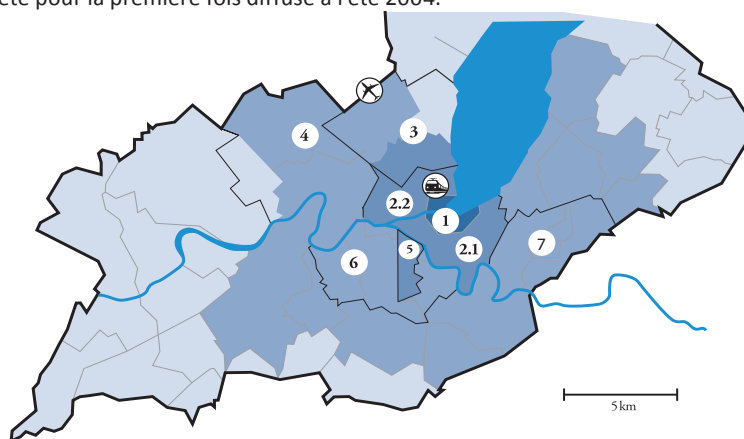




L'ILB devient le « Baromètre/ Bureaux » (« BB »)

Méthodologiquement, les variables que sont le taux de vacance, le niveau médian des loyers et tendances ainsi que les durées de relocation feront l'objet de sondages plus élargis, les cinq partenaires historiques de l'indicateur demeurant cependant la référence principale. L'ambition du BB est d'observer de manière aléatoire 25% du stock cantonal (soit ~1.100'000 m²) chaque semestre. Le BB suivra comme l'ILB - en principe et pour autant que des mouvements significatifs soient observés - une publication semestrielle. En l'occurrence, cette mise à jour de décembre 2015 est la 20e publication ILB. L'indicateur a été pour la première fois diffusé à l'été 2004.



Zone	Qualité	Loyer	2ème sem. 2014		2ème sem. 2015		tendance 2016		Standard	Supérieure		
			Standard	Supérieure	Standard	Supérieure	Standard	Supérieure				
1	Hypercentre		440	570	600	833	420	540	550	780	↓	↓
2.1	Centre Rive gauche		333	430	410	575	320	440	405	555	↔	↓
2.2	Centre Rive droite		300	410	425	565	300	410	425	495	↓	↓
3	Aéroport / Organisations Internationales (OI)		273	353	425	500	275	355	410	490	↔	↓
4	Meyrin / Vernier		180	245	250	330	180	245	250	330	↔	↔
5	Praille / Acacias / Vernets		250	308	328	400	250	310	330	450	↓	↓
6	Lancy / Carouge		245	313	345	430	245	310	345	420	↔	↔
7	Chêne / Thônex		207	260	270	350	205	260	270	350	↔	↔

Légende couleurs ; durée de relocation : rouge > 6 mois ; orange 3 à 6 mois ; vert < 3 mois

