JLL

Suisse

L'immobilier de bureau

2023

Sommaire

01 Environnement économique
Page **03**

02 Marché de l'investissement
Page **08**

03 Le marché par région

Page **12** Zurich
Page **16** Genève
Page **20** Berne
Page **24** Lausanne
Page **28** Bâle
Page **32** Zoug

Les marchés secondaires **04**
Page **36**

Les régions en comparaison **05**
Page **40**

Le marché européen **06**
Page **42**

01

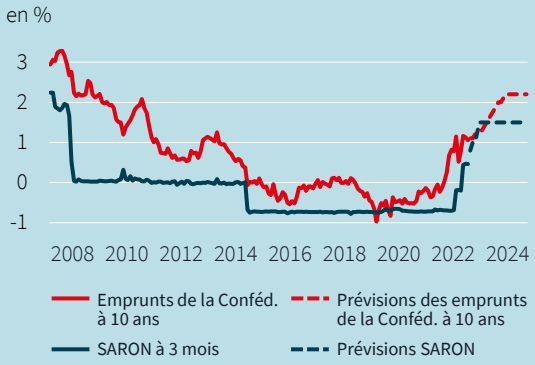
Environnement économique

Prévisions

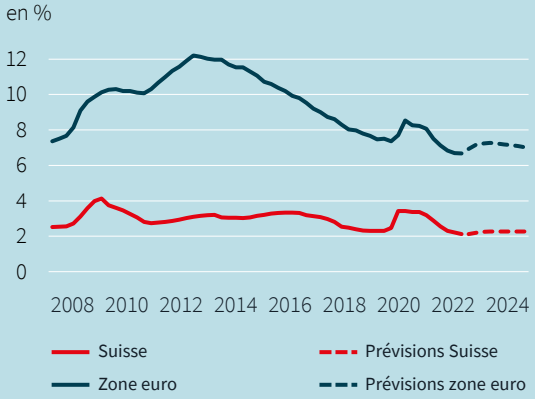
	2020	2021	2022E	2023E	2024E
Croissance du PIB (réel)	-2,4 %	4,2 %	2,0 %	0,7 %	2,1 %
Inflation selon IPC	-0,7 %	0,6 %	2,9 %	2,3 %	1,1 %
Taux de chômage (SECO)	3,2 %	3,0 %	2,2 %	2,2 %	2,3 %
Rendement des emprunts de la Confédération à 10 ans (ø)	-0,5 %	-0,2 %	0,8 %	1,7 %	2,2 %

Sources: KOF prévisions conjoncturelles hiver 2022/23, JLL

Taux d'intérêt en Suisse



Taux de chômage



Sources: Oxford Economics, Banque Nationale Suisse, KOF, JLL

Environnement économique

En 2022, la reprise économique s'est d'abord poursuivie. Mais la guerre en Ukraine et la forte hausse des prix ont rapidement incité plusieurs banques centrales à serrer la vis des taux d'intérêt et à durcir leur politique monétaire. Car contrairement aux attentes de la plupart des instituts économiques, l'inflation persiste et devrait durer dans le temps.

La Banque nationale suisse a augmenté son taux directeur de 175 points de base entre juin et décembre, le faisant passer de -0,75 % à 1,00 %, et la Fed a augmenté son taux directeur de +425 points de base entre mars et décembre (de 0,25 % à 4,50 %). Selon le KOF (institut de recherche de l'école polytechnique fédérale de Zurich), la BNS relèverait son taux directeur en mars 2023 à 1,5 %, creusant ainsi toujours davantage l'écart entre les taux d'intérêts nominaux suisse et ceux de la zone euro. Toujours selon le KOF, en 2024, le taux d'intérêt du SARON à 3 mois s'élèverait à 1,5 % et celui des obligations de la Confédération à 10 ans à 2,2 %.

Forte croissance de l'emploi

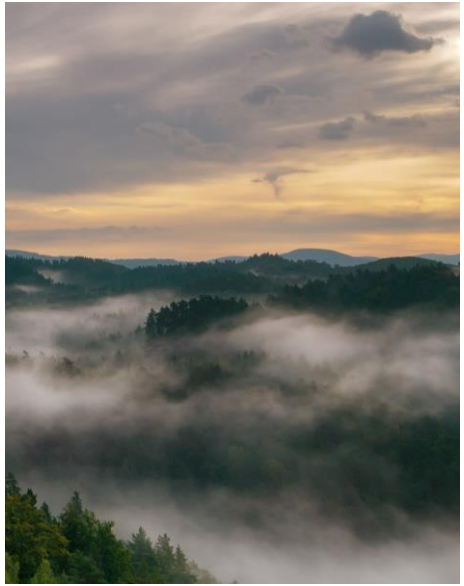
L'économie suisse est restée solide jusque fin 2022, avec notamment une forte croissance de l'emploi. Entre le premier trimestre 2020 et le troisième trimestre 2022, 186'000 temps plein supplémentaires (corrigés des variations saisonnières) ont été recensés en Suisse. Une croissance supérieure à la moyenne a été enregistrée dans les secteurs de l'assurance, de l'immobilier, de la santé et de l'action sociale, ainsi que dans les services en général. Au troisième trimestre 2022, le taux de chômage était à son plus bas niveau depuis le début des années 2000 et le nombre de postes vacants n'a jamais été aussi élevé.

Les investissements dans la construction sont en perte de vitesse. Bien que la demande de logements se maintienne, la tendance à la baisse de la construction de logements se poursuit. La conjoncture internationale difficile et les prix élevés de l'énergie et des matières premières freinent les investissements du secteur industriel. L'augmentation des coûts de la construction et des matériaux, du prix des crédits pour les maîtres d'ouvrage et les acheteurs ainsi que les risques d'insolvabilité plus importants des fournisseurs ont accru les risques liés au développement de projets, ce qui nuit à l'activité de construction.

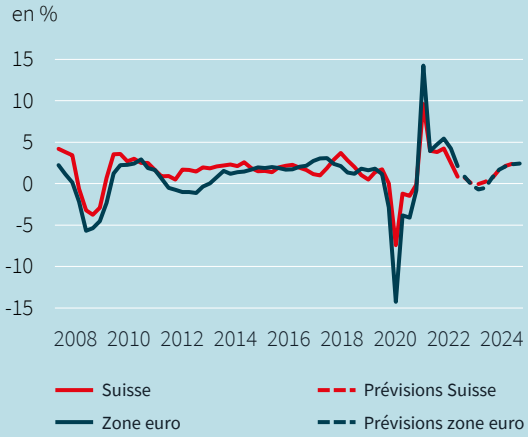
De nombreux facteurs de risque assombrissent les perspectives économiques

En raison du ralentissement économique attendu (et voulu), le Centre de recherches conjoncturelles (KOF) de l'EPFZ prévoit pour la Suisse une croissance du PIB de +0,7 % en 2023, avant une nouvelle reprise en 2024 avec une croissance de +2,1 %.

Les menaces susceptibles d'influencer négativement l'évolution de la conjoncture n'ont cessées d'augmenter, ce qui complique considérablement les prévisions : Le risque le plus important est celui d'un ralentissement économique mondial qui pourrait entraîner la Suisse dans son sillage. Une aggravation de la pénurie de gaz en Europe et une pénurie d'électricité en Suisse sont des facteurs de risque, tout comme une recrudescence de la pandémie de coronavirus, une inflation qui s'emballe ou l'effondrement du marché immobilier chinois. Les incertitudes des prévisions restent donc élevées.

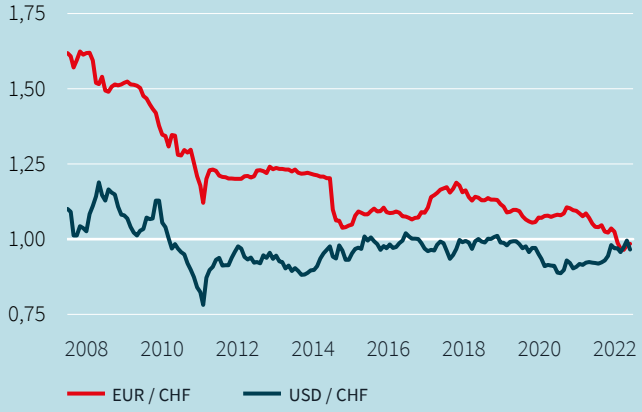


Croissance réelle du PIB (en glissement annuel)

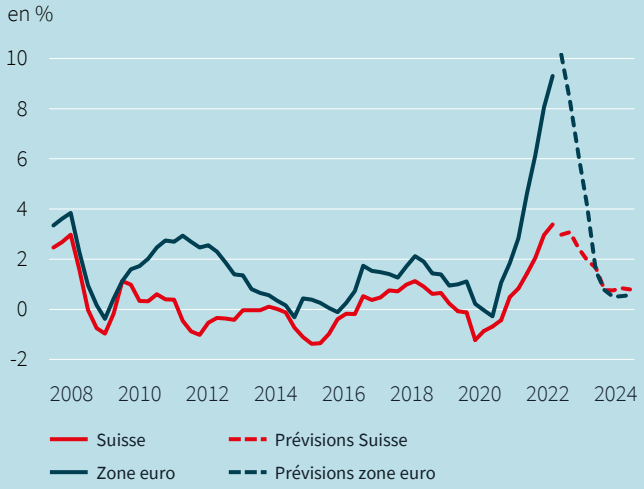


Sources: Oxford Economics, JLL

Évolution du taux de change de CHF



Prix de la consommation (en glissement annuel)



Sources: Oxford Economics, Banque Nationale Suisse, JLL

02

Marché de l’investissement

Marché de l'investissement

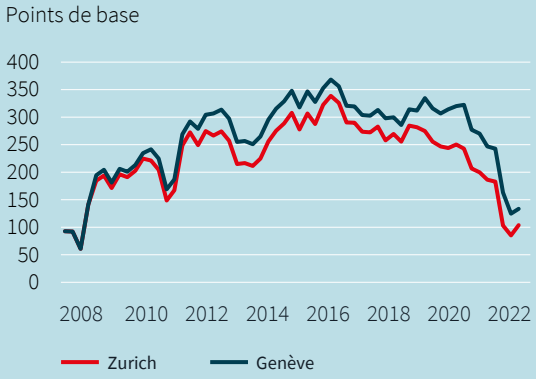
Durant les premiers mois de l'année écoulée, il n'y avait toujours aucune réelle alternative aux investissements immobiliers. Fonds, fondations de placement et les sociétés Mobimo et Epic Suisse ont sans souci réuni les capitaux nécessaires à leurs projets d'expansion. Est ensuite survenu le revirement de taux d'intérêt redouté depuis longtemps par les marchés immobiliers et financiers. Ce qui était, sur le principe, un pas vers la normalisation a entraîné diverses perturbations sur les marchés des capitaux. Cela a déstabilisé les investisseurs, qui se sont mis sur la réserve.

Dans les conditions tendues du second semestre 2022, plusieurs véhicules de placement n'ont pas pu atteindre totalement leur volume cible d'émission de titres ; certains ont même choisi de reporter leurs projets face à la volatilité du marché. En 2022, il a toutefois été collecté au global quelque CHF 3,9 mia., un volume certes inférieur à 2020 (4,6 mia.) et à 2021 (5,8 mia.), mais qui reste dans la moyenne des années 2015 à 2021.

Lors des transactions, les investisseurs ont fait des offres moins nombreuses et moins élevées qu'en début d'année. Le contexte des investissements a évolué dans un sens de plus en plus défavorable aux objets sensibles aux taux d'intérêts dans le segment « core », expliquant le report voire le retrait pur et simple de certaines transactions.

L'écart de rendement entre les rendements « prime » de l'immobilier de bureau et celui des obligations fédérales à 10 ans s'est détérioré de près de 100 points de base en l'espace d'un an, impactant négativement la propension à investir dans des surfaces de bureau aux meilleurs emplacements. Le niveau plancher de la compression des rendements a ainsi été atteint et pour la première fois depuis 2009, les rendements « prime » sont enfin repartis à la hausse. Fin 2022, ils sont à 2,2 % à Zurich et à 2,5 % à Genève. De façon peu surprenante, l'année 2022 se solde donc sur un volume de transactions assez faible dans l'immobilier commercial. Ce recul s'explique en partie par le manque de transactions importantes comme il y en avait eu l'année d'avant (par ex. Globus, Glattzentrum, le bâtiment principal de Pictet et le complexe de BNP-Paribas à Genève).

