

## L'analyse économique

## L'e-commerce impacte l'immobilier commercial en Suisse

Pierre Jacquot  
Président  
du SVIT Romandie



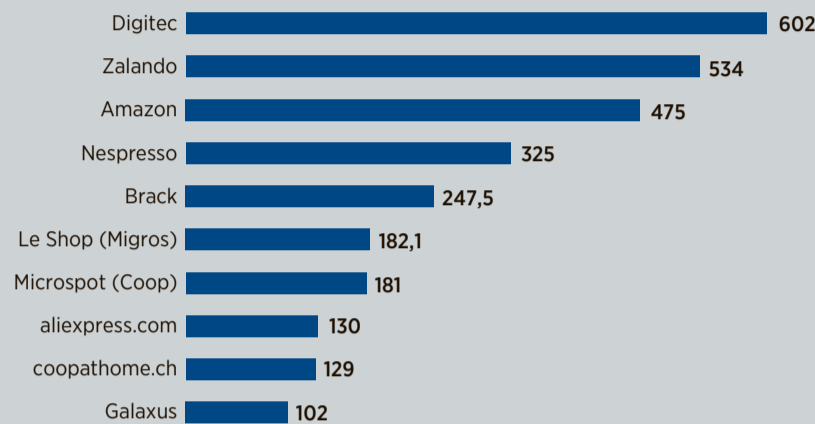
Le commerce de détail en Suisse est en pleine mutation, bousculé depuis plusieurs années par l'e-commerce, la chute de l'euro et un tourisme d'achat soutenu par des déplacements toujours moins chers. Les détaillants évoluent sur un marché en grande partie saturé qui varie en premier lieu avec la population. Lorsqu'un commerçant voit son chiffre d'affaires augmenter, c'est celui de son concurrent qui diminue.

En matière d'immobilier, la demande de nouvelles surfaces est, par conséquent, extrêmement modeste. Elle émane surtout du segment alimentaire/near-food. Dans les autres secteurs, la commercialisation reste difficile. La faible demande pèse fortement sur les loyers, à l'exception des localisations très fréquentées qui résistent à ce phénomène. Compte tenu de la part importante des revenus issus du commerce de détail dans le parc immobilier en Suisse, il est particulièrement important d'observer ce marché avec attention.

Depuis l'abandon du taux plancher entre l'euro et le franc suisse, le commerce de détail s'est trouvé confronté à un recul de la demande. Les chiffres d'affaires réels ont cédé 0,6% en 2016 par rapport à 2015, année déjà éprouvante.

## Les 10 plus grands e-commerces de Suisse en 2016

Chiffre d'affaires en millions de francs



O.C. SOURCE: CARPATHIA AG 2017

Ce recul indique clairement que de nombreux segments du commerce de détail subissent toujours les conséquences du choc monétaire. Il souligne aussi combien la transition numérique de la branche se fait ressentir. Le commerce de détail cherche à s'adapter en redoublant d'efforts et d'inventivité. Désormais, les grands magasins mettent en avant «l'expérience client». Car les consommateurs ne cherchent plus simplement à acheter des produits lorsqu'ils se rendent dans des commerces traditionnels, ils veulent

accéder à un service personnalisé de qualité pour vivre une véritable expérience d'achat. Si les grandes enseignes réagissent pour être plus efficaces, plus flexibles, plus innovantes, plus séduisantes ou en modernisant des réseaux de magasins, toutes n'ont pas l'expertise et les réserves financières nécessaires pour le faire.

Le véritable potentiel réside dans l'e-commerce. L'étude réalisée par Fuhrer Hotz, portant sur l'analyse des objectifs de vente en 2016, démontre que 51% des

commerces stationnaires ont atteint, voire légèrement dépassé le chiffre d'affaires budgété. Or, cette valeur s'élève à 88% pour les prévisions de chiffre d'affaires en ligne. Plus précisément, 46% des détaillants ont atteint leurs objectifs de chiffre d'affaires sur l'Internet avec une boutique en ligne et 42% les ont dépassés, parfois largement. Environ un détaillant sur sept a vendu bien plus que prévu sur sa boutique en ligne (10% et plus). Ces dernières années, l'e-commerce a enregistré en Suisse des taux de croissance bien différents de ceux du commerce de détail stationnaire. Ainsi, entre 2008 et 2015, la population helvétique a consommé par Internet 6,4% de plus en moyenne chaque année. Depuis 2012, cette croissance s'est même accélérée (2012-2015: +7,3% par an), sous l'effet notamment de l'entrée sur le marché suisse de Zalando à l'automne 2011. Le volume total du marché de détail en Suisse est estimé à 93,9 milliards de francs pour 2016 et la part des commandes en ligne s'est élevée à 8,6%, avec des variations importantes en fonction des secteurs. L'étude *Retail Outlook* de Credit Suisse prévoit qu'en 2022, la part en ligne du segment alimentaire devrait s'élever à environ 3,6%, soit près du double par rapport à 2015. Celle du segment de l'habillement et des chaussures, déjà plus importante que celle du segment alimentaire, devrait aussi progresser, quoique plus lentement. Avec 15% de vente en ligne en 2015, il est probable que plus d'un quart du chiffre d'affaires de ce segment

sera généré sur Internet en 2022. Au vu de la part déjà importante des ventes réalisées en ligne par l'électronique grand public (26% en 2015), sa croissance relative devrait être moindre. D'ici à 2022, 38% du chiffre d'affaires de ce segment devrait être généré par les ventes sur Internet.

