

05.02.2013 - 17:00 Uhr

Colliers International présente le rapport 2013 sur le marché suisse des bureaux / De plus en plus de bureaux sont vides : sombres perspectives pour le marché des bureaux



Zurich (ots) -

Dans le Central Business District de Zurich, il n'y avait pas eu autant de bureaux vides depuis 2005. Dans d'autres villes suisses aussi, le taux d'offre a généralement augmenté pour s'établir actuellement à une moyenne nationale à 4,7%. Les raisons principales en sont le niveau toujours élevé de l'activité de construction, les problèmes du secteur bancaire et les réajustements de site des grandes entreprises. Jusqu'à la fin 2014, Colliers International Suisse SA table sur une forte augmentation continue des surfaces de bureau vides, selon le rapport sur le marché des bureaux publié ce mardi.

Alors que dans et autour des grands centres économiques, il est question de crise du logement, la situation de départ sur le marché suisse des bureaux se présente tout à fait différemment. L'offre de surfaces de bureau disponibles dans les 20 plus grandes agglomérations a augmenté de 204 000 m² pour s'établir à plus de 1,8 million de m². Le taux d'offre est donc passé au cours de l'année 2012 de 4,2 à 4,7 %. En comparaison, le chiffre des logements vides en Suisse s'élève actuellement à 0,94 %, et est compris entre 0,33 et 0,56 % dans les cantons de Bâle-Ville et Bâle-Campagne, Genève, Vaud, Zoug et Zurich.

Au cours des années à venir, les surfaces de bureau vides vont encore augmenter. Le vecteur de cette évolution est l'activité intensive de construction. À l'échelle nationale, quelque 700 000 m² de nouvelles surfaces de bureau vont voir le jour, dont plus de 300 000 m² dans l'agglomération de Zurich. Colliers International Suisse SA prévoit dans la plus grande agglomération suisse une augmentation d'environ 2 points de pourcentage du taux d'offre, qui s'établirait alors à plus de 8,0%, jusqu'à fin 2014.

Cette expansion de l'offre a des répercussions directes sur le marché des surfaces locatives de bureau: les prix sont maintenant sous pression, et la position de négociation des locataires est devenue plus forte. En parallèle, cette évolution se fait également ressentir sur le marché de l'investissement. Le risque de pertes de rendement dans l'immobilier de bureau est déjà nettement plus élevé que pour les maisons d'habitation, et il continue d'augmenter. Cela aura dans les prochaines années pour effet de réduire la valeur des biens de placement que sont les bureaux. Seront particulièrement concernés les immeubles les plus anciens et ceux dont la situation n'est pas optimale.

Du jamais-vu: des bureaux vides dans le centre-ville de Zurich

Ces évolutions, ainsi que les restructurations et les suppressions de postes dans le secteur bancaire, sont très clairement visibles dans le centre-ville de Zurich. L'offre de surfaces de bureau s'établissait fin 2012 à 95 000 m² dans le Central Business District, du jamais-vu depuis 2005. De nombreuses entreprises ont transféré et transfèrent des emplois de la City vers Altstetten, Leutschenbach ou Wallisellen. Des panneaux et des annonces de surfaces de bureau disponibles Paradeplatz, Bleicherweg, Pelikanplatz et Utoquai ainsi que Bahnhof-, Bellerive-, Uraniastrasse et près de la nouvelle Bourse témoignent de ce processus de

déplacement.

Les ventes de Credit Suisse ont fait les gros titres

Les exigences plus strictes en matière de capitaux propres pour les banques ont entraîné entre autres en 2012 des ventes immobilières de Credit Suisse dans la City de Zurich. AXA Winterthur a acheté à la grande banque le bâtiment caractéristique situé Bahnhofstrasse 53/55. La Banque nationale suisse a acquis l'immeuble commercial «Metropol», et le complexe de bureaux de Credit Suisse le plus important au monde, l'immeuble de bureaux Uetlihof, a été cédé au fonds de pension public Norwegian Government Pension Fund Global pour quelque 1,0 milliard de francs suisses. Credit Suisse occupera désormais cet immeuble en tant que locataire. Ces changements de mains masquent toutefois le fait que la situation est toujours atone sur le marché des investissements, et que de nombreux investisseurs n'ont pas atteint leurs objectifs en raison de divergences entre les notions de prix d'achat et de vente.

Fort engagement de Roche

Dans la ville de Bâle, l'offre considérable de surfaces de bureau a diminué en 2012 de 26 000 m² par rapport à l'année précédente, pour revenir à 69 000 m². Sur l'ensemble de la zone économique de Bâle, l'offre a néanmoins légèrement augmenté pour s'établir à 157 000 m², ce qui correspond à un taux de vacance de 4,1%. Ce recul de l'offre de surfaces dans la ville s'explique entre autres par la relocation de 21 000 m² de surfaces de bureaux dans la Viaduktstrasse. Ces locaux avaient été libérés fin 2011 en raison du départ d'UBS. Après quelques travaux d'entretien, c'est maintenant Roche qui loue ce complexe symbolique en brique rouge. Presque en même temps a été donné le premier coup de pioche pour la tour Roche et a eu lieu l'inauguration d'un nouveau bâtiment de laboratoire à Kaiseraugst, où Roche établira en outre une nouvelle infrastructure de production jusqu'à fin 2014.

C'est à Genève que les bureaux demeurent les plus chers

Même le centre-ville de Genève, habituellement peu affecté par la crise, a enregistré une augmentation des surfaces de bureaux disponibles de 11 000 m², soit 58 000 m² disponibles. Les loyers moyens comme les loyers les plus élevés y ont donc diminué en conséquence de presque 10 % dans chaque cas, pour s'établir respectivement à 410 CHF et 915 CHF/m²/an. Malgré ce recul, les prix des loyers genevois atteignent des sommets et restent à un niveau indépassable en Suisse. Le taux d'offre dans la zone économique de Genève a également augmenté, mais à 3,2 %, il reste faible en comparaison nationale, et plus encore en comparaison internationale.

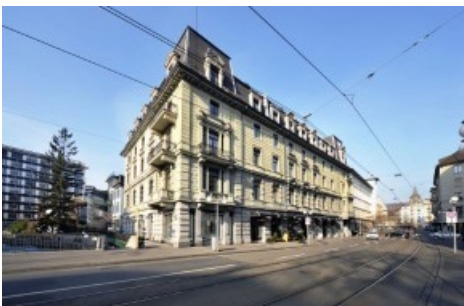
Le rapport complet 2013 sur le marché des bureaux, avec des données détaillées sur les zones économiques de Bâle, Berne, Genève, Lausanne et Zurich, est disponible pour téléchargement à partir du 5.2.2013, 14 heures 30, à l'adresse suivante:

http://www.colliers.ch/files/bueromarktbericht_2013.pdf

Contact:

Daniel Stocker
Head of Research & Market Analysis
Colliers International Zürich AG
Tél direct: +41/43/210'51'61
Tél.: +41/43/210'51'00
Fax: +41/43/210'51'51
E-Mail: daniel.stocker@colliers.ch

Medieninhalte



Bureau vide au centre-ville de Zurich. / Texte complémentaire par ots et sur www.presseportal.ch. L'utilisation de cette image est pour des buts rédactionnels gratuite. Publication sous indication de source: "ots.photo/Colliers (Schweiz) SA".

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100002503/100732362> abgerufen werden.