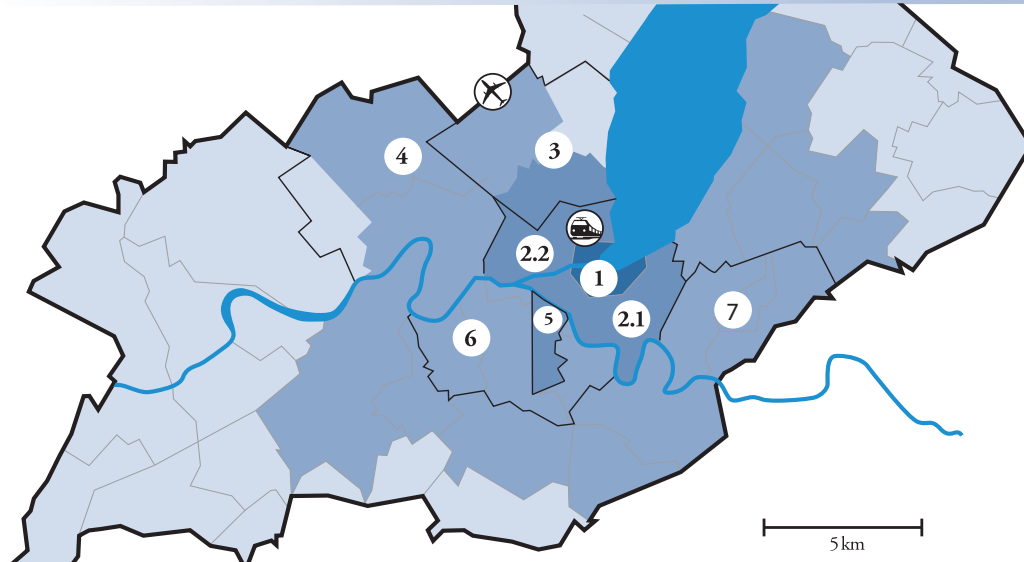


Printemps - Été 2017 | [www.amint.ch](http://www.amint.ch)



Zone	Qualité	2ème semestre 2016				1er semestre 2017				Tendance 2017	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
	Loyer (CHF/m <sup>2</sup> /an)	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	400	520	550	750	400	520	550	810	↓	↓
2.1	Centre Rive gauche	350	425	400	550	350	425	400	610	↓	↔
2.2	Centre Rive droite	300	400	425	500	300	400	425	520	↓	↓
3	Aéroport / Organisations Internationales (OI)	275	350	405	475	275	350	405	470	↓	↓
4	Meyrin / Vernier	175	240	250	325	175	240	250	325	↔	↓
5	Prairie / Acacias / Vernets	240	300	320	400	240	300	320	440	↔	↔
6	Lancy / Carouge	240	300	320	400	240	300	320	410	↓	↔
7	Chêne / Thônex	210	250	260	335	210	250	250	335	↔	↔

Légende couleurs ; durée de relocation : rouge > 9 mois ; orange 6 à 9 mois ; vert < 6 mois

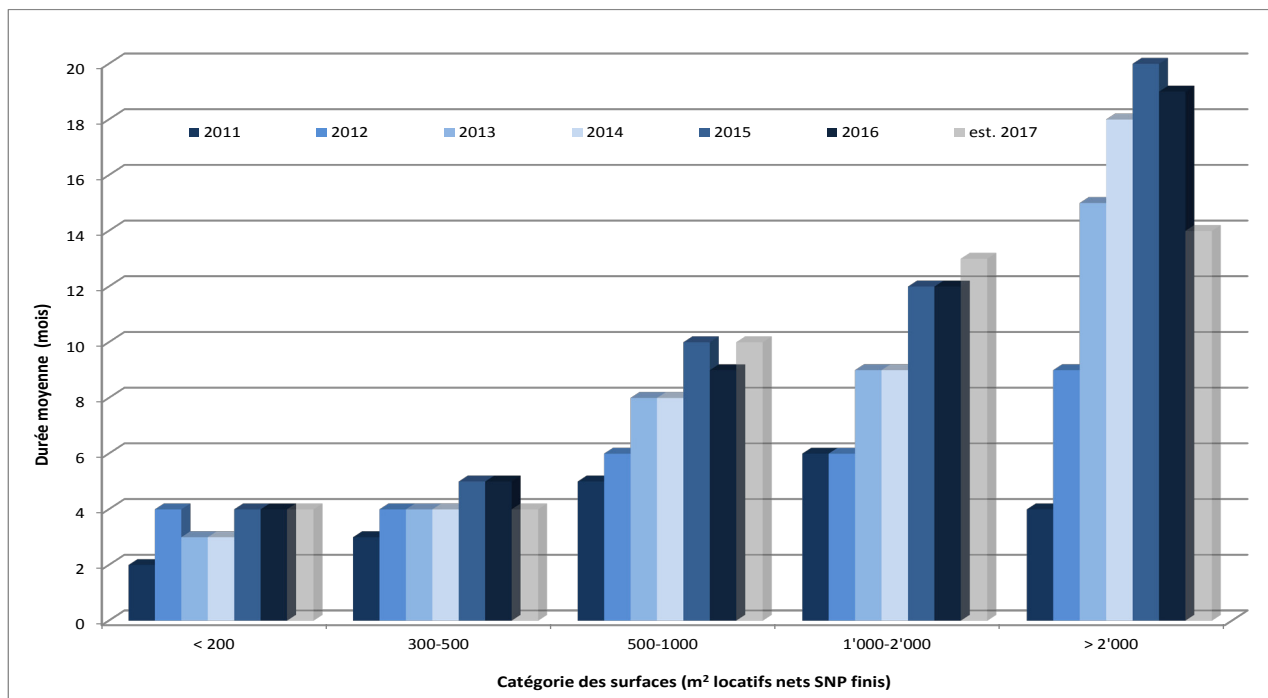
Les Bureaux de Genève en un clin d'œil (état au 22 mars 2017)

