

Prix des loyers commerciaux dans le canton de Genève.

### Barnes Market Outlook 2023

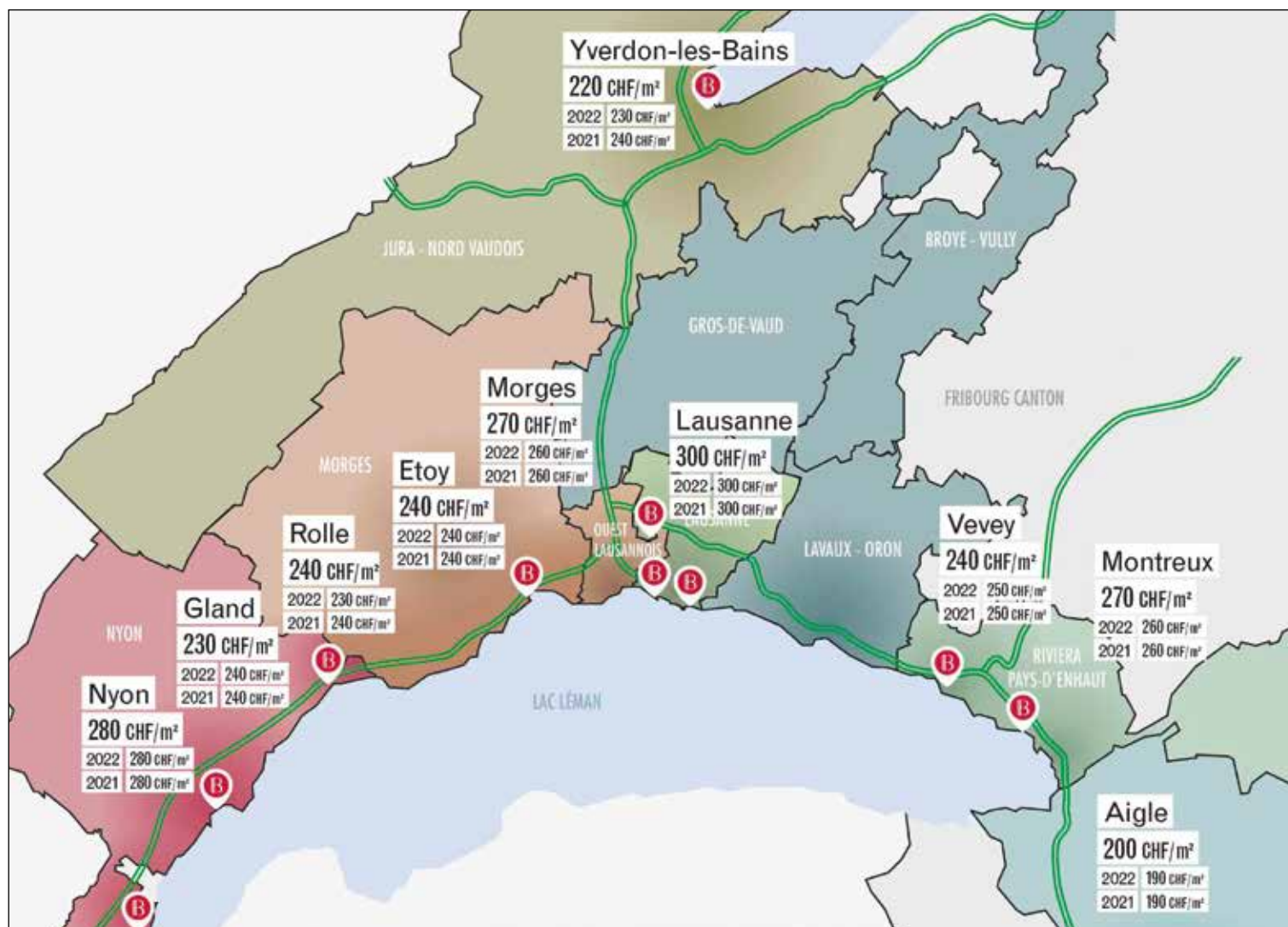
# Un nouveau cycle s'installe!

L'édition 2023 du *Barnes Market Outlook* - cartes qui présentent la moyenne des prix au m<sup>2</sup> des loyers commerciaux en fonction des localisations - montre une stabilisation des prix de l'immobilier commercial. Alors que certains annonçaient une diminution de la demande, le marché a prouvé sa résilience dans une période pourtant marquée par la guerre en Ukraine et la crise sanitaire. Mais la photographie d'ensemble n'est pas sans disparités: les prix se creusent entre l'hypercentre-ville genevois et entre les cantons de Genève et Vaud.

Le marché de l'immobilier commercial se porte bien et a prouvé sa capacité à résister aux crises des dernières années.

Robert Curzon-Price, directeur général de Barnes Commercial Realty, précise: «Alors que tous les experts étaient inquiets

en 2022, le spectre d'une baisse importante de la demande de mètres carrés n'a pas eu lieu. Au contraire. Nous entrons de



Prix des loyers commerciaux dans le canton de Vaud.

plain-pied dans un nouveau cycle, avec des entreprises qui ont confiance en l'avenir et jonglent entre télétravail et optimisation des espaces. J'ai des demandes de sociétés avec des bureaux disséminés dans un canton qui souhaitent regrouper leur(s) activité(s) en un seul lieu. Cet indicateur démontre que les entreprises ont à nouveau la capacité de se projeter dans des espaces avec des baux de cinq ans, voire même dix ans».

