

03.02.2009 - 15:07 Uhr

## Colliers (Schweiz) AG / Rapport "Marché suisse des bureaux en 2009": La crise ébranle le marché suisse de l'immobilier à usage commercial

Zürich (ots) -

- Indication: Le rapport "Marché suisse des bureaux en 2009" en langue allemand peut être téléchargée en format pdf sous: <http://www.presseportal.ch/fr/pm/100002503/> -

La demande de surfaces de bureaux va baisser au cours de l'année 2009 en raison de la crise économique. Les espaces économiques représentés par les villes de Zurich et de Genève devraient être les plus touchés par le recul de la demande. Le marché suisse de l'immobilier à usage commercial résiste cependant dans l'ensemble mieux à la crise que dans d'autres pays. Ce sont les principaux résultats du rapport 2009 concernant le marché des bureaux présentés ce lundi par l'agent immobilier Colliers (Suisse) SA.

Le marché des investissements immobiliers a été touché en 2008 par les premières conséquences de la décélération économique mondiale. Si l'année 2007 a été marquée par un marché dynamique avec des acteurs du marché pour la plupart étrangers faisant monter les prix, l'année 2008 s'est, elle, déroulée dans le meilleur des cas de manière juste satisfaisante. Le paysage des investisseurs a connu de grands changements. Les investisseurs suisses bénéficiant de capitaux propres et qui n'étaient pas directement concernés par le marché financier en ont profité le plus. En raison des critères de financement des banques devenus plus restrictifs, les investisseurs étrangers, utilisant pour une grande part des financements externes, ne sont guère intervenus en 2008 et n'interviennent guère aujourd'hui en qualité d'acheteurs.

La croissance économique négative escomptée en 2009 va engendrer un recul de la demande de surfaces de bureaux. Un grand plus pour la Suisse est cependant que, contrairement à la majorité des Etats européens, les prix moyens de l'immobilier sur les 10 dernières années aient connu une évolution fondamentalement raisonnable et qu'aucune bulle immobilière n'ait été créée. Etant donné leurs structures de branche à lourde charge financière, les marchés immobiliers des centres de Zurich et de Genève seront très certainement les plus touchés par les conséquences de la crise économique. La ville de Bâle avec son industrie pharmaceutique et chimique ainsi que la ville de Berne, axée sur le secteur public, seront moins affectées.

Le taux d'offres de surfaces de bureaux disponibles en l'espace de 6 mois s'élevait en 2008 à 4,3% et s'est donc maintenu au niveau de 2007. Ceci signifie que dans les 20 plus grandes agglomérations suisses, l'offre de surfaces de bureaux sur le marché était d'1,6 millions de m<sup>2</sup>. Des projets portant sur un total de 600 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont en cours de réalisation. Les conditions de financement plus difficiles vont toutefois avoir un impact négatif sur le développement de projets supplémentaires. Le marché financier va exiger des parts de capitaux propres plus élevées et les investisseurs vont simultanément augmenter la demande de taux de pré-location à 60-70%.

Zurich: ralentissement de l'expansion

les acteurs du marché des bureaux de l'espace économique de Zurich ont enregistré en 2008 à nouveau de bons résultats: l'offre

disponible a été réduite de 80 000 m<sup>2</sup> pour s'élever à 649 000 m<sup>2</sup> ou 4,6%.

En 2008 la demande la plus forte provenait également du secteur de la finance et de la fiducie. Le loyer moyen par m<sup>2</sup>/année dans l'espace économique de Zurich est de 217 francs et a donc connu une baisse minime. Le marché des bureaux de l'espace économique zurichois continue son expansion. On table cependant pour 2009 et 2010 sur un recul de la demande en raison des perspectives de l'évolution conjoncturelle. Les nouveaux projets générés vont renforcer la pression concurrentielle entre les agents notamment pour les biens immobiliers de la classe B et C. L'offre va connaître une hausse et la pression sur les loyers va augmenter. Pour les projets qui n'ont pas encore été lancés, on assistera à des retards suite à une mise en location plus difficile en raison des conditions économiques.

