

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET DES SURFACES DE BUREAUX (CH, GE)



## FOCUS

**3%** de bureaux vacants sur l'Arc lémanique

**122** immeubles vendus à Genève

**220'000** m<sup>2</sup> de bureaux en cours de construction à Genève

## MARCHÉ SUISSE DES BUREAUX

Alors que le nombre de surfaces inoccupées s'est stabilisé en Suisse, l'Arc lémanique reste la région la plus touchée avec un taux de vacance supérieur à 3% (contre moins de 2% en moyenne nationale). Ces signes plutôt encourageants du marché des bureaux restent à nuancer, notamment en regard des nouvelles surfaces bientôt disponibles. Parallèlement, les exigences des utilisateurs ont changé ; la taille des locaux n'est plus le critère principal, mais ce sont davantage des facteurs tels qu'accessibilité, modularité et fonctionnalité qui sont recherchés.

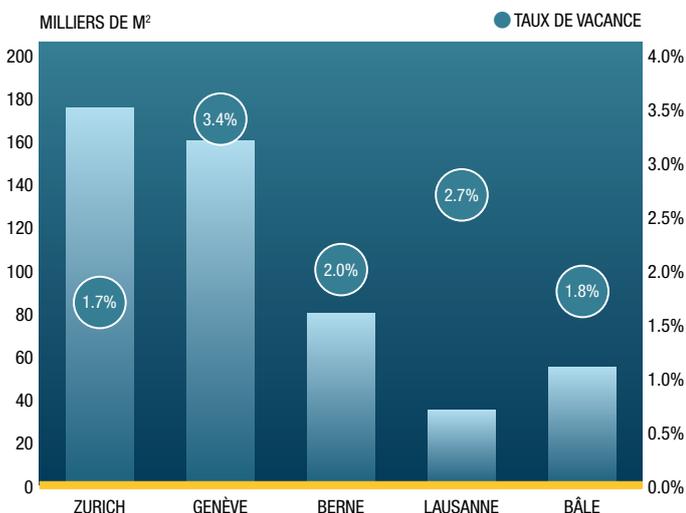


**ALEXANDRE BAETTIG**  
Expert immobilier  
Acanthe SA

Alors que le nombre de surfaces inoccupées s'est stabilisé en Suisse, l'Arc lémanique reste la région la plus touchée

### SURFACES DE BUREAUX VACANTES 2017 (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)

SOURCE: OFFICES STATISTIQUES CANTONNAUX



### Les indicateurs économiques sont actuellement au vert

La dévalorisation du franc suisse face à l'euro laisse entrevoir une embellie des exportations en 2018. La Suisse redevient plus attractive pour les étrangers, en particulier dans le domaine du tourisme. Dans ce contexte, une hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE) n'est pas exclue et il semble difficile d'imaginer que la Banque Nationale Suisse (BNS) ne suive pas le mouvement. Pour l'immobilier, il faudra s'attendre à une prochaine remontée des taux hypothécaires dont les conséquences pourront être diverses. En théorie, si les charges financières augmentent, la capacité des investisseurs pour acquérir des biens immobiliers devrait diminuer avec une pression à la baisse sur les prix, toutes choses égales par ailleurs. En revanche, si les dispositions du droit du bail sont applicables, une augmentation potentielle des loyers lors des échéances serait possible par indexation. A contrario, le ralentissement de la croissance démographique, essentiellement en raison de l'immigration, cumulé à l'abondance de nouvelles constructions, tendent inévitablement vers une pression à la baisse sur les revenus locatifs.

La modification de la Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LAT) redistribue passablement les cartes et contraint les cantons à réviser

leur plan directeur afin de mieux cibler notamment les zones à bâtir et zones d'activités. Celles-ci tendent à définir les futurs quartiers d'expansion. En Suisse, on dénombre plus de 50'000 nouveaux logements construits par année et les prévisions pour 2018 sont toutes aussi encourageantes. D'après la dernière enquête de l'Office Fédérale de la Statistique (OFS), les dépenses relatives aux bâtiments représentent environ CHF 66.5 milliards, dont CHF 40 milliards correspondent à de l'investissement dans de nouvelles constructions. Bien que les chantiers soient des aubaines pour les économies locales en termes de main d'oeuvre, la planification territoriale doit être mise en relation avec l'attractivité d'une région et sa faculté à créer des emplois, au risque de devenir des villes dortoirs.