### Une relative stabilité

Comme le montre la carte, le prix au mètre carré s'est globalement stabilisé dans les cantons de Genève et de Vaud. Ainsi, quasiment tous les secteurs identifiés dans le canton de Genève ont des prix similaires aux deux années précédentes: il faut comp-

ter entre CHF 330.-/m² et 460.-/m² pour une location commerciale dans le quartier de Cornavin, et entre CHF 270.-/m² et CHF 330.-/m² aux Charmilles, comme en 2022 et 2021. Quant aux nouveaux grands projets genevois de développement immobilier, notamment Pont-Rouge Etoile (135 000 m²), Small City (94 000 m²), l'Etang (60 000 m²) ou encore le Campus Pictet de Rochemont (54 000 m²), ils répondent aux besoins des entreprises en offrant dans leur périmètre des logements et des pôles de restauration, ainsi qu'une facilité d'accès. A Lausanne, les prix restent identiques à ceux des deux années précédentes. Ils sont de l'ordre de CHF 300.-/m². Dans l'Ouest lausannois, la présence de l'EPFL et de l'Unil agit comme une locomotive, avec une demande forte provenant d'entreprises et de *start-up*. Dans les autres villes du canton

de Vaud, la stabilité est également de mise: Nyon affiche en moyenne CHF 280.-/m² depuis 2021; Montreux, CHF 270.-/m² contre CHF 260.-/m² les années précédentes. A Yverdon-les-Bains et Aigle, les surfaces commerciales sont plus accessibles, avec des prix moyens respectifs de CHF 220.-/m² et CHF 200.-/m².

### Les prix explosent dans les hypercentres

Pour l'hypercentre (dit CBD pour *central business district*) de Lausanne - soit le quartier sous-gare - et celui de Genève, la demande est soutenue. Dans les secteurs de Longemalle, Rive, Bel-Air, Stand, Quai de l'Île, Rues-Basses et rue du Rhône, les prix au m² sont passés de CHF 650.- en 2019 à CHF 770.- en 2023, ►

avec des pics en fonction du bien s'élevant à CHF 1000.-. «Les seules sociétés qui peuvent louer dans le CBD genevois à un prix aussi élevé sont celles qui ont fait des marges substantielles durant la crise sanitaire, poursuit Robert Curzon-Price. Parmi elles, des sociétés actives dans le luxe et les industries pétrolière et gazière».

Certains propriétaires ont également parié sur l'avenir et ses perspectives en rénovant leur parc immobilier - principalement dans le CBD -, augmentant ainsi sa valeur locative. Ces rénovations-modernisations ont trouvé un public cible: les entreprises sont nombreuses à rechercher des surfaces locatives dotées de grands plateaux ouverts et aménagés. A l'inverse, le prix au m<sup>2</sup> maintient sa tendance à la baisse dans le secteur

de l'aéroport de Genève, où les biens ne sont plus en adéquation avec les besoins des entreprises en termes énergétiques et d'espace. Le prix au m<sup>2</sup> se situe désormais entre CHF 250.-/m<sup>2</sup> et 350.-/m<sup>2</sup>, alors qu'il était de CHF 370.-/m<sup>2</sup> en 2021.

### Nouveaux modes de travail et immobilier commercial

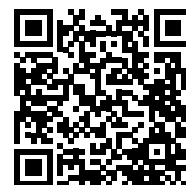
Si les entreprises ont flexibilisé leur organisation du travail, la révolution liée au télétravail n'a pas eu lieu et n'a donc pas entraîné de modification au niveau de la structure des bureaux. En témoignent les besoins en termes de volume et de taille des surfaces - identiques à ceux pré-Covid -, qui ne montre aucun signe de fatigue. ■

VÉRONIQUE STEIN

GROS PLAN

## Une vision exhaustive, quartier par quartier

Edité chaque année et largement utilisé par les professionnels, le *Barnes Market Outlook* est un outil cartographique et statistique. L'étude indique le prix moyen des locations commerciales par secteur dans les cantons de Genève et Vaud. Le prix au mètre carré à la location est un chiffre brut. La carte permet de comprendre les fluctuations en fonction de l'attractivité ou de la renommée d'une rue, ou selon les quartiers.



© Luca Sordani pour «Le Temps»

## Le podcast à la rencontre d'entrepreneurs d'exception

Aline Bassin, journaliste au «Temps» reçoit Jean-Claude Biver, l'âme de l'horlogerie suisse.

Alors qu'il pourrait couler une douce retraite, l'entrepreneur lance une nouvelle marque de montres. Car vivre sans sa passion n'a pas de sens.

Ils bâtissent, ils créent, ils inventent, ils produisent, ils nous inspirent. Ils ont du succès, mais ils ne sont pas infailibles. Qui sont les hommes et les femmes derrière ces personnalités qui font la Suisse romande?

Chaque mois, un nouvel épisode.

A écouter sur [letemps.ch/podcast/feusacre](http://letemps.ch/podcast/feusacre)

AVEC LE SOUTIEN DU