



17 janvier 2011

Sommaire

| | |
|--------------------------|---|
| Executive summary | 1 |
| Contexte économique | 2 |
| Les bureaux | 3 |
| Demande placée | 3 |
| Loyers prime | 3 |
| Offre immédiate | 4 |
| Taux de vacance | 4 |
| Production neuve | 5 |
| Projets en développement | 5 |
| Chiffres clés | 6 |
| Définitions | 7 |
| Contacts | 8 |

Auteurs

Pierre Stämpfli

Managing Partner
+41 (0)22 839 73 70
pierre.stampfli@dtz.com

Andrew Wood

Consultant
+41 (0)22 839 73 74
andrew.wood@dtz.com

Contacts

Magali Marton

Head of CEMEA Research
+33 (0)1 49 64 49 54
magali.marton@dtz.com

Tony McGough

Global Head of Forecasting &
Strategy Research
+44 (0)20 3296 2314
tony.mcgough@dtz.com

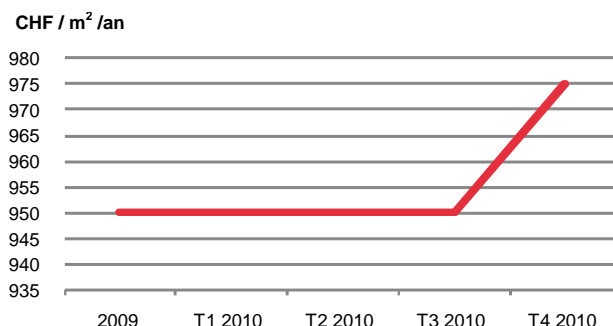
Hans Vrensen

Global Head of Research
+44 (0)20 3296 2159
hans.vrensen@dtz.com

- L'économie suisse affiche des performances remarquables pour l'année 2010, dans un contexte financier toujours incertain. Il ne faut pas perdre de vue toutefois que nous allons à nouveau aborder 12 mois difficiles en terme de stabilité financière de la zone euro.
- Les autorités s'inquiètent toujours de la force du franc suisse et sont d'avis que les situations d'endettement existant actuellement dans la zone euro sont un frein aux exportations suisses, mettant notamment en avant une baisse significative des perspectives de croissance pour l'année 2011.
- La disponibilité des surfaces de bureau a poursuivi sa baisse par rapport au trimestre précédent, passant de 104'792 m² au 3^e trimestre 2010 à 103'654 m² au 4^e trimestre 2010.
- Les indicateurs de taux d'occupation des locaux continuent de diminuer et nous avons enregistré un taux de vacance réduit, tombé de 2.41% au 3^e trimestre à 2.38% au 4^e trimestre 2010.
- Le CBD (quartier des affaires) de Genève se démarque légèrement de celui d'autres centres urbains, avec une offre très limitée pour les meilleurs emplacements. Avec une économie suisse et une confiance des consommateurs en hausse, nous observons les signes d'un regain d'activité sur le marché du CBD et estimons que les niveaux des loyers prime ont augmenté par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 975.- CHF/m²/an.
- Le volume total des transactions de surfaces de bureau au 4^e trimestre 2010 a considérablement augmenté par rapport à la fin du 3^e trimestre 2010.

