

01.02.2010 - 17:00 Uhr

Marché des bureaux suisse - les locataires ont les meilleures cartes en main

Zurich (ots) -

La récession économique a été clairement ressentie par le marché des bureaux en 2009. Bien que l'offre et les prix de location n'aient dans l'ensemble pas marqué de nette évolution, les bailleurs et les agents immobiliers ont été fréquemment confrontés à une situation difficile, due à la faiblesse de la demande. De nombreux projets de construction viendront renforcer l'offre au cours des prochaines années. La concurrence entre les loueurs s'intensifiera au bénéfice des locataires. C'est ce que révèle le rapport 2010 sur le marché suisse des bureaux, publié aujourd'hui par Colliers (Suisse) SA.

L'offre de surfaces de bureaux n'a pratiquement pas évolué par rapport à l'année précédente et s'élève en moyenne nationale à un taux de 4,3%. Dans les 20 plus grandes agglomérations examinées par Colliers, quelque 1'599'000 m² étaient disponibles fin 2009 (contre 1'596'000 m² l'année précédente). Le prix de location de bureaux en Suisse est resté presque aussi stable, un mètre carré coûtant en moyenne 232 CHF nets par an. Seuls les loyers les plus élevés ont baissé. Dans les centres de Genève et de Zurich, ils s'élevaient encore respectivement à 930 CHF et 840 CHF par m² et par an (contre 1'025 CHF et 920 CHF l'année précédente). Les bailleurs et les agents immobiliers ont été souvent soumis à rude épreuve en 2009, les utilisateurs potentiels ayant eu du mal à louer des surfaces de bureau compte tenu de la réserve et de l'incertitude générales qui régnaient sur le marché. Les négociations se sont à maintes reprises avérées longues et difficiles. La sensibilité au prix des entreprises locatrices s'est reflétée dans la principale motivation de la demande en surfaces de bureau: les diminutions de prix sont devenues un critère essentiel, tandis que la croissance ne joue pratiquement plus aucun rôle.

Toujours dans le creux de la vague

Le prestataire de services immobiliers Colliers, présent à l'échelle nationale, part du principe que le marché des bureaux n'est toujours pas sorti du creux de la vague. Tout d'abord, le taux de chômage va encore continuer à augmenter jusqu'en 2011, et s'accompagnera d'une baisse des besoins en surfaces de bureaux. Ensuite, de nombreuses constructions, lancées peu de temps avant le début de la récession, arriveront sur le marché dans deux à trois ans, et leurs futurs locataires quitteront les bureaux qu'ils occupaient jusqu'alors dans un environnement urbain généralement attrayant. La plupart des bâtiments en construction ne sont toutefois loués qu'à environ 50% de leur surface au lancement du projet. Les 50% restants sont dans la majorité des cas mis en location une fois qu'ils ont été achevés. Autrement dit, avec 100% des nouvelles surfaces construites utilisables, le marché sera quand même engorgé en l'absence d'afflux extérieur et de croissance intérieure.

C'est pourquoi il faut s'attendre à une hausse de l'offre disponible au cours des prochaines années. Les estimations pour 2010 sont donc dans le meilleur des cas moyennes. La concurrence et la pression sur les prix de location marqueront l'année. Les utilisateurs potentiels négocient plus longtemps et aspirent à des baux plus courts. Les propriétaires seront contraints de faire des concessions. Le marché suit avec évidence une tendance favorable aux locataires, même si toutes les surfaces ne devraient pas être concernées dans la même mesure par cette évolution. Les biens

immobiliers affichant des déficits manifestes devront encore affronter des périodes difficiles.

Zurich: une abondance de projets de construction

L'offre disponible dans l'espace économique de Zurich s'élevait fin 2009 à 691'000 m². Un accroissement de l'offre a pu être constaté principalement dans les régions de Zimmerberg/Sihlthal, de Furttal et dans le quartier central des affaires. Un recul a pu en revanche être observé dans les bas-pays et haut-pays zurichoises. Le prix de location moyen appliqué dans l'espace économique de Zurich a sensiblement reculé, passant de 217 CHF nets par m² et par an à 200 CHF, ce qui reflète parfaitement la baisse des loyers dans le centre-ville de Zurich.