**POUR LES SURFACES VACANTES, L'ÉCART ENTRE LES STATISTIQUES ET LA RÉALITÉ DU MARCHÉ PEUT DIFFÉRER CONSIDÉRABLEMENT SELON LES DÉFINITIONS**

Selon les indices, les loyers des bureaux ont augmenté de près de 26% en Suisse depuis 2000, respectivement de 13% pour les commerces et de 15% pour les arcades. D'ailleurs, seules ces dernières auraient subi une correction depuis 2013 (-7% environ). Pour dégager des rendements attractifs, les opportunités seront probablement à chercher du côté des bâtiments artisanaux et industriels, pour autant que la localisation soit stratégique, dans des zones à fort potentiel de

développement et avec une pluralité de locataires pour minimiser les pertes locatives.

Au niveau des prix, il est plus difficile de cerner une véritable tendance sur l'immobilier commercial. Le nombre de transactions reste faible dans ce domaine et deux types de marché sont à distinguer :

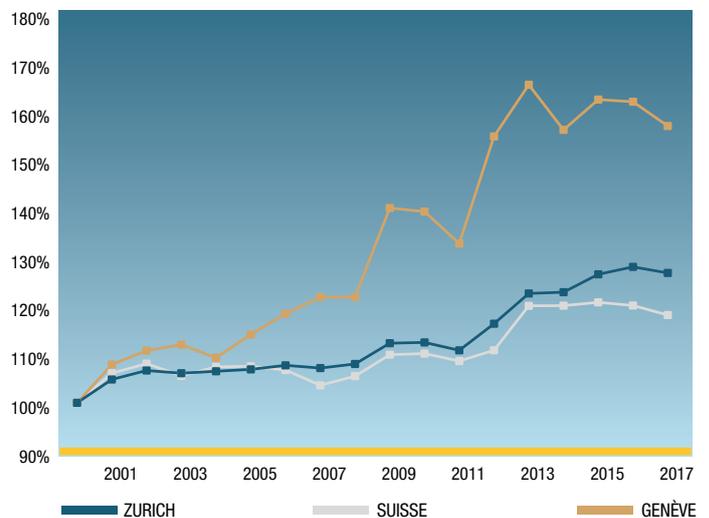
- D'une part, celui de l'investisseur spécialisé qui recherche un volume d'investissement.
- D'autre part, celui de l'investisseur qui souhaite racheter une surface (petite taille généralement) pour sa propre utilisation et en lien avec son activité.

**Des surfaces vacantes encore nombreuses**

En raison de la forte concurrence sur un marché déjà proche de la saturation, l'offre de surfaces de bureaux continue d'augmenter en 2017. Genève et Zürich concentrent à eux seuls plus de 1 million de m<sup>2</sup> proposés à la location. Par ailleurs, l'écart entre les statistiques et la réalité du marché peut différer considérablement selon les définitions et les méthodes de calcul. A ce titre, il se pourrait bien que les surfaces vacantes réelles soient sensiblement plus conséquentes que ne l'indiquent les récentes études. Même si certaines sociétés sont encore prêtes à payer le prix fort pour se trouver au centre-ville, elles n'arrivent plus à soutenir un niveau de loyer qui était devenu déraisonnable par rapport au chiffre d'affaire réalisé. Sans parler du coworking, dont la croissance exponentielle réduit considérablement le besoin de surfaces pour une clientèle très mobile et plus vraiment attachée à sa place de travail. Bien entendu, il est encore possible que de petites surfaces, principalement des arcades, dépassent un loyer prime moyen dont la limite serait aux alentours de CHF 750-800.-/m<sup>2</sup> pour les meilleurs emplacements.

