

L'analyse économique

Bureau: un marché déformé

Chaque mois, retrouvez votre nouvelle chronique d'analyse économique et financière du marché de l'immobilier

Pierre Jacquot
Président
du SVIT Romandie



Zones de construction disponibles et prix de location

AGGLOMÉRATION	OFFRE DE SURFACE M ²	VARIATION DE LA SURFACE 2015-2016	ÉCHELLE DES LOYERS CHF/M ²	PRIX MOYEN CHF/M ²	VARIATION DU PRIX 2015-2016
Bâle	185 321	+8%	140 - 315	205	→
Genève	575 075	+9%	250 - 665	440	→
Zurich	1 145 050	+12%	150 - 575	250	→

O.C. SOURCE: ETUDE CSL IMMOBILIERN AG

taut d'avoir un bon indicateur pour anticiper les tendances sur le marché des bureaux en Suisse. Outre Rhin, au cours des deux premiers trimestres de l'année, on a enregistré un nombre record de mises en location de nouvelles surfaces de bureau sur le marché. Mais le marché suisse ne semble pas suivre cette tendance. Depuis l'abandon du taux plancher du franc suisse face à l'euro, on constate que le marché de location des bureaux dans notre pays, tout comme la croissance économique, s'est décollé du marché allemand.

Les dernières perspectives économiques laissent toutefois penser que les loyers sur le marché des bureaux vont rester stables. Par ailleurs, les résultats de l'étude semestrielle de CSL Immobilier montrent également une tendance positive: contrairement à l'année précédente, la croissance des entreprises joue toujours un rôle important dans la demande d'espace de bureau. L'année dernière, cette croissance avait atteint un point bas historique. Le marché se caractérisait principalement par une optimisation spatiale, une relocalisation et, par conséquent, des réductions de superficie. Cela s'expliquait par la pression pour optimiser les coûts des entreprises et par l'évolution du monde du travail.

Ces tendances vont se poursuivre. Mais, avec un développement économique positif, on peut penser que la volonté de se relocaliser ainsi que la demande pour de plus grandes surfaces de bureau vont augmenter. Cela devrait également être le cas pour le marché de l'immobilier de bureau en 2017. L'espoir fait vivre!

www.svit-romandie.ch

Lors de l'étude 2016 portant sur le marché de l'immobilier de bureau en Suisse, des experts ont été invités à partager leur vision et leurs prévisions pour ce segment en 2017. Leurs réponses ont été presque unanimes: en raison d'une demande faible, la majorité des spécialistes s'attendaient à des baisses de loyer. Cette analyse semblait parfaitement logique compte tenu de l'offre largement excédentaire.

Cependant, l'étude de marché publiée au début de l'été 2017 par CSL Immobilier montre une image très différente de celle attendue. En se basant sur les données des six premiers mois de l'année, on constate que les loyers restent à un niveau constant dans les trois plus grandes zones économiques du pays. La fourchette de prix ne montre pas de changement significatif et la moyenne reste stable. Genève fait exception puisqu'on constate une légère diminution dans la tranche des loyers les plus élevés. En parallèle, l'offre de bureaux continue à croître: dans l'agglomération de Zurich, le seuil du 1,1 million de mètres carrés disponible a été dépassé

pour la première fois. Les régions métropolitaines de Bâle et de Genève ont également enregistré une nouvelle augmentation (voir le graphique).

Les raisons expliquant cette contradiction sont complexes. D'une part, l'analyse du marché à travers la seule étude des loyers proposés est incomplète. Un spectre plus large devrait être considéré. En effet, le prix du loyer qui est réellement conclu entre locataires et propriétaires n'est pas pris en considération. Dans les immeubles qui sont bien localisés, les loyers conclus sont en adéquation avec le prix du marché. Mais, pour les objets moins recherchés, les loyers réels sont nettement sous-estimés, surtout dans l'environnement de marché actuel.

