

## Immobilier de bureau

# Construire des bureaux à Genève: la réponse à un besoin?

Alors que certains affirment que Genève abonde en bureaux vides, l'étude publiée par Jones Lang LaSalle (JLL) sur ce sujet montre le contraire: reflet d'une bonne activité pour la région, les taux de vacance sont en baisse. Afin de préciser son étude annuelle et 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 2023.

## - Quelles sont les tendances du marché de bureau à Genève?

- La demande de surfaces de bureau reste soutenue. Malgré le nombre de projets en cours ou récemment livrés, le taux de vacance des surfaces de bureaux est relativement bas. Il est même en diminution, ayant passé de 6,7% au premier trimestre à 6,1% au second trimestre, une baisse essentiellement due à l'évolution de zones périphériques comme l'aéroport et Plan-les-Ouates. Bien que cette baisse puisse sembler minime, elle est en réalité le signe d'une bonne dynamique du marché.

## - Est-ce le cas dans tous les secteurs géographiques du canton?

- La progression dans la demande est nette, mais des disparités entre secteurs sont, bien entendu, présentes. Les emplacements centraux sont les plus recherchés. Ainsi, la demande pour les bureaux avec une localisation centrale reste très forte ce trimestre encore et l'offre limitée avec 3,2% de vacance dans l'hypercentre (rive gauche), soit 20 400 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux disponibles. De plus, les surfaces contiguës supérieures à 1000 m<sup>2</sup> et les plateaux supérieurs à 250 m<sup>2</sup> sont rares dans ce secteur, et trouver des bureaux pour les grands utilisateurs demeure problématique. Les loyers se sont adaptés en conséquence: le loyer «prime» a enregistré une augmentation à CHF 875.-/m<sup>2</sup>/an, après plusieurs trimestres où l'offre dans ce secteur était restée historiquement basse, faisant pression sur les loyers.



Sophie Carliez.

La situation de secteurs en mutation, tels que la Praille-Acacias-Lancy, démontre que les nouveaux bureaux trouvent preneur pour autant qu'ils offrent des surfaces de qualité: le taux d'offre affiche 4,4% ce trimestre, ce qui est excellent pour une zone périurbaine qui a vu récemment son stock de bureaux augmenter d'environ 60 000 m<sup>2</sup> avec la livraison du projet Alto et du projet Esplanade 3. Parmi les transactions qui ont dynamisé ce secteur, on peut citer plusieurs baux signés par des sociétés actives dans le secteur financier au sein de l'immeuble Alto à Pont-Rouge.

## - Qu'en est-il de zones plus excentrées comme celle de l'aéroport ou de Blandonnet, longtemps pointées du doigt comme peu attractives?

- La zone de l'aéroport a enregistré quelques transactions importantes dans le nouveau quartier de l'Etang au second tri-

mestre et a réduit son taux d'offre à 17,7% au deuxième trimestre, contre 19,4% au trimestre précédent.

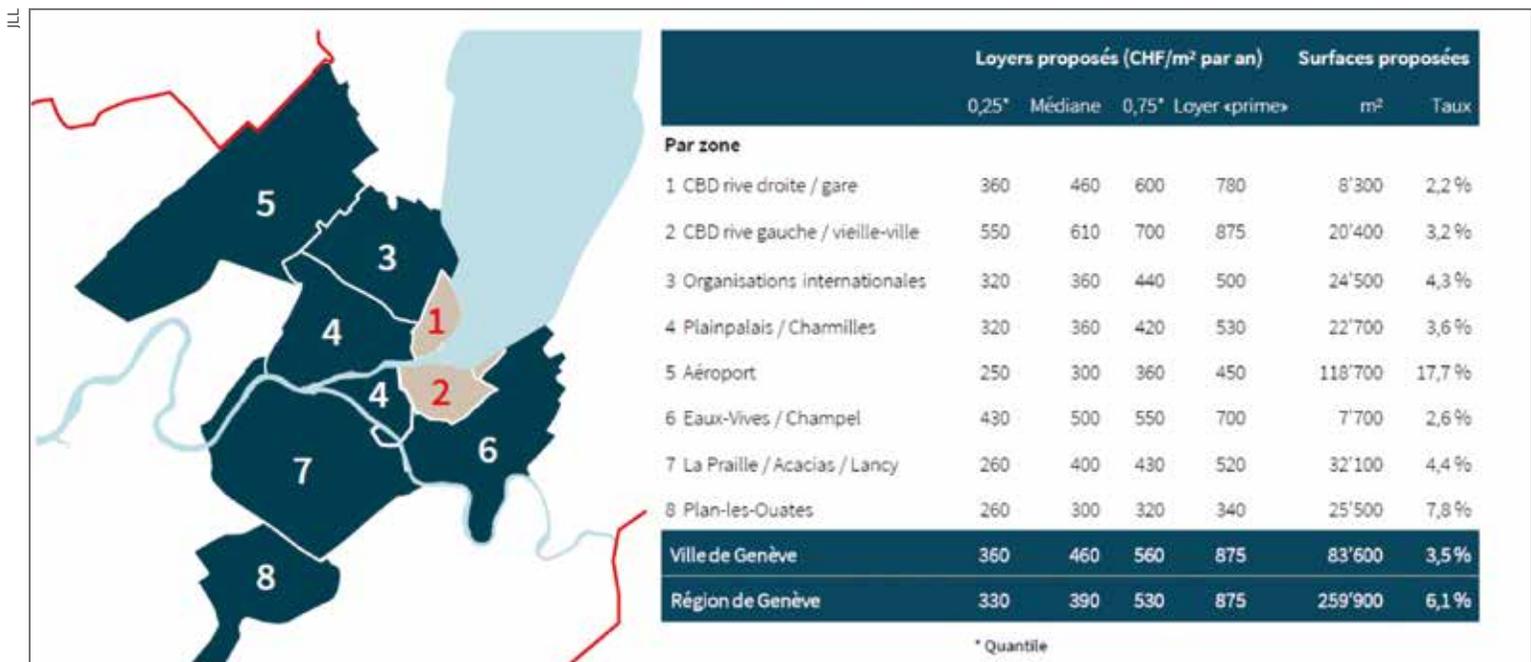
La zone de Plan-les-Ouates a également enregistré une baisse avec 7,8% de taux d'offre, contre 9,1% au premier trimestre. La correction sur les loyers dans les zones périphériques a déjà eu lieu précédemment; pour ce trimestre, on constate que les loyers sont restés stables.