Graphique 1

Loyers prime à Genève



Source : DTZ Research

Contexte économique

- La Suisse reste l'une des économies les plus stables et les plus résistantes d'Europe. Les maux récurrents qui frappent l'économie de nombreux pays de la zone euro ont eu en Suisse des répercussions nettement moins fortes.
- Ainsi que nous le prévoyions dans notre dernier rapport, la croissance économique a ralenti au cours du 4^e trimestre 2010 et les dernières prévisions pour les années à venir ont été légèrement corrigées à la baisse, hormis celles du 3^e trimestre 2013, dont le PIB devrait voir une croissance de 2.2%. Les chiffres montrent que la tendance à la baisse de la croissance du PIB devrait se maintenir en 2011 pour commencer à s'inverser en 2012.
- Selon les chiffres fournis par Oxford Economics (graphique 1), le taux de chômage devrait continuer à diminuer dans les prochaines années. Entre les 3^e et 4^e trimestres 2010, le taux de chômage a diminué de 0,2% par rapport à la même période sur l'année précédente. La baisse constante du taux de chômage est un signe positif et un indicateur de la solidité relative du marché du travail suisse.
- La force du franc suisse face aux principales devises que sont le dollar US, l'euro et la livre sterling reste une préoccupation majeure en terme de croissance économique pour 2011. Si la crise de la dette européenne devait s'aggraver, l'économie suisse ferait alors face à une diminution de la demande étrangère de biens et services qui s'accompagnerait d'une pression accrue sur le franc suisse.
- Le franc suisse devrait rester fort encore un certain temps et la BNS (Banque Nationale Suisse) ne devrait pas procéder à une hausse des taux d'intérêt avant la seconde moitié de l'année 2011 (Oxford Economics).
- La production industrielle a augmenté, passant de 4.5% au 3^e trimestre 2010 à 6.6 % au 4^e trimestre 2010, ce qui constitue un indice positif en ligne avec l'optimisme accru du climat général des marchés. On s'attend toutefois à nouveau à une baisse de la production industrielle en 2011, une croissance ne devant ensuite intervenir qu'à partir de 2012.

Graphique 1

Chiffres clés et prévisions économiques (Variation des pourcentages annuels)

| | T4 2010 | T4 2011 | T4 2012 | T4 2013 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| PIB | 2.9 | 1.4 | 2.0 | 2.2 |
| Taux de chômage | 3.6 | 3.3 | 2.9 | 2.5 |
| Indice des prix à la consommation (IPC) | 0.2 | 0.9 | 1.3 | 1.5 |
| Production industrielle | 6.6 | 4.6 | 7.4 | 7.8 |

Source: Oxford Economics

Demande placée

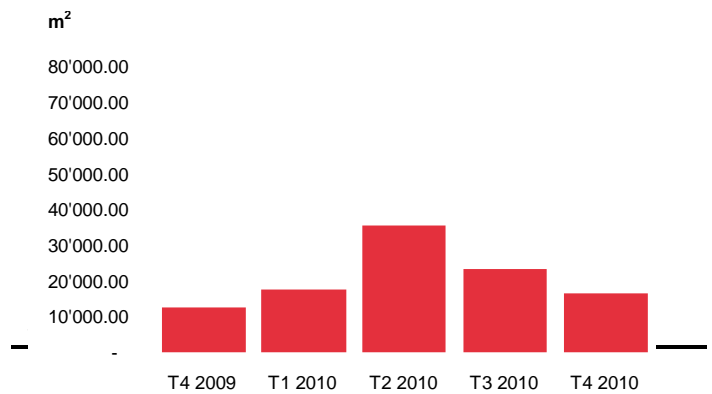
- La demande placée continue à décroître entre les 3e et 4e trimestres 2010, avec un volume de transaction qui passe de 23'188 m² à 16'190 m². Nous pensons que la demande placée de première main devrait se maintenir à son niveau actuel au cours de la première moitié de l'année 2011. Toutefois, si le climat économique actuel se dégradait et que les usagers devaient à nouveau traverser des périodes d'indécision en 2011, un nouveau recul de la demande ne pourrait être exclu.
- A notre avis, la demande placée de seconde main (sous-locations, renégociations, déménagements pour raisons économiques, etc.) prend de l'ampleur et joue dans le marché actuel un rôle de plus en plus important.
- Les perspectives du marché des surfaces de bureau restent excellentes, avec une demande qui continue d'excéder l'offre disponible dans le CBD. Malgré tout, en raison des possibilités limitées, certaines entreprises dont les besoins en surface dépassent les 1'000 m² n'ont d'autre choix que de se tourner vers des objets situés en périphérie de Genève ou dans d'autres cantons, qui offrent des locaux plus spacieux, plus modernes et moins chers.