D'autre part, le sondage réalisé cet été, corroboré par les témoignages des professionnels ayant signé des locations récemment, démontre que les incitations accordées par les propriétaires pour faciliter la signature d'un contrat de bail représentent un changement de pratique important. Actuellement, la fixation du loyer fait

«Actuellement, la fixation du loyer fait l'objet d'une négociation aboutissant souvent à un encouragement sous forme de gratuité de loyer pour des périodes allant d'un à douze mois»

l'objet d'une négociation aboutissant souvent à un encouragement sous forme de gratuité de loyer pour des périodes allant d'un à douze mois. Toutefois, cela n'apparaît pas dans les statistiques du marché.

De plus, la clause de rupture anticipée, très populaire sur le marché anglo-saxon,

devient de plus en plus fréquente en Suisse. Elle entraîne une augmentation des négociations portant sur les contrats de location. En outre, elle affaiblit le contrat de bail usuel de cinq ans qui est un bon critère d'évaluation, pour mesurer la valeur de l'immobilier de location de bureaux, et qui fait figure de dernier bastion contre des négociations difficiles.

Last but not least, un regard plus attentif sur les données du marché ainsi que sur les offres individuelles montre également une forte augmentation du nombre de surfaces de location plus petites. Et comme les plus petites surfaces se louent à un prix au mètre carré plus élevé, la diminution de la demande de location est par conséquent noyée et ne ressort pas dans les statistiques actuelles.

La question de savoir quand ou si les tarifs de location sur le marché vont s'effondrer demeure ouverte. Avec pour conséquence, un grand nombre de surfaces de bureau vacantes. Jusqu'à présent, un regard sur le marché allemand permet-

PUBLICITÉ

label qualité

La meilleure recette pour mettre votre bien en valeur.

Confier son bien à un professionnel de l'immobilier est une démarche qui doit s'effectuer dans un climat de grande confiance. Le Label Qualité de l'USPI Genève vous garantit des prestations professionnelles de qualité:

- Contrôle annuel des états financiers des membres
- Contrats d'assurances obligatoires avec des couvertures minimales élevées
- Respect du Code de déontologie des professions immobilières

L'ensemble des membres de l'USPI Genève a l'obligation de respecter strictement ces exigences dans le but de vous offrir des services de qualité et de garantir un haut degré de professionnalisme.

<h4>Gérance et courtage</h4> <p>BAEZNER GERARD & Cie SA</p> <p>BERSIER & Cie SA</p> <p>BESSON, DUMONT, DELAUNAY & Cie SA</p> <p>BESUCHET CHARLES SA</p> <p>BORDIER ALAIN & Cie SA</p> <p>BORY & Cie Agence Immobilière SA</p> <p>BROLLIET SA</p> <p>BRUN ÉDOUARD & Cie SA</p> <p>BURGER RODOLPHE SA Agence Immobilière</p>	<p>COFIMOB compagnie financière et immobilière SA</p> <p>COGERIM SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE</p> <p>COMPTOIR IMMOBILIER SA</p> <p>DAUDIN & Cie SA</p> <p>FORUM IMMOBILIER SA</p> <p>GEROFINANCE-DUNAND SA</p> <p>GRANGE & Cie SA</p> <p>L'Immobilier Romande IMRO SA</p> <p>LES RÉGISSEURS ASSOCIÉS SA</p> <p>MOSER VERNET & Cie SA</p>	<p>NAEF IMMOBILIER GENÈVE SA</p> <p>PILET & RENAUD SA</p> <p>PROKESCH IMMOBILIER SA</p> <p>RÉGIE DU CENTRE SA</p> <p>RÉGIE DU MAIL, Flavio BRISOTTO</p> <p>RÉGIE DU RHÔNE SA</p> <p>RÉGIE FONCIÈRE SA</p> <p>ROSSET & Cie</p> <p>SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE SA</p> <p>TOURNIER BERTRAND Agence Immobilière</p>
<h4>Courtage</h4> <p>CARDIS SA</p> <p>COURTAGE DU MAIL, Sylvie BRISOTTO</p> <p>MELCARNE SA</p> <p>MOSER VERNET & Cie, Valorisations Immobilières SA</p> <p>PALEY GERARD & FILS SA Agence immobilière</p> <p>STOFFEL IMMOBILIER SA</p> <p>VERBEL Genève SA</p>		

label qualité

label vert

label courtier

label formation

union suisse des professionnels de l'immobilier

www.uspi-geneve.ch