Marché des bureaux : la grande migration

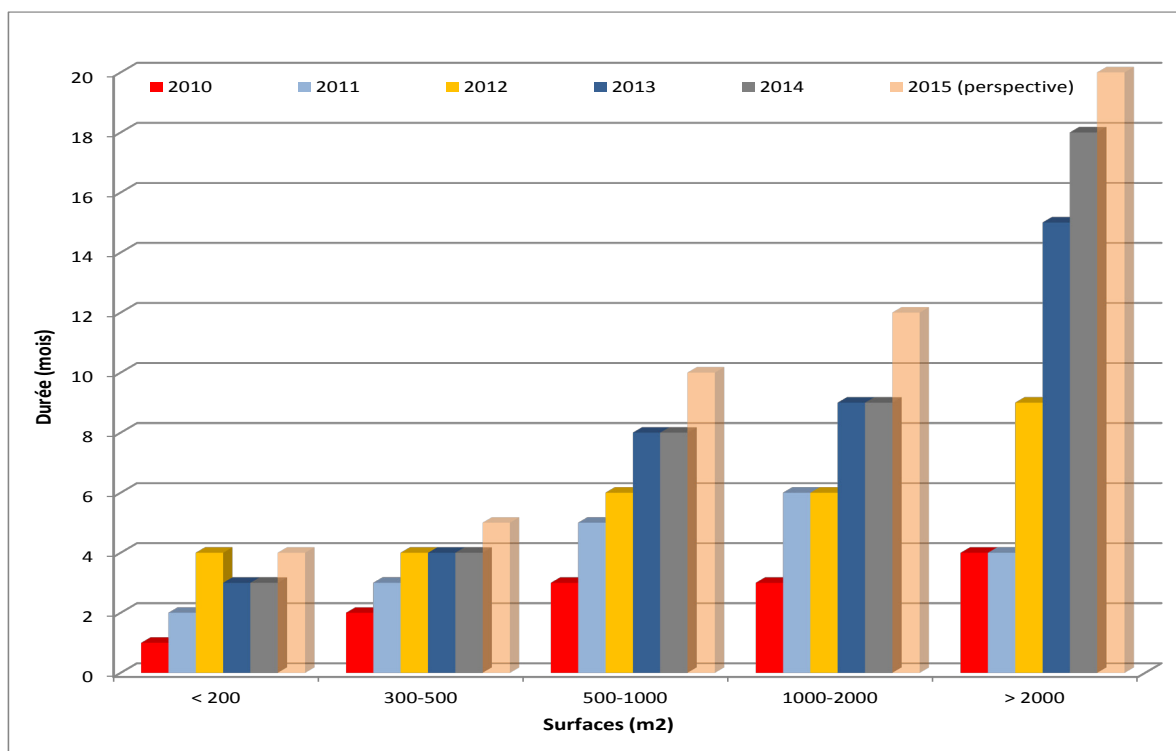
Un pic depuis plus de vingt ans : En 1993, le taux de vacance genevois bureaux était estimé à 320'000 m², soit 8% du stock disponible. Un chiffre de crise et le reflet parfait de la conjoncture d'alors : taux de chômage, baisse du PIB cantonal, envolée des taux d'intérêts, migration d'entreprises. En décembre 2015, le taux de vacance s'établit à 7.8% (345'000 m²/4'400'000 m²) sans indication macroéconomique probante (hors baisse annoncée des recettes fiscales), notamment de contraction de PIB ou d'autres variables. Complétant l'observation du marché, ce taux intègre le marché gris, soit des surfaces non officiellement offertes à la location mais faisant l'objet d'une commercialisation par sous-location ou transfert de baux. L'intégration de ce segment - connu des seuls professionnels - est essentiel. Nous estimons la part de marché gris à 30% des offres de location. Cela signifie que toute autre statistique ou observation ignorant ce phénomène n'est pas exhaustive.

Comme illustration de ce qui précède, dans un rayon de 500 m autour de la place Bel-Air, 31'000 m² sont vacants, vides ou en passe de l'être. Le centre-ville, réputé bien moins volatil que la périphérie, souffre. Sur l'échantillon de surfaces vacantes observées, 70% sont obsolètes techniquement (équipements de ventilation, isolation ou sécurité dépassés). Pour les deux tiers de ces immeubles, le secteur financier (au sens large) explique la baisse de la demande (fermetures de succursales ou filiales, ventes de portefeuilles, fusions, ...).

Huit immeubles importants en périphérie (~70'000 m² au total) – dont certains de très grande qualité - de Versoix à l'Aéroport ou dans le PAV, offrent des surfaces neuves ou rénovées, vacantes en moyenne depuis plus de douze mois (moment du calcul = début de commercialisation).



Durée de relocation des bureaux



Durée de location/relocation : Un critère très important d'analyse de marché est la durée de location (voir graphique). On y voit au 2ème semestre 2015 une explosion des durées (+ 20% depuis 14 mois). C'est particulièrement le cas des surfaces de plus de 500 m². Très schématiquement, on constate que presque seule la demande locale anime le marché d'aujourd'hui (surfaces inférieures à 500 m²) ; demande insuffisante pour combler significativement le stock vacant.

La conséquence mécanique de cette nouvelle donne est commerciale. Le candidat locataire tient le couteau par le manche. Pour autant, les loyers ne se sont pas écroulés durant les douze derniers mois. On constate un tassement de l'ordre de 2% en moyenne sur l'ensemble du marché genevois, avec un pic à - 6% dans l'hypercentre, pour les raisons évoquées plus haut.

Au-delà des loyers, les incitations commerciales se multiplient. Le loyer seul n'est pas ou plus l'élément-clé d'une location. Par contre flexibilité du bail (durées), options de résiliation, échelonnements ou autres largesses (mois gratuits) redistribuent les cartes de la concurrence.

