

Lundi Finance

-16%

LA BAISSA DU NOMBRE DE PASSAGERS PASSÉS PAR L'AÉROPORT DE HONGKONG EN NOVEMBRE, par rapport à l'année précédente, à un peu plus de 5 millions. Il s'agit de la quatrième baisse mensuelle consécutive, alors que Hongkong est le théâtre d'agitations sociales.

GAVIN NEWSON
Gouverneur de Californie
Il a rejeté vendredi un plan de sauvetage de PG&E, le plus important fournisseur de services publics de l'Etat, car ce plan ne respectait pas les dispositions de la récente loi contre les incendies.



1 milliard

EN EUROS, LE MONTANT QUE LE GOUVERNEMENT ITALIEN S'APPRÊTE À ACCORDER À LA BANCA POPOLARE DI BARI, SELON REUTERS. La banque avait averti la semaine passée qu'elle avait un besoin urgent de cette somme.

SMI	10 429,27	-0,21%	Dollar/franc	0,9841	↓
Euro Stoxx 50	3 731,07	+0,67%	Euro/franc	1,0942	↓
FTSE 100	7 353,44	+1,10%	Euro/dollar	1,1220	↑
			Livre st./franc	1,3130	↑
			Bari Brent/dollar	65,07	↑
			Once d'or/dollar	1 475	↑

L'immobilier de bureau revient au centre

LOCATION A Genève, un nouveau cycle haussier est peut-être en train de démarrer pour les bureaux du centre-ville. Les prix des loyers remontent pour la première fois depuis 2013, même si les implantations de multinationales sont toujours au point mort

SÉBASTIEN RUCHE
@sebruch

La hausse des loyers des bureaux est repartie dans le centre de Genève au second semestre 2019. Parce que les prix avaient baissé de manière notable au cours des années précédentes et parce que les surfaces offertes correspondent mieux aux besoins des entreprises, souvent après d'importants travaux de rénovation. Le Léman Express continue à soutenir la demande de bureaux dans la deuxième périphérie, tandis que les zones industrielles apportent une concurrence nouvelle sur le marché des bureaux.

Dans l'hypercentre, des surfaces de qualité standard sont actuellement louées entre 400 et 495 francs le m², contre 520 à 805 francs pour une qualité supérieure, qui affiche une moyenne à 700 francs. Ces prix ont augmenté (de 1 à 3% sur un an), ce qui n'avait pas été observé depuis 2013. La reprise s'explique par plusieurs raisons, analyse Bertrand Cavaleri, directeur d'AMI International Suisse, un cabinet de conseil immobilier qui publie une étude annuelle sur le marché des bureaux: «Tout d'abord, les loyers avaient reculé de l'ordre de 20% depuis trois ans, ce qui a rendu les surfaces plus attractives. En outre, celles-ci ont souvent été rénovées et repensées. L'ère des grandes surfaces pour de grandes entreprises est révolue.»

Marché de déménagement

En conséquence, l'offre est mieux adaptée à la demande, qui est essentiellement domestique. Alors que des bureaux pouvaient se louer jusqu'à 1000 francs le m² en 2012, «la demande de l'étranger s'est tarie depuis 2013 et les acteurs locaux ont eu tendance à préférer des surfaces neuves en périphérie, mieux adaptées et parfois mieux connectées en termes de transport. Mais nous sommes maintenant sur un marché de déménagement», poursuit le spécialiste. AMI International publie depuis 2003 des indicateurs immobiliers annuels, basés sur ses propres informations et celles de quatre grandes régions genevoises.



