

## Genève se convertit à «l'hôtellerie de bureaux»

Les nouveaux bureaux sont moins chers, plus standardisés et occupés sur des laps de temps plus courts. Avec un taux de vacance de 9,1%, les entreprises sont bien conscientes de tenir le couteau par le manche

Les bureaux genevois sont moins chers, de plus en plus standardisés et occupés sur des périodes de temps plus courtes. Cette tendance à l'«hôtellerie de bureau» est l'une des conclusions principales du cabinet de conseil immobilier AMI International qui a publié lundi son étude sur le sujet. Mis sous pression par un marché d'offre surabondante et l'allongement des durées nécessaires aux relocations, les bailleurs se plient aux locataires qui cherchent des contrats de deux, trois ans et des délais de préavis plus courts.

Au bout du lac, trois quarts des mouvements enregistrés sur le parc immobilier sont d'ailleurs le fait d'entreprises indigènes qui cherchent à s'installer dans des locaux plus modernes et correspondant mieux à leur profil.

### Moins de contraintes pour les entreprises

Ce «marché du déménagement» fait écho à de profondes transformations du monde professionnel, notamment la flexibilisation des contrats. Le raisonnement pousse même certaines entreprises à renoncer à signer de nouveaux baux lors de leur expansion pour privilégier des espaces de coworking. Moins contraignants, ils permettent de moduler le nombre d'employés en fonction des aléas du marché.

Administrateur délégué du cabinet AMI International, Lorenzo Pedrazzini confirme la tendance: «Un bail de dix ans, c'est devenu trop long pour l'économie. Même pour les pouvoirs publics genevois.» Au vu des taux d'intérêt négatifs, le renchérissement n'est plus un critère d'investissement dans un bail à cinq ou dix ans. Et, au vu de la surabondance de l'offre et du coût des bureaux vacants, les institutionnels – qui détiennent une part conséquente de l'immobilier genevois – ne rechignent plus à signer des baux au-dessous de cinq ans, selon l'étude d'AMI International qui célèbre les 15 ans de son **indicateur des loyers de bureaux** (ILB) cette année.

## Les bureaux moins chers qu'en 2003

Ce baromètre de l'économie genevoise offre une perspective historique intéressante. Depuis la première publication de l'ILB en 2003, les loyers ont pris l'ascenseur pour atteindre un premier pic en 2008, un second en 2011-2012 «quand il se louait tout et n'importe quoi, peu importe l'état des locaux», avant de chuter pour revenir à leur niveau initial. «En tenant compte de l'inflation (+5,3%, sur 15 ans, ndlr.), le loyer est même inférieur à celui de 2003», comme l'explique le directeur d'AMI International, Bertrand Cavaleri.

Les causes de cette chute sont à chercher du côté de l'essoufflement de l'économie mais aussi de la frénésie de l'immobilier commercial du bout du lac. Il s'est construit pour environ 400 000 m<sup>2</sup> de bureaux en quinze ans, soit l'équivalent de quelque 28 000 places de travail. En phase de refroidissement, l'activité économique n'a pas pu absorber le surcroît d'offre de bureaux. D'autant que le secteur bancaire s'est passablement contracté et que les implantations de grands groupes internationaux ont été plutôt limitées ces cinq dernières années.

## «Ristournes» immobilières

Face à cette surabondance de l'offre qui culmine actuellement à 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés, les entreprises sont bien conscientes de tenir le couteau par le manche. La durée des négociations s'est allongée et les bureaux restent vides plus longtemps. Ce qui a un coût, constate l'étude d'AMI International qui se base sur les expériences d'experts immobiliers issus de quatre régions, totalisant un quart du parc immobilier (1,1 million de mètres carrés).

Le cabinet s'est même essayé à quantifier les «ristournes» des propriétaires. L'écart entre le prix annoncé et le prix obtenu (admis par les régions) atteint 4 à 12% (prestations supplémentaires non comprises, telles que rénovations ou

agencements particuliers), en fonction du pouvoir de négociation du locataire. Entre 2010 et 2013, quand la demande était abondante, les baux se signaient au-dessus des loyers offerts.

## Tous les bureaux se ressemblent

Ces nouvelles tendances ont un double impact sur le marché. D'un côté, elles poussent les propriétaires à rénover leurs biens et augmenter leur standing afin de rester dans la course. Mais, de l'autre, la diminution de la durée des baux ne permet plus d'amortir l'investissement réalisé. «Les propriétaires ne sont plus d'accord que pour financer des travaux simples, induisant une standardisation du parc immobilier commercial, souligne Bertrand Cavaleri. Il faut que les bureaux puissent convenir, à l'expiration du bail, aux locataires suivants.»

Dans son étude, le cabinet de conseil pousse la comparaison immobilière jusqu'au bout. «On passe d'une prestation quatre étoiles à... deux ou trois. Le prix de la chambre n'est pas le même. Son usage, oui.»

## Le prix des deux-étoiles

La plupart des loyers de ces «bureaux-hôtels» ont d'ailleurs baissé sur le deuxième semestre de l'année, selon l'étude d'AMI International. Sauf dans les zones industrielles de Meyrin/Vernier et la Praille/Acacias/Vernets. Les critères d'installation ont été élargis permettant à davantage d'entreprises de s'y établir, notamment celles dont la production se trouve sur d'autres sites. «Il est possible de s'y installer à des prix très compétitifs. Cette hausse des loyers reflète surtout une correction du marché par rapport à l'hypercentre genevois», relativise Bertrand Cavaleri.

Mais alors que la durée de relocation dépasse neuf mois dans la plupart des segments de la ville (sauf le centre), le directeur d'AMI International veut croire à une reprise du marché. En suivant la théorie des cycles économiques, la période actuelle «d'atterrissage» devrait ouvrir sur une période haussière de cinq, sept ans. Et puis, comme le fait remarquer Bertrand Cavaleri, le taux de vacance de 9,1% des locaux commerciaux n'est pas si alarmant en comparaison internationale. La moyenne est à 12%. De quoi assurer une belle flexibilité aux entreprises en vue de leur implantation.