## - Pensez-vous qu'il y ait assez d'entreprises sur notre territoire pour occuper les bureaux existants?

- La capacité d'attraction de Genève reste très bonne. Le nombre de nouveaux entrants - soit les sociétés étrangères qui décident de s'implanter dans notre canton - est stable et concerne surtout de petites entités (entre 5 et 30 collaborateurs). Le marché immobilier est soutenu par un marché de l'emploi dynamique (taux de chômage de 3,6% en juin 2023, ce qui est très bas) et une croissance du PIB à Genève au premier trimestre 2023 (+0,4%), qui s'est accélérée au second trimestre.

## - Comment qualifiez-vous les principales attentes des locataires commerciaux?

- Désormais, les entreprises se tournent vers des surfaces répondant à des critères tels que la gestion de l'énergie, l'environnement, la mobilité/l'accessibilité; la qualité du bâti a également toute son importance. Par ailleurs, les entreprises recherchent des espaces de travail plus agréables, qui prennent en compte la santé et bien-être



### Marché immobilier du bureau à Genève - par zones.

au bureau, tout en favorisant la collaboration entre employés. Les bureaux qui se construisent dans les nouveaux quartiers vont en ce sens, un souffle bénéfique qui permet de vider les bâtiments anciens et de les rénover dans le but de les mettre aux normes actuelles.

#### - Sur quelle base établissez-vous vos études? Pourquoi vos données diffèrent-elles de celles de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT)?

- Les rapports de JLL sont fondés sur des modèles internes de collecte de données primaires et d'analyse exclusive. Là où nos chiffres diffèrent le plus de ceux de l'OCSTAT, c'est en ville de Genève, soit 115 054 m<sup>2</sup> de bureaux disponibles selon l'Office cantonal, contre 83 000 pour nous. Plusieurs raisons permettent d'expliquer cet écart: nous prenons en compte les surfaces disponibles aujourd'hui et dans six mois maximum (une rénovation qui sera sur le marché fin 2024 n'est donc pas intégrée à nos données). Nous enregistrons minutieusement les prélocactions, c'est-à-dire les baux signés dans les immeubles en construction/rénovation disponibles dans les six mois. Nous réalisons en effet une veille sur les transactions.

Tout ce qui est loué est sorti de nos chiffres de la vacance. Cette méthode permet ainsi de tenir compte de «l'absorption» des surfaces. Par ailleurs, nous n'intégrons pas les



La demande de surfaces de bureau reste soutenue à Genève.

surfaces de moins de 250 m<sup>2</sup>. Enfin, nous veillons à éviter tous les doublons (les annonces publiées par divers sites immobiliers ne sont pas comptabilisées plusieurs fois!) et analysons les annonces une par une. Le fait d'être présents sur le marché nous permet d'avoir un suivi très précis du stock de bureaux et de la vacance.

#### - Avec ses 6,1% de vacance, comment Genève se compare-t-elle à d'autres villes?

- Ce taux est faible si on le met en parallèle à celui de villes européennes très attractives et de taille similaire: Dublin affiche 14,1%, Stockholm 11,5%, Madrid 9,5%

et Amsterdam 7,2%. Paris - le plus grand marché de bureaux en Europe - a un taux de 8% et Londres (second plus grand marché) de 9,5%. Cela nous permet de relativiser la situation genevoise, n'est-ce pas? ■

PROPOS RECUEILLIS PAR  
VÉRONIQUE STEIN

Pour accéder à  
l'étude complète:

