul. La dette est du double, Communes comprises.

### Evolution des loyers de bureau à Genève (Indice AMI/ILB, 2003 - 2020)



L'évolution des moyennes pondérées des loyers effectifs des bureaux genevois, observée par l'ILB depuis 2003, fait apparaître une évolution très classique de cycle long. En termes réels, sur près de 20 ans, les loyers nominaux moyens stagnent. L'hypothèse émise en 2018 déjà, selon laquelle nous nous trouvions au plus bas d'un cycle, semble se confirmer. L'ILB repart à la hausse en 2019 après une stagnation de 2017 à 2018 et, pour la première fois depuis 2012 ! D'après la théorie des cycles, le marché des bureaux serait à un stade de tendance haussière fragile. La conjoncture économique se reflète dans le niveau des loyers, hors bulle spéculative bien entendu. Une économie en bonne santé suppose un marché des bureaux haussier. Impossible à démontrer.

**Marché gris :** sur un stock de 4.71 mios de m<sup>2</sup> (fin 2019), 410'000 m<sup>2</sup> sont vacants et se répartissent ainsi : ~ 250'000 m<sup>2</sup> (source OCSTAT juin 2019) « officiellement » en location (annonces), ~ 160'000 m<sup>2</sup> (ILB) sur un « marché gris » (surfaces vides dont le loyer est toujours payé, bureaux concernés par des baux à remettre ou mis sur le marché dans les 6 mois).

**Dubaï sur Léman :** le taux de vacance s'élève donc à 8.7%, soit en légère baisse par rapport à l'an dernier. Par comparaison, Zurich annonce 6.9%, Lausanne 8.2% et Bâle 6.1% (source CS). En ce qui concerne les grandes métropoles européennes, c'est 5% à Londres, 5.5% à Paris, 7.9% à Bruxelles et 10.6% à Milan (source Colliers Int.). L'OCSTAT annonce 2.7 mios de m<sup>2</sup> en projet (demandes de renseignement ou demandes de permis en cours de traitement).

**Pas une crise, mais de formidables opportunités pour les locataires.** Comme rappelé ici depuis 4 ans, les facteurs de décision d'une implantation sont, par ordre de priorité : l'accès, le loyer, la durée, la flexibilité des surfaces, leurs équipements, les possibilités de stationnement. Une baisse des loyers est un facteur de contrôle des coûts. C'est bon pour l'entreprise.

**Immo Léman Express ?** Les programmes neufs immédiatement desservis par le CEVA (Eaux-Vives et Pont-Rouge) sont quasiment loués ou réservés à des loyers généralement plus élevés que la moyenne de leurs périmètres. Les situations à proximité devraient être, dans un proche avenir, très recherchées également. L'échantillon « Léman Express » est pour l'heure peu significatif en terme de quantité.

**Le paradoxe de l'aéroport :** stagnation des vacants (> 10%), loyers en baisse, alors que cette zone se situe sur un nœud de transport ? L'explication de ce phénomène (ILB No 21) s'explique sans doute par la vétusté des surfaces offertes, la plupart dans des immeubles des années 70-80. Le manque de « vie » et la difficulté d'accès dès que l'on s'éloigne de l'aéroport sont aussi des facteurs péjorants. Une demande y existe néanmoins.

**Situation, situation, situation ?** Pas forcément ! Le marché (remarque valable aussi pour Zurich ou Bâle) aurait plutôt tendance à privilégier : qualité, qualité, qualité ! Sous cette définition, entendons également les parkings ou leur proximité, requête récurrente pour beaucoup de candidats locataires, apparemment moins pressés par l'urgence climatique sur ce point. Cela explique aussi l'engouement pour les surfaces neuves.

**Une nouvelle zone observée :** le quartier des organisations internationales et leur développement culturel (Cité de la Musique, Portail des Nations...) se distingue comme une nouvelle zone dynamique avec ses propres caractéristiques et une forte demande. Quelques projets d'envergure (Green Village p. ex.) ont également renouvelé une zone dont la demande n'a pas trop souffert ces dernières années.

**Investir dans les bureaux à Genève, une folie conjoncturelle ?** Les opportunités, probablement avec à terme des rendements (nets) de l'ordre de 2-3.5%, sont illustrées par quelques transactions insolites, massives, de l'ordre de cent millions de CHF ou quelques multiples, notamment des cessions d'actifs bancaires. Ceux qui peuvent se le permettre, y compris les rénovations lourdes à la clé, sont les institutionnels suisses ou étrangers, en recherche de placements ou de CHF. Les rénovations massives vont concurrencer rapidement les parcs anciens, souvent obsolètes.