

Immobilier de bureau

# Un marché à deux vitesses

Les surfaces de bureau vacantes à Genève sont souvent pointées du doigt, sans qu'on s'interroge forcément sur leur emplacement et leur qualité. En réalité, d'importantes disparités existent: les secteurs du centre-ville font face à une offre limitée de surface, alors que les quartiers périphériques souffrent d'un taux de vacance très élevé. C'est ce que relève notamment le rapport sur le marché des bureaux en Suisse, publié chaque année en janvier par Jones Lang LaSalle (JLL). Afin de refléter au plus près la réalité du terrain, cette société internationale, leader du conseil en immobilier d'entreprise, actualise trimestriellement ses données pour les cantons de Genève et de Zurich. La responsable JLL Suisse romande, Sophie Carliez, commente l'étude genevoise consacrée au second trimestre 2022.

L'étude de JLL montre que les cinq plus gros marchés de l'immobilier de bureau - Zurich, Genève, Berne, Bâle et Lausanne - affichent une hausse du taux d'offre de 4,3% à 4,7% sur douze mois, soit plus de 101 400 m<sup>2</sup> de surfaces vacantes. Les locataires potentiels disposaient ainsi, fin 2021, d'un total de 912 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau. A noter que d'ici 2024, cette croissance devrait toutefois chuter de 29%; on peut donc tabler sur un fléchissement et une stabilisation du taux d'offre.

Toutes régions confondues, le niveau des loyers pour les meilleurs emplacements s'est maintenu, voire a légèrement augmenté, du fait d'une demande toujours aussi forte pour les bureaux bénéficiant d'une situation centrale. Le pendant logique est

| Statistique                                 | T2 2022 | Variation* |         | Perspective |
|---|---------|------------|---------|-------------|
|   |         | Q-o-Q      | Y-o-Y   | sur 12 mois |
| Offre (milliers m <sup>2</sup> )            | 258     | -7%        | 1%      | →           |
| Taux d'offre (%)                            | 6.3     | -49 bps    | -3 bps  | →           |
| Loyers "prime" (CHF/m <sup>2</sup> /an)     | 850     | 0%         | 0%      | ↑           |
| Valeur en capital (CHF par m <sup>2</sup> ) | 29'750  | -4%        | -3%     | ↓           |
| Rendement «prime» (%)                       | 2.4     | 10 bps     | -10 bps | ↑           |

\* Calcul de la variation en % des loyers « prime » et de la valeur en capital en CHF. Canton de Genève, T2 2022, Source: JLL, 2022

des taux de vacance très bas: 2,3% dans le centre-ville genevois et 1,1% au centre de Lausanne. «Cette difficulté à trouver des locaux adéquats dans les centres urbains

contraint certaines sociétés à se tourner vers la périphérie, explique Sophie Carliez. A noter que le profil des entreprises diffère entre les deux cités lémaniques: à Genève,

**POUR UNE TOITURE SOIGNÉE**



- FERBLANTERIE
- COUVERTURE
- ENTRETIEN DE TOITURES
- ÉTANCHÉITÉ

☎ 022 566 86 33 [www.gaillard-ferblanterie.ch](http://www.gaillard-ferblanterie.ch)

**AUBERGE DE CHOULLY**

Par beau temps, la terrasse ombragée pour vos repas d'affaire ou de famille

Tél. 022 753 12 03 - 19, Crêt-de-Chouilly - 1242 Chouilly / Satigny  
[www.auberge-de-chouilly.com](http://www.auberge-de-chouilly.com)

les finances, le trading, la technologie informatique et les organisations internationales sont prépondérantes - Bank of China, Dataworks, Cybelius, Almond, entre autres, s'y sont installés en 2021 -, alors que Lausanne se caractérise par une présence importante d'entreprises spécialisées dans les biotechnologies, de fédérations sportives et de start-ups».

ADOBE STOCK



### Genève: les emplacements centraux et bien desservis sont très prisés

Dans l'Arc lémanique, malgré le nombre de projets en cours ou récemment livrés, le taux de vacance des surfaces de bureaux reste relativement bas: il est de l'ordre de 6,3% dans la région genevoise et de 3,4% pour la région de Lausanne, signe du dynamisme du marché. Les constructions proches des gares, les locaux neufs et conformes aux exigences ESG (voir page 8) sont expressément recherchés.