Écart de rendement pour l'immobilier de bureau « prime »

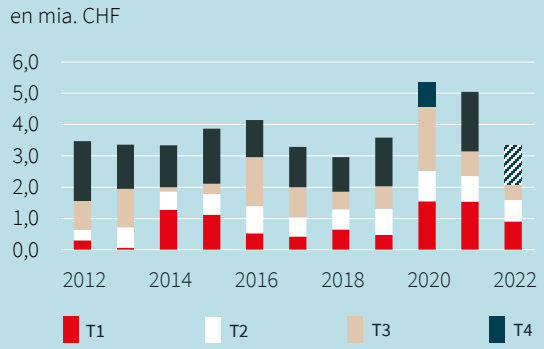


Bureaux: valeurs en capital moyennes (CHF par m²)

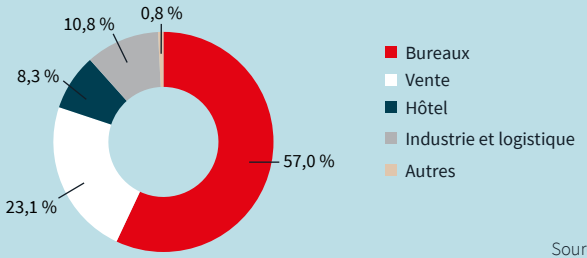
	« Prime »	A-location	B-location	C-location
Zurich	35'750	22'500	10'500	5'250
Genève	28'500	17'250	9'500	4'750
Berne	13'000	9'750	6'750	3'370
Lausanne	15'000	10'000	7'000	3'500
Bâle	14'500	10'250	6'750	4'000
Zoug	16'000	9'500	6'500	4'000

Sources: Banque Nationale Suisse, JLL

Volume de transactions enregistré par JLL, immobilier commercial en Suisse



Volume de transactions estimé par secteur de 2014 à 2022



Source: JLL

Recalibrage en cours

Cela ne doit toutefois pas dissimuler le fait que le marché reste globalement intact et conserve le même niveau de liquidité. De nombreux acteurs se sont rapidement adaptés aux nouvelles conditions cadres et ont recalibré leurs critères d'investissement. La fin probable de la hausse des taux d'intérêt pourrait mettre un terme à la réorientation opérée par de nombreux investisseurs et ramener plus de capital vers les classes d'actifs en immobilier.

La période de forte baisse des taux de rendement et des gains de réévaluation devrait être prochainement révolue. Sans investissements, hausses de loyer ou baisses de coûts avérés, les appréciations ne seront plus justifiables. Les exigences vis à vis des gestionnaires d'actifs vont en conséquence augmenter.

La protection contre l'inflation comme critère d'investissement clé

Malgré la hausse des taux d'intérêt (à long terme), les rendements réels restent négatifs dans la situation d'inflation actuelle. Dans ce contexte, les valeurs réelles, comme l'immobilier, restent attractives pour les investisseurs. Le critère principal des investissements immobiliers n'est toutefois plus la fuite face aux taux d'intérêts négatifs, mais la protection contre l'inflation et la sauvegarde du taux d'intérêt réel, complété dans l'idéal par le potentiel de croissance en termes de loyer.

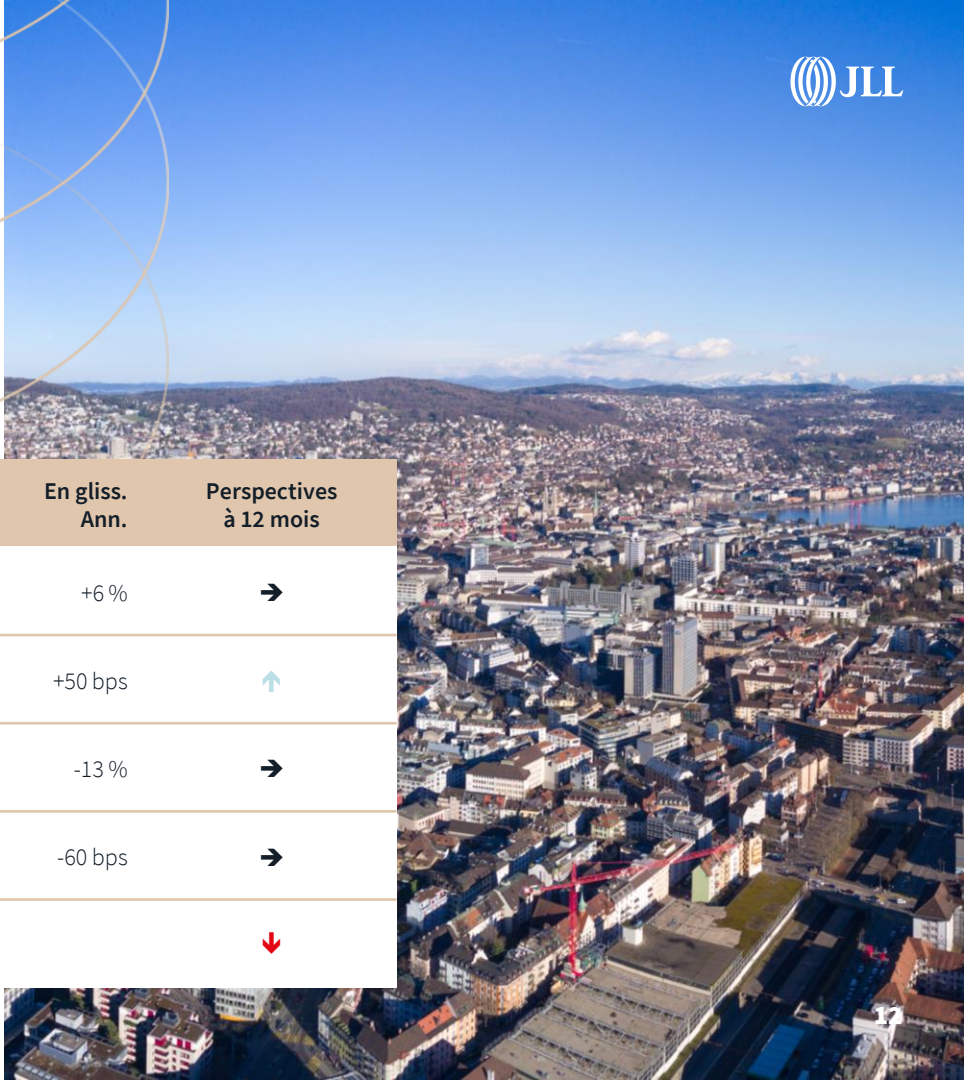
Les placements immobiliers suisses répondent à ces critères, d'autant que le marché est soutenu: via la pénurie de logements, le potentiel d'expansion limité par les restrictions liées à l'aménagement du territoire, une solide économie réelle et la poursuite des flux d'immigration. Le fort ratio d'adéquation des fonds propres de nombreux investisseurs institutionnels suisses garantit une assez bonne résistance au stress et stabilise le marché. Il existe toutefois un risque croissant d'intervention de l'État afin de protéger les locataires. Dans le contexte actuel du marché, les objets dont les baux sont entièrement indexés à long terme et qui bénéficient de sources d'énergie renouvelables comptent parmi les placements les plus attractifs.

03

Le marché par région

Marché à Zurich

Aperçu	2022	En gliss. Ann.	Perspectives à 12 mois
Loyer « prime » (CHF par m²)	925	+6 %	→
Rendement « prime »	2,2 %	+50 bps	↑
Offre de surfaces (m²)	361'000	-13 %	→
Taux d'offre	4,5 %	-60 bps	→
Portefeuille de projets (m²)	116'900		↓



L’immobilier de bureau à Zurich

En 2022, dans la région de Zurich, l’offre des surfaces de bureau disponibles a diminué de 52'900 m², pour s’établir à 361'000 m². Cette baisse s’explique par une faible quantité de nouvelles surfaces, couplée à une demande globalement importante. Le taux d’offre a ainsi reculé, passant de 5,1 % à 4,5 % à fin 2022.

La pénurie de bureaux s’accentue dans la ville de Zurich

Les plus grosses contractions ont été relevées dans les zones 11 (-26'400 m²), 4 (-9'500 m²) et 5 (-8'400 m²). A Oerlikon, le groupe AWK, société de conseil en gestion et en technologie, a loué 5'400 m² au sein du site Next 11, tandis que le groupe SMG Swiss Market-place a installé ses bureaux dans la Main Tower.

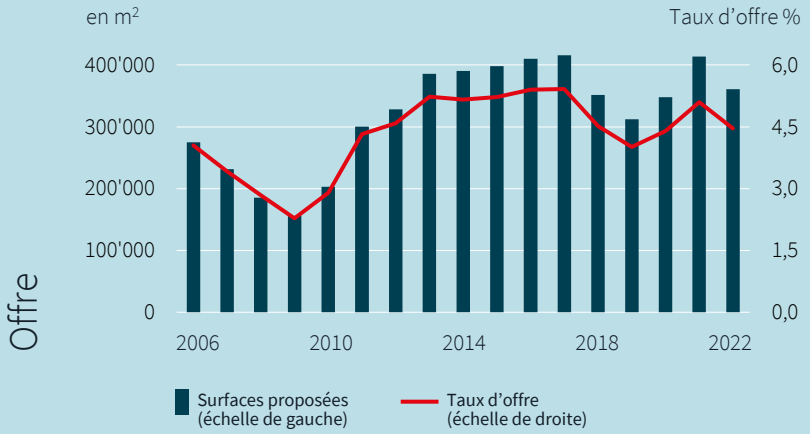
L’assureur industriel HDI et Crypto Finance se sont établis dans la Prime Tower et l’université de Zurich a loué 5'650 m² au West Park, dans la zone 5 également. Dans le quartier d’Enge, DFINITY, acteur du marché de la technologie blockchain, a loué 2'000 m². Le gestionnaire de patrimoine Zwei Wealth et les fournisseurs d’espaces de coworking Office LAB et Headsquarter ont eux aussi pris des bureaux dans le quartier. Ces diverses locations, notamment, ont provoqué une baisse du taux d’offre dans la ville de Zurich, qui est ainsi passé de 3,4 % à 2,6 %.

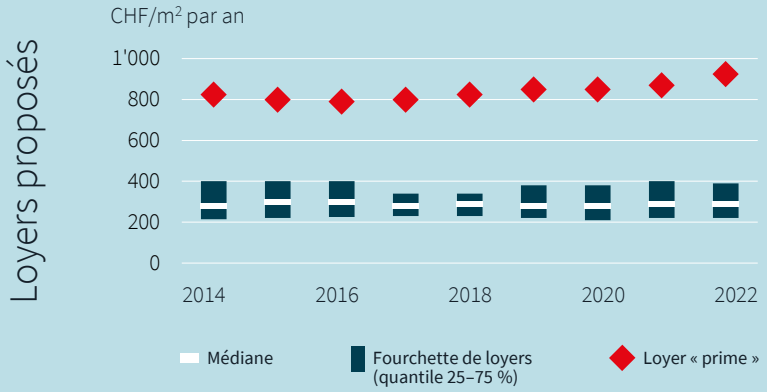
La hausse des loyers « prime » se poursuit

L’année dernière, plusieurs surfaces de bureaux extrêmement bien placées se sont retrouvées sur le marché, comme dans les bâtiments du Weissen Schloss, du Brannhof ou dans l’ancien Modissa, générant une hausse des loyers « prime ». Celui-ci s’établit ainsi à CHF 925 par m² et par an.

En 2023, quelque 71'000 m² de nouvelles surfaces de bureaux devraient voir le jour dans la région de Zurich, soit 50 % de plus que l’année précédente. Cela reste toutefois inférieur à la moyenne annuelle à long terme (2012–2022) de 90'000 m² de nouvelles surfaces de bureaux. L’arrivée de nouvelles surfaces devrait continuer à baisser pour les années 2024 et 2025. On peut donc s’attendre à ce que les taux de vacance restent au plus bas niveau dans la ville.

