

PROPERTY TIMES

Restructuration continue

Genève Bureaux T1 2015

6 mai 2015

Sommaire

Demande placée & Loyer « prime »	3
Offre immédiate	4
Taux de vacance	5
Projets de développement	5
Définitions	6

Auteurs

Pierre Stämpfli
Advisory and Research
+ 41 22 839 73 70
pierre.stampfli@dtz.com

Juliana Belottini
Advisory and Research
+41 22 839 73 75
juliana.belottini@dtz.com

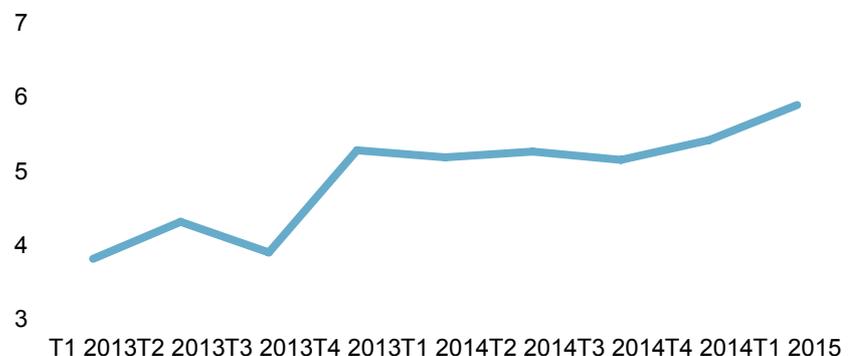
Contact

Magali Marton
Head of EMEA Research
+ 33 1 49 64 49 54
magali.marton@dtz.com

- Les perspectives à court terme de l'économie suisse se sont sensiblement assombries en raison de l'appréciation du franc, conséquence directe de la suppression du cours plancher par la BNS intervenue le 16 janvier dernier.
- Près de 24'250 m² de bureaux ont été commercialisés sur le marché genevois au 1^{er} trimestre 2015, soit environ 30% de moins qu'au 4^{ème} trimestre 2014. Cependant, ce niveau reste supérieur à la moyenne des 5 dernières années pour le premier trimestre (env. 20'200 m²).
- Les loyers « prime » restent stables au 1^{er} trimestre 2015 à CHF 880 par m² par an.
- L'offre immédiate a enregistré au 1^{er} trimestre 2015 une légère hausse (+ 9.6%) pour atteindre plus de 240'900 m² de surfaces disponibles, à comparer aux 263'000 m² du trimestre précédent.
- Le taux de vacance des bureaux sur le marché genevois a enregistré une légère hausse, atteignant 5,9%, contre 5,4% au 4^{ème} trimestre 2014 (graphique 1). En un an, le taux de vacance est passé de 5,2% début 2014 à 5,9% début 2015.
- Au 1^{er} trimestre 2015, la nouvelle production livrée à Genève s'élevait à 9'250 m². Les projets en développement encore à livrer pour 2015 représentent environ 50'000 m² de surface de bureaux répartis sur cinq immeubles actuellement en construction.

Graphique 1

Genève – Taux de vacance, en %



Source: DTZ Research

Contexte économique

Un début incertain mais des signes d'une bonne santé générale

Les perspectives à court terme de l'économie suisse se sont sensiblement assombries en raison de l'appréciation du franc qui a suivi la suppression du cours plancher par la BNS le 16 janvier dernier.

La force du franc suisse par rapport aux autres devises mondiales a engendré des menaces de départ d'entreprises européennes et d'effondrement de la croissance de l'emploi dans tout le pays.

En réalité, l'impact a été de moindre importance. A la fin du premier trimestre, Oxford Economics a admis que les premières prévisions qui ont suivi l'annonce de la BNS ont surestimé l'appréciation de la monnaie face au dollar américain et à l'euro. En outre, l'état de santé général de l'économie suisse s'est révélé plus fort que la croissance du PIB attendue, en particulier dans le secteur de la production. Cette base saine de l'économie permet une plus grande absorption immédiate des chocs économiques.

En décembre dernier, Oxford Economics tablait sur une croissance d'environ 1,7% pour 2015. Cette prévision a dû être revue en raison de l'appréciation du franc enregistrée depuis mi-janvier. Durant le premier semestre notamment, la conjoncture devrait faiblir sensiblement. Pour l'ensemble de l'année, Oxford Economics ne table plus que sur une progression d'à peine 0,7% du produit intérieur brut (PIB) en termes réels.

Compte tenu de cette évolution, il y a lieu de s'attendre à une nette sous-utilisation des capacités de production sur le court terme et le chômage devrait augmenter modérément. La consolidation escomptée de la reprise à l'échelle internationale jouera un rôle de soutien.

Les occupants commerciaux étrangers continuent de s'inquiéter de la législation qui appliquera de nouvelles limites quantitatives et des contingents pour contrôler l'immigration en Suisse. Cette législation, qui doit rentrer en vigueur d'ici février 2017, crée un certain malaise dans une population étrangère bien présente (23,8% de la population totale à la fin 2013 selon SECO). La récente réouverture de discussions concernant la révision de la Lex Koller, qui limite les investissements de résidents étrangers dans l'immobilier résidentiel (et potentiellement commercial), fera peu pour tempérer les esprits.

Oxford Economics souligne également les améliorations continues dans la zone euro, en particulier pour soutenir l'économie suisse, et le risque inhérent de ce facteur externe. Cela est en partie dû à la dépendance des exportations des voisins européens, de la peur de pressions à la hausse sur le franc suisse et de la contagion financière à plus large échelle des maillons les plus faibles de la zone euro - notamment la Grèce.

Ainsi, alors que les bases financières et politiques robustes du pays permettent une hypothèse de risque global faible, il est trop tôt pour bien comprendre l'impact à long terme sur l'économie suisse du nouveau statut du franc et le potentiel des ondes de choc à venir.

Table 1

Indicateurs clés et perspectives économiques - Suisse (Variation de pourcentages annuels)

	2015	2016	2017	2018
PIB	0.7	1.7	2.1	1.8
Taux de chômage	3.3	3.4	3.2	3.1
Index des prix à la consommation	-1.0	0.1	0.4	0.9
Production industrielle	1.3	2.2	2.6	2.0

Source: Oxford Economics

Genève Bureaux T1 2015

Demande placée

Près de 24'250 m² de bureaux ont été commercialisés sur le marché des bureaux genevois au 1^{er} trimestre 2015, soit environ 30% de moins qu'au 4^{ème} trimestre 2014. Cependant, ce nombre reste supérieur à la moyenne des cinq dernières années pour le premier trimestre (environ. 20'200 m²).

Le volume annuel moyen de la demande placée au cours des cinq dernières années dépasse 85'000 m² (graphique 2). Ce volume est stable depuis 2010. Seule l'année 2012 marque une exception avec seulement 52'300 m² placés.

La demande placée pour des surfaces comprises entre 300 m² et 600 m² a été stable par rapport aux trimestres précédents, avec environ 4'000 m² commercialisés chaque trimestre. Les surfaces entre 600 m² et 1'000 m² ont enregistré une hausse importante (volume multiplié par 4), passant de 1'320 m² commercialisés au T4 2014 à 4'000 m² au T1 2015. La demande placée des surfaces de plus de 1'000 m² a enregistré une augmentation avec 16'280 m², contre 14'600 m² enregistrés le trimestre passé (graphique 3).

Le Quartier des Affaires genevois se compose de quatre rues principales : Rue du Rhône, Rue du Marché, Rue de la Confédération et Rue de la Croix d'Or. Au 1^{er} trimestre 2015, à peine 1'600 m² de bureaux y ont été loués, soit 80% de moins que les 8'500 m² enregistrés au 1^{er} trimestre 2014. Avec un tel niveau, le quartier des affaires ne représente que 6.7% du total des transactions de bureaux enregistré au 1^{er} trimestre 2015.

Loyer « prime »

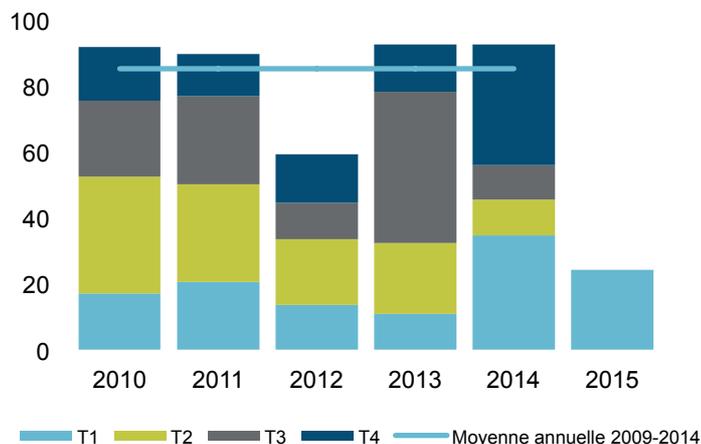
Les loyers « prime » restent stables au 1^{er} trimestre 2015 à CHF 880 par m² par an (graphique 4).

Cette pression à la baisse sur les loyers « prime » est renforcée par la quantité d'espace disponible dans le quartier des affaires. En effet, nous avons enregistré plus de 29'600 m² d'espaces de bureaux disponibles, un niveau équivalent au 4^{ème} trimestre 2014 mais 23% plus élevé qu'au 1^{er} trimestre 2014.

Pour les trimestres à venir, nos prévisions indiquent une stabilité des valeurs locatives « prime » aux alentours de CHF 880 par mètre carré par an.

Graphique 2

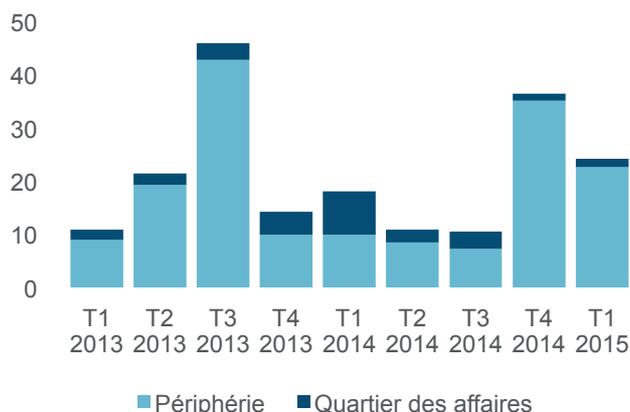
Genève – Demande placée par trimestre, en milliers de m²



Source: DTZ Research

Graphique 3

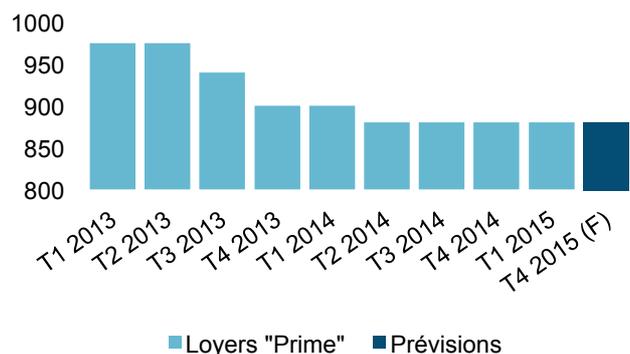
Genève – Demande placée par situation, en milliers de m²



Source: DTZ Research

Graphique 4

Genève – Loyer « prime » des bureaux, CHF/m²/an



Source: DTZ Research

Genève Bureaux T1 2015

Offre immédiate

L'offre immédiate a enregistré au 1^{er} trimestre 2015 une légère hausse (+ 9.6%) pour atteindre plus de 240'900 m² de surfaces disponibles, à comparer aux 263'000 m² du trimestre précédent.

Une des raisons de cette tendance s'explique par la livraison ce trimestre de grands projets de développement et d'espaces rénovés qui ont augmenté le stock de près de 9'250 m², soit 3,5% du volume total des locaux disponibles.

Au 1^{er} trimestre 2014, la production de bureaux neufs livrés à Genève s'élevait à 9'250 m², soit un niveau faible compte tenu du volume total des projets de développement en cours. Une fois achevés, ils devraient ajouter plus de 200'000 m² de bureaux neufs au stock déjà existant.

Quelque 29'600 m² de bureaux sont disponibles dans le Quartier des Affaires, soit approximativement 11,3% du volume total de l'offre immédiate. C'est là un niveau élevé compte tenu de la faible superficie de ce marché, composé uniquement de quatre rues.

Ce volume important est la conséquence directe du départ de grandes entreprises du quartier des affaires ou de la réduction de leurs effectifs. Le 1^{er} trimestre 2015 s'aligne donc avec le 4^{ème} trimestre 2014 qui avait vu augmenter pour la première fois l'offre dans ce quartier, après cinq mois de stabilité.

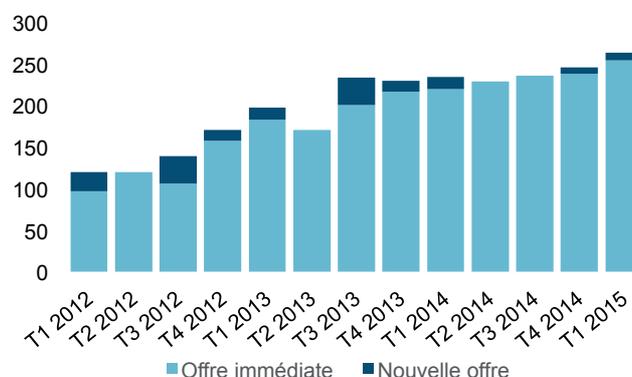
La majorité de l'offre disponible continue d'être constituée de grandes surfaces de plus de 1'000 m² (graphique 7). Une poursuite de cette tendance est attendue, sur la base de la production à venir.

