

Immobilier

Paraît le deuxième mercredi du mois

Le verser de bureaux en Suisse

Indice Le marché se maintient malgré la crise, mais quelques signes de vacillement inquiètent

Genève déjà en recul



	1er semestre 2009			2e semestre 2009		
	Standard	Min	Max	Standard	Min	Max
1. Hypocrite	455	625	663	931		
2. Centre-Rive gauche / Eau-Vives	383	423	440	600		
3. Centre-Rive droite	340	430	424	604		
4. Agglomération/Quartiers internationaux (D)	275	380	400	550		
5. Meyrin / Versier	173	250	258	350		
6. Lancy / Gerny / Acadis	234	360	363	455		
7. Ombre / Tignes	207	250	280	350		

Baisse annoncée à Lausanne



	1er semestre 2009			2e semestre 2009		
	Standard	Min	Max	Standard	Min	Max
1. Hypocrite (Gare/Safran)	250	280	330	430		
2. Ville de Lausanne	220	270	260	370		
3. Sud-Ouest et zone universitaire	190	200	240	320		
4. Ouest-Lausanne	180	230	220	280		
5. Nord-Lausanne	160	200	250			
6. Est-Lausanne	190	240	230	280		

Fabienne Bogadi

Contrairement à ce à quoi on pourrait s'attendre au vu des turbulences qui agitent l'économie mondiale, le marché romand de l'immobilier commercial se porte plutôt bien. C'est ce qui ressort du dernier indicateur des loyers de bureaux (ILB), publié sur la base d'un échantillon de 100 bureaux. Ami Suisse, le cabinet spécialisé dans l'immobilier commercial. A Genève, les loyers ont reculé en moyenne de 3,38 et le taux de vacance officiel se situe à 1,28. A Lausanne, on ne constate pas de diminution des loyers, mais on annonce un taux de vacance de 4,1%, alors qu'il est quasiment inexistant à Neuchâtel.

La Suisse romande semble offrir une certaine stabilité dans la tourmente internationale. Mais cette constance cache bien des remous sous sa surface.

■ Genève: le plus secoué

Le canon du bout du lac ressent la crise plus fortement que les autres. Les zones qui ont subi les plus fortes corrections en matière de loyers sont le centre-ville, l'axe-ouest et la rive gauche. «Genève abrite des activités économiques touchées par la récession, comme la banque et la finance, explique Bertrand Cavalier, sous-directeur chez Colliers Amli et auteur de l'indice. Et cela se reporte immédiatement sur l'immobilier commercial».

Mais, à Genève, le phénomène le plus intéressant se nous autour de ce que l'on appelle le marché gris. Ce marché invisible est constitué par toutes les surfaces vacantes, inutilisées et vides, mais qui font tout de même l'objet d'un bail dont les loyers sont donc régulièrement payés, mais dont les locataires essaient de se défaire

plus ou moins discrètement. Ces surfaces n'apparaissent pas dans les statistiques de l'OCSTAT. Selon l'ILB, elles pourraient même dépasser les 2%, au lieu des 1,28 annoncés officiellement. «Ce marché gris risque de se rendre bientôt visible, car les locataires concernés commencent à lever le voile, à en parler, ne serait-ce que pour pouvoir les relouer au plus vite», commente Pierre Belcari, directeur des services aux entreprises de Colliers Amli.

Autre phénomène typiquement genevois: l'existence de deux marchés parallèles qui se côtoient sans se mêler. Il y a le centre-ville et le reste, résume Lorenzo Pedrazzini, administrateur-délégué du cabinet. Le centre-ville reste très demandé, notamment par des sociétés allemandes et britanniques, prêtes à payer le prix pour y domicilier. Alors que des zones comme Lancy semblent s'offrir que peu d'intérêt. C'est subjectif, mais c'est ainsi.

Stabilité fragile à Neuchâtel



	1er semestre 2009			2e semestre 2009		
	Standard	Min	Max	Standard	Min	Max
1. Hypocrite	165	225	195	345		
2. Centre Est (Beaulieu/Morin)	155	240	180	310		
3. Centre Nord (Pâquis/Cadottes/Fahy)	140	205	170	280		
4. Centre Ouest (Genèvres/Vauxeyre)	125	210	160	270		
5. Est (Morin/La Coudre)	115	165	140	200		
6. Nord (Cadottes/Pâquis Gèr)	100	195	145	225		
7. Ouest (Vauxeyre)	110	160	135	190		

Dans la foulée, les tendances pour les six prochains mois sont contrastées. La catégorie supérieure, c'est-à-dire celle qui comprend les bureaux neufs ou rénovés, sécurisés, climatisés et disposant d'équipements IT dernier cri, offrira une forte résistance à la baisse. En revanche, la périphérie et les locaux de moindre qualité pourraient souffrir. Reste que Genève, qui peut se targuer du taux de vacance le plus bas d'Europe, présente un risque de baisse limité (lire encadré).