L’immobilier de bureau à Zurich





Source: JLL

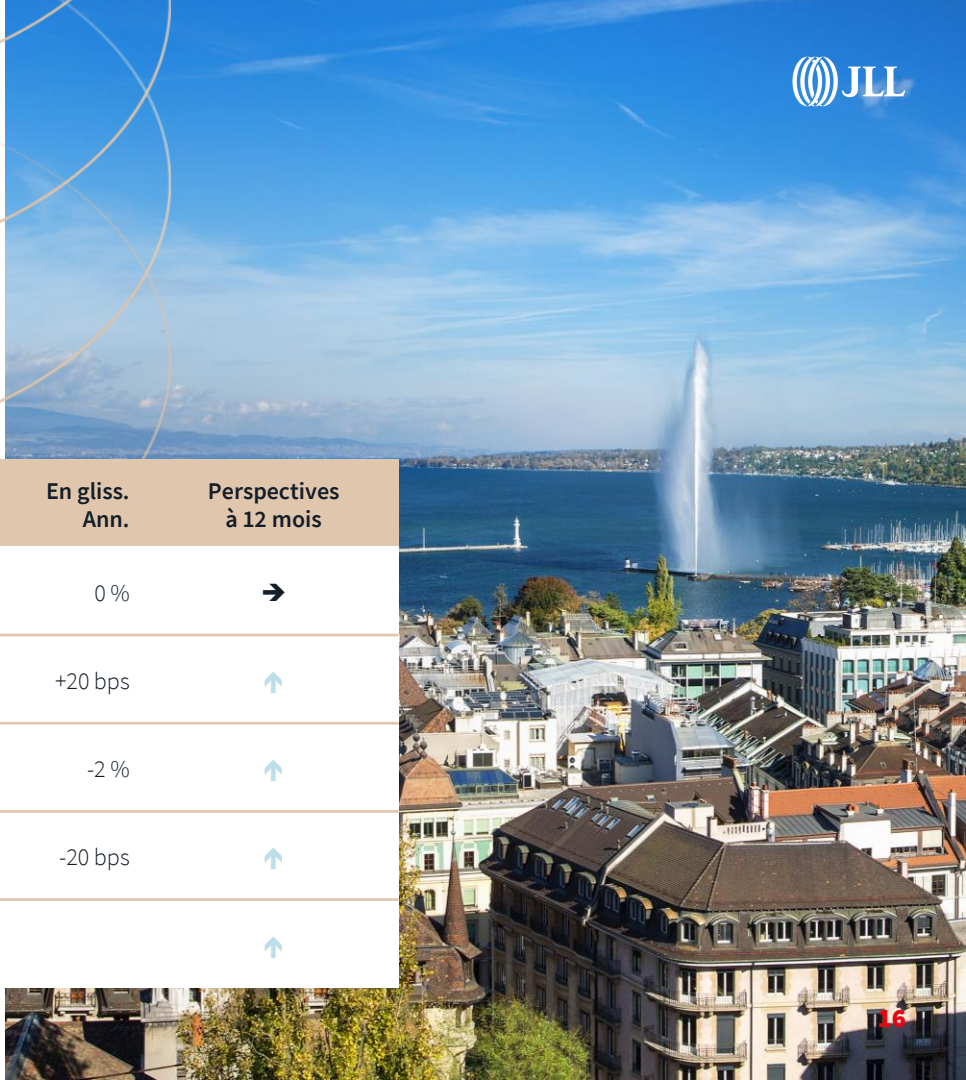
Région de Zurich – Zones

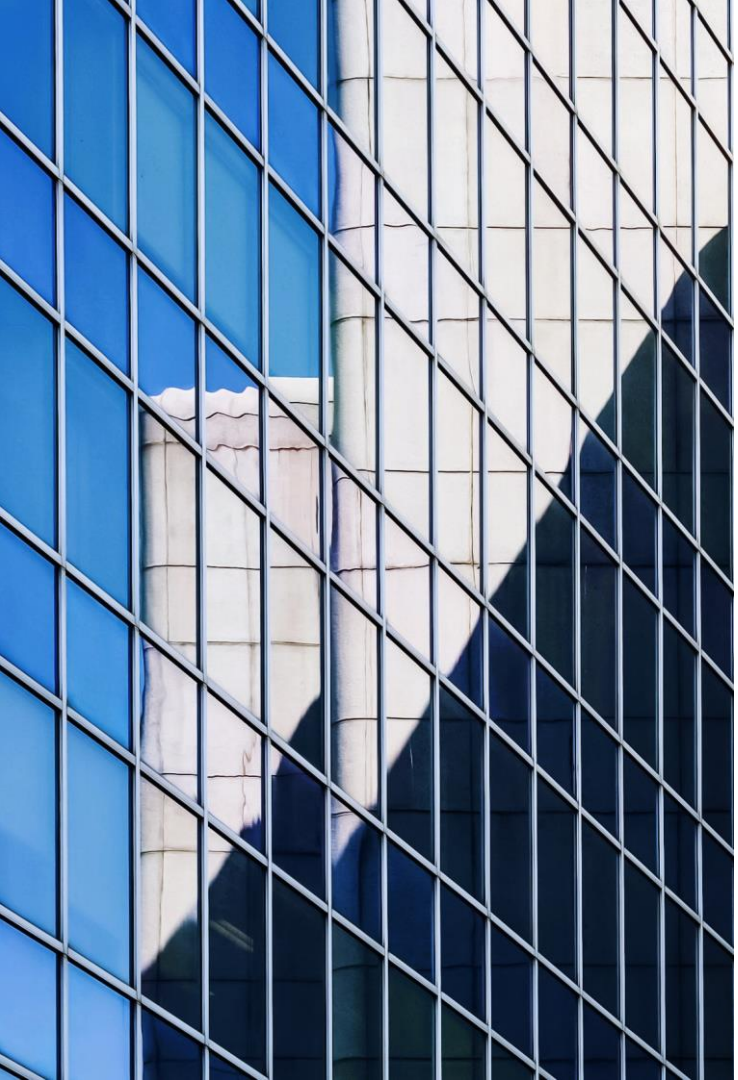
	Loyers proposés (CHF/m² par an)				Surfaces proposées	
Quantile	0,25	0,5	0,75	Loyer « prime »	m²	Taux
Par zone						
1 Zone 1	470	560	660	925	21'200	2,2 %
2 Zone 2	310	450	510	900	41'500	5,7 %
3 Zone 3	240	270	330	420	16'200	3,1 %
4 Zone 4	270	350	430	550	4'300	0,8 %
5 Zone 5	280	350	410	750	10'800	1,3 %
6 Zone 6	300	330	370	550	3'000	0,6 %
7 Zone 7	300	340	410	520	3'600	1,0 %
8 Zone 8	350	420	500	750	9'700	2,3 %
9 Zone 9	210	250	300	420	35'800	4,8 %
10 Zone 10	200	250	290	310	600	0,2 %
11 Zone 11	230	280	330	410	29'000	3,3 %
12 Zone 12	150	190	250	290	300	0,7 %
Ville de Zurich	**250**	**340**	**450**	**925**	**176'000**	**2,6 %**
13 Opfikon / Glattbrugg	190	230	280	360	107'500	31,6 %
14 Wallisellen	150	220	300	410	43'600	12,9 %
15 Schlieren	170	200	230	320	8'600	3,7 %
16 Kloten	160	210	290	600	25'300	7,7 %
Région de Zurich	**220**	**290**	**390**	**925**	**361'000**	**4,5 %**

Source: JLL

Marché à Genève

Aperçu	2022	En gliss. Ann.	Perspectives à 12 mois
Loyer « prime » (CHF par m²)	850	0 %	→
Rendement « prime »	2,5 %	+20 bps	↑
Offre de surfaces (m²)	244'200	-2 %	↑
Taux d'offre	6,0 %	-20 bps	↑
Portefeuille de projets (m²)	221'700		↑





L’immobilier de bureau à Genève

La demande pour les surfaces de bureau été très active en 2022 surtout dans le centre-ville, avec une contraction du taux de vacance de 3,2 % fin 2021 à 1,9 % fin 2022 dans le CBD rive gauche/vieille-ville. On enregistre en effet d’importantes transactions à la rue du Rhône, la prise à bail d’un immeuble entier place Longemalle et enfin plus de 4'300 m^2 loués dans l’immeuble Hôtel de Banque à la rue de la Corraterie. Le taux de vacance du CBD rive droite/gare a également diminué de 3,2 % fin 2021 à 2,0 % fin 2022, grâce à un excellent dynamisme du marché entre le Quai du Mont-Blanc et la Gare Cornavin. Le loyer « prime » reste élevé à CHF 850/m^2 par an (loyer économique) et devrait rester stable les prochains trimestres.

Une baisse de l’offre également hors du CBD

Dans le secteur des Organisations Internationales, on constate une baisse importante de l’offre impactée par la location de plusieurs surfaces dans le périmètre de Sécheron, contractant le taux de vacance de 5,5 % à 4,5 % en un an. La vacance du secteur de Plainpalais-Charmilles a également diminué cette année de 2'800 m^2, par la prise à bail de plusieurs surfaces à la rue de Lyon.

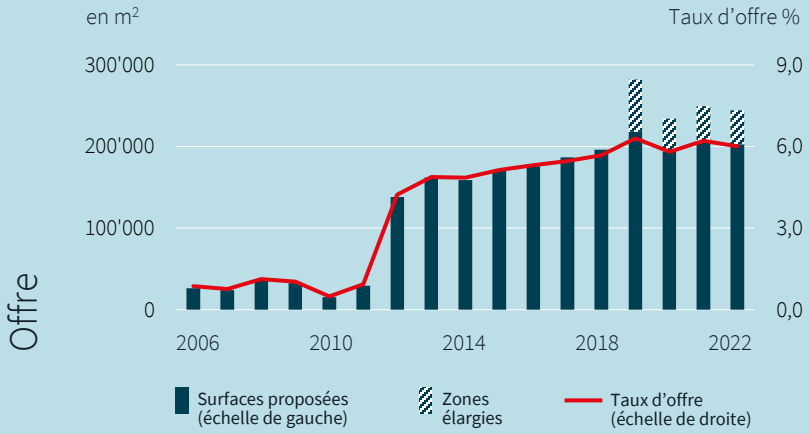
La périphérie de la région de Genève enregistre également une légère baisse de l’offre dans le district La Praille / Acacias / Lancy où le taux de vacance est passé de 4,0 % en 2021 à 3,7 % fin 2022. Parmi les transactions qui ont dynamisé ce secteur, on peut citer plus de 7'000 m^2 loués à une société active dans le secteur financier dans l’immeuble ALTO à Pont-Rouge.

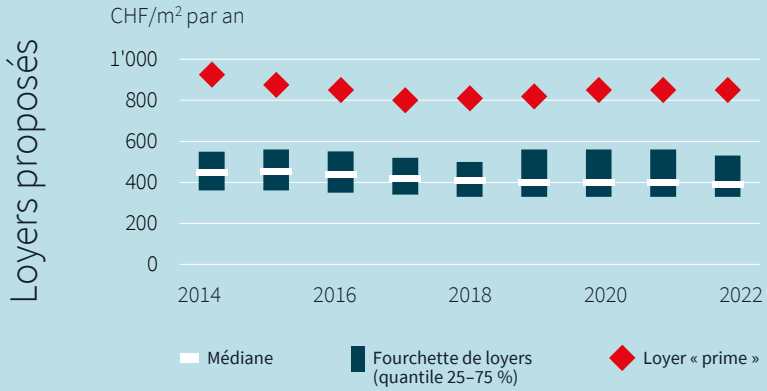
Le taux de vacance continue son ascension dans la zone de l’Aéroport

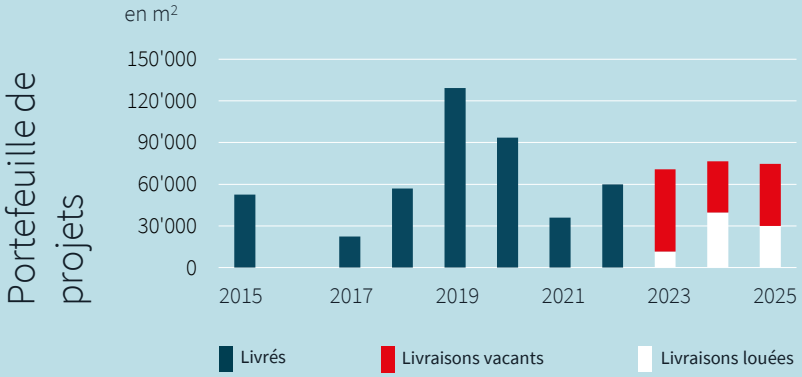
En revanche, le district de l’aéroport continue de voir son taux de vacance augmenter par rapport au T3 2021 passant de 15,3 % à 18,3 % (+26'100 m^2), dû en partie à l’arrivée sur le marché de nouvelles surfaces à Blandonnet et au Quartier de l’Etang.

Pour les développements à venir, on peut citer le projet mixte Quai des Vernets prévu pour 2026 qui offrira 22'500 m^2 de surfaces de bureaux et Co-Living. Il disposera du label environnemental « Site 2000 watts » et mettra à l’honneur la mobilité douce avec 3'000 stations de vélo et accès direct aux transports publics. Le quartier sera approvisionné avec une énergie 100 % renouvelable.

