

Bureaux à Genève: 1200 fr. le mètre carré!

► **Indicateur** Les prix dans l'hypercentre atteignent des niveaux proches des meilleures localisations de Londres et Paris

Loyers des bureaux à Genève

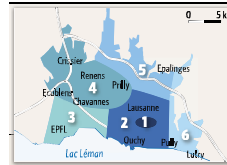


1. Hypercentre
2. Centre-Rive gauche / Eaux-Vives
3. Centre-Rive droite
4. Aéroport/Organisations internationales (OI)
5. Meyrin / Vernier
6. Praille / Acacias / Vernets
7. Lancy / Carouge / Acacias
8. Chêne / Thônex

En francs par m ² et par année	1er semestre 2011		2e semestre 2011		Tendance	
	Standard	Supérieure	Standard	Supérieure	Standard	Supérieure
1. Hypercentre	494	659	708	1005	↑	↑
2. Centre-Rive gauche / Eaux-Vives	361	465	460	657	↔	↔
3. Centre-Rive droite	347	455	456	621	↔	↔
4. Aéroport/Organisations internationales (OI)	290	390	413	563	↔	↔
5. Meyrin / Vernier	180	250	270	353	↔	↔
6. Praille / Acacias / Vernets	250	300	335	444	↔	↔
7. Lancy / Carouge / Acacias	248	345	349	470	↔	↔
8. Chêne / Thônex	223	263	280	377	↔	↔

SOURCE: COLLIERS INTERNATIONAL / SA & RECHES / P&A / N&P

Loyers des bureaux à Lausanne



1. Hypercentre (Gare/St-François)
2. Ville de Lausanne
3. Sud-Ouest et zone universitaire
4. Ouest-Lausanne
5. Nord-Lausanne
6. Est-Lausanne

En francs par m ² et par année	1er semestre 2011		2e semestre 2011		Tendance	
	Standard	Supérieure	Standard	Supérieure	Standard	Supérieure
1. Hypercentre (Gare/St-François)	267	293	323	430	↑	↑
2. Ville de Lausanne	220	280	257	360	↔	↔
3. Sud-Ouest et zone universitaire	200	220	240	320	↔	↔
4. Ouest-Lausanne	180	237	223	287	↔	↔
5. Nord-Lausanne	167	213	193	267	↔	↔
6. Est-Lausanne	200	260	227	280	↔	↔

SOURCE: COLLIERS INTERNATIONAL / SA & RECHES / P&A / N&P

Ignace Jeannerat

Sociétés de négoce, hedge funds, holdings ou autres: si vous souhaitez vous établir à Genève, de préférence en centre-ville, comme vous concurrents et néanmoins confrères, sachez que désormais il faudra peut-être déboursier 1200 francs le mètre carré par année pour des surfaces de bureau de qualité supérieure! Tous les experts du marché, Colliers International en tête qui radiographie chaque semestre ce marché, constatent la multiplication des contrats qui dépassent 1000 francs le mètre carré, et qui se signent désormais jusqu'à hauteur de 1200 francs.

Les explications? D'abord un manque toujours aigu de surfaces disponibles à Genève. A peine 25 000 mètres carrés de bureaux vacants pour le canton, selon le recensement officiel de l'Ocstat en juin 2011 (taux de vacance de 0,6%). En y ajoutant les autres surfaces à disposition (sous-location, baux à transférer, etc.), Colliers recense 18 000 mètres carrés vacants pour la seule ville de Genève, soit un ratio de 0,2%. Un record histori-

que qui met en évidence qu'à Genève, il y a quinze fois moins de surfaces de bureaux vacants qu'à Zurich! La deuxième explication à des prix quasi vertigineux comparables aux meilleures localisations de Paris et Londres est l'attrait effréné pour le nom de Genève, pour l'hypercentre (rue du Rhône et environs) et pour des surfaces rénovées de haute qualité.