A Genève, les loyers des bureaux avaient reculé de l'ordre de 20% depuis trois ans, ce qui a rendu les surfaces plus attractives. En outre, celles-ci ont souvent été rénovées et repensées. (SALVATORE DI NOLFI/KEYSTONE)

La demande extérieure – étrangère et issue d'autres cantons – n'a pas été ranimée par l'acceptation en votation populaire du volet genevois de la réforme fiscale RFFA, le 19 mai dernier. Le manque de visibilité sur la fiscalité des entreprises, qui a freiné l'arrivée

d'entreprises étrangères ces dernières années, a été clarifié, sans que cela déclenche un retour de multinationales vers le canton du bout du lac. Ce genre de mesures déploie généralement ses effets après 3 à 5 ans, enchaîne Simon Gaillard, analyste chez AMI Inter-

national, qui note aussi que «la concurrence fiscale s'est renforcée avec l'Irlande et le Luxembourg notamment. Le franc s'est renforcé, ce qui fait qu'un loyer genevois stable apparaît comme plus coûteux dans les comptes d'une multinationale qui tient sa comp-

tabilité en euros ou en dollars.»

Le taux de vacance dans l'hypercentre genevois se trouve à un niveau proche de 5%, inférieur de 30% à celui du reste du canton. Autre tendance observée, les baux nouvellement conclus sont de plus courte durée, ce qui rend

plus difficile l'amortissement des travaux sur la durée du bail. A Genève, les bureaux de qualité standard dans l'hypercentre sont ceux qui se relouent le plus rapidement, en moins de six mois, contre six à neuf mois pour le segment supérieur, dans la même zone.

La locomotive du Léman Express

Comme en 2018, la création du Léman Express entretient le dynamisme sur la deuxième couronne (Carouge, Chêne-Bougeries, Grand-Saconnex, Lancy, Onex, Vernier). La liaison ferroviaire transfrontalière inaugurée ce dimanche provoque une forte demande pour des bureaux, surtout des surfaces neuves, aux Eaux-Vives, autour de la gare de Chêne-Bourg et dans le secteur Lancy-Pont-Rouge. «L'ensemble des zones situées autour des gares du Léman express gagnent en attractivité, et ce, de manière exponentielle pour les bâtiments situés au-dessus des gares, car ils sont neufs, extrêmement bien connectés et adaptés aux méthodes de travail actuelles», résumant nos interlocuteurs.

En conséquence, dans le secteur Praille-Acacias-Vernet (PAV), les loyers peuvent atteindre 465 francs pour des surfaces de qualité supérieure, soit l'équivalent des prix pratiqués en centre-ville sur le segment standard. La gare de Lancy-Pont-Rouge a donné un coup d'accélérateur à cette zone, de même que les projets immobiliers de Pictet, qui prévoit de construire un îlot d'immeubles résidentiels et de bureaux comprenant une tour de 90 mètres, pour un total de 54 000 m² de bureaux.

Enfin, les zones industrielles de Vernier, Meyrin ou Plan-les-Ouates exercent une concurrence nouvelle sur le marché des bureaux, conclut Bertrand Cavaleri: «Des dizaines de milliers de m² ont été construits depuis cinq ans et ces zones peuvent dorénavant accueillir des activités de services liées à des entreprises industrielles, pour des loyers souvent 30% moins chers que dans une zone de bureaux classique.»

ÉTUDE

Taux de vacance: 5 ou 9%?

Quel est le véritable taux de vacance des bureaux à Genève? Précisément 4,6% selon une récente étude de CBRE, un peu plus de 5% si l'on se base sur les statistiques cantonales officielles, ou le niveau de 8,7% calculé par AMI International?

Le stock de bureaux, au moins, ne fait pas débat: 4,71 millions de m². Mais les définitions des surfaces considérées comme vacantes divergent. En juin dernier, l'Office cantonal de la statistique évaluait à environ 250 000 m² les surfaces de bureaux en location dans le canton. Il s'agit de bureaux faisant l'objet d'annonces officielles, vacants

le jour de l'étude selon les données des régions. Pour sa part, AMI y ajoute le marché gris, évalué à 160 000 m². «Cela correspond à des surfaces toujours louées, mais auxquelles un nouveau locataire pourrait avoir accès. Par exemple des surfaces vides mais dont le loyer est toujours payé par l'entreprise qui a signé le bail, ou des bureaux concernés par des baux à remettre», détaille Bertrand Cavaleri.