L'immobilier de bureau à Genève







Source: JLL

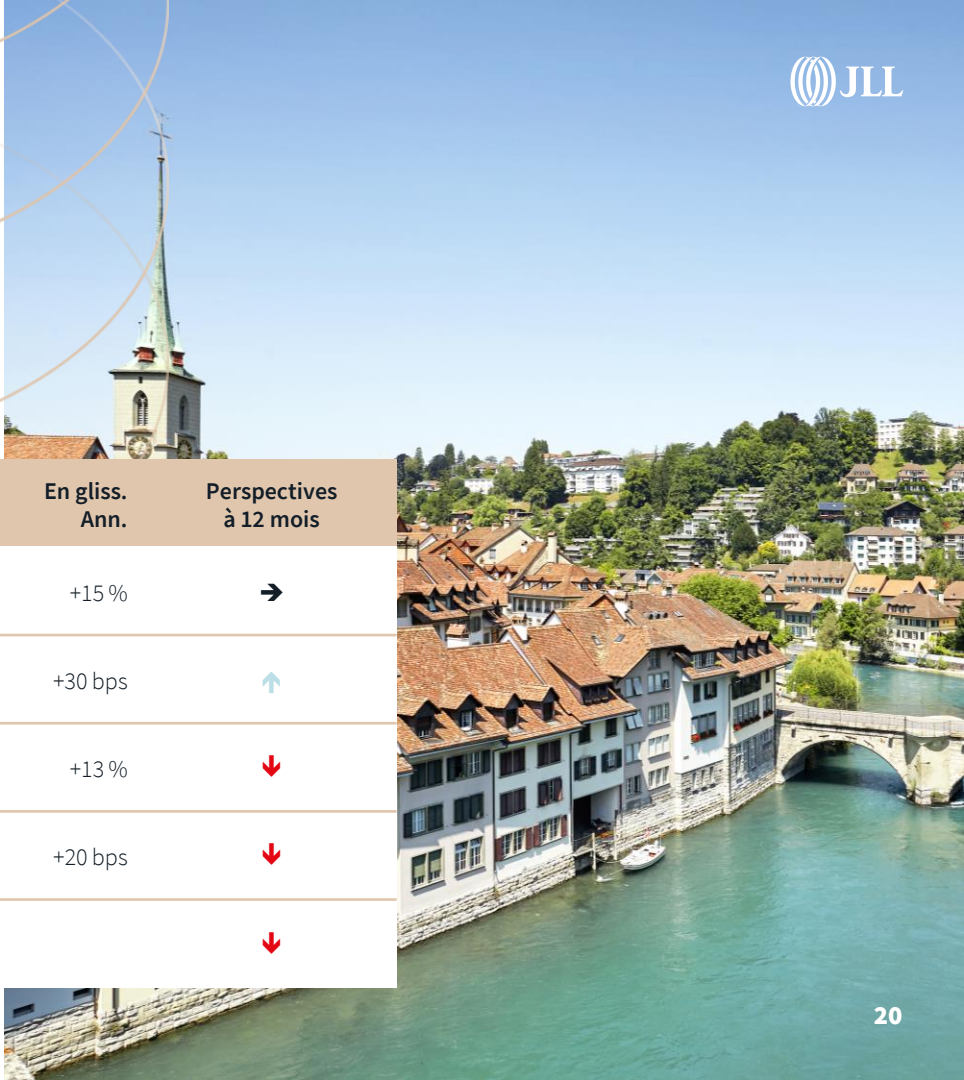
Région de Genève – Zones

	Loyers proposés (CHF/m² par an)				Surfaces proposées	
Quantile	0,25	0,5	0,75	Loyer « prime »	m²	Taux
Par zone						
1 CBD rive droite / gare	360	460	600	780	7'800	2,0 %
2 CBD rive gauche / vieille-ville	550	610	700	850	11'900	1,9 %
3 Organisations internationales	320	360	440	500	25'900	4,5 %
4 Plainpalais / Charmilles	320	360	420	530	14'500	2,3 %
5 Aéroport	250	300	360	450	122'400	18,3 %
6 Eaux-Vives / Champel	430	500	550	700	8'100	2,7 %
7 La Praille / Acacias / Lancy	260	400	430	520	23'900	3,7 %
8 Plan-les-Ouates	260	300	320	340	29'700	9,1 %
Ville de Genève	**360**	**460**	**560**	**850**	**68'300**	**2,8 %**
Région de Genève	**330**	**390**	**530**	**850**	**244'200**	**6,0 %**

Source: JLL

Marché à Berne

Aperçu	2022	En gliss. Ann.	Perspectives à 12 mois
Loyer « prime » (CHF par m²)	450	+15 %	→
Rendement « prime »	3,1 %	+30 bps	↑
Offre de surfaces (m²)	62'200	+13 %	↓
Taux d'offre	2,1 %	+20 bps	↓
Portefeuille de projets (m²)	41'200		↓



L’immobilier de bureau à Berne

Comparé à fin 2021, le taux d’offre de la région de Berne est en légère croissance, passant de 1,9 % à 2,1 %. A fin 2022, le total des surfaces disponibles s’établit ainsi à 62'200 m^2, soit 7'000 m^2 de plus que l’année précédente. En centre-ville, le marché reste tendu et les grandes surfaces se font extrêmement rares.

Légère augmentation de l’offre de bureaux

La plus forte hausse de l’offre enregistrée dans la région de Berne concerne le quartier de Kirchenfeld-Schosshalde (+8'300 m^2), qui affiche aussi le taux d’offre le plus élevé (8,5 %). Des augmentations ont également été relevées dans les zones de Länggasse-Felsenau et Mattenhof-Weissenbühl (+2'500 m^2 cha-cune), alors que l’offre diminuait à Breitenrain-Lorraine et à Ittigen (-3'600 m^2 et -2'800 m^2, respectivement).

Le loyer « prime » pour des surfaces de bureaux aménagées s’élève à CHF 370 net par m^2 par an. Il est cependant intéressant de noter l’exception du nouveau Bubenberg, à côté de la gare, qui devrait être disponible dès 2025. Le loyer négocié est de CHF 450 par m^2 par an, et un seul étage sur les cinq est encore disponible.

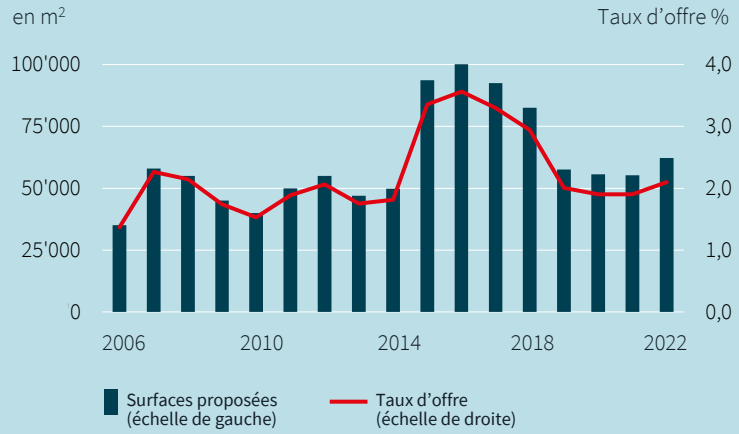
Les travaux de construction du projet BERN 131, au cœur de la jonction autoroutière de Wankdorf, ont débuté. Le bâtiment éco-responsable à structure en bois proposera 12'900 m^2 de surface de bureaux qui sont d’ores et déjà très demandées et devraient être livrées d’ici 2025. Le centre MetroPark, à côté de la gare RBS de Worblaufen, doit lui aussi être achevé pour 2025. Trois des cinq étages sont déjà pré-loués.

Un taux de vacance sans doute plus élevé à moyen terme

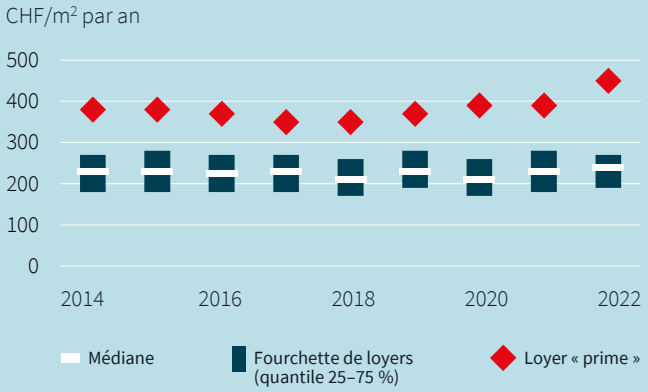
Il devrait y avoir peu de mouvement sur le marché de bureaux bernois d’ici fin 2024. Cependant, la livraison de plusieurs projets après 2024 devrait générer des déplacements de locataires, ainsi qu’ une hausse du taux de vacance. Outre les projets cités ci-dessus, la dernière étape du business park WankdorfCity est également en voie d'achèvement. Elle sera suivie un peu plus tard par les premiers lots de construction du projet Ausserholligen. Ce projet devrait accueillir les sièges sociaux de la société EWB et de la société de chemins de fer BLS, ainsi que le nouveau campus de la Haute école spécialisée bernoise (HESB). Ce campus réunira, à compter de 2028, plusieurs départements universitaires actuellement dispersés au niveau géographique. Par ailleurs, 18 sites de la police de Berne devraient être rassemblés sous un même toit, au sein du complexe Juch/Hallmatt de Köniz, en 2028. Enfin, 16'000 m^2 de surfaces de bureaux supplémentaires au niveau d’Europaplatz seront libérés fin 2024, lorsque la Direction du développement et de la coopération déménagera dans un bâtiment administratif appartenant à la Confédération à Zollikofen.

L’immobilier de bureau à Berne

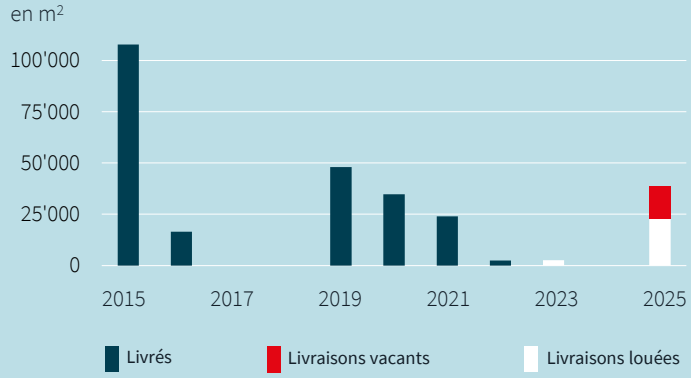
Offre



Loyers proposés



Portefeuille de projets



Source: JLL

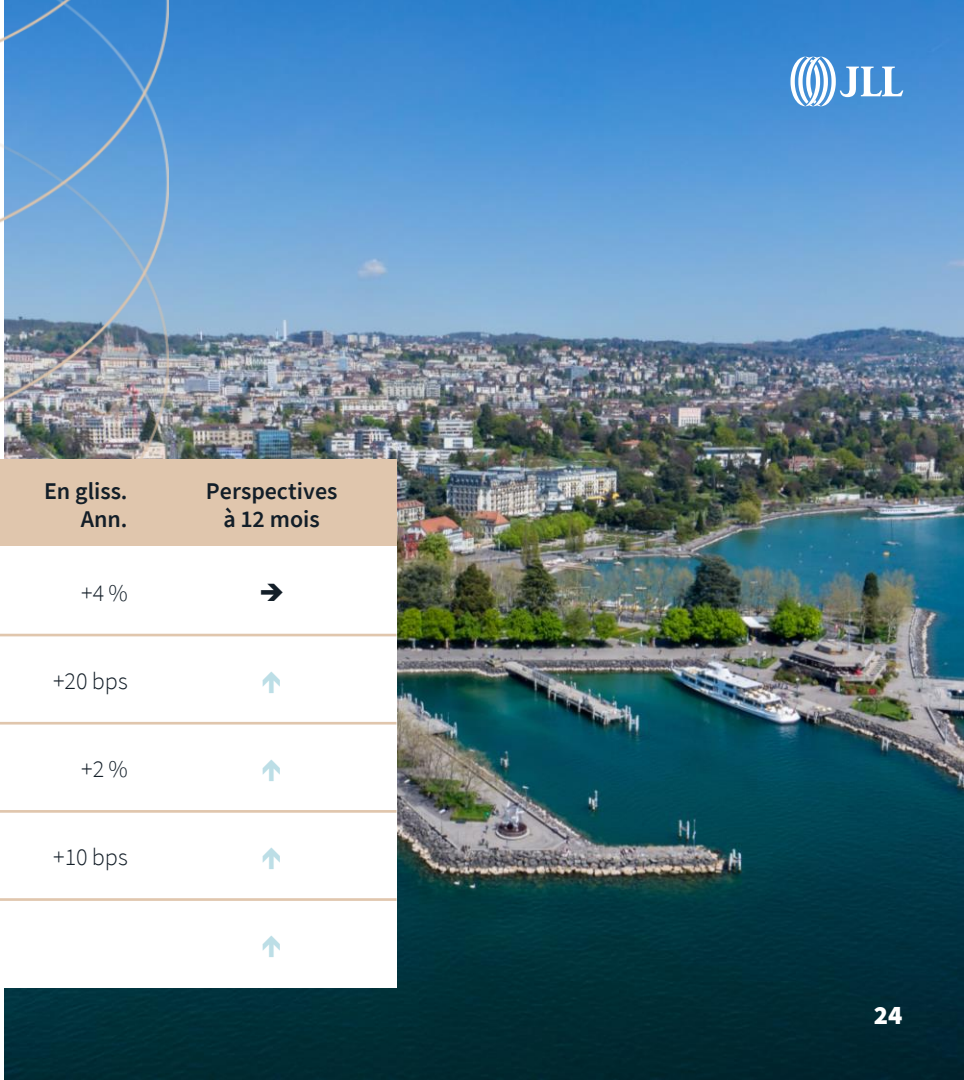
Région de Berne – Zones

	Loyers proposés (CHF/m² par an)				Surfaces proposées	
Quantile	0,25	0,5	0,75	Loyer « prime »	m²	Taux
Par zone						
1 Centre-ville	250	280	300	450	3'900	0,7 %
2 Breitenrain-Lorraine	160	230	250	300	4'400	0,9 %
3 Kirchenfeld-Schosshalde	200	220	260	280	28'300	8,5 %
4 Mattenhof-Weissenbühl	200	220	250	360	13'600	1,8 %
5 Bümpliz-Oberbottigen	140	170	190	220	7'800	4,2 %
6 Länggasse-Felsenau	160	190	250	270	3'500	1,0 %
Ville de Berne	**190**	**240**	**270**	**450**	**61'500**	**2,3 %**
7 Ittigen	160	190	210	220	700	0,4 %
Région de Berne	**190**	**240**	**270**	**450**	**62'200**	**2,1 %**

