

L'analyse économique

Covid-19 et marché des bureaux: un impact à relativiser

Pierre Jacquot
Président du
SVIT Romandie

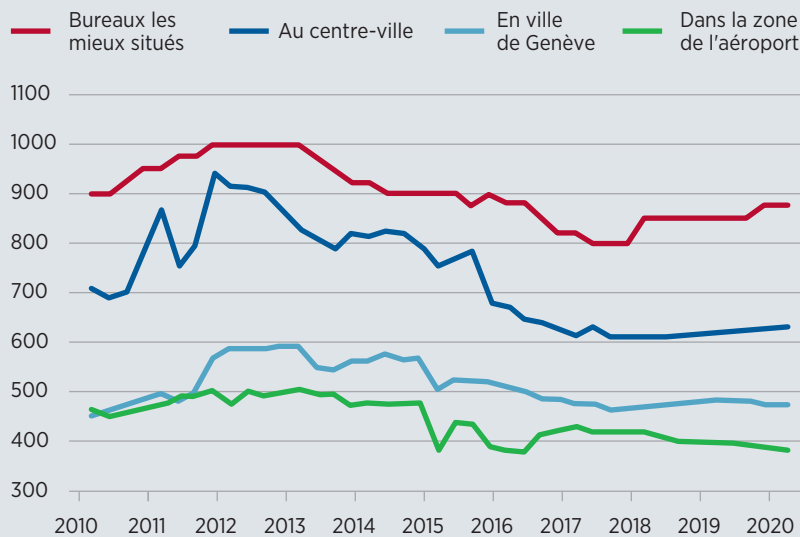


Au plus fort du semi-confinement dû à la pandémie de coronavirus, l'essor du télétravail semblait annoncer une modification durable des habitudes, qui allait inévitablement engendrer une baisse de la demande de surfaces de bureaux. À présent que nous disposons d'un certain recul et que les premières données sur le marché post-apparition du Covid-19 commencent à émerger, cette tendance semble se manifester dans des proportions bien moindre que ce que l'on pouvait anticiper. C'est du moins ce qu'indiquent les résultats d'une vaste étude publiée par nos confrères du groupe CBRE, basée sur des données portant jusqu'à la fin du mois de juillet de cette année.

En analysant les cinq plus grands marchés de Suisse, à savoir Genève, Lausanne, Berne, Zurich et Bâle, l'étude montre une augmentation de la disponibilité des surfaces de bureaux de l'ordre de 3% par rapport à la fin de 2019. Cette hausse minime porte le taux de vacance moyen à 4,5%. Ce chiffre est loin en dessous de la moyenne européenne qui se situe autour de 6,5%. Un signe supplémentaire que l'économie suisse fait partie des plus résilientes face aux impacts de la crise sanitaire.

Les loyers des bureaux à Genève

Prix selon les emplacements dans le canton, en francs par m²/an



O.C. SOURCES: ÉTUDE SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX GE - 2020, CBRE GROUP, INC.

L'étude montre également des disparités notables selon les villes. La disponibilité des surfaces est en hausse à Genève, en baisse Zurich et relativement stable à Lausanne. Quelle que soit la ville, on observe une tendance à la baisse dans les centres et à la hausse dans les zones périphériques. Le cas genevois est à ce titre

particulièrement parlant. S'il n'y a que très peu de possibilités de louer une surface supérieure à 1000m² dans le centre-ville, l'offre abonde en périphérie, notamment dans la région de l'aéroport qui affiche un taux de vacance supérieur à 10%. Un chiffre susceptible d'augmenter encore au vu des faibles taux de prélocation

dans les projets en cours de construction. Ces différentes tendances ont jusqu'à présent peu d'impact sur les loyers (*voir aussi le graphique*). Les baux restent globalement en faveur des locataires et comportent souvent des périodes de gratuité de loyers et des durées plus courtes. Dans le segment prime, en revanche, les loyers sont orientés à la hausse, faute d'offre adaptée à la demande.

De manière générale, les effets de la crise sanitaire révèlent et accélèrent des tendances déjà établies, à l'image de la polarisation entre les centres-villes et les périphéries. Celle-ci devrait continuer à se renforcer, compte tenu du volume important de nouveaux immeubles de bureaux en construction ou en projet dans les zones extérieures. En outre, la recherche d'économie et de flexibilité demeure au centre de la stratégie immobilière des entreprises, poussant certaines d'entre elles à privilégier le renouvellement de leur bail à des conditions avantageuses plutôt qu'à déménager. Pour les propriétaires, il convient d'offrir de plus en plus de souplesse dans leurs baux.

L'essor du télétravail, quant à lui, pourrait s'avérer être un jeu à somme nulle. S'il incite les entreprises à réduire leurs surfaces et à privilégier des solutions comme le *desk-sharing*, dans le même temps, les règles de distanciation et les mesures d'hygiène les poussent à «dé-densifier» les modèles d'organisation de leurs bureaux en *open-space*, augmentant le besoin d'espace.

Les données présentées dans l'étude de CBRE invitent à tirer un certain nombre de conclusions, à manier avec les précautions d'usage. Nous savons que, par essence, le marché de l'immobilier locatif de surfaces de bureaux comporte une part d'inertie, et que les effets d'une modification de la situation peuvent tarder à se faire sentir. Ceci d'autant plus que l'incertitude du contexte actuel pousse bon nombre de locataires (disposant pour la plupart de baux à long terme) à faire preuve d'un certain attentisme. L'hypothèse d'un recul de l'emploi de 1,5% à l'échelle nationale avancée par le SECO pourrait amener un net recul de la demande supplémentaire de surfaces de bureaux. Cependant, cela ne se traduirait pas nécessairement par un taux de vacance plus élevé, sachant que les baux en cours pourraient mener les grandes entreprises à reporter d'éventuels projets de réduction de surface.

En revanche, l'abondance de projets de construction de nouveaux immeubles de bureaux devrait dépasser la demande à venir. Nous anticipons ainsi une hausse du taux de disponibilité des surfaces de bureaux de 1,5% à l'échelle nationale, qui pourrait atteindre 6% d'ici à la fin de l'année 2021. Là aussi, les régions périphériques seraient les premières touchées, les centres-villes étant à l'heure actuelle globalement en sous-offre.