Si une entreprise ne trouve pas ce qu'elle souhaite dans l'hypercentre, explique Bertrand Cavalieri, sous-directeur de Colliers International à Genève, on assiste à deux tendances: privilégier l'adresse, l'image et donc l'hypercentre et se reporter sur des niveaux de bureaux de qualité plus standard ou alors sortir légèrement de l'hypercentre et porter son choix sur des surfaces de haute qualité Centre Rive gauche et Centre Rive droite, voire dans les zones périphériques, avec un attrait plus marqué pour le premier (Eaux-Vives) que pour le second (quai des Bergues-Cornavin-rue de Lausanne). «Avec cette double pression, tant les prix de l'hypercentre que de Centre Rive gauche et Centre Rive droite resteront orientés à la hausse dans

les prochains mois.» A l'inverse, malgré quelques demandes ciblées, le secteur de l'aéroport et des organisations internationales subit une petite érosion.

Globalement, les experts du marché des loyers de bureaux prévoient une stabilité des prix à des niveaux élevés pour les prochains mois à Genève. Selon un sondage mené en août par Colliers, ceux qui anticipent une stagnation voire une légère baisse l'emportent d'une courte tête sur ceux qui anticipent stagnation, voire légère hausse. Tempérance mais non pessimisme comme à l'été 2009.

«Le renforcement du franc ne s'est pas ressenti dans les prix pratiqués», poursuit Bertrand Cavalieri. Par contre, comme en 2008, on assiste à un gel de certaines décisions d'implantation, surtout pour les grandes surfaces. Nous avons connaissance de six cas d'entreprises intéressées par des surfaces supérieures à 3000 mètres carrés qui ont suspendu leurs études d'implantation. Toutes sont étrangères, originaires de la zone euro.»

A l'inverse, et notamment du côté des grandes marques horlogères, il y a des gels de développe-

ment décidés il y a un an ou deux qui se débloquent aujourd'hui car ces entreprises ont besoin de surfaces supplémentaires pour accompagner leur développement.

Mais au fait, qu'est-ce qui motive les entreprises à s'implanter à Genève? a sondé Colliers. Réponses: la croissance des affaires (29%), l'attrait du nom et de la marque Genève (26%) et, en troisième position, l'optimisation fiscale (16%).

Si une entreprise peine à trouver des surfaces disponibles à Genève, le marché observe un clair déplacement en direction de Nyon, Gland, voire Rolle. Au-delà, l'attrait est plus faible. Y compris pour la capitale vaudoise. Chez Colliers à Genève, on reste toujours très étonné par l'exagération de la distance que mettent les entreprises dans leur sélection de bureaux entre Lausanne et Genève. Par contre, le sondage auprès du marché met en évidence l'absence de répercussion de la pénurie de bureaux à Genève sur la France voisine. Les disparités de traitement fiscal et les charges des formalités administratives représentent toujours des obstacles conséquents

aux yeux de la demande locale de bureaux à Genève.

La situation lausannoise

A Lausanne, les loyers de bureaux ont progressé de 2% en moyenne au cours du semestre écoulé. Colliers et ses partenaires observent une forte demande pour l'hypercentre lausannois. Et comme cette quête ne peut être totalement satisfaite sur le segment supérieur faute de biens vacants, la demande se reporte sur la qualité standard. D'où une hausse attendue des prix sur ce segment qui se poursuivra durant les prochains mois.

De manière synthétique, à Lausanne, la localisation semble l'emporter devant le critère qualité. Le marché ne constate pas de déplacement de la demande vers la périphérie au bénéfice de bureaux haut de gamme. A noter que dans la zone Ouest (Renens, Prilly, Chavannes, Crissier) où sévit le taux de vacance le plus élevé, les loyers ne baissent pas. Les propriétaires bailleurs ayant les moyens d'attendre laissent la situation se décanter. En attendant des jours meilleurs.

L'Asloca adversaire numéro 1 des milieux immobiliers genevois

► **Crise du logement** L'USPI fait de l'association l'acteur principal de la pénurie dans le canton

Rentrée musclée. Lors d'un point de presse fin août, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), section Genève, qui regroupe régies et courtiers de la place, a répété son engagement «au quotidien» pour favoriser la construction de nouveaux logements - Genève a besoin de 50 000 nouveaux logements d'ici à 2030 - et désigné l'Asloca comme premier acteur du blocage au bout du lac.

«Nous dénonçons la duplicité de l'Asloca dont les actions vont à l'encontre d'une détente du marché», a déclaré Béatrice Grange, présidente de l'USPI Genève. Et dans la longue liste des obstacles érigés par l'Asloca, Béatrice Grange est particulièrement en colère contre les deux nouvelles initiatives

déposées. «Ces deux textes ne permettront pas de construire un seul logement supplémentaire à Genève. Au contraire, ils constituent une couche de réglementation supplémentaire dans un cadre légal qui est déjà l'un des plus denses et complexes du monde.» Andreas Fabjan, secrétaire général de l'USPI, précise ce climat d'obstruction en notant: «Il ne se passe pas une semaine sans que la Feuille d'avis ne fasse état d'un recours de l'Asloca.» L'USPI relève aussi l'attitude double de l'association qui s'est opposée à

la loi sur l'énergie, n'a pas soutenu le déclassement des Cherpines et même s'est opposée au projet Sovalp dans le quartier de l'Etoile (550 logements prévus).

Décompte public des projets bloqués

Alors, quelle sera la réplique des milieux immobiliers? D'abord, l'USPI va systématiquement dénoncer les recours et les nombreuses oppositions qui font rage. Elle va tenir publiquement le décompte des logements bloqués

«afin de contraindre les opposants à se dévoiler». Ensuite, activement, l'USPI veut apporter son soutien aux projets de développement ou de déclassement (p. ex. Praille-Acacias-Vernets, Ambilly, Cherpines, les Grands Esserts, la Chapelle-Les Sciers, etc.). L'USPI se déclare favorable aux surélévations d'immeubles et à l'augmentation de la densité. Enfin, elle veut œuvrer à l'accélération et à la simplification des procédures, de manière à ce que le processus entre le déclassement et la mise à disposition des

logements soit «singulièrement raccourci».

Dans un marché où la concurrence est vive, également entre courtiers et entre régisseurs, l'USPI, explique sa présidente, a adopté de nombreuses mesures d'autorégulation «pour garantir des prestations de qualité». Elle a aussi remis à jour son code de déontologie. «Il garantit que les professionnels respectent la loi et l'éthique de la profession.»

Quid du «piston»?

Ledit code dit-il quelque chose sur les «pistons» pour obtenir un appartement? Béatrice Grange ré-écrit ce terme «péjoratif». Elle préfère le mot de recommandation. «Il est normal qu'une personne cherche à mettre en valeur son dossier pour sortir du lot et il est aussi tout à fait normal qu'un propriétaire recommande une personne pour une reprise d'appartement.» Par contre, Béatrice Grange ne cache pas que les régies ne tiennent plus guère compte des recommandations que pourrait faire l'ancien locataire pour sa succession dans l'appartement. Un coup de pouce qui ne vaut plus rien. Donc il serait tout à fait idiot de payer quelque chose pour un soutien sans poids... J. J.

Derniers chiffres du logement à Genève

Au 1er juin, dernier chiffre officiel connu, le **taux de vacance** des logements à Genève était de 0,25%. Officiellement, il y avait 556 logements vacants - 437 logements et 119 villas -, donc prêts à vendre ou à louer, soit 60 de plus qu'un an plus tôt. Ces logements sont localisés à 49,8% en ville de Genève, 4,1% à Vernier et 3,2% à Lancy. Ce taux de vacance est à mettre en regard d'un parc immobilier genevois estimé à 220 000 logements.

Le nombre de **logements vides**, lui est au plus bas depuis 1984: 333 logements vides dans le canton de Genève à mi-2011, soit 138 de moins qu'en 2010. Un logement est considéré comme vide quand il est retiré du marché, en vue de sa rénovation, transformation ou démolition. La forte part de ces logements appartient à des bâtiments construits avant 1971. Compte tenu de leur âge, l'Office cantonal de la statistique pense qu'ils sont «raisonnablement en attente d'une rénovation».

Au 2e trimestre 2011, 616 **transactions immobilières** ont été réalisées à Genève, soit un nombre proche du trimestre précédent. Les ventes d'appartements (293) et de villas (154) représentent près des trois quarts des transactions dont le total, en valeur cumulée, représente 1,251 milliard de francs. Sur la base de cet échantillon, la moyenne de la maison individuelle a été, ce printemps, de 2 828 000 francs et celle des appartements de 1 345 000 francs. J. J.

www.letemps.ch/immobilier

PUBLICITE

Z44 URBAN PROPERTY

A new way of living in Geneva?



www.Z44.ch