

07.02.2012 - 16:00 Uhr

## Rapport Colliers 2012 sur le marché international de l'immobilier de bureaux: La ruée des investisseurs vers le béton en or - Les problèmes de rendement des caisses de pension

Zurich (ots) -

Colliers présente son rapport 2012 sur le marché suisse de l'immobilier de bureaux

L'instabilité économique a fait monter en flèche la demande en immeubles de placement de premier choix dans toute la Suisse. L'offre n'était pas suffisante, ce qui a entraîné une concurrence entre les enchérisseurs et une hausse considérable des prix. C'est pourquoi les investisseurs ont dû et doivent encore accepter des retours plus faibles; une contrainte problématique, notamment pour les caisses de pension. En 2011, le taux de surfaces de bureaux vides est resté constant, à environ 4,2%. Cependant, dans son rapport sur le marché de l'immobilier publié ce mardi, Colliers International Zürich AG prévoit une hausse pour l'année 2012.

Les troubles de l'année dernière - crise des subprimes, crise financière, récession, crise de la dette publique et fluctuations monétaires - ont jusqu'alors eu très peu de répercussions sur le marché suisse de l'immobilier. Au contraire, l'instabilité économique de l'année 2011 a favorisé la demande en valeurs réelles. Tant que les marchés financiers seront fragiles et que les frais de financement resteront faibles, cette tendance se poursuivra et les investissements immobiliers, déjà qualifiés de «béton en or» par les professionnels, seront davantage dans la ligne de mire des investisseurs.

Les fortes pressions exercées sur la demande et les stratégies pratiquement concordantes de nombreux investisseurs ont joué un rôle très influent sur les prix en 2011. Les propriétaires désireux de vendre réussissent souvent à imposer aux intéressés une offre à prix maximal. Dans la plupart des cas, cela signifie que l'acheteur doit envisager un rendement plus faible. Les recherches de Colliers International Zürich AG dans le cadre du rapport 2012 sur le marché des bureaux ont démontré que des retours nets en dessous de la barre des 4% étaient déjà monnaie courante en 2011. Les achats à des prix si élevés font plonger les retours du portefeuille global, qui pour beaucoup de sociétés restent encore supérieurs à 5% net.

Des prix de vente élevés portent préjudice aux retours des portefeuilles des investisseurs.

Cette situation est problématique pour les investisseurs dont les exigences minimales en matière d'intérêts restent inchangées et dont les investissements subissent de fortes pressions. Les caisses de pension, qui conservent environ 20% de leur capital investi dans l'immobilier, ne sont inévitablement pas épargnées. Pour le portefeuille global, les retours affaiblis par des prix plus élevés peuvent influencer les pensions à moyen et à long terme. La situation s'est aggravée par le fait que les alternatives aux investissements immobiliers stables manquent cruellement et que les emprunts d'Etat ainsi que le marché monétaire ne constituent pas une solution.

En 2011, les investisseurs se sont tournés vers les immeubles de bureaux sur des sites bien viabilisés, dont les utilisateurs sont indubitablement solvables et les baux de location conclus à long terme, ainsi que vers les logements résidentiels des régions urbaines. De telles offres constituaient toutefois des denrées rares sur le marché. En revanche, les marchés spécialisés, les immeubles situés en périphérie et les biens vacants ou conformes au droit de la construction sont devenus des offres plus courantes. Cependant, de telles offres ne correspondent pas aux stratégies de la plupart des investisseurs suisses.

Pour le moment, le taux d'offre reste stable en Suisse, se situant à environ 4,2%.

Depuis l'automne 2011, la demande en surfaces locatives de bureaux a fléchi. Les utilisateurs potentiels sont sensibles aux événements macroéconomiques et adoptent dès lors une attitude prudente. Les locataires se trouvant en position plus forte, les propriétaires ont dû consentir à des concessions sous la forme de périodes sans loyer ou de participation aux frais d'aménagement. Cette situation n'a pour autant pas influencé l'offre sur le marché: le taux d'offre en 2011 est resté pratiquement inchangé par rapport à l'année précédente, soit 4,2%. Cela correspond à des surfaces disponibles d'environ 1,6 million m<sup>2</sup>. Le prix de location moyen a légèrement augmenté pour atteindre 249 CHF net par m<sup>2</sup> et par an (contre 234 CHF l'année précédente). Comme pour les années précédentes, la City genevoise et le centre-ville de Zurich étaient en tête des loyers les plus élevés, avec 1000 CHF net par m<sup>2</sup> par an pour la première et 840 CHF pour le second. Par comparaison, cela signifie que le loyer moyen d'un bureau dans l'agglomération de Genève est plus élevé de 432 CHF que le loyer le plus cher des villes de Bâle ou de Berne, qui se situe en dessous de 400 CHF.

Colliers International Zürich prévoit cette année une légère augmentation des surfaces de bureaux vacantes et une position de négociation renforcée pour les locataires. Les répercussions seront positives pour la Suisse, qui présentera une très grande stabilité et des sites de très bonne qualité en comparaison avec les autres pays.

Zurich: l'exode hors de la City se poursuit

Après que diverses grandes entreprises ont quitté la City pour le nord et l'ouest de Zurich en 2011, l'institut supérieur de

formation des enseignants offrira de l'espace dès le milieu de l'année 2012. Il emménage sur son nouveau campus près de la gare centrale de Zurich et laisse 40000 m2 de surface pour 19 sites municipaux tels que des classes, des bureaux et des habitations. La question de savoir si le marché sera concerné par les places vacantes à cause de l'exode hors de City reste en suspend. Les premiers mouvements montrent que les entreprises de services telles que les médecins, les agences de publicité, les bureaux de RP, les petites sociétés de conseil ou les cabinets d'avocats comblent les brèches.

Berne: nouveau centre de services à Wankdorf City

Berne fait face à un exode similaire à celui du centre-ville de Zurich. En périphérie de la capitale de la confédération, un centre de services est en train de naître dans Wankdorf City. A l'horizon 2014, les CFF compteront 1700 employés répartis dans deux nouveaux bâtiments. Cette même année, le siège de la Poste et ses 1700 collaborateurs seront transférés vers Wankdorf City. Un autre bâtiment destiné aux entreprises de services sera également proposé. Sa surface permettra d'accueillir environ 1000 travailleurs et sera notamment utilisée par l'entreprise de bâtiment Losinger Marazzi. En outre, Swisscom et d'autres bureaux de l'administration bénéficieront de nouveaux locaux en dehors du centre-ville.

Le rapport 2012 complet sur le marché des bureaux, ainsi que d'autres informations détaillées sur les zones économiques de Bâle, Berne, Genève, Lausanne et Zurich peuvent être téléchargés sur le site <http://www.colliers.ch/de/home.html> .

Contact:

Daniel Stocker Chef des services «Research & Market Analysis»  
Colliers International Zürich AG  
Ligne directe: +41/43/210'51'61  
Centrale: +41/43/210'51'00  
Fax: +41/43/210'51'51  
E-Mail: [daniel.stocker@colliers.ch](mailto:daniel.stocker@colliers.ch)

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100002503/100712631> abgerufen werden.