

Légers frémissements de crise sur les loyers de bureaux

Indicateur Régies et spécialistes traquent les prix de location des surfaces commerciales en Suisse romande

En ce mois de novembre 2008, le marché des loyers de bureaux semble comme paralysé, dominé par l'angoisse de l'avenir et d'une probable récession future. C'est particulièrement frappant à Genève, où les perspectives pour 2009 sont mitigées. Les spécialistes à la base de l'Indicateur des loyers de bureaux (ILB), publié par la société d'expertise immobilière Colliers Ami, anticipent une forte baisse dans la catégorie du moyen de gamme et une stagnation pour le standing supérieur.

Au centre-ville, 60% des surfaces de bureaux sont liées aux métiers de la finance.

«Genève sera-t-elle atteinte par la crise bancaire? interroge Bertrand Cavaleri, fondé de pouvoir chez Colliers AMI. Sans doute. Car nous sommes fortement imbriqués dans l'économie mondiale.» Genève se trouve probablement au sommet de la vague en ce qui concerne les baux commerciaux.

Les signes légitimant ces inquiétudes? Ils sont divers: «De petites sociétés financières sont en faillite et ne renouvellent pas leurs baux. Des négociations de bail qui arrivaient à bout touchant ne se sont finalement pas concrétisées. C'est inquiétant», observe le spécialiste immobilier. Autre si-

gne: des entreprises quittent l'hypercentre pour s'installer en périphérie où les loyers sont plus bas. «Les avantages de localisation passent au second plan», analyse Bertrand Cavaleri. Du coup, des zones comme Lancy-Carouge-Acacias voient augmenter la demande en surfaces de bureaux, et les prix au m² grimpent.

Durée du bail

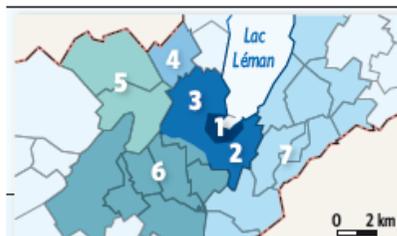
Même constat à Neuchâtel, où la fourchette des prix s'est resserrée. Fait nouveau, les locataires négocient les prix. Les loyers risquent d'en souffrir, mais de manière li-

mitée. «Cette tendance est à mettre en corrélation avec la durée du bail, explique Christophe Ribaux. Plus il se prolonge, plus les prix peuvent être revus à la baisse.»

Certains locaux restent vacants plus longtemps qu'auparavant. Mais rien de dramatique: «Nous ne sommes pas encore dans une situation de crise, relève-t-il. Mais les entreprises sont inquiètes et attendent désormais avant de signer un bail.» Ces frémissements de baisse généralisée des loyers de bureaux confirment en tout cas une chose: ils constituent un thermomètre sensible de la santé de l'économie. **F. Bi**

Genève: 60% des surfaces sont liées à la finance

Loyers des bureaux à Genève



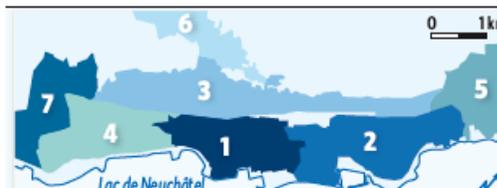
1. Hypercentre
2. Centre-Rive gauche / Eaux-Vives
3. Centre-Rive droite
4. Aéroport/Organisations internationales (OI)
5. Meyrin / Vernier
6. Lancy / Carouge / Acacias
7. Chêne / Thônex

En francs par m ² et par année	2e semestre 2008		Supérieure		1er semestre 2009	
	Standard Min	Max	Min	Max	Standard Tendance	Supérieure Tendance
1. Hypercentre	497	687	700	1025	↓	↔
2. Centre-Rive gauche / Eaux-Vives	315	449	450	628	↔	↔
3. Centre-Rive droite	335	417	425	618	↓	↔
4. Aéroport/Organisations internationales (OI)	303	399	404	588	↓	↔
5. Meyrin / Vernier	175	243	255	370	↓	↓
6. Lancy / Carouge / Acacias	225	353	358	461	↑	↑
7. Chêne / Thônex	200	251	280	368	↓	↔

SOURCE: COLLIERS AMI (SUISSE) SA & RÉGIES PARTENAIRES

Neuchâtel: les futurs locataires négocient les prix

Loyers des bureaux à Neuchâtel



1. Hypercentre
2. Centre Est (Beaux-Arts - Monruz)
3. Centre Nord (Parcs - Cadolles - Fahys)
4. Centre Ouest (Serrières - Vauseyon)
5. Est (Monruz - La Coudre)
6. Nord (Cadolles - Puis Godet)
7. Ouest (Vauseyon)

En francs par m ² et par année	2e semestre 2008		Supérieure		1er semestre 2009	
	Standard Min	Max	Min	Max	Standard Tendance	Supérieure Tendance
1. Hypercentre	170	240	200	350	↔	↓
2. Centre Est (Beaux-Arts/Monruz)	150	250	185	320	↔	↓
3. Centre Nord (Parcs/Cadolles/Fahys)	135	210	165	280	↔	↔
4. Centre Ouest (Serrière/Vauseyon)	120	210	155	270	↔	↔
5. Est (Monruz/La Coudre)	110	165	135	200	↔	↔
6. Nord (Cadolles/Puis Godet)	135	195	145	235	↔	↔
7. Ouest (Vauseyon)	90	150	130	190	↑	↔

SOURCE: COLLIERS AMI (SUISSE) SA & RÉGIES PARTENAIRES