

09.02.2011 - 16:00 Uhr

Rapport Colliers 2011 sur le marché suisse de l'immobilier de bureaux / Le centre-ville à l'aube d'une transformation structurelle importante

Zurich (ots) -

A Zurich, la Prime Tower symbolise la transformation structurelle qui caractérise le marché suisse de l'immobilier de bureaux: une nouvelle génération de biens immobiliers de grande qualité apparaît actuellement dans les zones de croissance en dehors des centres des villes. Les grands employeurs quittent les centres, qui doivent désormais se réinventer. Colliers table sur une hausse de l'offre de surfaces de bureaux et pense que les prix feront l'objet de pressions massives dans les mois et années à venir. Ce sont là les principales conclusions du rapport Colliers 2011 sur le marché de l'immobilier de bureaux, qui couvre les vingt premières agglomérations suisses.

Un grand nombre de nouveaux immeubles de bureaux seront achevés en Suisse entre 2011 et 2013. La plupart d'entre eux sont situés non plus à l'intérieur des villes, comme c'était le cas jusqu'ici, mais dans les nouvelles zones de croissance des agglomérations. Citons à titre d'exemples la Prime Tower à Zurich-Ouest, le WestLink à Zurich-Altstetten ou l'immeuble Vertex à Zurich-Nord. Les projets d'immeuble Roche à Bâle, de développement du quartier Wankdorf City à Berne et de construction à Versoix, dans le canton de Genève, appartiennent eux aussi à cette catégorie.

De tels biens sont très prisés, car ils conviennent idéalement aux processus de travail modernes et permettent la cohabitation d'unités jusqu'ici dispersées, tout en satisfaisant les exigences de prestige, comme en ont attesté les entretiens avec 40 leaders du marché menés par Colliers, le prestataire de services immobiliers actif dans toute la Suisse, dans le cadre de son rapport 2011 sur le marché de l'immobilier de bureaux publié aujourd'hui mercredi. Un positionnement réussi des nouvelles zones de croissance exige un excellent accès aux transports publics.

La liste des locataires des zones de développement zurichoises révèle l'attrait des nouveaux immeubles de bureaux haut de gamme. Avec UBS, Credit Suisse, Zurich Financial Services Group, le cabinet d'avocats Homburger, Citibank, Ernst & Young, Deutsche Bank, Allianz Suisse, Clariden Leu et Swisscanto, elle ressemble à un véritable Who's Who du gotha économique qui se réunissait auparavant dans la Bahnhofstrasse. Yonas Mulugeta, CEO de Colliers International Zurich, a déclaré: «Cette nouvelle génération de biens immobiliers commerciaux marque le début d'une transformation structurelle complète du marché suisse».

Afterwork parties à Leutschenbach A l'heure actuelle, il apparaît fort probable que les plus grands employeurs du secteur des services déplaceront leurs activités centrées sur le lieu de travail plus ou moins entièrement vers les zones de croissance. Des afterwork parties à Leutschenbach et Glattalstadt, et non plus dans la Bahnhofstrasse de Zurich, pourraient bientôt devenir réalité.

Une suroffre de surfaces de bureaux, temporaire tout du moins, sera dès lors constatée dans les centres urbains. Il faudra attendre quelques années pour savoir quelles utilisations l'emporteront. On peut notamment imaginer une concentration encore plus prononcée qu'aujourd'hui sur le shopping ou la constitution de structures patchwork composées de petites et moyennes entreprises.

Du côté de la demande, Colliers prévoit une croissance tout au plus moyenne des surfaces de bureaux dans les années à venir. Nombre d'utilisateurs se concentrent toujours sur des projets d'optimisation, de telle sorte que le besoin excédentaire de surfaces de bureaux sera modeste. C'est pourquoi il faut s'attendre à une hausse de l'offre disponible au cours des prochaines années. Aussi la pression sur les loyers et les conditions locatives continuera-t-elle d'augmenter et de nombreux propriétaires se retrouveront dans l'impossibilité de louer leurs immeubles de bureaux de deuxième et troisième catégories. Des solutions de remplacement pouvant aller jusqu'au réaménagement en espaces d'habitation, si la zone de construction l'autorise, seront alors nécessaires.

Stabilité du taux d'offre

En 2010, le taux d'offre a plus ou moins stagné à 4,3% sur le marché national de l'immobilier de bureaux. Le loyer moyen s'est maintenu à son niveau de l'année précédente, soit 234 CHF nets du mètre carré par an. Quoi qu'il en soit, les valeurs moyennes sont trompeuses: les séquelles de la récession se font nettement ressentir. La commercialisation de nombreuses surfaces de bureaux est actuellement difficile. Ainsi la multitude de nouvelles constructions a-t-elle légèrement fait progresser l'offre de 43.000m² à 1,64 million de m² dans toute la Suisse en 2010.

Dans la zone économique de Zurich, l'offre de surfaces de bureaux a augmenté de 36.000m² pour s'établir à 727.000m² en 2010, ce qui correspond à un taux d'offre de 4,8%. La hausse a été la plus prononcée dans la ville de Zurich, où l'offre s'est envolée de 52.000m² à 279.000m² (4,7%). Zoug et Schaffhouse ont enregistré des effets similaires.

A Bâle, la stabilité du secteur de la pharmaceutique et des sciences de la vie a profité au marché de l'immobilier de bureaux. L'offre de surfaces de bureaux dans la zone économique de Bâle a ainsi diminué de 19.000m² pour s'établir à un total de 136.000m², ce qui correspond à un taux d'offre de 3,8%, un taux inférieur à la moyenne suisse, mais aussi internationale.

L'offre a également reculé dans la zone économique de Berne en glissement annuel. Elle s'inscrivait ainsi à 47.000m² pour la ville et à 94.000m² pour la zone économique fin 2010, pour un taux d'offre de 3,2%. Le marché bernois de l'immobilier de bureaux se caractérise lui aussi par des projets de consolidation des principaux utilisateurs. Par exemple, les CFF ont quitté de nombreux immeubles du centre de la ville et acheté deux nouveaux immeubles dans le quartier de Wankdorf City.

Dans la zone économique de Genève, quelque 95.000m² de bureaux deviendront disponibles au cours des six prochains mois, ce qui correspond à un taux d'offre relativement très faible de 2,5%. A 1,2%, ce taux est encore plus bas dans la City genevoise et constitue un record national. Par conséquent, les prix les plus élevés y sont également constatés, soit jusqu'à 985 CHF du mètre carré. La zone économique de Lausanne affiche un taux d'offre de 3,3% et des surfaces disponibles de 59.000m².

Contact:

Colliers International Zürich AG
Daniel Stocker, Head of Research & Market Analysis
Tél.: +41/43/210'51'61
E-Mail: daniel.stocker@colliers.ch