Pour Genève, le second trimestre (T2) 2022 enregistre une légère baisse du taux d'offre, passant de 6,8% en début d'année à 6,3%. La demande de surfaces de bureau reste soutenue, avec une vacance en baisse par rapport au premier trimestre, notamment dans le secteur du centre-ville - rive gauche/Vieille Ville (-11%), dû à plusieurs transactions enregistrées dans les Rues-Basses. La vacance du centre-ville - rive droite/gare a pour sa part augmenté (+14%), ce qui s'explique par l'arrivée de nouvelles surfaces disponibles à proximité de la gare Cornavin. Le centre-ville genevois reste donc très dynamique, ce qui maintient les niveaux de

Les cinq plus gros marchés de l'immobilier de bureau suisse affichent une hausse.

loyer à des valeurs élevées et notamment le loyer «prime» à CHF 850.-/m<sup>2</sup>/an, une tendance à la hausse qui va vraisemblablement se poursuivre. A titre de comparaison, le centre de Lausanne affiche un niveau de CHF 480.-/m<sup>2</sup>/an, alors que celui de Zurich grimpe à CHF 900.-. «Dans ces zones urbaines centrales, le propriétaire est roi, surtout s'il propose des locaux rénovés et pourvus de vastes plateaux», précise Sophie Carliez.

Dans les zones suburbaines des Eaux-Vives/Champel, la vacance se maintient, avec 9600 m<sup>2</sup> disponibles contre 9900 m<sup>2</sup> au premier trimestre, soit un taux de 3,2% contre 3,3% au trimestre précédent. Dans le secteur des organisations internationales, on constate une très légère baisse (-2,4%), mar-

quée par la prise à bail de plus de 3000 m<sup>2</sup> à la route des Morillons par une ONG. La vacance du secteur de Plainpalais-Charmilles a fortement diminué ce trimestre (-26,7%), dont 2200 m<sup>2</sup> absorbés dans un immeuble situé à la rue du Vieux-Billard.

### La périphérie à la traîne

Malgré une vacance en légère baisse par rapport au début d'année (passant de 20,3% à 19,7%), la zone de l'aéroport affiche un taux très élevé. Rappelons que, pour répondre à la pénurie de bureaux en ville de Genève, ce secteur s'était fortement développé (2008-2014), se dotant de surfaces qui souffrent aujourd'hui d'un manque de flexibilité. Il y a quelques années, au moment de la res- ▶



**NOUVEAU**  
Ouvert le  
lundi soir  
depuis le 13 juin 2022

9, rondeau de Carouge • 1227 Carouge • Genève

Tél. +41 22 342 58 58

info@lekudeta.ch • www.lekudeta.ch

**Depuis 2002 à Carouge**

**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

|                                    | Loyers à l'offre (CHF/m2 par an) |            |            |             | Surface offerte |            |
|------------------------------------|----------------------------------|------------|------------|-------------|-----------------|------------|
|                                    | 0,25*                            | Médian     | 0,75*      | Loyer prime | m <sup>2</sup>  | Taux (%)   |
| <b>Par secteur</b>                 |                                  |            |            |             |                 |            |
| CBD rive droite / gare             | 360                              | 450        | 600        | 750         | 8'900           | 2.3        |
| CBD rive droite /<br>Vieille Ville | 550                              | 610        | 670        | 850         | 13'900          | 2.2        |
| Organisations<br>Internationales   | 330                              | 360        | 460        | 500         | 31'400          | 5.5        |
| Plainpalais<br>Charmilles          | 310                              | 360        | 420        | 520         | 13'000          | 2.1        |
| Eaux-Vives / Champel               | 370                              | 480        | 560        | 700         | 9'600           | 3.2        |
| <b>Ville de Genève</b>             | <b>360</b>                       | <b>450</b> | <b>590</b> | <b>850</b>  | <b>76'800</b>   | <b>3.2</b> |
| Aéroport                           | 250                              | 320        | 390        | 450         | 131'800         | 19.7       |
| La Praille / Acacias /<br>Lancy    | 260                              | 350        | 400        | 550         | 19'700          | 3.1        |
| Plan-les-Ouates                    | 260                              | 280        | 310        | 350         | 30'000          | 9.2        |
| <b>Région de Genève</b>            | <b>330</b>                       | <b>400</b> | <b>560</b> | <b>850</b>  | <b>258'300</b>  | <b>6.3</b> |



Loyers de bureau du canton de Genève par secteur, T2 2022.

tructuration du secteur bancaire au centre-ville, de nombreux espaces se sont libérés. Des sociétés ont ainsi pu se relocaliser dans ces emplacements plus centraux ou mieux connectés (notamment au Léman Express). A noter que le quartier de l'Etang (Vernier/secteur de l'aéroport) est sur le point de livrer trois immeubles de bureaux, qui attendent leurs locataires (pas de pré-commercialisation); on estime que ce quartier, à lui tout seul, a fait grimper de 5% le taux de vacance du secteur de l'aéroport.