Ce doublement des ventes issues de l'e-commerce d'ici à 2022 s'explique par le fait que les seniors surfent de plus en plus sur la Toile. Ce mouvement se renforcera encore significativement dans les années à venir puisque la «génération du numérique» arrive progressivement à l'âge d'un pouvoir d'achat plus important.

Par conséquent, le commerce de détail stationnaire doit fortement s'adapter, en réduisant la densité de l'offre ou en diminuant le nombre d'employés. Avec les nombreuses fermetures de chaînes de magasins en Suisse (comme Yendi, Vögele ou Magro), un grand nombre de surfaces vacantes arrivent actuellement sur le marché et ne peuvent plus être absorbées. Certains estiment l'offre excédentaire à environ 25% de surfaces commerciales. A contrario, les biens logistiques et entrepôts urbains bénéficieront de cette tendance en faveur de l'e-commerce avec une demande croissante en surfaces de stockage dans les années à venir. Cela semble toutefois insuffisant pour compenser les pertes liées à la désaffection des commerces.

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)

PUBLICITÉ

## GENÈVE/FLOISSANT



## Bel appartement de 4 pièces à Florissant

- Situé dans une résidence de standing
- 2 chambres à coucher/balcon
- Box et cave en annexe
- Chambres au calme donnant sur le parc

Fr. 1'300'000.-

Réf. 29121

## PETIT-SACONNEX



## Appartement de 6 pièces traversant

- Surface de 142 m<sup>2</sup> avec balcons de 15 m<sup>2</sup>
- 4 chambres, 3 salles d'eau
- Box et cave en sous-sol
- Idéal pour une famille

Fr. 1'490'000.-

Réf. 29144

## SATIGNY



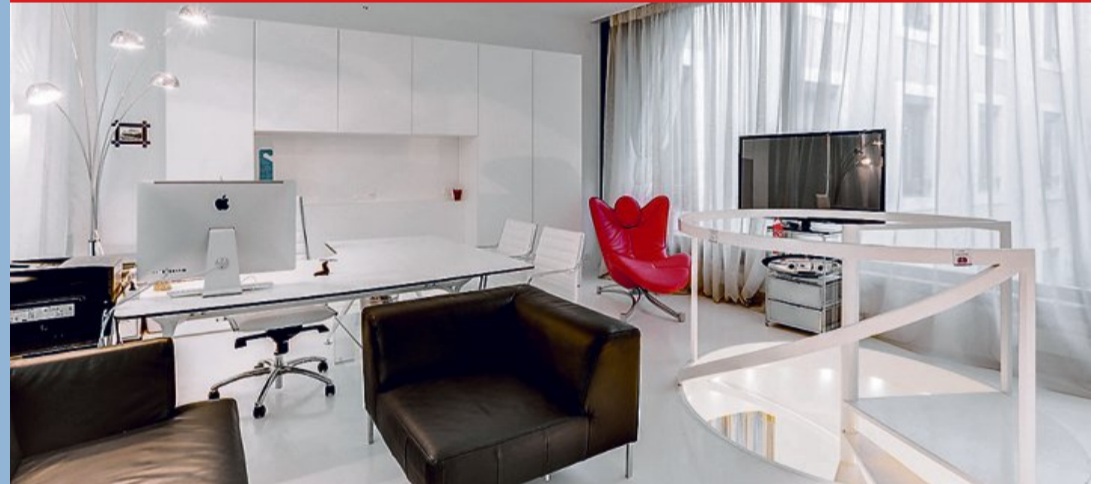
## Grand 4 pièces en bordure des vignes

- Situation idéale au calme
- Proximité transports, dont gare
- Surface habitable de 105 m<sup>2</sup>
- Une cave et 2 places de parking

Fr. 950'000.-

Réf. 28946

## GENÈVE



## Une maison en plein centre-ville

- Maison sur trois étages entre Plainpalais et quartier des Bains
- Cuisine épurée, complètement agencée et équipée
- Master bedroom avec sa salle d'eau
- Grands espaces ouverts et jardin privatif

Fr. 2'250'000.-

Réf. 29167

## AGENCE DE GENÈVE

Route de Florissant 57  
1206 Genève

Service des ventes

T. +41 22 839 38 59

naef

uspi genève  
vaud  
neuchâtel COURTIER  
PARTENAIRES

Suivez-nous sur