Genève: la spirale des prix est interrompue

Les fournisseurs de surfaces de bureaux ont profité dans l'espace économique de Genève d'une demande permanente dans un contexte de rareté continue de l'offre. Le taux d'offre est donc resté à un niveau bas. Fin 2008 il s'est élevé à 2,6% et a donc encore une fois baissé par rapport aux 3,1% de l'année précédente. La surface de bureaux disponible s'élève à 97 000 m<sup>2</sup>. A la fin de l'année 2008, la moyenne pondérée de surface pour l'espace économique de Genève s'élève à 474 francs par m<sup>2</sup>/année nets (en 2007 à 388.-). Les locations de bureaux se sont développées dans une direction ces dernières années à Genève de manière plus ou moins continue: vers le haut. Cette tendance va s'arrêter en 2009. En 2009, on trouvera pour la première fois depuis de nombreuses années davantage de surfaces de bureaux bien situées et libres.

Bâle: marché traditionnellement stable

L'évolution de la demande s'est légèrement affaiblie dans l'espace économique de Bâle en 2008. L'offre disponible est passée de 100 000 m<sup>2</sup> à 111 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, ce qui correspond à une offre de 3,2% (année précédente: 2,9%). La baisse de la demande de surfaces de bureaux à Bâle est due principalement au fait que de nombreuses entreprises ont ajourné leurs décisions en matière d'espaces et de localisation de sites. Le loyer moyen pondéré de surface dans l'espace économique de Bâle est passé de 194 francs à 205 francs par m<sup>2</sup>/année nets. Le niveau du loyer est traditionnellement stable et ne présente pas de fluctuations notoires. Les loyers sont peu élevés en comparaison avec d'autres villes et vont a priori le rester pour le moment.

Berne: les loyers vont légèrement augmenter

L'offre des surfaces de bureaux disponibles a été réduite de 15 000 m<sup>2</sup> dans l'espace économique de Berne en 2008 s'élevant ainsi à 127 000 m<sup>2</sup>. Le taux d'offre s'élève à 3,8% (année précédente 4,3%). La demande de surfaces de bureaux est caractérisée à Berne par le secteur public ainsi que par les anciennes entreprises publiques telles que Swisscom, la Poste et les CFF. Le loyer moyen dans l'espace économique de Berne est de 206 francs par m<sup>2</sup>/année nets et est solidement ancré. Comparativement à d'autres espaces économiques le niveau des loyers est modéré à Berne. Le loyer maximal ne dépasse pas 450 francs et est donc environ moitié moins cher qu'à Zurich et à Genève. L'espace économique de Berne ressentira nettement moins la crise économique que tous les autres espaces économiques de Suisse. On escompte une légère hausse des loyers.

Colliers (Suisse) est l'un des principaux prestataires immobiliers indépendants en Suisse et publie depuis 1992 une vue d'ensemble systématique de l'offre en surfaces utiles de bureau dans tout le pays. Le rapport sur le marché des bureaux dresse un tableau de l'évolution des surfaces de bureau et de service dans les principaux centres économiques de Suisse, et s'impose ainsi comme un indice important pour les affaires immobilières. Il repose sur

l'analyse de l'offre des 30 plus importantes plates-formes immobilières (en collaboration avec Immovista) ainsi que sur des enquêtes et des entretiens avec près de 180 experts.

Le rapport 2009 sur le marché des bureaux est disponible en ligne sous [www.colliers.ch](http://www.colliers.ch).

Contact:

Colliers (Schweiz) AG  
Felix Thurnheer  
Directeur de la Recherche  
Klausstrasse 20  
8034 Zürich  
Tél.: +41/43/210'51'00  
E-mail: [felix.thurnheer@colliers.ch](mailto:felix.thurnheer@colliers.ch)

Bertrand Cavaleri  
Sous-directeur  
Colliers AMI (Suisse) SA  
32, rue de Malatrex  
CH-1201 Genève  
Tél.: +41/22/317'70'00  
Tél. direct: +41/22/317'70'07  
Fax: +41 22 317 70 01  
E-Mail: [cavaleri@colliers-ami.ch](mailto:cavaleri@colliers-ami.ch)  
Website: [www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100002503/100577151> abgerufen werden.