

Marché suisse des bureaux

La pandémie laissera des traces

Le marché de l'immobilier de bureau n'échappe pas aux répercussions de la pandémie de Covid-19. L'offre de surfaces a progressé par rapport à l'année précédente, passant de 5,5% à 5,8%, sans toutefois atteindre les valeurs élevées redoutées. Selon les économistes du Crédit Suisse, la demande se maintient mieux que prévu. Mais en raison de la tendance au télétravail, le marché de l'immobilier de bureau devrait connaître encore quelques trimestres difficiles. A long terme, la transformation du monde du travail promet toutefois une hausse substantielle de la demande de surfaces modernes, ce qui compensera largement l'incidence du télétravail.

Tandis qu'elle a grimpé en flèche à Londres ou à New York sous l'effet de la pandémie de Covid-19, en Suisse, l'offre de surfaces n'a enregistré qu'une progression modérée à la fin du 2^e trimestre 2021, de 5,5% à 5,8%, par rapport à la même période l'année précédente. Si les incertitudes concernant les futurs besoins en surfaces de bureaux restent assez grandes pour de nombreux bailleurs, un certain nombre de prolongations de bail et de nouvelles conclusions ont été observées, généralement à des fins d'optimisation ou de concentration des sites.

Demande timide de surfaces de bureaux

La corrélation habituellement étroite entre la croissance du travail de bureau et la de-

mande de surfaces a disparu pendant la pandémie. Malgré une progression relativement robuste des emplois de bureau, de nombreux demandeurs ont préféré attendre avant de louer de nouvelles surfaces, d'autant que la pandémie est loin d'être maîtrisée, ce qui accentue la tendance au télétravail. Dans les prochaines années, la demande devrait pâtir du fait qu'un nombre croissant d'entreprises autoriseront leurs collaborateurs à travailler partiellement depuis chez eux, même après la crise de la Covid-19. Les économistes du Crédit Suisse considèrent toujours la prévision de l'année dernière, selon laquelle la percée du télétravail due au coronavirus ferait baisser à moyen terme les besoins en surfaces de bureau d'environ 15%, comme une bonne valeur indicative. Mais dans la mesure où la croissance économique et l'essor des acti-

vités de bureau provoqué par la numérisation font contrepoids, ils tablent désormais sur une stagnation à moyen terme de la demande de surfaces.

L'offre de surfaces repart à la hausse, mais moins que prévu

Conséquence immédiate du ralentissement de la demande: les surfaces de bureaux à louer repartent à la hausse sur tous les petits marchés régionaux, sans exception. Sur les marchés de bureaux des grands centres, c'est dans les communes périurbaines des principales villes (marchés extérieurs) que l'augmentation en valeur absolue est la plus forte. En pourcentage, cependant, l'augmentation la plus marquée a été enregistrée dans les centres-villes. On observe surtout des niveaux d'offre su-

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFFIC

Certifié **Charte** Qualité
AGED

Tél. 022 308 88 00 - www.balestraffic.ch

ADOBE STOCK



En raison de la tendance au télétravail, le marché de l'immobilier de bureau devrait connaître encore quelques trimestres difficiles.

périeurs sur les petits marchés régionaux, qui affichent actuellement un taux élevé d'accès aux surfaces. Ainsi, la hausse de l'activité de construction à Bâle contribue largement à celle de l'offre de surfaces dans la cité rhénane. Inversement, la situation relativement stable sur le marché de l'immobilier de bureau zurichois est étroitement liée à la faible activité de construction. La comparaison entre Lausanne et Genève est intéressante. Alors que dans la cité de Calvin, l'augmentation de l'offre de surfaces

à 12,3% tient plutôt à une faible demande, Lausanne a profité, malgré une plus grande activité de construction, d'une demande relativement robuste, de sorte que l'offre y a progressé de façon nettement moins marquée.

Les investisseurs prévoient moins de surfaces de bureaux

Au cours des douze derniers mois, les permis de construire octroyés pour des

bureaux correspondent à un volume d'investissement de 1598 millions de francs, un chiffre inférieur de 17% environ à la moyenne à long terme depuis 1995. Les investisseurs sont devenus plus prudents en ce qui concerne les bâtiments de bureaux et ne se lancent pas dans de nouveaux projets tant que les incertitudes concernant les futurs besoins en surfaces demeurent. En comparaison à long terme, les sommes approuvées pour des transformations de bureaux se maintiennent à un bas niveau. ►