Selon son estimation, quelque 410 000 m² de bureaux sont vacants à Genève, ce qui correspond à un taux de 8,7%. Un niveau plus élevé qu'à Zurich (6,9%), Lausanne

(8,2%), Bâle (6,1%) ou même qu'en Europe (5% à Londres, 5,5% à Paris ou 10,6% à Milan, selon Colliers International).

Le signe d'une crise genevoise? Bertrand Cavaleri n'y croit pas: «Ce taux genevois est en léger repli par rapport à 2018, où il atteignait 9,1%, et il n'est pas spécialement élevé en comparaison historique. C'est une situation réjouissante pour les locataires, qui peuvent davantage faire d'arbitrage, mais il n'y a pas d'excès de bureaux. Faire le parallèle avec le marché du logement et son taux de vacance inférieur à 1% ne donne pas une image fidèle de la réalité.» ■ S.R.



ADRIEN PICHOU, SYZ ASSET MANAGEMENT

Au cœur des marchés

«The economy, stupid»

Si le ralentissement économique mondial a logiquement bénéficié aux obligations cette année, sur fond d'assouplissement quasi généralisé des poli-

tiques monétaires des banques centrales, il n'a pas empêché les bourses d'afficher des performances annuelles positives à deux chiffres. Dans un contexte de taux bas favorable à la classe d'actifs, deux thèmes auront finalement dicté les fluctuations des marchés actions en 2019. Les tensions commerciales et le Brexit ont en effet été les deux feuilletons d'une année qui pourrait se terminer en happy end si un accord entre les Etats-Unis et la Chine et une majorité au parlement britannique étaient enfin trouvés.

La politique risque encore de jouer un rôle prépondérant dans l'évolution des marchés l'année prochaine. Même en cas d'accord commercial, la rivalité stratégique entre les Etats-Unis et la Chine va perdurer. Même si le Brexit a lieu début 2020, les négociations sur les futurs liens commerciaux entre l'Union européenne et le Royaume-Uni risquent de réserver leur lot de surprises.

Il y a évidemment la perspective des élections américaines du 3 novembre, dont l'issue et les consé-

quences sont impossibles à prévoir, en tout cas tant que l'on ne connaît pas le candidat démocrate. Il y a toujours le risque politique en Europe: plutôt inhabituel en Allemagne, où la coalition dirigée par Angela Merkel est fragilisée, et plutôt habituel en Italie, où la coalition contre nature formée cet été se fissure déjà et où Matteo Salvini attend son heure. Il y a également les mouvements de révolte qui sont apparus à travers le monde et dont il est difficile d'évaluer l'impact.

Vers une phase positive

Au milieu de tous ces risques potentiels et du bruit qu'ils ne manqueront pas de générer, il convient toutefois de garder (au moins) un œil sur... l'économie pour tenter d'anticiper l'évolution des marchés en 2020. De ce point de vue, les statistiques des dernières semaines ont été encourageantes et une «reprise» de la croissance semble se profiler pour 2020. Sans doute rien de très spectaculaire, puisque les ten-

dances démographiques et le niveau d'endettement ne le permettent plus, mais les indicateurs avancés suggèrent l'apparition d'une phase positive au sein des mini-cycles macroéconomiques que l'économie mondiale connaît depuis 2011.

Sauf si l'inflation repart

Une telle embellie, même modérée, serait a priori favorable aux bourses mondiales en soutenant la croissance des bénéfices des entreprises, surtout si les banques centrales maintiennent les taux d'intérêt à leurs niveaux actuels.

Si tel devait être le cas, le principal risque «économique» pour les marchés actions serait alors une remontée significative des taux d'intérêt à long terme, liée à un retour de l'inflation, un scénario peu probable dans l'environnement actuel. Au-delà de l'agitation et des soubresauts provoqués par la politique, il convient de garder à l'esprit, en 2020, le vieil adage: «The economy, stupid.» ■