

## A Genève, près d'un bureau sur dix est inoccupé

Le canton détient désormais le record suisse de vacance de bureaux devant Zurich, selon une étude d'AMI International. Le manque d'attractivité de la Cité de Calvin inquiète les milieux immobiliers

Au centre commercial Les Cygnes, à deux minutes de la gare de Cornavin (GE), on cherche encore un locataire pour quelque 1100 mètres carrés de bureaux. «Loyer: 480 francs/m<sup>2</sup>/an + charges. Possibilité de participation aux travaux d'aménagement», stipule l'annonce. Cette offre, qui concerne le bâtiment où la banque HSBC a laissé pour quelque 6500 mètres carrés de surface, est emblématique.

Dans le canton de Genève, 9,1% des bureaux sont actuellement inoccupés, selon la dernière étude du cabinet de conseil immobilier [AMI international](#). Soit 308 000 mètres carrés ou l'équivalent de 25 500 postes de travail.

«Ces dernières années, le secteur bancaire a bien dû quitter pour 100 000 mètres carrés de bureaux. Dans la finance mais aussi chez les avocats ou les fiduciaires, la tendance est à la contraction», explique Lorenzo Pedrazzini. Pour l'administrateur délégué d'AMI international, la faiblesse des taux d'intérêt a aussi poussé un certain nombre d'entreprises à construire leurs propres bureaux plutôt que de les louer.

### Un marché de «déménagement»

En cause également: l'attractivité du canton. Globalement, 80% des nouvelles locations sont effectuées par des entreprises locales et non suite à des implantations de sociétés étrangères, selon l'étude d'AMI International. «Nous sommes sur un marché de déménagement. Les sociétés cherchent des locaux plus modernes, qui correspondent mieux à leur profil. Vous pouvez me citer une seule implantation de société de plus de 100 employés ces dernières années?» interroge Lorenzo Pedrazzini.

Depuis 2012, le taux de vacance des bureaux à louer a été multiplié par 2,5. Genève – qui détient le record suisse – a dépassé Zurich (7,8%) et pointe désormais à plusieurs longueurs de Lausanne et Bâle, respectivement à 5,3% et 3,9%. «Depuis 2013, on ne voit plus d'excès à plus de 1000 francs le mètre carré dans l'hypercentre, rappelle Bertrand Cavaleri, directeur d'AMI International. Une partie de la correction a déjà eu lieu mais pas sûr que nous soyons déjà au niveau plancher.»

Dans le centre-ville de Genève, les loyers de bureaux ont diminué de 16,2% entre 2012 et 2016, selon le dernier baromètre [Immo-Monitoring](#). Le cabinet de conseil Wuest & Partner, qui publie l'étude, rappelle également que la contraction des projets de construction ne devrait pas durer. A Genève mais aussi dans le reste de la Suisse, 30 tours (de 15 étages au moins) qui prévoient la réalisation de bureaux dans des emplacements centraux doivent encore voir le jour. «La mise sur le marché des nouvelles surfaces qui en découlera devrait exercer une certaine pression sur le marché», souligne l'étude.

## Réaffecter les «bureaux perdus»

A Genève, il faut désormais 7,5 mois (valeur médiane) pour trouver un nouveau locataire après le départ d'une société. Un temps de latence qui coûte annuellement 150 millions de francs aux bailleurs mais qui représente également un manque à gagner pour l'Etat. «Des bureaux sont définitivement perdus et doivent être réaffectés, précise Lorenzo Pedrazzini. Ils ne pourront pas tous être reconvertis en logement mais au centre-ville ces espaces étaient des habitations avant d'être des bureaux.»

Mais pour les bailleurs, le vrai problème est peut-être lié à la transformation des activités économiques et la tendance des entreprises à serrer leurs employés dans de plus petits bureaux. En 2000, les employés genevois occupaient en moyenne 18 mètres carrés chacun, contre 13 mètres carrés aujourd'hui.

# Des transactions pour 882 millions de francs

D'après les pointages de l'agence Naef à Genève, le canton a enregistré l'an passé 27 transactions immobilières (locatif commercial), pour un montant total de 882 millions de francs. Soit autant d'achats qu'en 2015, mais pour un volume d'investissements dans la pierre en fort recul (1,536 milliard de francs cette année-là, soit un record historique).

En comparaison, 2010 a connu 41 transactions, pour 661 millions de francs à Genève, avec un creux atteint quatre ans plus tard, à 438 millions répartis sur 23 bâtiments. Toujours selon Naef, ces deux dernières années, l'essentiel des échanges s'est concentré sur les bureaux (53% des m<sup>2</sup> cédés en 2015 et 56% en 2016). Le type de vendeurs au cours de l'exercice passé: presque uniquement des fonds, des assurances ou des personnes physiques. En revanche, 78% des vendeurs en 2016 appartiennent à la catégorie des assureurs et autres sociétés anonymes, contre plus de 20% de privés. Le maigre solde étant constitué de coopératives, de fondations et de collectivités publiques. (Dejan Nikolic)