

Immobilier de bureau

Take-up au plus bas depuis la crise financière

Selon l'analyse de CBRE Switzerland, le troisième trimestre 2023 confirme la tendance baissière de la demande de bureau en Suisse. Avec un taux de disponibilité de 10,6%, soit 178 000 m², la périphérie genevoise n'a jamais vu autant de bureaux vacants.

«Depuis 2018, la hausse de l'offre à l'échelle nationale était imputable à la livraison de bureaux neufs, indique Julien Scarpa, responsable chez CBRE de la recherche et du consulting en Suisse romande. En 2023, la construction s'étant tassée, nous observons une pure baisse de la demande». L'analyse démontre qu'au cours des trois premiers trimestres, le *take-up* de bureau a reculé de 40% par rapport à l'année précédente, pour atteindre une moyenne de 367 000 m² par trimestre, soit le niveau le plus bas depuis la crise financière en 2009. En cause, la conjoncture économique qui s'essouffle, la hausse des taux d'intérêt, le ralentissement du marché de l'emploi».

Ce retournement qui touche principalement les territoires en dehors des cinq grands marchés - Zurich, Genève, Bâle, Berne et Lausanne - ne laisse pas indemnes les périphéries de Zurich, Genève et Bâle, qui enregistrent une hausse de surfaces disponibles, avec un pic du taux de vacance jamais atteint à Genève de 10,6%, soit 178 000 m².

«A l'inverse de Lausanne, la réglementation en faveur de la préservation du tissu artisanal et high tech dans les zones industrielles en périphérie de Genève 'filtre' la demande potentielle des utilisateurs de bureaux dans les nouveaux projets et génère de fait une vacance dans ce secteur», explique notre interlocuteur.

Le centre-ville reste attractif

«La crise pandémique a engendré un certain besoin de rationalisation, poursuit Julien Scarpa. La réduction des surfaces induite par le télétravail se matérialise progressivement en termes de locaux vacants et de réorganisation plus flexible des espaces de bureaux. La rationalisation, c'est aussi, à Genève notam-

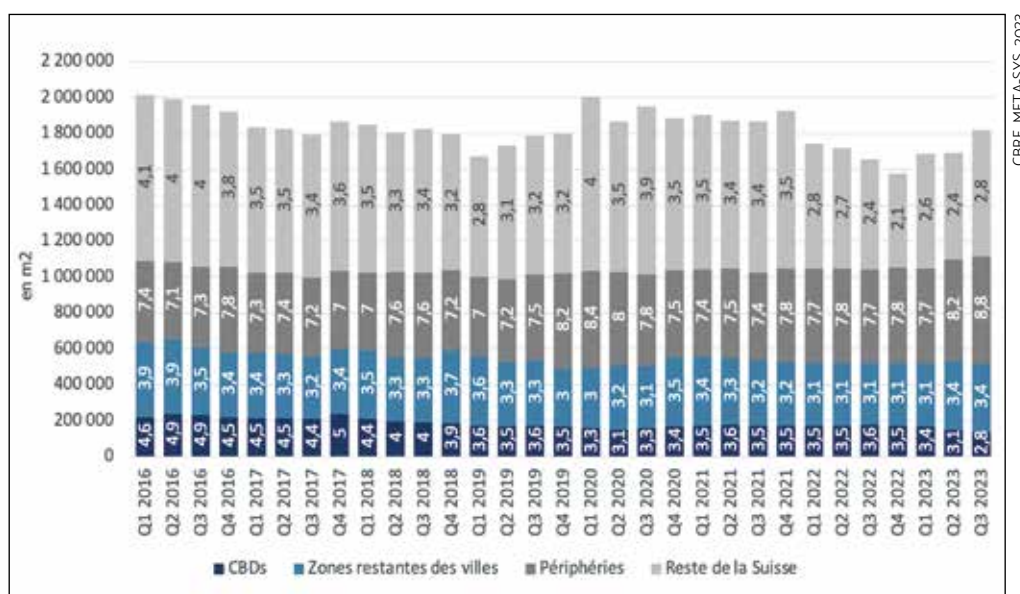


Figure 1: Disponibilité des bureaux par secteur (chiffres dans les colonnes = en % du parc).*