Loyers prime

- Le CDB de Genève se démarque légèrement des quartiers des affaires d'autres agglomérations de par une offre très limitée en ce qui concerne les meilleurs emplacements. Les emplacements les plus recherchés sont principalement situés Rue du Rhône, Rue du Marché, Rue de la Confédération et Rue de la Croix d'Or.
- Nous observons cependant les signes d'un regain d'activité sur le marché du CDB et estimons que le niveau des loyers prime a augmenté par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 975 CHF/m²/an. Nous observons toutefois certaines transactions dans le CDB de Genève qui s'effectuent à un niveau supérieur à 1'000 CHF/m²/an.
- Il existe sur le marché un certain nombre de mesures d'incitation, même si elles restent incomparables à ce qui se pratique à Londres. Avant la récession économique, les périodes de gratuité locative proposées par les propriétaires restaient une exception. Nous estimons maintenant à trois mois la période moyenne de gratuité locative généralement proposée (dans le contexte présent).

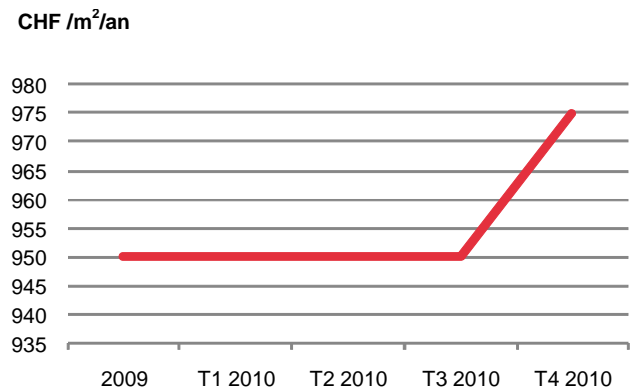
Graphique 2

Demande placée à Genève



Graphique 3

Loyers prime



Source : DTZ Research

Offre immédiate

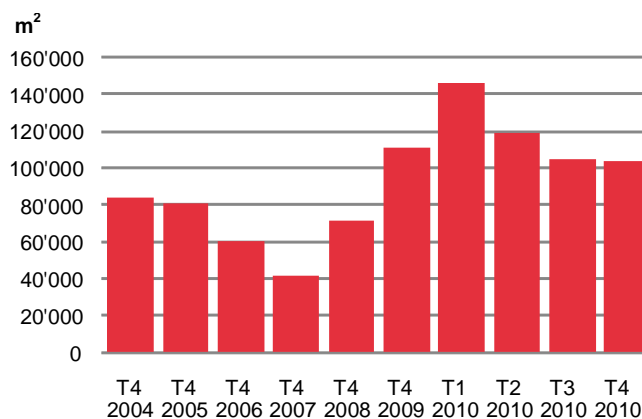
- L'offre immédiate conserve la tendance à la baisse observée depuis la première moitié de l'année 2010.
- Pour l'ensemble du canton de Genève, le volume de l'offre immédiate se montait à 103'654 m² à la fin du 4^e trimestre 2010 (graphique 4), soit un niveau très légèrement plus bas qu'au trimestre précédent.
- Les projets mis en œuvre avant la récession économique et maintenant achevés commencent à retenir l'attention et susciter l'intérêt de la part d'usagers potentiels, qu'ils soient suisses ou étrangers.
- Genève reste une destination intéressante grâce à sa situation géographique, à une politique fiscale attractive pour les entreprises et à d'excellentes conditions de travail. Il existe à l'heure actuelle un certain nombre d'entreprises qui visent à établir leur siège social mondial / européen à Genève.

Taux de vacance

- Les indicateurs d'occupation du marché continuent de baisser. Ils se traduisent par un taux de vacance réduit qui passe de 2.41% au 3^e trimestre 2010 à 2.38% au 4^e trimestre 2010 (graphique 5).
- On note toutefois les premiers effets d'une stabilité économique retrouvée et d'une plus grande confiance des consommateurs, ce qui contribuera à renforcer les taux d'occupation et les niveaux de loyer, deux facteurs essentiels pour une économie immobilière saine.
- Nous estimons que le taux de vacance va se maintenir à son niveau actuel dans les mois à venir. Il subsiste toutefois des incertitudes quant au fait que la demande puisse se maintenir tout au long de l'année 2011, compte tenu de la conjoncture économique actuelle de l'Union Européenne.