La tentation de migrer : Sur 14 sociétés de services employant plus de 100 employés (surface moyenne 1'380 m²), 11 nous ont indiqué étudier rapidement soit une renégociation (loyers et/ou rénovations) soit un déménagement pour mieux et moins cher. Nous estimons la demande conditionnelle actuelle probable à 140'000 m². Comme développé dans l'ILB en 2012 déjà, le marché genevois est devenu un marché de restriction ou contraction quantitative, de migration ou de déménagement. La redistribution des cartes passera par la qualité du parc (équipements). Quelques jours de canicule ont rappelé les vertus de la climatisation. Il faut donc rénover. Massivement. Nous estimons cette situation comme durable dans un horizon-temps de 24 mois.

Les prix : Dans cet environnement, le marché de la vente d'immeubles administratif, bien que toujours prisé au centre ville, se tasse légèrement. Les arguments de taux, monnaies ou de stabilité économique locale sont moins probants. Les prix de vente n'ont pas diminué mais ils ont cessé d'augmenter. On parle toujours, cependant, de prix au m² qui peuvent dépasser, CHF 30'000.- ; c'est le niveau de Londres.

BAROMETRE DES BUREAUX (BB)

Hiver 2015-2016 | www.colliers-ami.ch

DÉFINITION

Le BB est un indicateur empirique basé sur les avis d'experts de l'immobilier genevois. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m² et par an, ainsi que la durée moyenne de vacance des surfaces de bureaux proposées à location durant le semestre.

CRITÈRES

Les estimations sont affinées selon deux critères : la qualité immobilière et la localisation. Le critère qualitatif distingue deux catégories : « qualité standard » et « qualité supérieure ». 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.).

SECTEURS

Le BB considère huit secteurs géographiques distincts, pour lesquels un marché propre est identifiable. Le choix de ces secteurs et de leur délimitation a été effectué dans un souci d'homogénéité des prix. Certaines zones du canton ne sont pas couvertes car elles ne disposent pas d'un marché assez volumineux pour justifier une nouvelle segmentation.

INDICATEUR

Le BB est un indicateur et non un indice. Ce choix s'explique par le fait qu'il préfère se baser sur des avis d'experts de l'immobilier genevois plutôt que sur une architecture économétrique complexe ou des annonces publicitaires. Le BB privilégie l'expérience d'acteurs de l'immobilier à l'opinion académique. Il se démarque ainsi des indices qui se basent : soit sur des annonces (risque de biais par rapport aux loyers effectifs), soit sur des données économiques (dont le rapport avec l'immobilier reste parfois à prouver), soit encore sur des baux anciens (qui reflètent rarement l'état du marché à un moment donné).

PARTENAIRES

Colliers International Suisse Romande SA, Comptoir Immobilier SA, Naef & Cie SA et la Régie du Rhône SA. Les estimations de

ces partenaires ne se basent pas uniquement sur leurs surfaces commerciales sous gestion mais également sur des valeurs constatées sur le marché, soit un échantillon d'environ 1'100'000 m² (~25% du parc genevois).

MÉTHODOLOGIE

Chaque partenaire donne son estimation des valeurs du marché pour les périodes considérées sans se concerter avec les autres experts. Afin de préciser les estimations, le BB exclut pour chaque catégorie les deux valeurs extrêmes (la valeur la plus haute et la valeur la plus basse). Puis une estimation moyenne est tirée des deux avis d'experts restants. Les données du tableau au recto reflètent ainsi les moyennes arithmétiques « centrées » des avis.

FRÉQUENCE

Le BB est révisé chaque semestre. Le choix de cette fréquence s'explique par la relativement faible volatilité à court terme des loyers au m² des bureaux à Genève.

TENDANCE

Les tendances pour le semestre suivant reflètent la connaissance du marché par les experts. Le BB a délibérément choisi de ne pas proposer de données chiffrées pour les perspectives futures mais de s'en tenir à des tendances. En effet, la volonté de donner un prix ne peut aboutir qu'à des erreurs. De plus, si les estimations sur les périodes passées et courantes sont homogènes, l'hétérogénéité des prédictions aurait ôté toute la légitimité des valeurs moyennes.

Responsable édition:

Bertrand Cavaleri
cavaleri@colliers-ami.ch

Distribution:

Clientèle et médias

Colliers Int. Suisse Romande / AMI:

Rue de Malatrex 32
CH - 1201 Genève
T +41 22 317 70 00
F +41 22 317 70 01
info@colliers-ami.ch
www.colliers-ami.ch

Market Report Switzerland:

www.colliers.ch