Source: JLL

Marché à Lausanne

Aperçu	2022	En gliss. Ann.	Perspectives à 12 mois
Loyer « prime » (CHF par m²)	500	+4 %	→
Rendement « prime »	3,0 %	+20 bps	↑
Offre de surfaces (m²)	70'400	+2 %	↑
Taux d'offre	3,5 %	+10 bps	↑
Portefeuille de projets (m²)	130'900		↑



L’immobilier de bureau à Lausanne

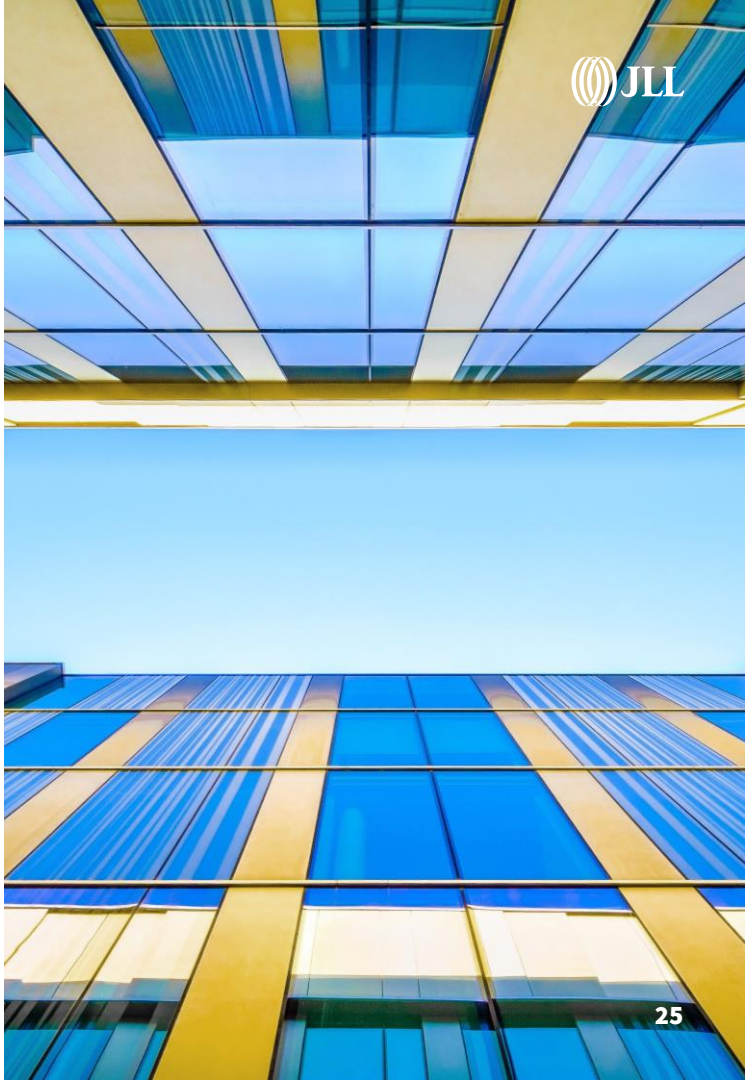
La ville de Lausanne enregistre une offre limitée et reste compétitive avec un taux de vacance de 2,2 %. La pénurie se fait encore sentir dans le CBD avec 12'000 m² de surfaces disponibles et un taux de vacance de 1,5 %. Ce manque de surface disponible a fait pression sur le loyer « prime » qui est passé à CHF 500/m² par an en 2022 contre CHF 480/m² par an depuis 2018. Durant les douze derniers mois, l’offre disponible pour la région Lausannoise est restée stable en enregistrant une légère hausse passant de 68'700 m² à 70'400 m² pour ainsi atteindre un taux de vacance de 3,5 % contre 3,4 % en 2021.

Le district de Pully a enregistré une transaction d’environ 5'000 m² loués à une société active dans l’informatique. Le taux de vacances est passé à 2,1 % contre 6,4 % l’an passé. Le district de Vidy a enregistré une transaction d’environ 2'800 m² loués à une société active dans les télécommunications, impactant le taux de vacances de 5 points de base, 1,9 % en 2022 contre 2,4 % en 2021. Cela montre le dynamisme des régions moins centrales, plus discrètes et offrant des surfaces de qualité.

Le district Lausanne Ouest/Crissier enregistre quant à lui une hausse des surfaces disponibles (+10 %) avec environ 39'000 m² disponibles et un taux de vacance de 11,8 % (contre 10,8 % en 2021). Le district a en effet été impacté par la livraison de nombreux bâtiments commerciaux (+60'000 m² ces deux dernières années) dont l’absorption se fait de manière progressive.

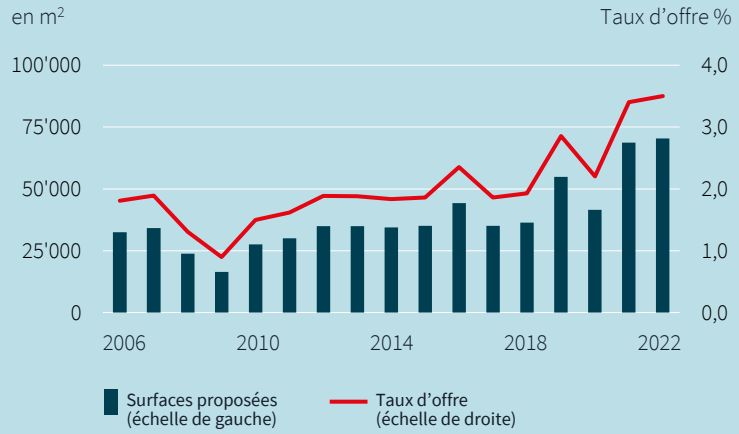
Des nouveaux centres autour des gares

Le dernier immeuble du projet Parc du Simplon à Renens « Cervin » sera livré début 2024. L’immeuble offre 5'200 m² et les surfaces sont déjà pré-louées à hauteur de 95 %. Le projet Central Malley des CFF qui sera situé à la gare de Prilly Malley verra le jour fin 2024 et offrira un peu plus de 20'000 m² de surfaces administratives. En 2022 deux baux de prélocation d’une surface totale de 4'000 m² ont été signés. Central Malley est le premier projet en développement certifié « Site 2000 watts » de Suisse romande.

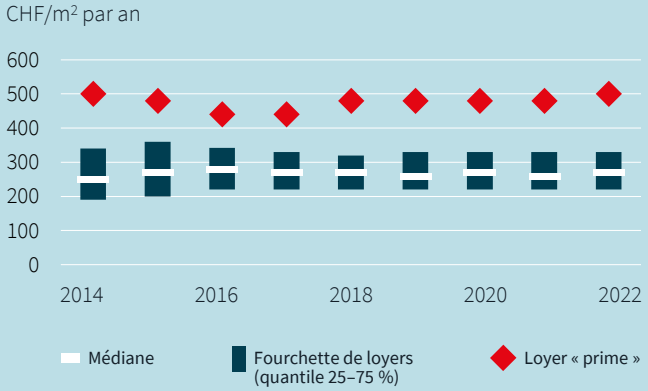


L’immobilier de bureau à Lausanne

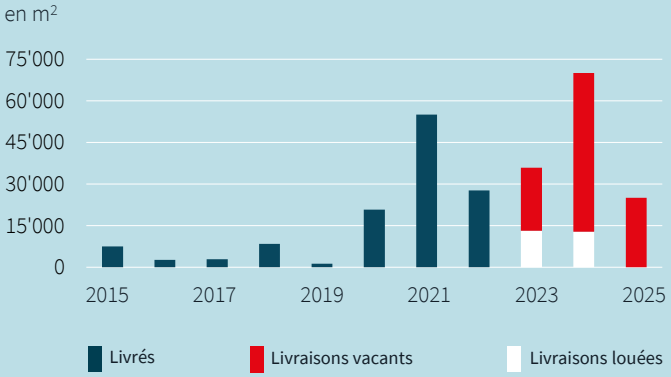
Offre



Loyers proposés



Portefeuille de projets



Source: JLL

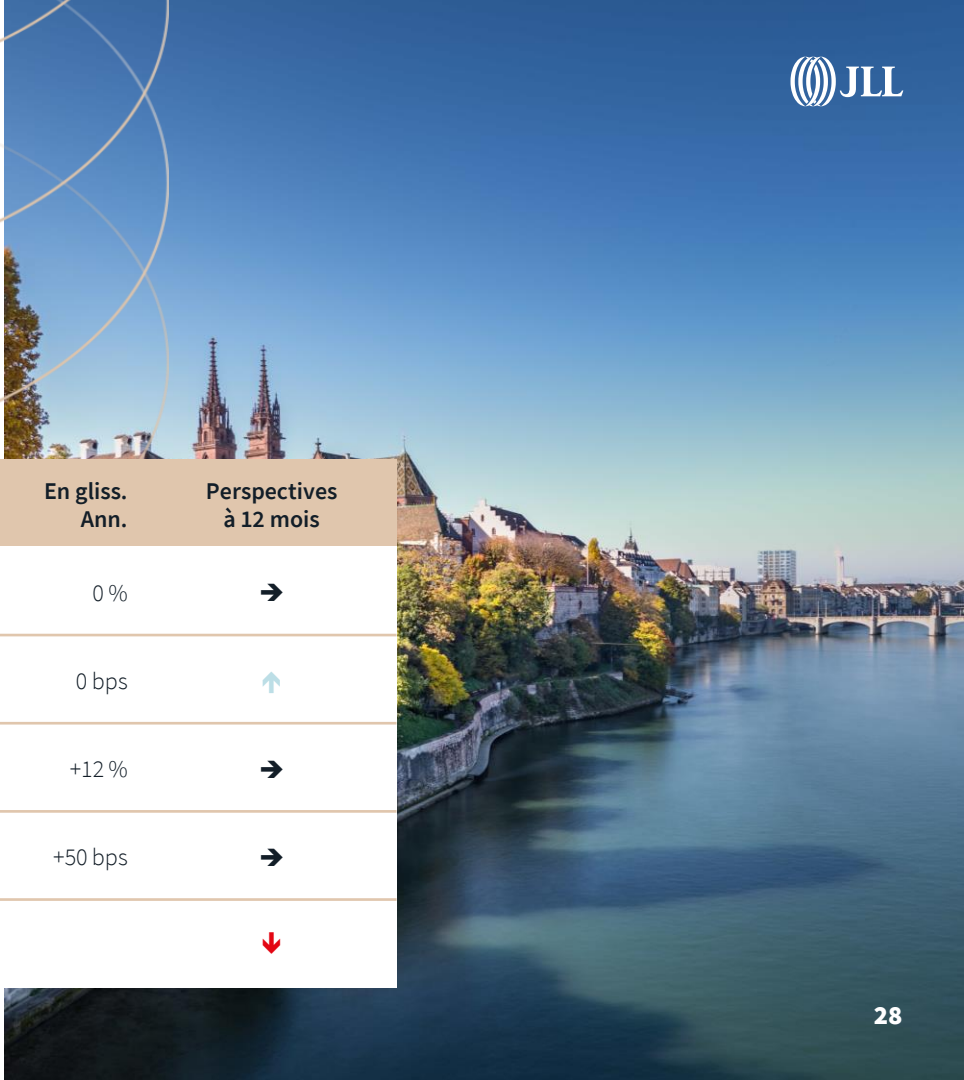
Région de Lausanne – Zones

	Loyers proposés (CHF/m² par an)				Surfaces proposées	
Quantile	0,25	0,5	0,75	Loyer « prime »	m²	Taux
Par zone						
1 Lausanne CBD	260	310	360	500	12'000	1,5 %
2 Lausanne Ouest / Crissier	190	220	260	390	39'000	11,8 %
3 Vidy	250	310	340	400	10'300	1,9 %
4 Pully	250	280	320	360	1'700	2,1 %
5 Lausanne Nord / Epalinges	190	230	280	350	7'400	2,7 %
Ville de Lausanne	**230**	**280**	**330**	**500**	**32'400**	**2,2 %**
Région de Lausanne	**220**	**270**	**330**	**500**	**70'400**	**3,5 %**

Source: JLL

Marché à Bâle

Aperçu	2022	En gliss. Ann.	Perspectives à 12 mois
Loyer « prime » (CHF par m²)	450	0 %	→
Rendement « prime »	2,8 %	0 bps	↑
Offre de surfaces (m²)	140'400	+12 %	→
Taux d'offre	5,9 %	+50 bps	→
Portefeuille de projets (m²)	69'900		↓



L’immobilier de bureau à Bâle

Bien que l’immobilier de bureau à Bâle ait connu une évolution positive en 2021, l'offre de surfaces de bureaux disponibles a sensiblement augmenté. Le taux de vacances est passé de 5,4 % à 5,9 % avec 140'400 m² de surfaces de bureaux disponibles à Bâle fin 2022.