Graphique 4

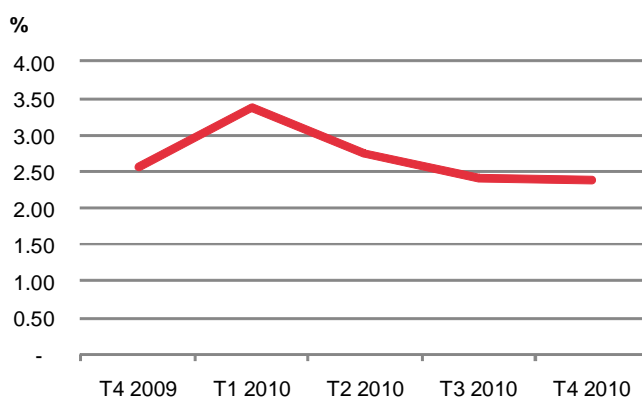
Offre immédiate à Genève



Source : DTZ Research

Graphique 5

Taux de vacance à Genève



Source : DTZ Research

Production neuve

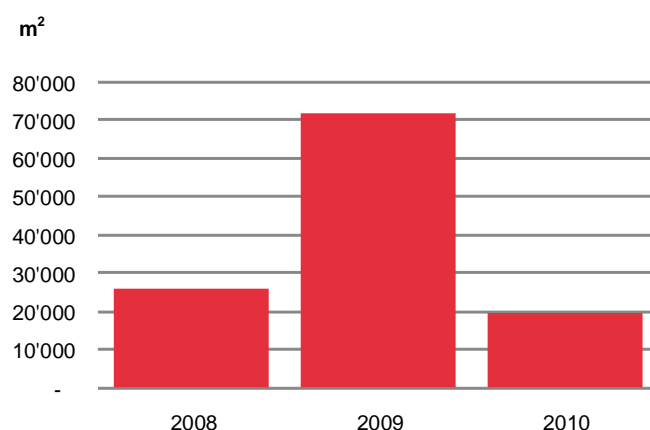
- La production neuve a été erratique au cours des trois dernières années. En 2009, on a assisté à une hausse brutale de la production neuve, dont le volume passe d'environ 26'000 m² en 2008 à environ 70'000 m² en 2009, une augmentation qu'explique en grande partie le développement du Centre d'affaire international de Blandonnet (BIBC) à proximité de l'aéroport (graphique 6).
- Toutefois, face à l'absence de projets majeurs pour 2010, le volume de production neuve s'est effondré pour s'établir aux environs de 20'000 m².
- Les acteurs du domaine de la construction retrouvent un certain optimisme quant aux perspectives économiques et à l'accroissement de la demande d'espaces commerciaux à l'orée de 2011. Nous pensons que l'offre neuve en 2011 sera renforcée par les projets 2009 et 2010 qui ont dû être reportés, ainsi que par de nouveaux projets de construction à venir.
- Compte tenu de l'offre limitée du CBD et de ses environs directs, l'offre neuve permettra de répondre plus facilement à la forte demande.

Projets en développement

- L'Etat de Genève a voté une nouvelle loi sur l'énergie, entrée en vigueur le 5 août dernier, instituant l'allocation de nouvelles subventions à partir de 2011. Il est notamment prévu de verser des subventions pour les travaux de rénovation en accord avec la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation).
- Le graphique 7 illustre l'évolution du volume de projets en développement pour les deux ans à venir. Nous pensons en outre que d'autres projets de développement devraient voir le jour et obtenir les autorisations nécessaires dans les années qui viennent, ce qui devrait aboutir à une hausse du volume des projets en développement prévu en 2013.
- Le graphique montre que près de 30'000 m² et un peu moins de 40'000 m² de surfaces de bureaux devraient voir le jour en 2011 et 2012. Toutefois, en fonction de la conjoncture économique, des autorisations et des accords de pré-commercialisation, 30 à 40% de ces projets pourraient être reportés sur les exercices 2012 et 2013.