**EVOLUTION INDICES DES LOYERS OFFERTS**

SOURCE: WUJEST & PARTNERS

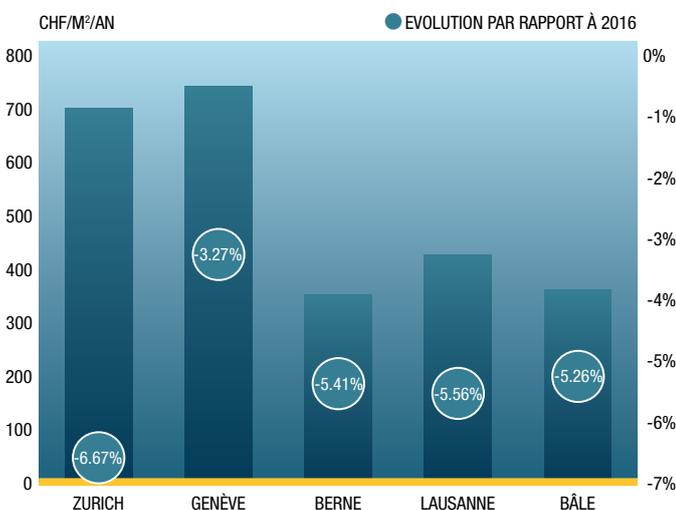


Au vu de ces observations, les perspectives s'orientent vers une nouvelle correction des loyers. Avec notamment le phénomène de désertification des centres par certaines activités, les surfaces vacantes poussent les propriétaires à réfléchir sur la stratégie à adopter. En effet, le rapport de force penche en faveur des locataires. Certains propriétaires ne sont pas encore prêts à accepter l'ampleur des baisses et préfèrent conserver les objets vacants en espérant une embellie du marché et donc une perte de rendement moindre.

Nous mentionnerons encore que la présentation du nouveau paquet de mesures dans le cadre de la réforme de l'imposition des entreprises pourrait influencer le marché de l'immobilier commercial, notamment dans le choix stratégique de l'implantation.

**LOYERS DES SURFACES «PRIME» DANS LES CENTRES URBAINS (EN CHF/M<sup>2</sup>/AN)**

SOURCE: ACANTHE



# VENTE D'IMMEUBLES A GENÈVE

## En un coup d'œil, tout ce qu'il ne fallait pas manquer du segment des ventes d'immeubles à Genève en 2017.

2017 a été une année dynamique avec 122 transactions, la meilleure année depuis 2010 qui comptait 151 transactions. Le volume investi atteint CHF 1.829 milliard, proche du record de 2015, réparti à 54% (CHF 989 millions) d'immeubles commerciaux et 46% d'immeubles résidentiels (CHF 840 millions).

### VOLUME SELON AFFECTATION ET TRANSACTIONS

SOURCE : FEUILLE D'AVIS OFFICIELLE

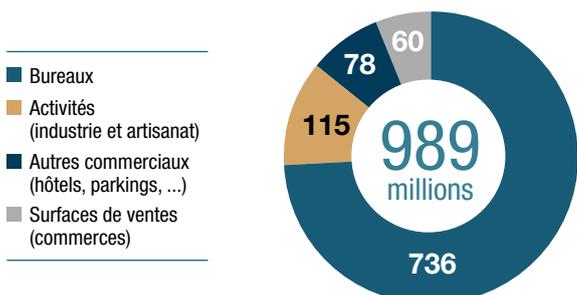


### Prix moyen, rentabilité et hausse du volume investi

En 2017, 90 immeubles d'habitation ont été vendus contre 32 pour le commercial. Le prix unitaire pour les habitations est de CHF 9.3 millions alors que celui du commercial est de CHF 31 millions. Toutes ventes confondues, le prix moyen 2017 est de CHF 15 millions, soit un million de plus qu'en 2016. Le prix moyen est fortement influencé par deux ventes exceptionnelles. (cf tableau Top Ten des ventes immeubles en 2017)

Les 32 immeubles commerciaux vendus en 2017 totalisent CHF 989 millions soit une hausse des investissements de 12.5% en une année. La part investie en immobilier commercial a augmenté de 50% depuis 2010.

Le marché des investissements « d'immobilier commercial » est segmenté en quatre catégories :



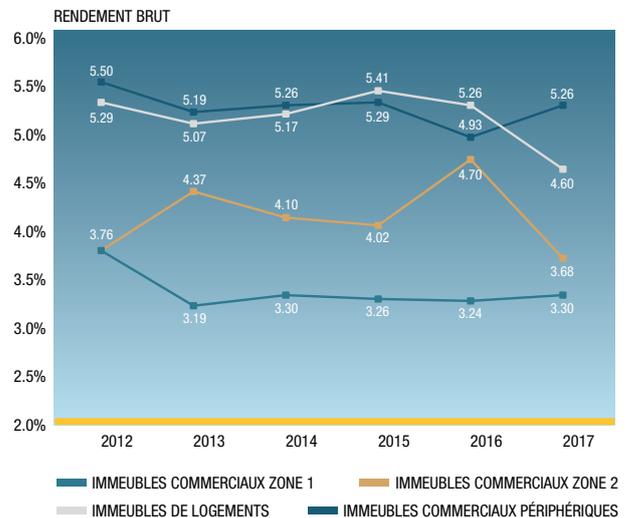
**PATRICK PEYROT**  
Responsable Naef Investissement & Commercial