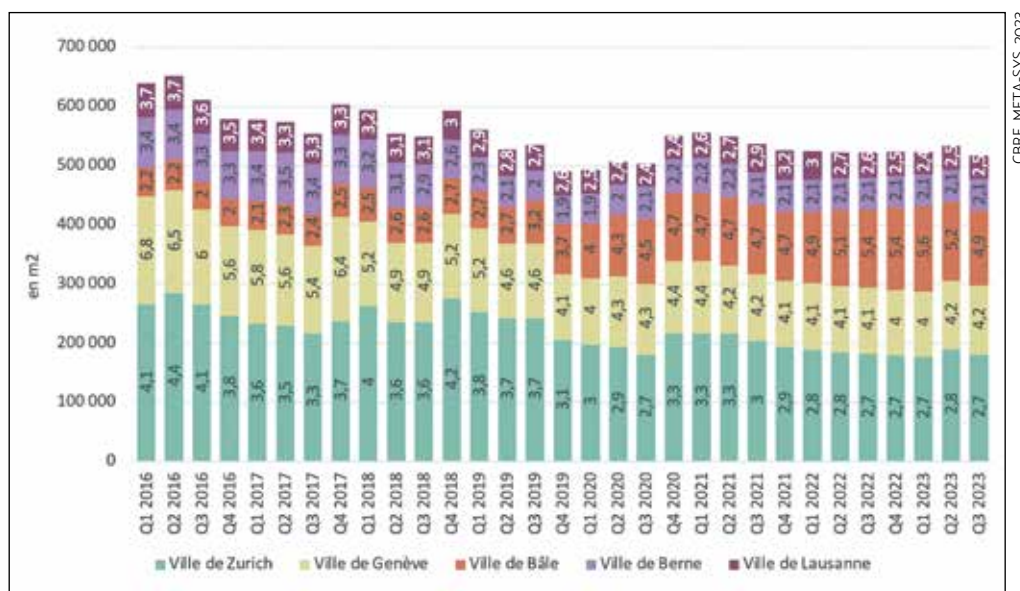


Figure 2: Disponibilité des bureaux dans les cinq grandes villes suisses (chiffres dans les colonnes = en % du parc).

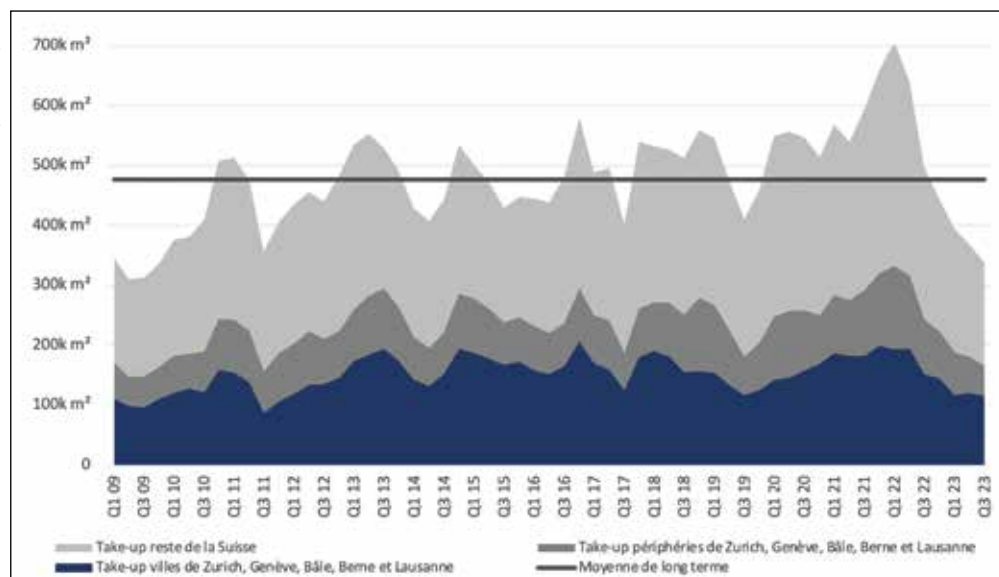


Figure 3: Take-up de bureau par secteur de marché.

