

Les surfaces de bureaux vides atteignent un record à Genève

IMMOBILIER Le nombre de bureaux à louer a explosé depuis fin 2013, atteignant le record des années 1990. L'offre dépasse désormais nettement la demande. Les propriétaires devront revoir leurs prétentions, et accorder des baisses de loyer.

François Pilet

francois.pilet@lematindimanche.ch

Le premier signe tangible d'un repli du marché immobilier sur l'arc lémanique apparaît dans une statistique: Genève compte désormais un total de 204 000 m² de bureaux disponibles à la location. Ce chiffre est en forte hausse, bien plus qu'attendu, de 16% au premier trimestre 2014.

En tout, c'est 4.5% du parc total de bureaux qui est à louer dans le canton, un niveau jamais vu depuis les années 90. Ces données ont été rassemblées par le cabinet de conseil CBRE dans une étude à paraître fin mai. Pour ses auteurs, le taux de vacance représente «un record inquiétant pour le marché de Genève».

Beat Seger, expert du secteur immobilier chez KPMG, confirme l'ampleur du phénomène. Même s'il ne se dit «pas particulièrement inquiet» par le niveau absolu du taux de vacance à Genève, qui reste plus faible que celui observé dans de grandes capitales européennes comme Londres ou Paris, il reconnaît que «la tendance est un signal d'alarme».

Le poids des mots, le choc de l'offre

Ces chiffres vont continuer à augmenter, prédit-il, sous le poids de facteurs comme «la réglementation des marchés financiers et la pression sur les banques, surtout à Genève, et la compétition fiscale internationale». L'expert cite pêle-mêle l'initiative Minder, la stratégie de l'argent blanc et la libre circulation: «Toutes ces réglementations et initiatives politiques rendent la Suisse moins attractive pour les acteurs globaux».

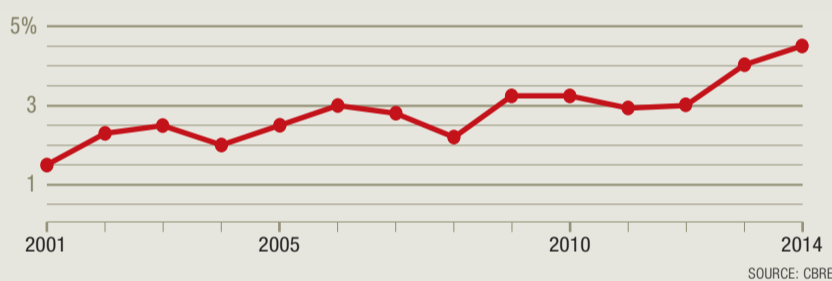
Les données de CBRE offrent une analyse un peu différente. Cette forte hausse du nombre de bureaux vides proviendrait avant tout d'un excès



Maxppp/Gregory Yetchmeniza

TROP D'OFFRE, PEU DE DEMANDE

Taux de vacance des surfaces de bureau à Genève



SOURCE: CBRE

d'offre, face à une demande qui s'est seulement affaiblie.

CBRE observe que «suite à la croissance continue de l'offre depuis le début 2012, la surface totale de bureaux disponible a ainsi presque doublé en deux ans». La situation est d'autant plus tendue que le centre de Genève offre dorénavant près de 52 000 m² de surfaces alors que la moyenne se situait à 15 000 m² depuis 2008. CBRE estime que plus de 30 000 m² de surfaces vont venir s'ajouter à ce total dans le courant de l'année par le biais de la livraison de nouveaux bâtiments ou de libé-

rations programmées de surfaces. Vincent Leroux, directeur de CBRE pour la Suisse, estime que le record de 204 000 m² de disponibles à Genève aura «certainement» un impact sur les loyers: «Cette hausse est en effet annonciatrice à tout le moins d'une pression à venir sur les propriétaires d'immeubles de bureaux, qui devront faire face à une concurrence accrue et donc des demandes de réductions de la part des locataires.» Or curieusement, c'est le contraire qui semble se produire actuellement. En effet, le prix moyen du m² continue de grimper lé-

LE CHIFFRE

204 000 m²

Le total de surfaces de bureaux à louer à Genève au premier trimestre 2014. En forte augmentation, ce chiffre est un record jamais atteint depuis les années 90. Des baisses de loyer sont à prévoir.

gèrement. Seul le segment des loyers très haut de gamme a commencé de baisser, depuis le début de l'an dernier.