“ En 2017, 62% des vendeurs sont des particuliers alors qu'ils ne représentent que 16% des acheteurs ”

La rentabilité des immeubles d'habitations baisse de 13% entre 2016 et 2017 et celle des immeubles commerciaux en zone 2, entre la périphérie et l'hypercentre, de 22%. Ces deux dernières zones ont augmenté de 1.9% et, respectivement, de 6.7%.

### TAUX DE CAPITALISATION BRUT AFC

SOURCE : ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE DE GENÈVE AFC



### Répartition acheteurs-vendeurs

En 2017, 62% des vendeurs sont des particuliers alors qu'ils ne représentent que 16% des acheteurs. Les autres acheteurs sont composés de structures professionnelles (Fonds, SI, Cie d'assurances, etc) notamment des sociétés anonymes à 66% ou encore des organismes liés à la prévoyance à 19%.

### TOP TEN DES VENTES IMMEUBLES EN 2017

| Rang | PRIX (CHF)  | ADRESSE                    | ACHETEUR             |
|------|-------------|----------------------------|----------------------|
| 1    | 197'240'000 | Lancy Pont-Rouge           | Swiss Life SA        |
| 2    | 143'180'000 | Lancy Pont-Rouge           | Bâloise Assurances   |
| 3    | 85'816'800  | Château-Bloch 11           | CS Funds             |
| 4    | 78'080'000  | Corraterie 4               | Safra-Sarasin        |
| 5    | 64'269'447  | Châtelaine 5-7             | Fondation H.Wilsdorf |
| 6    | 60'361'400  | Avenue de la Paix 7        | CP AXA               |
| 7    | 57'500'000  | François-Diday 2           | AXA Assurances       |
| 8    | 46'800'000  | Chemin de l'Armoise 2 à 12 | CP SWISSLIFE         |
| 9    | 41'500'000  | Place de l'Université 7    | AXA Assurances       |
| 10   | 41'250'000  | Rue du Lect 32             | Voituriers 2 SA      |

SOURCE : NAEF INVESTISSEMENT & COMMERCIAL

# MARCHÉ GENEVOIS DES BUREAUX

La tendance de ces dernières années se renforce avec des entreprises suisses ou étrangères et déjà implantées qui, sujettes aux incertitudes d'une économie morose, se rationalisent et recentrent leurs activités. Les coûts sont scrutés à la loupe et l'opportunisme fait foi.

Dans un marché liquide, un nouveau contrat de bail à loyer de durée déterminée sera bien plus âprement discuté et les futurs locataires bien renseignés s'assureront d'obtenir des loyers échelonnés, des options de sorties, des gratitudes de loyer, la participation des propriétaires aux travaux et des prix/m<sup>2</sup>/an négociés à la baisse. En définitive, la balle est dans le camp des futurs locataires pour autant qu'ils soient libérés de leurs obligations contractuelles auprès de leur précédent bailleur.

## Investissements et constructions

La quantité de « neuf livré » projetée et annualisée sur la base du troisième trimestre 2017 est inférieure à l'année précédente avec 42'000 m<sup>2</sup> de Surfaces Brutes de Plancher (SBP) proposées au terme des trois premiers trimestres, soit un recul de 23%. Ce recul est un bol d'air au regard des importantes quantités de surfaces SBP (219'586 m<sup>2</sup>), qui sortent actuellement de terre pour une livraison entre 2017 et 2020, et qui devront être absorbées en plus du disponible. La structure des bâtiments nouvellement construits répond parfaitement à la demande actuelle avec d'importantes infrastructures, des aménagements modulables à l'infini, ainsi qu'une bonne localisation et une desserte optimale en comparaison aux Business Center existants. Les projets en cours de construction, notamment Pont-Rouge en est le parfait exemple avec déjà plus de 30'000 m<sup>2</sup> de plateaux loués.

L'offre se mesure de différentes manières, mais deux indices sont primordiaux pour comprendre la tendance.