Grâce à ce large choix de surfaces disponibles, les entreprises locataires ont de plus en plus de pouvoir de négociation sur les baux et les loyers : périodes de gratuité, conditions du bail et contributions du propriétaire aux aménagements.

En conclusion, le marché genevois des bureaux continue sur la lancée d'un marché globalement favorable aux locataires.

Graphique 5

Genève – Offre immédiate de bureaux (avec production neuve), en milliers de m²



Source: DTZ Research

Graphique 6

Genève – Offre immédiate de bureaux par situation, en milliers de m²



Source: DTZ Research

Graphique 7

Genève – Offre immédiate de bureaux par taille au 1^{er} trimestre 2015, en m²



Source: DTZ Research

Genève Bureaux T1 2015

Taux de vacance

Le taux de vacance des bureaux du marché genevois a enregistré au 4^{ème} trimestre 2014 une légère hausse, atteignant 5,9% en comparaison au 5,4% constatés au 4^{ème} trimestre 2014 (graphique 8). En un an, le taux de vacance est passé de 5,2% début 2014 à 5,9% début 2015.

Les espaces de bureaux vides sont disponibles à la fois dans le centre et dans la périphérie de Genève. On y trouve des bâtiments de haut standing, ce qui n'était plus le cas depuis quelques années. De plus en plus de sous-locations et de rénovations sont également enregistrées.

Les 9'250 m² de bureaux livrés et ajoutés à l'offre existante au 1^{er} trimestre 2015 ainsi que le faible niveau de demande placée ce trimestre (hors pré-location) ont eu un faible impact sur le taux de vacance. En raison du report de projets, ce taux devrait rester stable à un niveau assez élevé ces prochains mois.

Projets de développement

Au 1^{er} trimestre 2015, la nouvelle production livrée à Genève s'élevait à 9'250 m². Les projets en développement qui restent à livrer en 2015 représentent environ 50'000 m² de surfaces de bureaux répartis sur cinq immeubles actuellement en construction.

Au total, près de 200'000 m² de bureaux neufs seront livrés sur le marché d'ici 2018, si tous les projets respectent les délais de réalisation prévus (graphique 9).

La première phase (B1) du projet Pont-Rouge est planifiée pour 2017 et offrira 36'050 m² de surfaces supplémentaires.

Graphique 8

Genève – Taux de vacance, en %



Source: DTZ Research

Graphique 9

Genève – Projets en développement, en milliers de 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, sous réserve de la levée des conditions suspensives.
Offre immédiate	Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.
Nouvelle production	Ensemble des surfaces de bureaux neuves livrées durant le trimestre.
Loyer « prime »	Le loyer « <i>prime</i> » correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.
Projets en développement	<p>Nouvelle production confirmée : ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.</p> <p>Nouvelle production probable : ensemble des opérations non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.</p> <p>Nouvelle production potentielle : ensemble des projets identifiés n'ayant pas encore obtenu d'agrément et/ou de permis de construire.</p>



EMEA

John Forrester

Chief Executive
+44 (0)20 3296 2002
john.forrester@dtz.com

Genève

Juliana Belottini

Surveyor –
Valuation & Research
+41 (0)22 839 73 75
juliana.belottini@dtz.com

Genève

Pierre Stämpfli MRICS

Country Head & Research
+41 (0)22 839 73 70
pierre.stampfli@dtz.com

Genève

Manon Constant

Surveyor –
Valuation & Research
+41 (0)22 839 73 85
manon.constant@dtz.com

Disclaimer

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de DTZ ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de DTZ. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

© DTZ 2015

Accédez à l'ensemble des publications de DTZ sur notre site internet :
www.dtz.com/research

Global Headquarters
77 West Wacker Drive
18th Floor
Chicago, IL 60601 USA
phone +1 312 424 8000
fax +1 312 424 8080
email info@dtz.com

DTZ Geneva
6, rue François-Bonivard
1201 Geneva
Switzerland
phone +41 22 839 73 73
fax +41 22 839 73 79
email geneva@dtz.com

www.dtz.com/research