L'expansion du marché des bureaux à Zurich continue sa progression rapide malgré la crise économique, notamment du fait des travaux d'agrandissement des Sunrise Towers à Leutschenbach. Avec une surface de bureaux supplémentaire de 38'000 m², ces tours ont pu être louées à l'avance à AXA Winterthur et au Credit Suisse. Après l'achèvement des immeubles commerciaux Conex et Andreaspark III, l'aménagement de Zurich Nord en un quartier d'affaires moderne se poursuit. De nouveaux projets de bureaux, d'hôtels et de logements sont en cours de conception. A Zurich Ouest et dans le quartier de la gare centrale aussi, divers projets en sont déjà à la phase de construction.

Genève: une reprise de la demande dans le centre-ville

L'offre disponible de surfaces de bureaux a augmenté de 20'000 m² dans l'espace économique de Genève pour désormais s'établir à 117'000 m². Le taux de l'offre sur l'ensemble de l'espace économique s'est accru légèrement pour atteindre 3,1%, ce qui demeure toutefois encore faible en comparaison nationale et internationale. L'espace économique genevois a jusqu'ici relativement bien résisté à la crise financière. La demande de bureaux bénéficiant d'une situation centrale a déjà recommencé à s'accélérer. L'élargissement de l'offre, surtout en dehors du centre-ville, apporte une bouffée d'oxygène.

Bâle: des loyers en baisse

L'offre de surfaces de bureaux disponibles s'est élargie dans l'espace économique bâlois, passant à 155'000 m² au total, soit une augmentation de 44'000 m². L'offre s'élève à un taux de 4,3%. Cette hausse s'est produite surtout à l'écart du centre-ville, dans les régions voisines du sud et de l'est (notamment dans le canton de Bâle-Campagne). Le niveau du prix de location est resté globalement constant l'année dernière, à un montant de 201 CHF par an et par m². Bien que Bâle soit moins sensible aux aléas de la conjoncture de par la structure de son tissu économique, les loyers devraient continuer à baisser au cours des mois à venir.

Berne: une insensibilité aux cycles conjoncturels

De grands employeurs proches de l'Etat tels que les CFF, la Poste et Swisscom, mais aussi l'Etat lui-même réagissent très peu aux cycles de la conjoncture et contribuent de ce fait à la stabilité du marché des bureaux dans la capitale fédérale. Le taux de l'offre de surfaces de bureaux dans l'espace économique de Berne s'élève à 3,0% et l'offre disponible à 101'000 m². Si l'on considère l'espace économique dans son ensemble et toutes les catégories de biens immobiliers, le prix de location a légèrement reculé de 206 CHF à 191 CHF par an et par m². Dans la région, quelques projets sont par ailleurs en phase de conception.

Lausanne: une progression du pôle de connaissance

L'année passée, le marché des bureaux à Lausanne a également été en proie à un ralentissement sous l'effet de la crise économique. La demande a reculé, mais les prix de location sont restés relativement stables. L'offre disponible s'est stabilisée autour de 82'000 m², ce qui correspond à un taux de 4,6%. Les loyers des bureaux sont pour la

plupart compris entre 160 et 330 CHF. Le pôle de connaissance de Lausanne est en pleine expansion à Ecublens. D'ici la fin 2012, 37'000 m² de surfaces de bureaux et de laboratoires destinés aux centres de recherche de sociétés privées comme Logitech et de start-up verront le jour à proximité immédiate du campus de l'EPFL, sous le nom de «Quartier de l'innovation».

Rapport 2010 sur le marché suisse des bureaux/Informations aux médias

Le rapport sur les marchés paraît le 1er février 2010 et peut être commandé à l'adresse ci-après ou téléchargé au format PDF sur le site: www.colliers.ch

Colliers (Suisse) est l'un des principaux prestataires de services indépendants dans le secteur de l'immobilier en Suisse et publie depuis 1992 une vue d'ensemble systématique de l'offre en surfaces utiles de bureaux dans tout le pays. Le rapport sur le marché des bureaux dresse un tableau de l'évolution des surfaces de bureaux et de services 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 ligne (en collaboration avec Immovista) ainsi que sur des enquêtes et des entretiens réalisés avec près de 200 experts.

Contact:

Colliers (Suisse) SA
Daniel Stocker
Consultant Research & Market Analysis
Tél.: +41/43/210'51'61
E-Mail: daniel.stocker@colliers.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100002503/100597411> abgerufen werden.