**1.** Le taux de l'offre\* représente environ 5% (appréciation variable selon les méthodes de calcul) du total disponible à Genève. Cet indice, élevé, cumulé à d'importants projets à la construction et à la faible quantité de nouvelles sociétés en provenance de l'international ne laisse présager



\* qui mesure en m<sup>2</sup> les surfaces offertes (occupées, non-occupées et en cours de construction) sur le marché en proportion du parc immobilier

\*\* qui est la quantité en m<sup>2</sup> des surfaces de bureaux « non occupées » en proportion du parc immobilier commercial



CYRIL PEYROT

Courtier  
Naef Investissement  
& Commercial

“ Deux indices sont primordiaux pour comprendre la tendance ”

qu'une faible capacité du marché à absorber les milliers de m<sup>2</sup> disponibles ou à venir, toutes choses étant égales par ailleurs.

**2.** Le taux de vacance\*\* n'a cessé d'augmenter depuis 2014 pour plus que doubler en 2016. Il connaît un léger repli cette année (recul de 57 points de base) tout en restant significatif (3.41%).

## ESTIMATION DES LOYERS PAR QUARTIER

|    | ZONE / QUARTIER                 | CHF/M <sup>2</sup> /AN | TENDANCE |
|----|---------------------------------|------------------------|----------|
| 1  | Eaux-Vives                      | 380-480                | →        |
| 2  | Champel/Florissant              | 430-520                | →        |
| 3  | Malagnou                        | 350-480                | ↓        |
| 4  | Cité/Eglise Russe               | 460-580                | →        |
| 5  | Praille/Acacias/Vernets         | 270-480                | ↑        |
| 6  | Jonction/Plainpalais            | 350-580                | →        |
| 7  | Quartier des Banques            | 450-600                | ↓        |
| 8  | Plan-les-Ouates                 | 260-380                | →        |
| 9  | Hôpital                         | 350-450                | →        |
| 10 | Carouge                         | 320-450                | →        |
| 11 | Lancy/Onex                      | 280-380                | ↓        |
| 12 | Vernier/Meyrin                  | 220-320                | →        |
| 13 | Rue du Rhône                    | 550-780                | →        |
| 14 | Gare/Pâquis                     | 280-480                | ↓        |
| 15 | St-Jean/Charmilles              | 260-420                | →        |
| 16 | Sécheron/Nations                | 350-450                | →        |
| 17 | Aéroport/Gd-Saconnex/Blandonnet | 270-430                | →        |
| 18 | Chêne-Bourg/Chêne-Bougeries     | 230-320                | ↓        |