■ Lausanne: dans la crainte d'une pléthore

Dans la capitale vaudoise, le taux de vacance dépasse désormais les 4%, ce qui donne des alternatives intéressantes pour les locataires potentiels. «Pour le moment, le phénomène le plus révélateur d'un ralentissement dans le secteur de l'immobilier commercial est observé au niveau de la conclusion des contrats de bail. Les locataires attendent de plus en

plus longtemps avant de prendre des engagements», constate Andrea del Negro, responsable de l'immobilier commercial chez Rham à Lausanne et coauteur de l'ILB. Ce ralentissement n'est qu'un premier signe des turbulences à venir. «Avec tout ce qui se construit en matière de surfaces artisanales sur l'axe lémanique, il y aura bientôt pléthore, affirme Andrea del Negro. D'autant qu'on ne pourra pas éviter éternellement des sociétés multinationales».

A Lausanne, les milieux immobiliers évitent soigneusement de parler de recul des loyers de peur de déclencher un mouvement général délétaire à la baisse. Pour l'instant, celle-ci n'est donc consi-

dérée que comme «légère». «Pour l'instant, je suis plutôt pessimiste», conclut Andrea del Negro. Il y aura une correction vers le bas, et au mieux une stagnation.»

■ Neuchâtel: un bel optimisme

Ce qui caractérise la situation neuchâteloise, c'est un resserrement des loyers entre les maxima et les minima, pour les surfaces standards. Sagissant des surfaces de qualité supérieure, une légère baisse des loyers a été constatée. «Ces chiffres sont difficiles à interpréter», commente Christophe Ribaux, de la société immobilière Ribaux & von Kessel, et responsable de l'ILB neuchâteloise. Les négociations avec les locataires sont plus longues. Les futurs occupants des lieux négocient désormais le montant et la durée du bail.»

Reste que Neuchâtel se démarque par sa stabilité. «Cette stabilité est due au profil des locataires neuchâtelois», explique Lorenzo Pedrazzini. Il s'agit essentiellement de régies fédérales, d'études d'avocats ou de hautes écoles, qui soutiennent le marché. Et cette stabilité durera à l'avenir. «Nous constatons que malgré la morosité de la conjoncture, les entreprises du canton investissent et se développent», reprend Christophe Ribaux, de la La Chaix-de-Fonds, en revanche, peine à remplir ses locaux actuellement vides. Du fait d'un manque de places de parc, mais aussi de la crise qui frappe les milieux horlogers.

En bref

iPhone

● Comparis.ch, le comparateur sur Internet, enrichit son service de visites des biens immobiliers d'une nouvelle application pour iPhone. Elle permet aux utilisateurs, où qu'ils se trouvent, de repérer vite et facilement des appartements et des maisons ou terrains. Elle englobe les annonces de plus de 800 000 biens immobiliers en location ou en vente dans toute la Suisse et intègre les offres de dix portails immobiliers. (LT)

Visites de logements

● Le portail immobilier homegate.ch et la plate-forme de gestion des agendas Mogenize lancent une gestion en ligne des dates de visites des biens immobiliers faisant l'objet d'annonces publiées sur homegate.ch. D'ores et déjà, les personnes qui y font paraître des annonces pourront aménager – en ligne et en quelques étapes – des dates de visites pour les biens présentés. Elles ont aussi la possibilité de limiter à leur gré le nombre des participants aux différentes visites. (LT)

Impénia

● Hans-Peter Domanig, membre de la direction du groupe Impénia en charge de la division immobilière, abandonne la responsabilité de cette division. Elle sera assumée à titre intérimaire par Raffael Brogna, actuel responsable adjoint du département. (LT)

Genève, championne internationale du taux de vacance le plus bas

Selon l'étude de Colliers International sur l'immobilier commercial dans la zone EMEA (Europe, Moyen-Orient et Afrique), Genève est la ville où le taux de vacance est le plus bas. Zurich n'est que légèrement moins bien loti (voir graphique pour l'Europe). L'explication est relativement simple: Genève et Zurich ne produisent que peu de nouvelles surfaces, commente Lorenzo Pedrazzini. Car, la Suisse est traditionnellement vertueuse et prudente. On ne

construit pas tant qu'on n'a pas de locaux à louer. Ce qui n'a pas été le cas des marchés émergents comme Dubai, Riga ou Moscou, où l'on a construit beaucoup trop et trop vite, et c'est de l'Europe à être nuyé par des liquidités que l'on ne savait plus où placer, poursuit Lorenzo Pedrazzini, qui conseille à ceux qui ont essayé à louer. Les trois villes les plus chères sont, dans l'ordre Londres West End, Paris et Dubai. Alors que Athènes, Düsseldorf et Sofia viennent en queue de peloton pour ce qui est des loyers. R. B.

Taux de vacance de l'immobilier commercial européen