La périphérie de Genève évolue plutôt positivement, avec un taux d'offre en légère baisse ce trimestre, comme le district de la Praille/Acacias/Lancy où le taux est passé à 3,1% contre 4% au trimestre précédent, suite à l'absorption de surfaces à l'avenue des Morgines et dans le quartier de Pont-Rouge. C'est également le cas pour Plan-les-Ouates, avec un taux de 10,1% au trimestre précédent contre 9,2% aujourd'hui, ce qui démontre de l'intérêt maintenu dans ce secteur depuis le début de l'année 2022.

### L'immobilier de bureau de demain: un environnement attrayant qui privilégie la durabilité

Contre toute attente, le télétravail a peu influencé le marché des bureaux. «Il a toutefois eu une influence sur la manière de travailler - qui est devenue hybride (combinaison

du travail au bureau et à distance) - et sur l'aménagement des locaux, indique Sophie Carliez. Beaucoup d'entreprises ont revu leur concept en définissant la surface de bureau réellement nécessaire et l'organisation du lieu de travail, afin qu'il soit un espace d'échange, de bien-être et de créativité pour les collaborateurs. Lors de placements immobiliers, les investisseurs s'intéressent de près à ces modèles d'un genre nouveau, où flexibilité et modularité des espaces doivent être de mise».

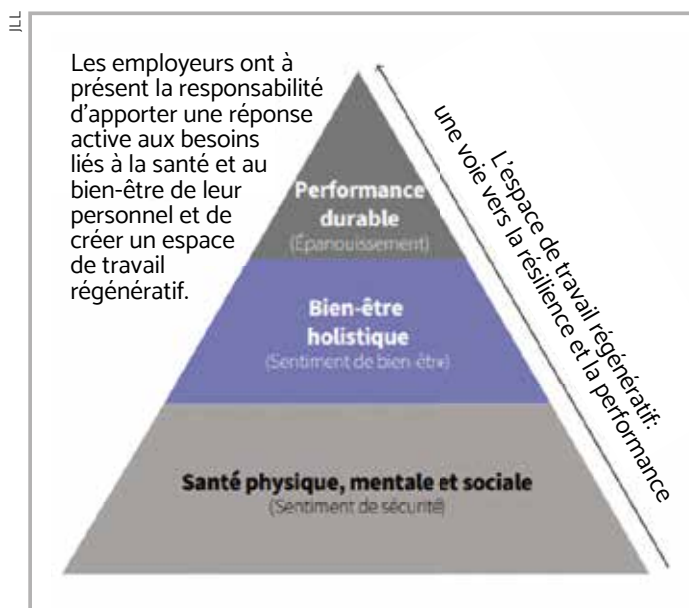
Par ailleurs, les aspects de durabilité gagnent en importance et les entreprises se tournent de plus en plus vers la location d'objets immobiliers répondant aux critères ESG (pour environnementaux, sociaux et de gouvernance). Entre autres exemples majeurs de contrats conclus à Zurich, on citera ceux de La Prairie ou de Zalando, où les dimensions sociales et environnementales ont joué un rôle clé. Outre les locataires, les investisseurs - institutionnels en particulier - ont eux aussi des exigences toujours plus strictes en matière de durabilité, à la fois sous la pression des obligations légales et pour des raisons de rentabilité. Ainsi, les huit entreprises immobilières les mieux cotées de Suisse (dont Swiss Prime Site SA, Mobimo et UBS) ont inscrit dans leur rapport de gestion une stratégie de durabilité, indiquant des objectifs quantifiables. L'offre de bâtiments «verts» est toutefois limitée dans les centres urbains et les anciens bâ-

timents demandent des rénovations qui peuvent s'avérer coûteuses.