SOURCE : NAEF INVESTISSEMENT & COMMERCIAL



T. 022 839 39 00  
investissement.commercial@naef.ch  
[www.naef.ch](http://www.naef.ch)

VENTE IMMEUBLE  
VENTE DE LOTS PPE  
LOCATION COMMERCIALE  
AVIS DE VALEUR



acanthé  
EXPERTISE IMMOBILIERE

T. 022 839 37 77  
info@acanthé.ch  
[www.acanthé.ch](http://www.acanthé.ch)

EXPERTISE IMMOBILIÈRE  
CONSEIL IMMOBILIER  
ASSET MANAGEMENT

| INVESTISSEMENT TOUS TYPES DE BIENS DE RENDEMENT      | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nombre de transactions                               | 151   | 87    | 108   | 97    | 87    | 102   | 104   | 122   |
| Volume d'investissement                              | 1 519 | 925   | 1 321 | 1 532 | 940   | 2 165 | 1 435 | 1 829 |
| Prix unitaire moyen (mios CHF)                       | 10    | 11    | 12    | 16    | 11    | 21    | 14    | 15    |
| Plus grosse transaction (mios CHF)                   | 85    | 74    | 108   | 200   | 76    | 535   | 141   | 197   |
| Cumul des trois plus grosses transactions (mios CHF) | 222   | 203   | 242   | 428   | 200   | 829   | 318   | 426   |
| Transactions supérieures à 10 (mios CHF)             | 45    | 24    | 42    | 29    | 30    | 38    | 36    | 46    |
| Transactions inférieures à 10 (mios CHF)             | 106   | 63    | 66    | 68    | 57    | 64    | 68    | 76    |
| INVESTISSEMENT EN «LOCATIF COMMERCIAL»               |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Nombre de transactions                               | 41    | 32    | 37    | 21    | 23    | 27    | 27    | 32    |
| Volume d'investissement commercial (en CHF mios)     | 661   | 639   | 797   | 828   | 438   | 1 536 | 882   | 989   |
| Volume bureaux                                       | 343   | 499   | 557   | 474   | 247   | 1 155 | 805   | 709   |
| Bureaux en %   | 23%   | 54%   | 42%   | 31%   | 26%   | 53%   | 56%   | 39%   |
| Volume autres commerciaux                            | 318   | 140   | 240   | 354   | 191   | 381   | 77    | 280   |
| Autres commerciaux en %                              | 21%   | 15%   | 18%   | 23%   | 20%   | 18%   | 5%    | 15%   |
| INVESTISSEMENT EN «LOCATIF RÉSIDENTIEL»              |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Nombre de transactions résidentielles                | 110   | 55    | 71    | 76    | 64    | 75    | 77    | 90    |
| Volume d'investissement résidentiel                  | 858   | 286   | 524   | 704   | 502   | 629   | 553   | 840   |
| Résidentiel en %                                     | 56%   | 31%   | 40%   | 46%   | 53%   | 29%   | 39%   | 46%   |
| TYPE D'ACHETEURS                                     |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Privé (Personne Physique)                            |       |       | 18%   | 25%   | 15%   | 22%   | 24%   | 16%   |
| Public/Coop/Fondations                               |       |       | 25%   | 15%   | 9%    | 18%   | 5%    | 19%   |
| SA/SI/Fonds/Assureurs                                |       |       | 57%   | 60%   | 76%   | 60%   | 78%   | 66%   |
| TYPE DE VENDEURS                                     |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Privé (Personne Physique)                            |       |       | 53%   | 48%   | 55%   | 48%   | 50%   | 62%   |
| Public/Coop/Fondations                               |       |       | 6%    | 5%    | 2%    | 12%   | 1%    | 2%    |
| SA/SI/Fonds/Assureurs                                |       |       | 42%   | 46%   | 43%   | 40%   | 56%   | 35%   |
| RENDEMENT  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Rendement net bureaux «prime»                        | 3.50% | 3.30% | 3.30% | 3.19% | 3.30% | 3.26% | 3.20% | 3.10% |
| Rendement brut moyen pondéré (en%)                   | 5.70% | 5.01% | 4.74% | 4.32% | 4.40% | 5.15% | 4.26% | 4.07% |
| TAUX BRUT (AFC*)                                     |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Immeubles de logements                               | 4.96% | 4.96% | 5.29% | 5.07% | 5.17% | 5.41% | 5.26% | 4.60% |
| Immeubles de logements plus de 20 ans                | 6.29% | 6.01% | 5.73% | 5.47% | 5.17% | 5.41% | 5.26% | 4.60% |
| Immeubles HCM,HLM,HBM,HM                             | 7.00% | 7.00% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.25% | 6.00% |
| Immeubles commerciaux zone 1                         | 4.86% | 4.45% | 3.76% | 3.19% | 3.30% | 3.26% | 3.24% | 3.30% |
| Immeubles commerciaux zone 2                         | 4.86% | 4.45% | 3.76% | 4.37% | 4.10% | 4.02% | 4.70% | 3.68% |
| Immeubles commerciaux périphériques                  | 6.36% | 5.90% | 5.50% | 5.19% | 5.26% | 5.29% | 4.93% | 5.26% |

## MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX GENÈVE

| SURFACES VACANTES (OCSTAT**) | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| m <sup>2</sup> vacants       | 41 410  | 25 830  | 52 183  | 84 000  | 69 833  | 182 719 | 181 107 | 157 738 |
| Taux de vacance (%)          | 0.9%    | 0.6%    | 1.2%    | 1.9%    | 1.5%    | 4.11%   | 3.98%   | 3.41%   |
| NOUVELLES SURFACES LIVRÉES   |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Surfaces livrées             | 70 244  | 40 314  | 81 980  | 54 364  | 22 823  | 25 281  | 71 461  | 42 325  |
| Surfaces en construction     | 118 536 | 155 123 | 196 092 | 173 040 | 182 192 | 230 571 | 201 529 | 219 586 |
| HISTORIQUE DES LOYERS        |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Loyers «prime»               | 983     | 1 005   | 960     | 898     | 830     | 807     | 765     | 805     |
| Loyers «aéroport»            | 481     | 490     | 462     | 452     | 448     | 456     | 445     | 429     |

\*AFC : Administration fiscale cantonale \*\*OCSTAT : Office cantonal de la statistique de Genève