Si cette situation peut sembler paradoxale, explique Vincent Leroux, elle est surtout le fait d'un effet statistique: «Les premières surfaces à être louées actuellement sont celles présentant un loyer plus modéré, ce qui fait mécaniquement augmenter la moyenne des loyers demandés. En outre, un grand nombre de surfaces se sont libérées dans les quartiers du centre, et sont donc offertes à des prix plus élevés, augmentant encore la moyenne pour Genève.» Ce phénomène se poursuivra aussi longtemps que les propriétaires «n'abaisseront pas leurs prétentions», observe Vincent Leroux. ●



Martin Wolf, célèbre éditorialiste économique au «Financial Times».

Il soutient la monnaie pleine

CRÉATION MONÉTAIRE

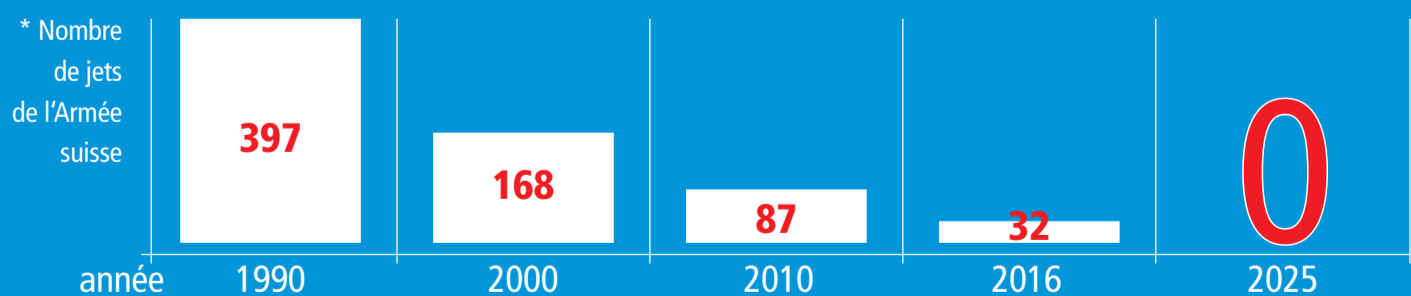
Des personnalités de renom soutiennent le mouvement pour interdire aux banques de créer de la monnaie. En Suisse, l'initiative «Monnaie pleine» est en passe d'être lancée.

«Imprimer de faux billets est illégal, mais la création d'argent par le privé ne l'est pas. L'interdépendance entre l'Etat et les banques qui peuvent créer de l'argent est à l'origine de beaucoup d'instabilité dans nos économies. Cela pourrait – et devrait – être interdit.» En démarrant ainsi son éditorial dans le *Financial Times*, jeudi dernier, Martin Wolf ne pouvait pas rendre un meilleur service à l'association Modernisation Monétaire «MoMo», qui veut confier le monopole de la création monétaire à la BNS. Elle s'appête à lancer sous peu la récolte des signatures.

«Il jouit d'une très bonne réputation et écrit dans un grand journal. Nous sommes évidemment très contents qu'il soutienne le mouvement, affirme François de Siebenthal, ancien banquier chez Credit Suisse et membre du comité scientifique de l'initiative. Le vent est en train de tourner!» Il précise qu'un nombre toujours plus important de personnalités partage la critique du système monétaire actuel. Même l'humoriste suisse Emil Steinberger, membre de l'Association MoMo. **Feriel Mestiri**

PUB

Sans les 22 Gripen, l'aviation sera bientôt privée de moyens !*



Une armée sans avions n'est pas une armée. La sécurité d'abord!

OUI+
au Gripen

gripen-oui.ch

le 18 mai