<b>Stock de bureaux (GE) :</b>	4'420'000 m <sup>2</sup> (SNP – surfaces locatives)
<b>Stock en construction :</b>	110'000 m <sup>2</sup>
<b>Surfaces disponibles (vacants ou vides) recensées :</b>	308'000 m <sup>2</sup>
<b>"Marché gris" estimé :</b>	94'000 m <sup>2</sup>
<b>Surfaces disponibles totales :</b>	402'000 m <sup>2</sup>
<b>Équivalent-places de travail :</b>	25'500
<b>Taux de vacance théorique :</b>	9.1%
<b>Comparaisons du taux de vacance ZH / BS / Lausanne :</b>	7.8% / 3.9% / 5.3%
<b>Variation du taux de vacance depuis déc. 2015 :</b>	+ 9%
<b>Durée médiane de relocation :</b>	7.5 mois
<b>Durée moyenne de relocation :</b>	6.9 mois
<b>Etat locatif théorique du canton (bureaux seuls)*:</b>	CHF 2.21 milliards (HT)

<b>* Valeur fiscale totale est. :</b>	CHF 47 milliards
<b>Impôt théorique y relatif (fortune, annuel) :</b>	CHF 410 millions / an



### Durée de relocation des bureaux



#### « Retours et invendus » : qu'en faire ?

Plus de 300 mille mètres carrés de vacants, c'est le record de deux décennies. Il va falloir, dans le segment des bureaux, imaginer rapidement des conversions (ou réaffectations), faute de quoi, sauf miracle conjoncturel, Genève devra s'habituer à un taux de vacance de 9%. C'est environ deux cents millions de revenu annuel de manque à gagner pour les bailleurs et pour...l'Etat. C'est surtout un magnifique défi de re-commercialisation pour les professionnels.

Trois variables de la « décision de louer » s'ajoutent à celles de notre ILB No 20 : a) Les standards d'occupation m²/employé baissent linéairement, hors « co-working » (2000 : ~ 18 m²/employé; 2017 : ~13m²/employé), b) les durées demandées sont en majorité inférieures à 5 ans, c) les locataires exigent des bureaux finis, ne pouvant (voulant) pas amortir des travaux de confort, ce d'autant que les durées de bail se contractent.

L'ILB N° 20 observait six critères ou facteurs de décision, lesquels sont encore plus marquants : 1) les locations portent pour 80% sur des restructurations d'entreprises (locales) et non l'afflux d'entreprises étrangères, 2) les secteurs de services accélèrent leurs réorganisations, notamment dans le secteur bancaire au sens large, 3) les mouvements d'entreprises s'amplifient (déménagements), 4) les durées de location/relocation stagnent dans des durées hautes (moyenne : 6.9 mois) pour des lots supérieurs à 350 m², 5) le loyer économique (non nominal), à savoir le loyer réel consenti par des gratuités ou échelonnements ou subventions à l'amélioration qualitative... est en forte baisse par rapport à 2016 (est. ~- 11%), 6) les objets recherchés sont des immeubles/ surfaces neufs ou rénovés.

Le phénomène de quantité se confirme : les surfaces de moins de 350 m² constituent ~80 % de la demande (ou de la demande de renseignement).

Le loyer économique (ou réel) est toujours très délicat à apprécier, la plupart des nouveaux baux comportent des allègements ou dispositions particulières qui ne permettent plus de comprendre le prix du m² comme un prix de référence (voir supra 5) ; de surcroît, l'essentiel des propriétaires d'immeubles de bureaux sont des institutionnels, investisseurs par nature « plus solides » que les particuliers, donc moins enclins culturellement à vendre, transformer ou négocier. Cela étant, les indices sur bases d'annonces (médiats) intégrant sans nuance les surfaces "semi-finies" ne sont plus très significatifs, dans un marché qui tend à n'intégrer que des exceptions contractuelles (gratuités, échelonnements, motivation commerciale par subvention de travaux, etc.). Cela constitue la difficulté majeure de l'observation de nos ILB depuis près de trois ans, difficulté amplifiée par un risque de correction des loyers en cours, au sens du Code des Obligations.

Quelques éclaircies dans un ciel nuageux (mais sans orage, encore): deux baux signés au centre-ville pour plusieurs milliers de m², proches de CHF 1'000.- /m²/an, immeubles totalement rénovés. Un risque majeur : un potentiel échec de RIE III "Bis" pourrait concerner 50% des 560'000 m² occupés (en propriété ou loués) par des sociétés internationales de services (hors OI). Par ailleurs, élément peu observé par la plupart des indices, près de 30% de la demande de bureaux (période 2000 – 2013) l'a été par la demande publique (Canton, communes, OI, ONG, écoles ou universités), phénomène fragile en temps de restriction budgétaire et déficits.

N.B.: méthode de calcul et détails sous [www.amint.ch](http://www.amint.ch)