

L'analyse économique

L'immobilier commercial genevois est en plein chamboulement

Pierre Jacquot

Président du SVIT Romandie



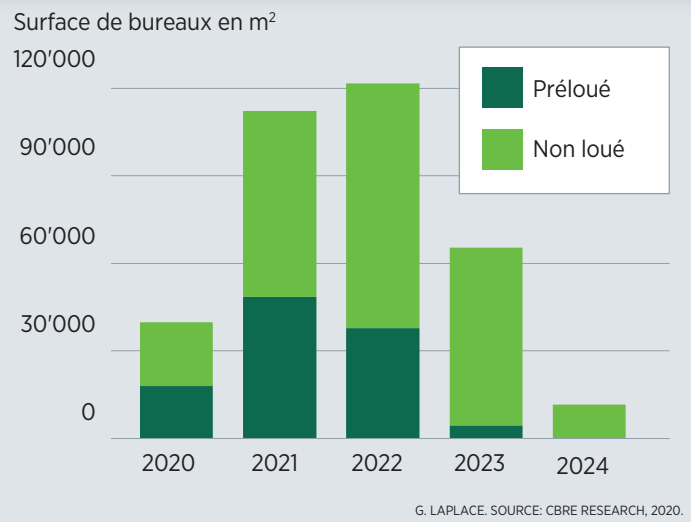
Dans l'immobilier commercial comme ailleurs, le bilan de 2020 est pour le moins contrasté. Les premiers chiffres brossent le portrait d'une année rythmée par la crise sanitaire et ses multiples rebondissements. À certains égards, la situation est moins préoccupante que les prévisions les plus alarmistes pouvaient le suggérer. Cependant, l'impact de la crise est réel et se manifeste de diverses façons. Dans de nombreux cas, 2020 aura accéléré des tendances déjà à l'œuvre, à l'image du boom de l'e-commerce qui renforce le secteur de la logistique aux dépens du commerce de détail. La situation est néanmoins complexe à appréhender, tant les disparités liées aux secteurs d'activité, à l'emplacement ou au type de surfaces sont immenses.

Parmi les tendances observées, le secteur de l'immobilier logistique tire, sans surprise, son épingle du jeu. Le sentiment général est positif, la demande se

porte bien et l'offre limitée tire les loyers vers le haut. Le taux de rendement demeure intéressant, et ce marché profite de la stabilité offerte par des baux longs. On assiste toutefois à un décalage entre la demande et l'offre existante. Le stock comporte une grande part de bâtiments anciens et énergivores, aux volumes peu adaptés. Or, le boom de la demande se porte surtout sur les grands espaces. De ce fait, la valeur des surfaces supérieures à 1000 m² prend l'ascenseur. Il en découle un grand nombre d'investissements et de constructions. Mais le secteur est pénalisé par la concurrence étrangère: beaucoup de gros acteurs préfèrent s'installer de l'autre côté des frontières. Malgré cela, l'immobilier logistique est appelé à demeurer une valeur sûre, en proie à une compétition intense.

À l'opposé du spectre, l'immobilier dédié aux commerces de détail fait figure de grand perdant, pour des raisons évidentes. Le léger déclin amorcé par l'essor du commerce en ligne s'est amplifié. Le secteur est plombé par les fermetures à répétition et l'absence de touristes. Si un léger regain d'optimisme est apparu en milieu d'année, l'augmentation des cas

Prévision de nouvelles surfaces de bureaux dans la ville de Genève et son agglomération



de Covid-19 et le durcissement des mesures l'auront rapidement douché. Le climat est donc à la méfiance. Un fort recul de la demande est anticipé. Les loyers du secteur enregistraient déjà une baisse lors des années précédentes. Celle-ci devrait s'accroître.

Si un rebond est possible, et même prévisible, il ne suffira pas à enrayer les tendances à l'œuvre.

Parmi celles-ci, notons un renforcement des disparités entre les localisations les plus prisées et celles qui le sont moins. De plus, les emplacements vus comme particulièrement désirables ont tendance à se réduire. Ainsi, une artère comme la rue du Rhône, en centre-ville de Genève, est à présent fortement polarisée: les emplacements les plus centraux sont très recherchés, alors que les ex-

trémités peinent à trouver preneur.

Concernant les surfaces de bureaux, les perspectives sont également peu réjouissantes. Les prémisses d'une baisse globale de la demande se font sentir. La conjoncture économique en sera la cause principale, davantage que la découverte du télétravail généralisé. Cependant, cette baisse est difficile à mesurer: les baux généralement longs entraînent une inertie du marché. Le taux de vacances devrait augmenter et les premiers espaces libérés seront essentiellement des bureaux de qualité moindre ou de localisations secondaires. Une baisse des loyers a déjà été constatée fin 2020. Ce phénomène va l'accroître. Il s'ensuivra une diminution des investissements. Mais le secteur devrait conserver un certain attrait, concentré sur ses segments les moins risqués.

Dans le cas spécifique de Genève, les disparités déjà constatées devraient s'accroître. Parmi elles, l'écart considérable entre le centre et la périphérie. Au centre-ville, l'offre plus réduite devrait enrayer la baisse des loyers, malgré les rénovations d'envergure planifiées. Dans des communes comme Lancy ou

Grand-Saconnex, la situation s'inverse: on assiste à une abondance de surfaces disponibles, entraînant le risque d'une dévalorisation. À l'échelle de la ville, le parc de surfaces de bureau devrait croître de 7% à l'horizon 2024. Une large part des constructions en cours se situe en périphérie: il en résulte un pourcentage de pré-location faible, annonceur d'une hausse de l'offre (voir le graphique ci-contre). Genève est déjà la grande ville de Suisse qui affiche le taux de vacance le plus important. Mais la comparaison avec les pays voisins reste rassurante.

Quelques éléments viennent nuancer le douloureux bilan de l'année écoulée. De manière générale, le volume des transactions devrait se maintenir à un niveau élevé. La gestion de la crise a permis d'éviter les scénarios les plus catastrophiques et la Suisse encaisse plutôt bien le choc en comparaison internationale. De plus, le contexte actuel, fait d'incertitude et de volatilité, pousse les investisseurs vers les valeurs refuges. Et le secteur immobilier continuera à en faire partie.