ment, le mouvement de concentration des activités opérées en particulier par les établissements bancaires qui quittent le centre-ville pour s'installer dans des communes voisines». En septembre 2024, BNP Paribas s'installera à Pont-Rouge, rejoignant d'autres établissements déjà installés dans le quartier Praille-Acacias-Vernets, à commencer par le Crédit Agricole, tandis que la banque Edmond de Rothschild va quitter la rue de Hesse pour le quartier de l'Etang et que Lombard Odier s'installera l'an prochain à Bellevue.

Néanmoins, les localisations centrales restent toujours attrayantes. La demande reste forte à Lausanne, comme à Genève, place où le secteur financier et le trading entretiennent la guerre des talents en termes d'image et donc de situation dans les plus riches artères de la ville. Au troisième trimestre, l'offre de bureau a pu se stabiliser en ville de Genève, à hauteur de 117 000 m², soit 4,2% de taux de disponibilité. L'offre s'est même légèrement réduite

dans les sous-secteurs centraux, à l'image du Central Business District (CBD) en rive droite et rive gauche ou aux Eaux-Vives, où la disponibilité s'est repliée de -6% sur un an. Selon Jullien Scarpa, «ce taux ne devrait pas augmenter sensiblement au vu de l'attrait et des taux de prélocation élevés pour la zone, en dépit d'une vague de projets de rénovation livrables ces trois prochaines années».

Quant au marché lausannois, il reste également assez stable, avec une offre limitée au centre-ville, face à une forte demande persistante. Par ailleurs, l'essor de l'Ouest lausannois se poursuit, avec des projets en cours qui devraient répondre au besoin de grandes surfaces locatives.

Perspectives 2024

Le taux d'inflation de 1,7% en septembre et octobre (1,4% en novembre) reste dans l'objectif du taux inférieur à 2% visé par la BNS.

Les prévisions pour 2024 tiennent à deux figures opposées. Une décélération de la croissance économique répercutée sur la demande de bureau peut intervenir si la banque centrale relève son taux directeur, suite notamment à un hiver énergétiquement coûteux. A l'inverse, on peut imaginer que le taux d'inflation restant en-deçà de 2% maintienne les taux directeurs stables, voire baissiers, ouvrant des perspectives de croissance plus résiliente.

Les investisseurs devront se montrer plus proactifs dans la gestion de leur parc immobilier de bureau et également plus créatifs et flexibles vis-à-vis du potentiel de locataires. Il s'agit de rester précautionneux dans les acquisitions bien qu'il existe encore des opportunités porteuses, à l'exemple de Pont-Rouge qui offre des plus-values en termes de situation, d'environnement, de qualité et d'accessibilité. L'assainissement énergétique est un critère important. Vaud, Zurich et Bâle s'orientent dans le sens de Genève qui, en précurseur, a légiféré sur cette question. ■

VIVIANE SCARAMIGLIA

GROS PLAN

Méthodologie

L'étude de CBRE est fondée sur les annonces publiées sur les portails immobiliers en ligne et retrace chaque trimestre le volumes des surfaces louées sur le marché suisse des bureaux.

*Les CBD, les zones restantes des villes et les périphéries font référence aux villes de Zurich, Genève, Bâle, Berne et Lausanne.

Chauffage, ventilation, climatisation Notre passion!



Installation, réalisation, rénovation, maintenance et dépannage 7/24

PARTENAIRE ENGAGÉ 2021



CVG S.A.

Route du Bois-de-Bay 25B - 1242 Satigny - Tél : 022 939 19 30
Mail: info@cvgenevois.ch - www.cvg-sa.ch