Deux causes principales expliquent cette augmentation de l’offre. D’une part la consolidation des activités de Roche dans un deuxième immeuble du quartier Wettstein : plus de 30'000 m² ont ainsi été libérés dans le centre-ville et sont disponibles à la location. D'autre part, plusieurs nouveaux bâtiments comme B City, CLIME, Syd, Werkarena et Stücki Park ont été mis sur le marché impactant directement le taux de vacance.

Le taux de vacance a doublé dans le centre-ville

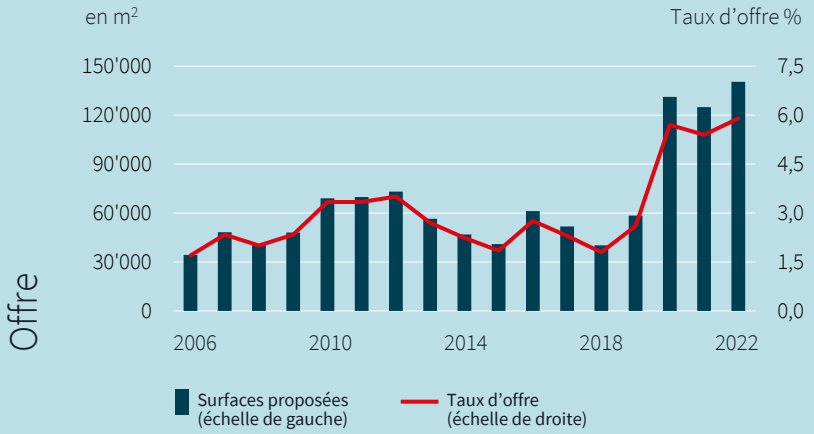
Par rapport à l'année précédente, ces évolutions ont été plus marquées dans le centre-ville. En effet, le volume de l'offre a plus que doublé, avec un taux de vacance passant de 3,5 % à 7,6 % en un an. A l'inverse, le Petit-Bâle a enregistré une diminution de 13'800 m² de surfaces de bureaux disponibles. Le taux de vacance le plus élevé a été mesuré sur le marché Breite / St. Alban avec 9,3 %.

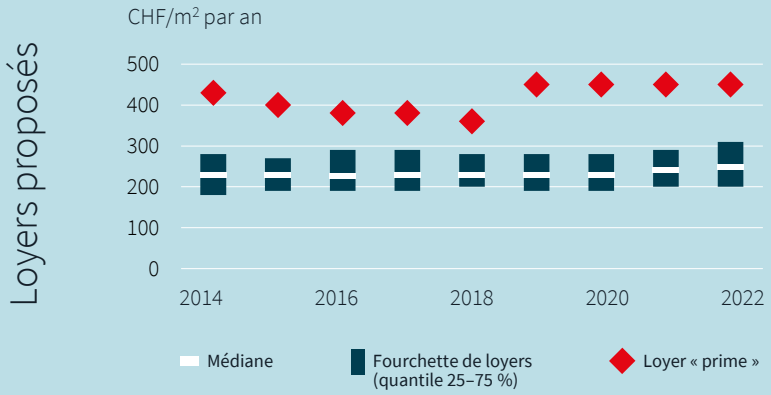
L'augmentation de l'offre n’a pas empêché quelques belles transactions à Bâle cette année. En effet, l'entreprise technologique Adobe, l’entreprise Arxada, spécialisée dans les produits chimiques et La Poste Suisse ont loué des surfaces dans le Peter-Merian-Haus, précédemment occupé par Roche et rénové afin d’accueillir un nouvel utilisateur. L'entreprise de sciences de la vie LifeMine Therapeutics envisage d’installer son siège européen dans le quartier de Klybeck et afin d'utiliser 3'900 m² de bureaux et de laboratoires.

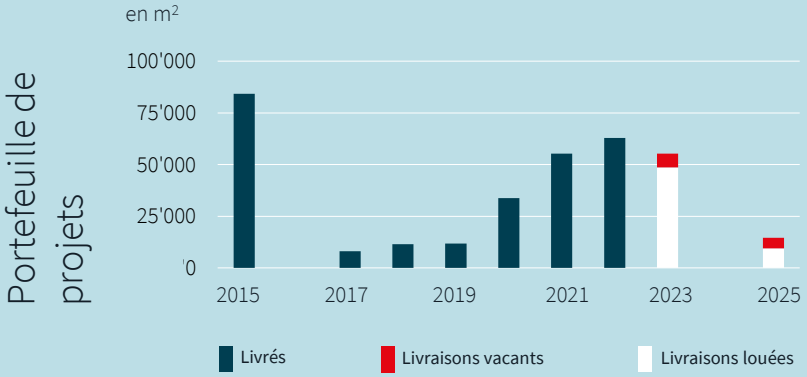
Repli de la construction

En 2024 et 2025, le nombre de nouvelles surfaces livrées sera nettement inférieur à celui des années précédentes. On peut supposer que le taux de vacance des bureaux à Bâle diminuera progressivement en conséquence. L'environnement de marché restera pourtant difficile, car il existe un potentiel pour de nouveaux grands projets sur de nombreux sites au cours des dix prochaines années.

L’immobilier de bureau à Bâle



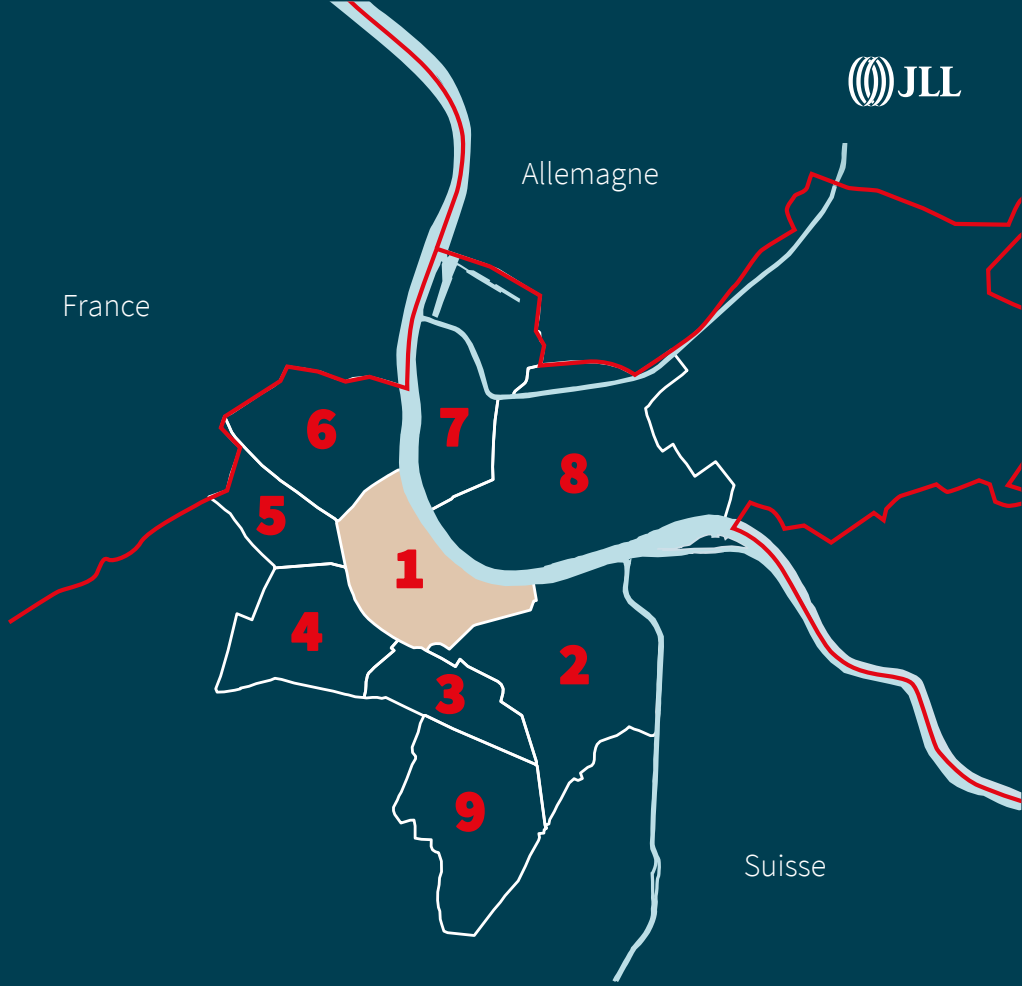




Source: JLL

Région de Bâle – Zones

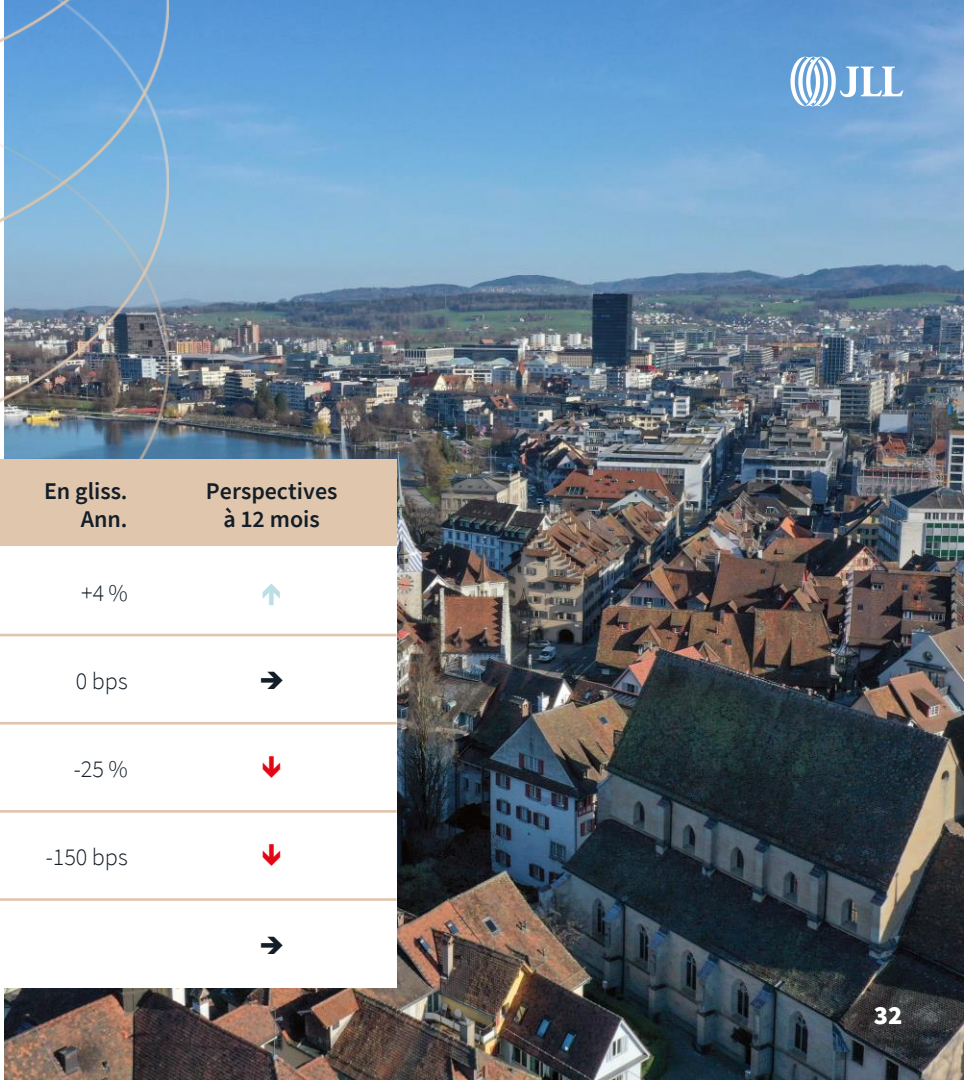
	Loyers proposés (CHF/m² par an)				Surfaces proposées	
Quantile	0,25	0,5	0,75	Loyer « prime »	m²	Taux
Par zone						
1 Centre-ville	230	270	330	450	50'900	7,6 %
2 Breite / St. Alban	240	280	320	440	37'200	9,3 %
3 Gundeldingen	180	220	250	330	5'100	2,7 %
4 Bachletten / Gotthelf	190	220	240	260	1'200	1,5 %
5 Iselin	150	190	230	280	0	0,0 %
6 St. Johann	150	210	250	350	12'100	3,6 %
7 Kleinbasel Ouest	180	220	250	340	14'000	4,9 %
8 Kleinbasel Est	170	220	290	350	19'900	5,2 %
9 Bruderholz	180	210	240	290	0	0,0 %
Ville de Bâle	**200**	**250**	**310**	**450**	**140'400**	**5,9 %**



Source: JLL

Marché à Zoug

Aperçu	2022	En gliss. Ann.	Perspectives à 12 mois
Loyer « prime » (CHF par m²)	520	+4 %	↑
Rendement « prime »	2,9 %	0 bps	→
Offre de surfaces (m²)	55'900	-25 %	↓
Taux d'offre	4,3 %	-150 bps	↓
Portefeuille de projets (m²)	111'300		→



L’immobilier de bureau à Zoug

Le taux d’offre a diminué par rapport à fin 2021, passant de 5,8 % à 4,3 %. Il reste encore 55'900 m² de surfaces de bureau disponibles dans la région de Zoug. Dans la ville de Zoug même, le marché reste tendu, avec un taux d’offre extrêmement bas de 1,7 % : il n’y a quasiment plus de grandes surfaces libres, ou alors elles sont rapidement absorbées.

En l’espace de quatre mois, 6'500 m² de surfaces de bureau ont été relouées à la maison de courtage IBKR ainsi qu’au gestionnaire de placements immobiliers Empira, et la société de dermatologie Galderma a loué des bureaux dans le projet OPUS ZUG.

Locations en nombre dans les constructions neuves de Baar

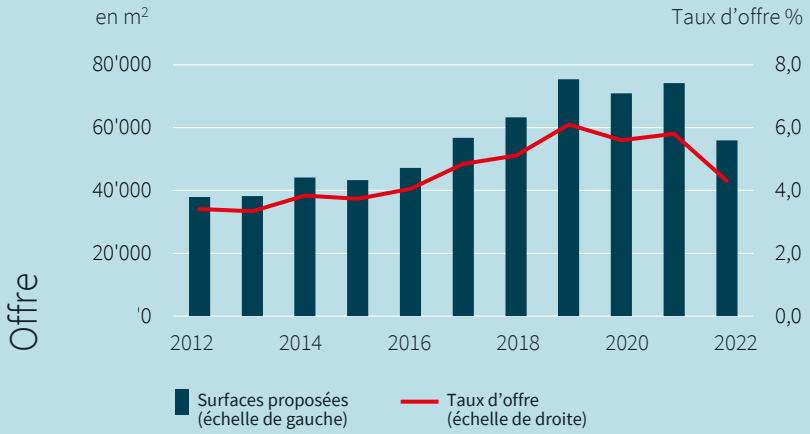
Varo Energy et le groupe MET ont absorbé de vastes unités dans Quadrolith II. Par conséquent, les surfaces disponibles à Baar ont diminué de 13'900 m², contractant le taux d’offre de 11,3 % fin 2021 à 6,8 % à l’heure actuelle. Si Novartis a annoncé une réduction de son besoin de surfaces dans la zone de Suurstoffi à Rotkreuz, la Fintech Utopia Music AG, active dans le domaine musical, a en revanche récemment loué 4'500 m².

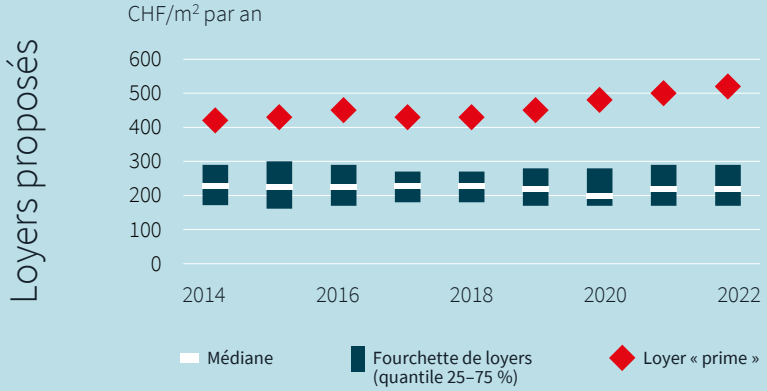
Les entreprises qui recherchent des surfaces préfèrent souvent les emplacements au centre de la ville de Zoug, mais envisagent malgré tout, étant donné le manque de disponibilités, des surfaces de bureau de qualité dans d’autres zones. La location de bureaux dans des bâtiments anciens est en revanche plus compliquée, en particulier s’ils n'ont pas de bonnes connexions aux réseaux de transports publics. Globalement, le marché de l’immobilier de bureau à Zoug a démontré un grand dynamisme également en 2022.

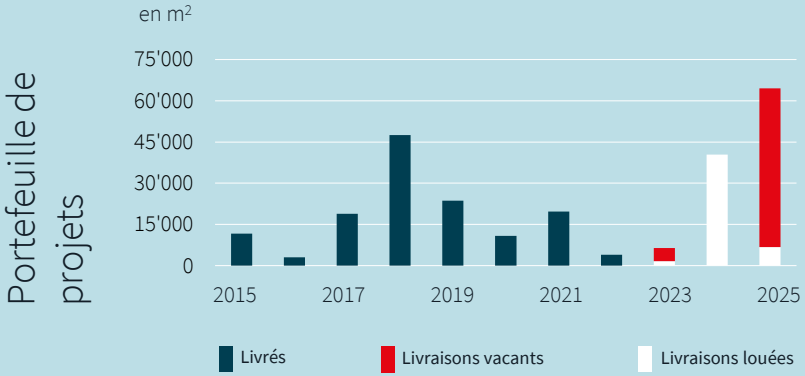
Des zones de croissance potentielles

Le marché de l’immobilier de bureau a accueilli peu de surfaces neuves au cours de l’année écoulée. Les premiers lots du pôle technologique Tech Cluster Zug seront bientôt disponibles, de même que le nouveau siège social de Partners Group à Baar. Il existe d’autres développements potentiels à moyen terme dans la zone occupée par Landis + Gyr, à proximité de la gare de Zoug. On observe une croissance similaire dans d’autres communes zougoises et de nouvelles surfaces devraient voir le jour dans la zone de Suurstoffi à Rotkreuz et celle de Papieri à Cham.

L’immobilier de bureau à Zoug







Source: JLL

Région de Zoug – Zones

	Loyers proposés (CHF/m² par an)				Surfaces proposées	
Quantile	0,25	0,5	0,75	Loyer « prime »	m²	Taux
Par zone						
1 Ville de Zoug	250	320	400	520	8'900	1,7 %
2 Baar	180	230	290	340	21'100	6,8 %
3 Steinhausen	150	180	210	290	6'100	5,8 %
4 Cham	170	210	230	300	5'700	4,1 %
5 Hünenberg	150	170	220	260	3'300	4,4 %
6 Risch-Rotkreuz	180	230	300	390	10'800	7,9 %
Région de Zoug	**170**	**220**	**290**	**520**	**55'900**	**4,3 %**

Source: JLL

04

Les marchés secondaires

Winterthour

Probable hausse du taux de vacance à moyen terme

Après avoir augmenté au cours de l'exercice précédent, le taux d'offre s'est contracté, passant de 5,5 % à 4,8 % à fin 2022. Les surfaces de bureau disponibles étaient donc de 40'800 m^2, soit 5'200 m^2 de moins qu'à la fin de l'année 2021. La location des grandes surfaces anciennes, dans le quartier du Grüze, a notamment été difficile. D'ici 2025, plus de 40'000 m^2 de nouvelles surfaces de bureau devraient voir le jour à Winterthour, et le taux de vacance devrait donc, à moyen terme, repartir à la hausse.

Saint-Gall

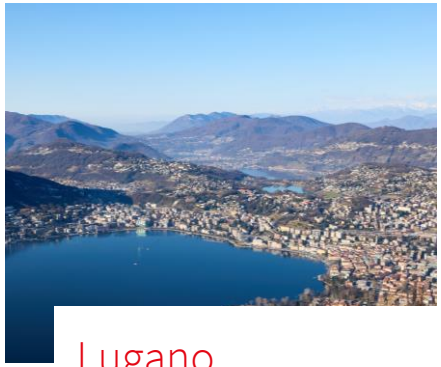
Réduction nette de l'offre, léthargie des nouvelles locations

A Saint-Gall, l'offre de surfaces de bureau disponible s'est réduite de 9'300 m^2 par rapport à l'année dernière, s'établissant à 29'600 m^2 en fin d'année 2022. Cela correspond à une chute du taux d'offre de 3,8 % à 2,9 %. Quelques 15'800 m^2 de surfaces de bureau ont été construites entre 2020 et 2021 dans les bâtiments commerciaux West Office, VIER WINKEL et Neudorf Center. Fin 2022, 25 % de ces surfaces étaient toujours disponibles. Le marché est globalement stable, mais la dynamique est modéré. Par rapport à d'autres régions, le niveau des loyers de Saint-Gall est relativement bas.

Lucerne

Diminution de l'offre en ville

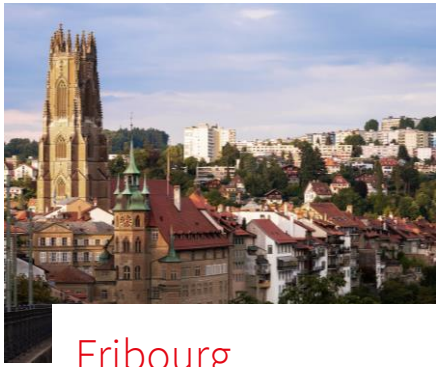
Le marché de Lucerne affiche 31'300 m^2 de surfaces de bureau disponibles, soit 8'600 m^2 de moins que l'année précédente. Le taux d'offre a diminué de 3,0 % à 2,3 %. Dans la ville de Lucerne même, l'offre s'est encore contractée par rapport à 2021 et il ne reste quasiment plus de surfaces de bureau de 800 m^2 ou plus. Pour trouver des surfaces, il faut aller les chercher à Littau, Emmen ou Kriens. Lucerne Sud conserve, à 7,8 %, le taux d'offre le plus élevé. A compter de 2025, l'achèvement des bâtiments pour la Haute École de Lucerne, l'administration cantonale, le centre de sécurité sociale WAS, ainsi que le groupe pharmaceutique MSD, devraient accroît fortement le taux de vacance dans cette région.



Lugano

Une offre globalement stable

Comparé à l'an dernier, le taux d'offre dans la région de Lugano affiche une hausse insignifiante, passant de 2,8 % à 2,9 %. Fin 2022, on comptait ainsi 29'200 m^2 de surfaces de bureau disponibles. Si l'offre a légèrement augmenté dans la ville de Lugano, elle est au contraire en recul dans les communes de Manno et Bioggio, situées au nord. A Manno, le Suglio Park devrait être achevé d'ici 2024, qui apportera à la région un bâtiment commercial et moderne de 12'000 m^2.



Fribourg

Les grandes surfaces restent rares

Le nombre de surfaces de bureaux disponibles dans la région de Fribourg a augmenté de près de 47 % pour s'établir à 15'700 m^2 contre 10'700 m^2 en 2021. Actuellement, le taux de vacance se situe à 2,4 % pour la région, 2,0 % pour la ville et 3,3 % pour son agglomération. Contrairement au centre-ville, la périphérie offre quelques opportunités de développement, comme sur le site d'innovation Blue Factory où plus de 14'000 m^2 devraient voir le jour ces deux prochaines années.

Les marchés secondaires

	Loyers proposés (CHF/m² par an)				Surfaces proposées	
Quantile	0,25	0,5	0,75	Loyer « prime »	m²	Taux
Par zone						
Ville de Lucerne	200	230	280	390	13'200	1,3 %
Lucerne Sud	160	190	220	290	16'000	7,8 %
Lucerne Nord	170	180	200	230	2'300	1,5 %
Région de Lucerne	**180**	**220**	**260**	**390**	**31'300**	**2,3 %**
Ville de Lugano & Paradiso	220	250	290	430	22'400	2,9 %
Agglomération de Lugano	170	190	210	270	6'800	2,7 %
Région de Lugano	**190**	**230**	**270**	**430**	**29'200**	**2,9 %**
Ville de Saint-Gall	**170**	**200**	**250**	**320**	**29'600**	**2,9 %**
Ville de Winterthour	**170**	**220**	**270**	**340**	**40'800**	**4,8 %**
Ville de Fribourg	190	210	230	280	8'400	2,0 %
Agglomération de Fribourg	160	210	250	270	7'300	3,3 %
Région de Fribourg	**180**	**210**	**240**	**280**	**15'700**	**2,4 %**

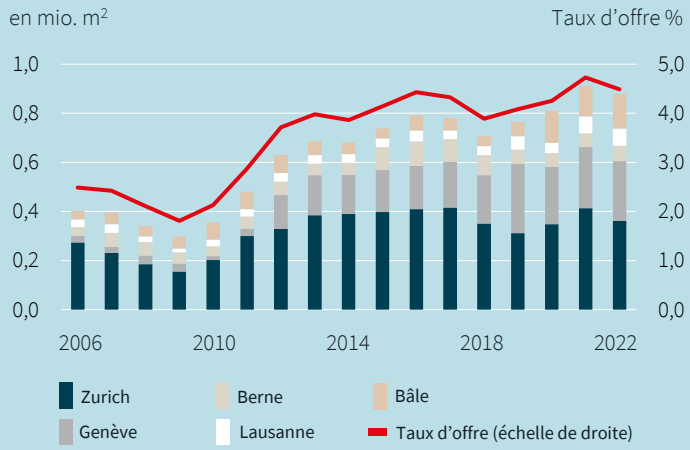
Source: JLL

05

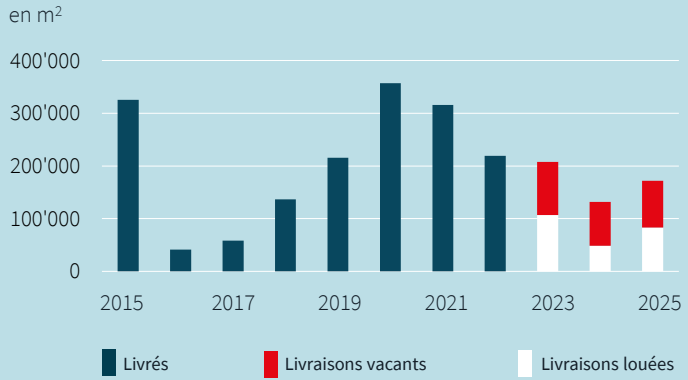
Les régions en comparaison

Les cinq marchés les plus importants

Offre

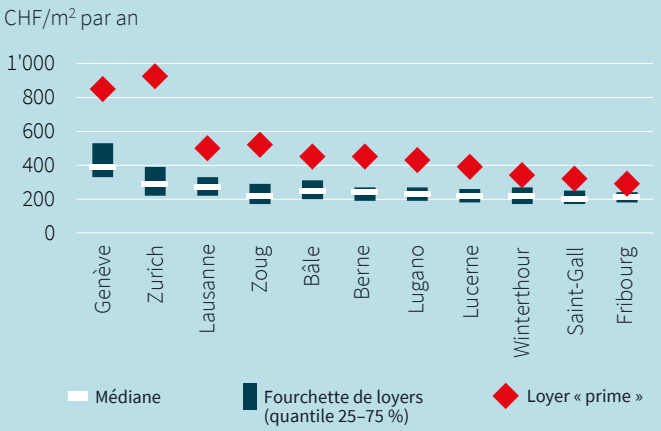


Portefeuille de projets

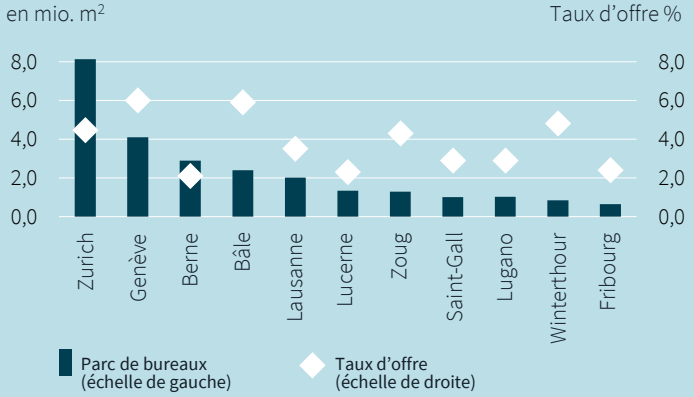


Toutes les régions

Loyers proposés



Parc total et taux d'offre



Source: JLL

06

Le marché européen

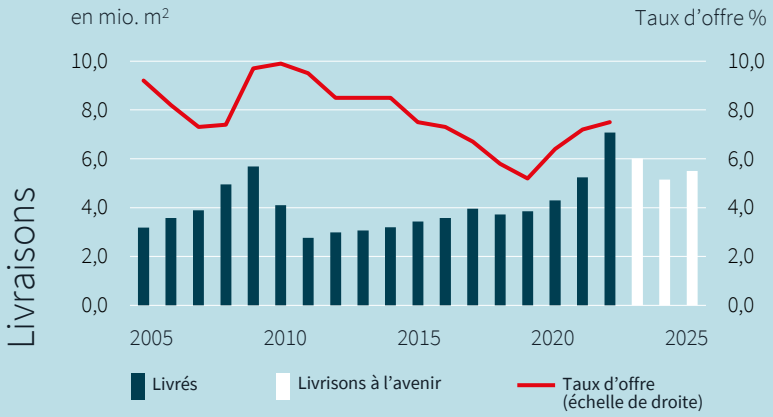
L’immobilier de bureau en Europe

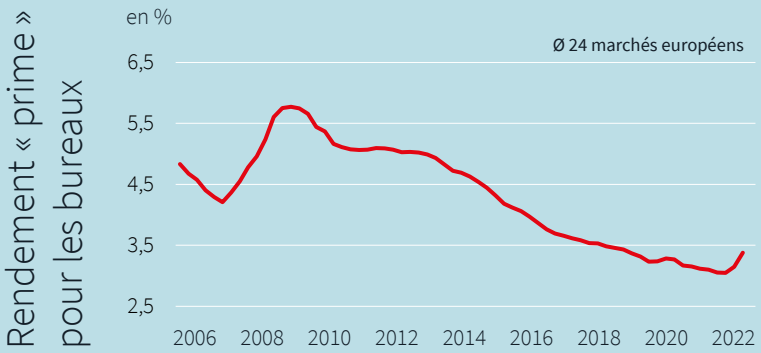
La majorité des marchés européens enregistrent une solide demande de bureaux au cours des derniers trimestres. Après l’important repli lié à la pandémie subi par le marché de la location, la demande de bureaux a fortement rebondi en 2022. En parallèle, les loyers « prime » ont augmenté plus fortement que la moyenne depuis mi-2021. Le taux de vacance des 24 pays européens au troisième trimestre 2022 se situe en moyenne à 7,2 %, sachant que Bucarest, Helsinki, Varsovie, Milan et Dublin sont à 12 % ou plus. Les plus fortes hausses de loyer par rapport à l’année précédente ont été relevées à Prague, Oslo, Stuttgart et Rotterdam.

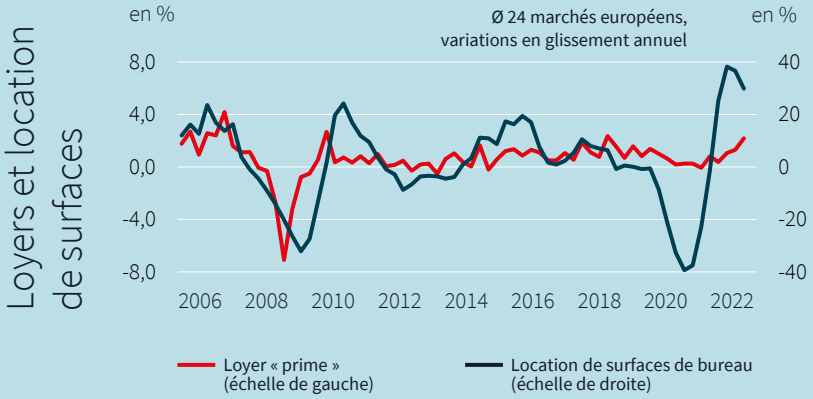
Les années de compression des rendements des immeubles de bureaux situés dans des emplacements « prime » ont pris fin en 2022, et les rendements de premier ordre appartiennent visiblement au passé. Bien qu'un volume d'investissement décent ait encore été enregistré jusqu'au troisième trimestre 2022, le climat macroéconomique assombrit les perspectives, de sorte que l'activité de transaction va diminuer à l'avenir à court terme.

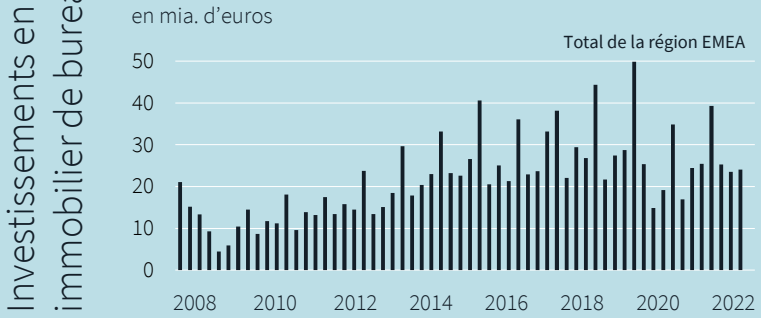
Source: JLL

L’immobilier de bureau en Europe









Source: JLL

Méthodologie

Les dernières données intégrées à la présente étude remontent au 30 novembre 2022 (date de référence).

Les données relatives aux loyers et aux taux de vacance reposent sur des évaluations statistiques de toutes les surfaces louées supérieures à 250 m² recensées dans les outils de loyers de JLL ainsi que sur l'expertise de nos conseillers internes en transaction et en commercialisation.

L'offre de surfaces est recueillie à la date de référence, et les loyers proposés sont recensés sur une période de douze mois. L'offre de surfaces est la somme de toutes les surfaces pouvant être louées immédiatement et de toutes les surfaces qui seront disponibles dans les six mois suivant la date de référence. La fourchette des prix locatifs de JLL est déterminée avec les quantiles 25 % et 75 % des loyers proposés analysés dans un secteur de marché. Le loyer haut de gamme, ou « prime », s'entend du loyer habituellement perçu pour une surface de bureau de premier ordre sur le meilleur segment d'un marché.

Les zones et segments analysés ne correspondent pas toujours aux frontières administratives de la ville et s'étendent souvent au-delà. La qualité d'une surface de bureau est déterminée au moyen d'une combinaison de critères entre qualité de l'emplacement et qualité de l'équipement. Le parc existant de surfaces de bureau est évalué à l'aide de statistiques sur la population active et l'activité de construction.

Le volume d'investissement estimé se base sur une projection des transactions enregistrées par JLL sur la période donnée. Les valeurs actuelles nettes et rendements initiaux sont déterminés par un examen des transactions, évaluations et rapports d'activité actuels. Les rendements « prime » des bureaux sont calculés sur une base nette et valent pour les immeubles de bureaux de premier ordre les mieux situés, entièrement loués à long terme au niveau de loyer actuellement le plus élevé à des locataires affichant une excellente solvabilité.

Le portefeuille des projets se compose de nouvelles constructions en cours et de constructions connues qui se trouvent en phase d'ébauche ou de planification et dont la livraison est prévue d'ici fin 2025, déduction faite des sorties sur la même période. Enfin, les surfaces « prélouées » sont celles qui ne sont plus proposées à la location à la date de référence ou qui sont construites pour l'usage propre du locataire.

JLL Suisse

Jan Eckert
CEO Switzerland,
Head Capital Markets DACH

+41 44 215 75 10
jan.eckert@jll.com

Gregor Strocka
Head of Capital Markets

Managing Director
+41 44 215 75 15
gregor.strocka@jll.com

Daniel Macht
Head of Valuation & Advisory

Managing Director
+41 44 215 75 21
daniel.macht@jll.com

Anita Bleiker
Head of Letting & Tenant Representation German-speaking Switzerland

Senior Vice President
+41 44 215 75 41
anita.bleiker@jll.com

Sophie Carliez
Head of Letting & Tenant Representation French-speaking Switzerland

Senior Vice President
+41 22 839 73 72
sophie.carliez@jll.com

Daniel Stocker
Head of Research

Senior Vice President
+41 44 215 75 23
daniel.stocker@jll.com

Équipe de project
Marijan Bregovic
Juliana Droxler
Arnaud Monney
Daniel Stocker

Daniel Stocker MRICS
Head of Research
Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower, Hardstrasse 201,
8005 Zurich
Suisse

Tél +41 44 215 75 23
daniel.stocker@jll.com

Jones Lang LaSalle
© 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.
This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.