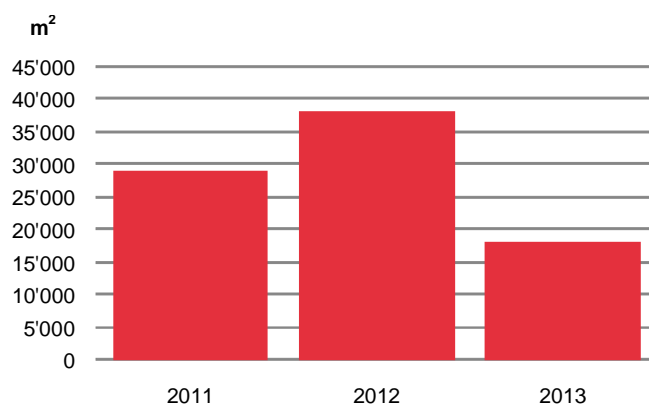
Graphique 6

Production neuve à Genève



Graphique 7

Projets en développement à Genève



Source : DTZ Research

Chiffres clés

Tableau 2

| Marché des bureaux | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|
| | T4 2009 | T1 2010 | T2 2010 | T3 2010 | T4 2010 | Evol. T/T | Evol. A/A | Perspectives d'évolution |
| Genève | | | | | | | | |
| Demande placée* | 12,400 | 17,132 | 35,274 | 23,188 | 16,190 | -30.2% | 30.6% | ▶ |
| Offre immédiate* | 111,165 | 146,000 | 119,281 | 104,792 | 103,654 | -1.1% | -6.8% | ▼ |
| Taux de vacance (%) | 2.56 | 3.36 | 2.74 | 2.40 | 2.38 | -0.8% | -7.0% | ▶ |
| Loyer prime en CHF | 950 | 950 | 950 | 950 | 975 | 2.6% | 2.6% | ▶ |

* en m² / Source : DTZ Research

Définitions

Demande placée: Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré-commercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre.

Offre immédiate: Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à partir du 30 juin 2010. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

Production neuve: Ensemble des surfaces neuves à construire et en chantier, avec ou sans permis de construire, sur la période des six prochains mois.

Loyer prime: Exprimé HT- HC (hors taxes / hors charges), en CHF/m²/an. Il correspond à la valeur la plus élevée enregistrée au cours d'une période déterminée après élimination des valeurs aberrantes (occurrences inférieures à deux).

Projets en développement: Production neuve certaine: Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées. Production neuve probable: Ensemble des opérations non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

Contacts

Pierre Stämpfli
Directeur associé

+41 (0) 22 839 73 70

pierre.stämpfli@dtz.com

Directeurs associés

Matthew Leguen de Lacroix
Directeur associé

+41(0) 22 839 73 71

matthew.leguendelacroix@dtz.com

Anna Briffod
Directeur associé

+41(0) 22 839 73 72

anna.briffod@dtz.com

Experts

Andrew Wood
Expertise & investissement

+41(0) 22 839 73 74

andrew.wood@dtz.com

Charles Brooke
Expertise & investissement

+41(0) 22 839 73 75

charles.brooke@dtz.com

Leonard de Rham
Expertise & gestion de projet

+41(0) 22 839 73 77

leonard.derham@dtz.com

Elena Josu
Services aux entreprises

+41(0) 22 839 73 76

elena.josu@dtz.com

Le présent document ne peut en aucun cas servir de base pour initier une transaction sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été rigoureusement vérifiées, la responsabilité de DTZ ne saurait en aucune façon être engagée en cas de dommages ou pertes liés à des erreurs ou inexactitudes qui figureraient par inadvertance dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est strictement interdite sans accord préalable exprès de DTZ. Toute référence, reproduction ou diffusion devra en outre mentionner DTZ en tant que source.

© DTZ janvier 2011