

## Immobilier commercial

# Les bureaux à l'abri de la bulle dans un marché équilibré

**Le marché des surfaces administratives et commerciales est globalement stable entre Vaud et Genève**

Etienne Opliger

**U**ne bulle immobilière? Elle n'existe que là et au moment où elle éclate, ne cessent de rappeler depuis une bonne année et demie certains observateurs du marché. Alors, parlons plutôt de surchauffe, et encore faut-il y mettre des nuances: tous les segments du marché ne sont pas concernés au même degré. Ainsi, l'offre de logements à louer demeure nettement insuffisante, en particulier les appartements à loyer modeste situés le long de l'arc lémanique, alors que le marché des surfaces administratives et commerciales est globalement équilibré avec des prix relativement stables. Dans les deux cas, il est difficile de parler de bulle.

La situation de l'immobilier commercial a fait l'objet d'une présentation spécifique par Philippe Kaufmann, économiste auprès du Credit Suisse, lors de la cinquième Journée romande des gérants immobiliers organisée par la SVIT School.

## Evolution modérée

D'emblée, l'expert rappelle que «si l'implantation de surfaces de bureaux est aujourd'hui importante - elle représente avec le domaine industriel 17% de tous les investissements dans la construction, soit l'équivalent du génie civil -, on est loin des excès des années 1990».

Les coûts de la construction dans ce secteur sont à la baisse depuis 2008, influencés par un tassement de l'activité. Les loyers des nouveaux baux connaissent, de leur côté, une évolution modérée: 4,4% de hausse annuelle dans la ville de Genève depuis 2005, 3,8% dans la région lémanique, à mettre en regard du 1,3% de la ville de Zurich. Durant la même période, les prix des logements en PPE ont plus que doublé dans le can-



Entre Morges et Nyon, la planification de nouvelles surfaces administratives demeure importante.

ARC/JEAN-BERNARD SIEBER

## «La demande de surfaces commerciales est influencée par les cycles économiques qui sont très volatils»

**Philippe Kaufmann,**  
économiste au Credit Suisse

ton de Genève et renchéri de moitié dans le canton de Vaud.

Dans l'agglomération lausannoise, on assiste à un déplacement de l'emploi du centre en direction de l'ouest du chef-lieu (quartier de Malley, Ecublens, Bussigny), les loyers s'en ressentent, mais pas de façon excessive, et l'écart des prix avec Genève se réduit.

La planification de nouvelles surfaces administratives demeure, par contre, importante tout au long de l'arc lémanique. Le total des deman-

des d'autorisation de ces douze derniers mois s'est élevé à 225 millions de francs pour le canton de Genève, 199 millions pour Nyon, 23 millions pour la région Morges-Rolle et 68 millions pour Lausanne.

Philippe Kaufmann n'en demeure pas moins persuadé que le risque d'une bulle est inexistant. A la différence du logement, «la demande de surfaces commerciales est influencée par les cycles économiques qui sont très volatils. On peut prévoir que la conjoncture va redémarrer au deuxième semestre de l'an prochain. D'autre part, malgré les licenciements annoncés ces dernières semaines, la croissance de l'emploi dans le bureau va se poursuivre, à un rythme certes ralenti mais plus fort dans la région lémanique que dans le reste de la Suisse romande.»

Parmi les autres facteurs de soutien de la branche, l'expert du Credit Suisse cite, bien sûr, les taux hypothécaires à leur niveau exceptionnelle-

ment bas, même si leur influence est moindre dans ce secteur que dans celui du logement, ainsi que l'intérêt croissant des investisseurs institutionnels, les caisses de pension en particulier, pour les placements dans l'immobilier, y compris l'immobilier commercial. «Il offre à la fois la sécurité et de bons rendements. Si le prix de certains immeubles réservés au logement est aujourd'hui trop élevé, on est loin des excès de la fin des années 1980.»

## Rien à voir avec 2001

Ni risque de bulle ni même surchauffe sur le marché des immeubles de bureaux, résume Philippe Kaufmann. La croissance de l'emploi est modeste et régulière, l'absorption de l'offre de nouvelles surfaces est bonne, «le risque d'une surproduction existe même à moyen terme. Mais la situation est très différente de celle de 2001, où le marché était beaucoup plus tendu.»