Il n'en reste pas moins que 258 300 m<sup>2</sup> de bureau sont vacants en périphérie de Genève. Alors pourquoi ne pas les transformer en logement pour répondre à la pénurie? «La question est légitime, mais cela n'est pas si simple, insiste Sophie Carliez, car l'immobilier de bureau est implanté selon une réglementation stricte, des usages spécifiques; il est peu adapté à l'habitat. A l'Etang (Vernier) par exemple, un immeuble commercial forme une barrière entre le quartier résidentiel et les voies ferrées. Idem à Adret-Pont-Rouge, avec des surfaces de bureau offrant une protection face aux nuisances du rail. S'ajoutent des problématiques en termes de structure: la transformation en logement représente un énorme investissement et occasionne souvent une perte de rentabilité à moyen terme pour les propriétaires. Toutefois des exemples de transformations abouties existent, comme l'immeuble anciennement occupé par Cargill à Champel, qui est sur le point d'être réhabilité en habitation».

### L'intérêt des investisseurs a évolué différemment depuis début 2022

Comme le précise Sophie Carliez, depuis le début de l'année, l'environnement de marché



Importance de la santé et du bien-être pour l'employeur.

a changé avec l'évolution des rendements des obligations de la Confédération et des taux hypothécaires: «Il y a encore beaucoup de capitaux prêts à être investis dans l'immobilier. Cependant, certains investisseurs sont actuellement plus réticents et tendent à reporter leurs décisions. D'autres recalibrent leurs offres en fonction de l'évolution des taux d'intérêt, mais continuent à vouloir investir dans l'immobilier. Par rapport à la situation du début de l'année, la sécurité des transactions a diminué. Les biens immobiliers de base sont soumis à une pression accrue, car ils sont très sensibles aux variations des taux d'intérêt. Les biens immobiliers à haut rendement sont moins touchés. Par ailleurs, il faut s'attendre à ce que les quotes-parts immobilières des investisseurs disposant de fonds d'assurance et de prévoyance tendent à nouveau à se réduire. Ce qui ne signifie pas nécessairement qu'il y aura une vague de ventes, mais plutôt que la pondération de l'immobilier dans les nouveaux fonds sera plus faible que durant la dernière décennie».

## L'impact de l'inflation sur le marché immobilier

Jan Eckert, CEO de JLL Switzerland et *Head of Capital Markets DACH* chez JLL, s'exprime comme suit sur la situation actuelle du marché: «L'inflation pousse les rendements obligataires réels profondément dans le négatif et révèle dans cette logique de calcul un *spread* historiquement élevé par rapport aux rendements

des capitaux. Plus l'inflation est supérieure aux rendements obligataires actuels, plus cela plaide en faveur de l'immobilier en tant que placement financier. Le marché doit réapprendre à intégrer l'inflation dans la modélisation des investissements. Nous sommes entrés dans une toute nouvelle situation, qui sera réelle pendant de nombreuses années. En conséquence, les flux de trésorerie et l'indexation doivent être pris en compte». ■

VÉRONIQUE STEIN

Pour accéder à l'étude complète:



### GROS PLAN

## La devise de JLL, «Achieve your Ambitions», se décline sur plusieurs fronts

JLL oriente son activité sur quatre principaux axes: la gestion des transactions et le conseil en finance d'entreprise; l'estimation immobilière et le conseil stratégique; la représentation de propriétaires et de locataires, recherche de locaux incluse; les stratégies d'espace de travail. A Genève, JLL a été chargée d'importantes transactions, comme l'opération de la banque Pictet & Cie à la route des Acacias 60 (*sale and lease-back* du siège, d'un montant supérieur à un demi-milliard de francs) ou celle de la vente du siège suisse de BNP Paribas, sis à la place de Hollande.

La société a agi en tant que conseillère exclusive du propriétaire PSP pour la recherche de locataires à «l'Hôtel de Banque», rue de la Cité; elle en fait de même pour la Zurich Assurance à «Peschier 41». JLL a accompagné la société FMC dans la relocation de ses 250 employés des Pays-Bas à Genève, Schneider Electric dans sa recherche de nouveaux bureaux neutres en carbone (Millenium à Crissier), ou encore le projet de consolidation pour la Zurich Assurances.

Les rapports de JLL sont basés sur des modèles internes de collecte de données primaires et d'analyse exclusive. Les informations récoltées sont vérifiées scrupuleusement. «L'immobilier de bureau en Suisse» est l'une des publications annuelles; elle figure parmi nombre d'études pointues portant sur les marchés hôtelier, industriel et logistique, résidentiel, les résidences estudiantines, etc.



**SANITECH**  
 & L U D ' E A U S À R L

## Installations sanitaires, chauffage

19 Chemin du Champ-des-Filles - 1228 Plan-les-Ouates - Tél: **+41 (0)22 930 80 62** - info@sanitech-ludeau.ch