RELOOKEZ VOTRE FOURRURE

Noël
— 1951 —

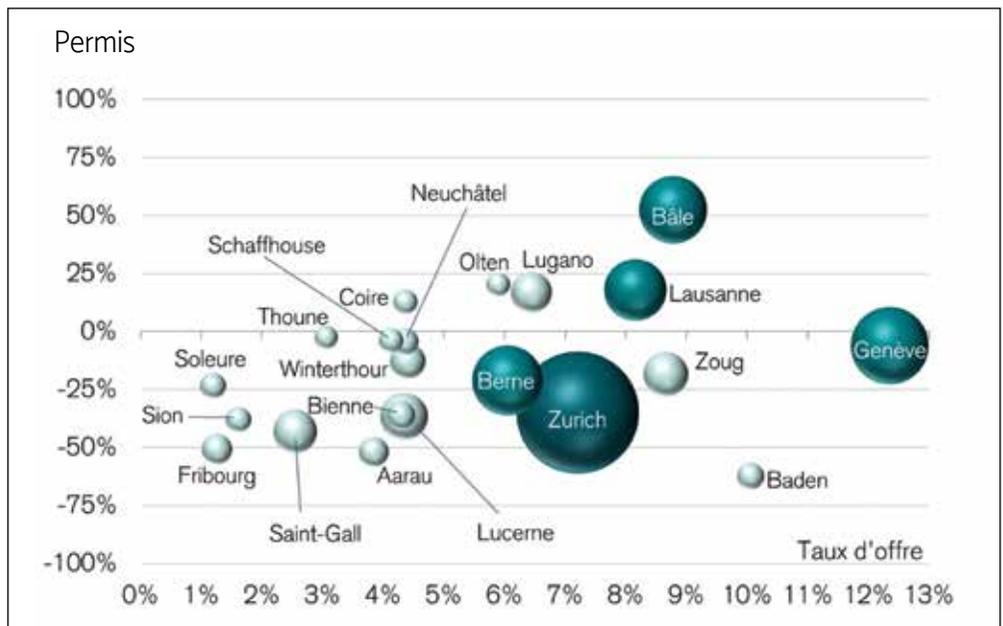
Profitez de nos ateliers et de notre collection

GENEVE • 1, place Claparède • 022 346 28 55 • www.noelfourrures.ch

Désormais, on préfère généralement reconstruire à neuf au lieu de transformer. La reconversion en logement, qui est de plus en plus envisagée – surtout sur le marché de l’immobilier de bureau bernois –, n’est pas comprise dans ces chiffres. Du fait de cette frilosité des investisseurs, la plupart des marchés de bureau ne devraient pas voir se former de trop grands déséquilibres au cours des prochains trimestres.

Le télétravail ne réduit que temporairement les besoins en surfaces

En se basant sur une étude mandatée par deux offices fédéraux concernant les évolutions au sein de la branche jusqu’en 2060, le Crédit Suisse déduit l’évolution des activités de bureau jusqu’à cette date et établissent des prévisions pour la demande de surfaces de bureau à long terme. Les tendances actuelles comme la croissance de l’emploi, la numérisation de nombreux domaines de travail et le télétravail, évoluent à cet égard en sens contraire. Alors que le télétravail réduit à moyen terme les besoins en surfaces, la numérisation croissante de tous les domaines privés et professionnels fait grimper le taux de bureaux – c’est-à-dire la part de personnes actives disposant d’un poste de travail de bureau – dans toutes les branches, générant ainsi à long terme des besoins élevés en surfaces supplémentaires. Dans les années 2000 à 2019, le taux de bureau moyen a augmenté en Suisse de 34% à 45%. Conformément à la modélisation, il devrait atteindre 60% d’ici à 2060. Cet effet devrait compenser avec le temps



Extension et offre dans les grands centres et les centres de taille moyenne. Taille du cercle: parc de surfaces de bureau. Permis de construire des quatre dernières années par rapport à la moyenne à long terme; taux d’offre en % du parc 2018.

le phénomène réducteur de surface du télétravail et induire à long terme une forte demande de surfaces supplémentaires.

Des perspectives immédiates mitigées

A court terme, deux évolutions contraires joueront sur la demande de surfaces de bureau. Tout d’abord, l’absorption des surfaces restera probablement à la traîne, en deçà de son niveau habituel, malgré l’accélération de la croissance de l’emploi. Une nouvelle augmentation de l’offre de surfaces est donc possible, d’autant que les grandes

cessions ou réductions de surfaces en raison de la pandémie de Covid-19 ont été rares pour l’instant. De tels plans de suppression existent cependant. Ensuite, il est probable qu’une certaine demande se soit accumulée. Les économistes du Crédit Suisse tablent sur une nouvelle hausse de l’offre, notamment pour les grandes surfaces et celles situées en périphérie. Pour l’année prochaine, ils prévoient également une augmentation supplémentaire des surfaces vacantes et une pression persistante sur les loyers, qui pourrait être encore un peu plus élevée qu’actuellement (-0,1%). ■

VINCENT NAVILLE

OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE, CRÉDIT SUISSE

La rénovation de baignoires et douches est notre affaire, depuis 1986.

Vitrifications de surfaces céramiques. Choisissez l'original !

Notre système de rénovation THS est unique! Le revêtement THS, cuit sur place, est une plastification fine qui contient des micropépites d'acier ce qui lui confère une qualité extrêmement solide et lisse.

Garantie 5 ans.

THS PREMIUM

Tenosa SA • Av. de Morges 37, 1027 LONAY
Tél. 021 801 47 37 • Fax 021 801 71 31 • www.tenosa.ch

le déménagement en douceur

Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié **Chemin** Qualité **AGED**

17-19 rue Baylon - 1227 Carouge - Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch