

Légère reprise du marché locatif de bureaux : les centres-villes restent plébiscités par les utilisateurs

Genève, le 23 mai 2024 – CBRE Switzerland publie les derniers chiffres du Q1 2024 sur l'offre de bureaux en Suisse.

Les surfaces de bureaux disponibles à trois mois en Suisse ont légèrement diminué, totalisant 1,95 millions de m² à fin mars 2024 (cf. figure 1), soit 4,0% du parc (4,2% au trimestre précédent). Il s'agit de la première baisse depuis fin 2022, quand le taux de disponibilité atteignait son plus bas niveau depuis plusieurs années à 3,3% (1,58 million de m²).

Détente en périphéries soutenue par une croissance économique toujours positive

Le léger relâchement du marché locatif des bureaux est porté notamment par les périphéries des cinq plus grandes villes suisses (Genève, Lausanne, Berne, Bâle et Zurich). Le taux de disponibilité moyen est passée de 9,7% au trimestre précédent à 9,1% au T1 2024. Le ralentissement de l'activité de construction neuve dans la ceinture d'agglomération des grandes villes de Suisse alémanique contribue au fait que les entreprises souhaitant déménager ou s'étendre doivent se contenter de bâtiments existants, réduisant par conséquent les espaces de bureaux vacants. Les propriétaires investissent de plus en plus dans des rénovations et, dans de rares cas, dans des reconversions afin de rendre les surfaces de bureaux vacantes à nouveau compétitives. La commercialisation de ces surfaces se retrouve ainsi suspendues pour la durée des travaux, ce qui entraînera une dilution de l'offre dans le temps. L'activité de nouvelles constructions restant élevée dans les périphéries de Genève et de Lausanne, les perspectives de baisse de la vacance ne sont donc pas à l'ordre du jour.

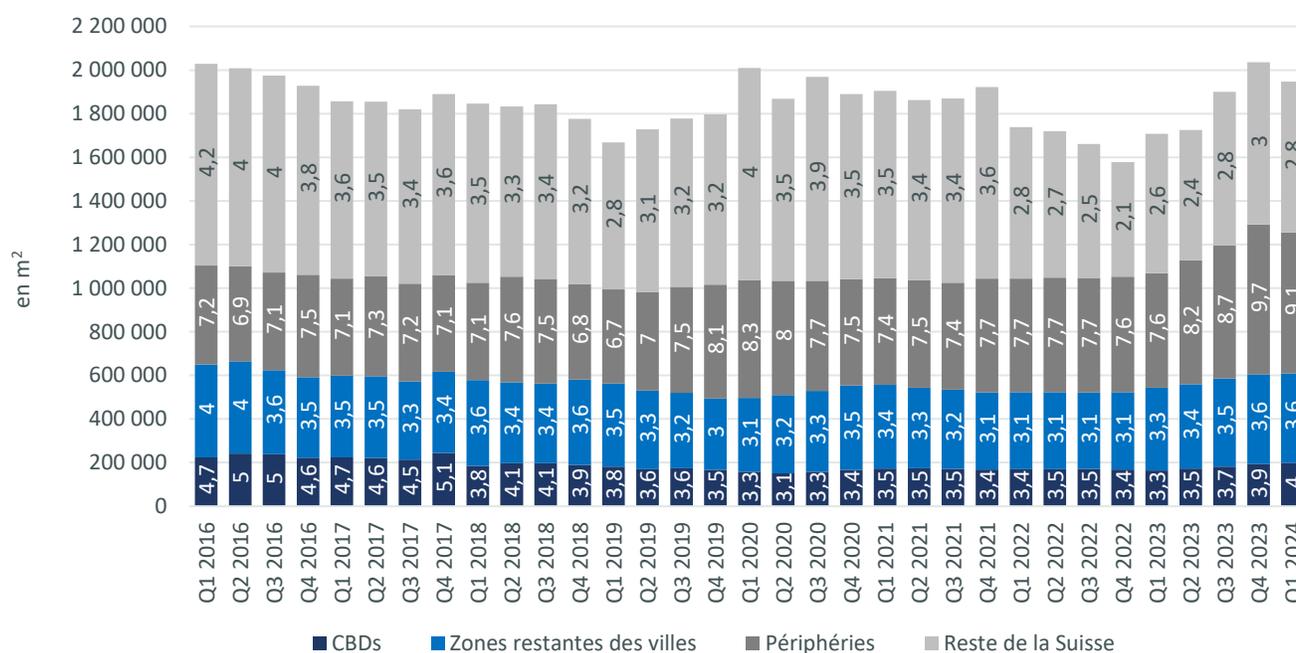
La forte augmentation de l'offre de bureaux en 2023 s'est expliquée principalement par une baisse de la demande supplémentaire par rapport aux deux années précédentes. Même si la croissance de l'emploi reste modérée cette année et que le travail à domicile entraîne une diminution des besoins en espace, le nombre de surfaces nouvellement louées a encore légèrement augmenté au cours des derniers mois.

