

Bureaux

Genève frôle l'asphyxie

Les surfaces libres de locaux d'entreprise se font plus que rares. Leurs prix continuent de grimper, en particulier en centre-ville

Fabrice Breithaupt

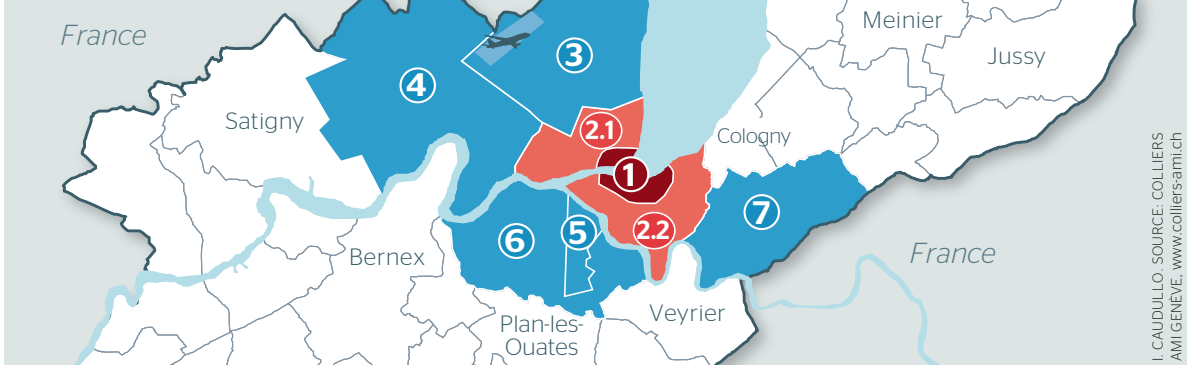
Annoncé au début de cette année (lire l'édition du 25 janvier de ce supplément), le risque d'asphyxie du marché des bureaux à Genève se fait de plus en plus fort. Seuls 25 750 m² de bureaux sont actuellement vacants dans le canton. Ce chiffre équivaut à 0,6% du stock cantonal. C'est ce que déplore Colliers Suisse romande dans son dernier Indicateur des loyers des bureaux (ILB) en Suisse. Le cabinet de conseil en investissement immobilier commercial relève que ce taux de vacance est même plus critique encore en ville de Genève, où il ne dépasse pas 0,2%. C'est quinze fois moins qu'à Zurich, comparant les auteurs du rapport. Qui rappellent qu'on n'a pas vu une telle situation chez nous depuis trois décennies. Une situation dont on connaît l'origine: Genève, et son centre-ville en particulier, sont très (trop) prisés des entreprises. Le niveau de la demande dépasse de loin celui de l'offre.

Aussi chers qu'à Londres

Conséquence: le montant des loyers s'en ressent. Les prix continuent de suivre une courbe ascendante. C'est surtout le cas en centre-ville et dans le segment de marché des bureaux de qualité «standard» (voir l'infographie). «Il n'est pas rare que, dans l'hypercentre, des surfaces (rénovées, finies) dépassent la barre des 1000 francs/m²/an, soit des prix comparables aux meilleures localisations de Paris ou Londres», observent les spécialistes de Colliers.

Le principal moteur de cette envolée des loyers provient surtout des activités de commerces de matières premières, «une industrie pour laquelle le loyer, même exorbitant, n'est qu'une anecdote», expliquent les experts. Qui préviennent: «La pénurie de production de surfaces administratives en ville (une décision politique locale) en est la cause, à tel point qu'un déséquilibre probable à

Indicateur des loyers des bureaux à Genève



Zones	Estimation des loyers (nets hors charges) par m ² et par an des surfaces destinées aux bureaux								Tendance	
	2 ^e semestre 2010				1 ^{er} semestre 2011				2 ^e semestre 2011	
	*Qualité standard		*Qualité supérieure		*Qualité standard		*Qualité supérieure		Baisse	Hausse
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Qualité standard	Qualité supérieure
1 Hypercentre	478	640	708	983	494	659	708	1005	↑	↔
2.1 Centre Rive gauche	330	413	450	625	361	465	460	657	↑	↔
2.2 Centre Rive droite	325	440	453	633	347	455	456	621	↑	↔
3 Aéroport/organisations internationales (OI)	285	390	410	565	290	390	413	563	↓	↔
4 Meyrin/Vernier	170	250	265	355	180	250	270	353	↔	↑
5 Praille/Acacias/Vernets (PAV)	245	297	320	448	250	300	335	444	↓	↑
6 Lancy/Carouge	245	350	350	463	248	345	349	470	↔	↑
7 Chêne/Thônex	200	250	278	390	223	263	280	377	↓	↓

*La qualité «standard» correspond à un équipement élémentaire et la qualité «supérieure» à un équipement plus sophistiqué (parois modulables, isolation, climatisation, câblage informatique récent, etc.).

cinq-dix ans est prévisible. Il pourrait s'en suivre une désertion d'entreprises vers les nouveaux quartiers du PAV (Pralle Acacias Vernets) ou de l'aéroport, et une perte fiscale certaine à la clé pour la Cité de Calvin.

Dans ce contexte tendu, les entreprises n'ont guère le choix: «Dans les zones urbaines, ce sont les loyers de surfaces de moindre qualité qui s'envolent: à défaut de trouver mieux, on s'arrache le deuxième choix et on le paie, ou on recherche en périphérie des bureaux de qualité pour compenser l'éloignement», remarquent les auteurs de l'enquête.

L'impact du franc fort

Pour le prochain semestre, ceux-ci confirment cette tendance pour la ville, les loyers des surfaces de qualité «supérieure» stagnants, pour leur part, «à des niveaux stratosphériques».

Les spécialistes s'attendent cependant à une baisse des loyers pour les surfaces de qualité «standard» dans le secteur de l'aéroport international,



Genève, et son centre-ville en particulier, sont très (trop) prisés des entreprises. Le niveau de la demande dépasse de loin celui de l'offre. C. BONZON

où la demande est faible. Idem dans le PAV, où les entreprises hésitent à s'implanter dans des bâtiments anciens qui pourraient être à terme condamnés dans le cadre de la valorisation de la zone. «Six sociétés candidates pour la location de surfaces supérieures à 3000 m² en périphérie ont

suspendu (et non arrêté) leurs études d'implantation», révèlent-ils. Et de s'interroger: «Toutes sont étrangères, issues de la zone euro. L'effet du coût de la vie genevois conjugué au franc cher dissuaderait-il les sociétés étrangères de déménager en Suisse? On peut le craindre».