Les centres-villes romands restent plébiscités par les utilisateurs

Avec un taux de disponibilité moyen de 3,7% dans les cinq grandes villes, les emplacements centraux facilement accessibles restent très demandés (cf. figure 2). Seule la ville de Zurich a enregistré une augmentation plus importante de l'offre de +110 points de base au premier trimestre 2024 en comparaison annuelle, tandis que la périphérie a vu pour la première fois en un an une baisse de l'offre (-200 points de base, à 12,5%).

À Genève, avec un taux de disponibilité de 4,2% en ville et de 9,9% en périphérie, la demande reste forte pour les emplacements centraux. Plus généralement, les utilisateurs se focalisent de plus en plus sur les mesures d'accompagnement et sur la flexibilité des baux dans les négociations. Par ailleurs, le phénomène des reconversions de bureaux en logements commence à prendre de l'ampleur, ce qui, à l'instar de Zurich, a permis de retirer des surfaces vacantes (obsolètes) du marché. À Lausanne, le développement de nombreux projets immobiliers en périphérie a commencé à se traduire par une hausse de la vacance (8,3% contre 2,4% en ville). Cependant, une part non-négligeable de ces projets est de nature mixte, incluant bureaux, laboratoires et espaces de production, qui pourront répondre à une demande robuste des entreprises du secteur des sciences de la vie.

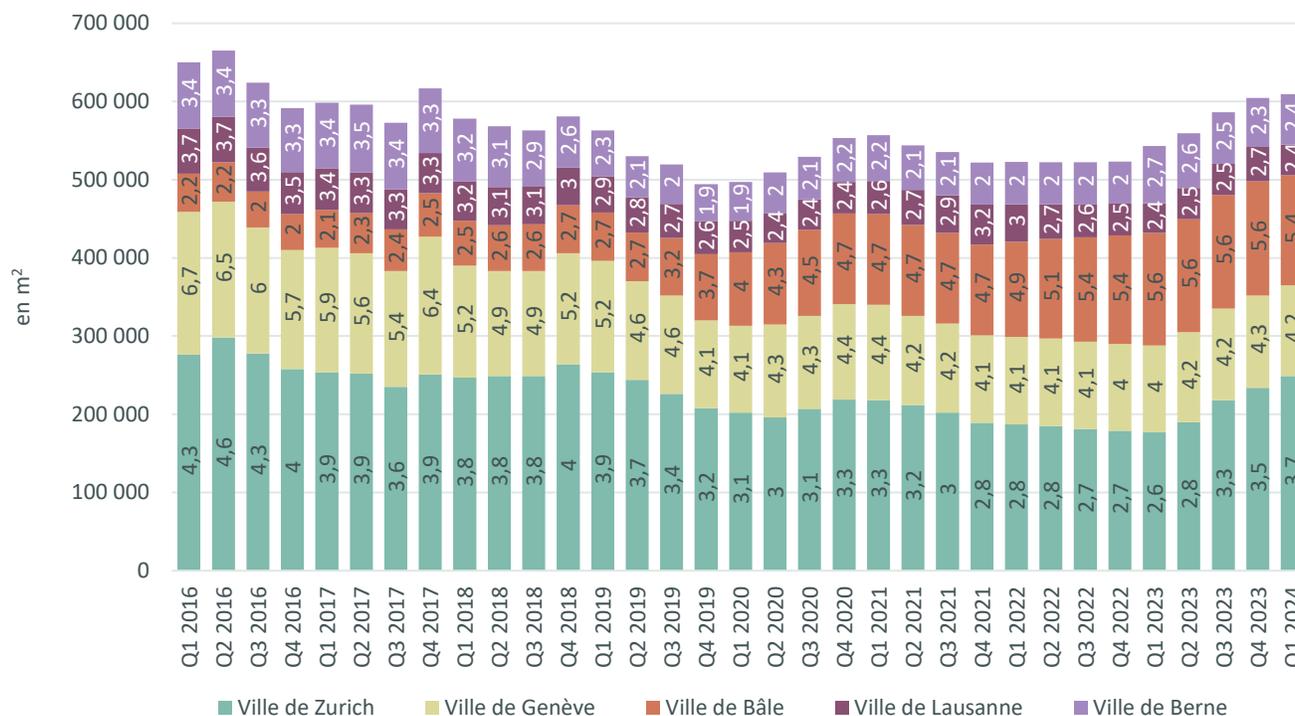
Figure 1 : Disponibilité des bureaux par secteur (chiffres dans les colonnes = en % du parc)*



Source : CBRE, Meta-Sys, 2024

*Les Central Business Districts (CBD), les zones restantes des villes et les périphéries font référence aux villes de Zurich, Genève, Bâle, Berne et Lausanne.

Figure 2 : Disponibilité des bureaux dans les 5 grandes villes suisses (chiffres dans les colonnes = en % du parc)



Source : CBRE, Meta-Sys, 2024

Concernant la méthodologie :

La disponibilité des bureaux comprend toutes les surfaces de bureaux à commercialiser entre le 05.04.2024 et le 13.04.2024 et qui sont disponibles à la location durant la période allant jusqu'au 12.07.2024.

Le take-up de bureaux se base sur les annonces publiées sur les portails immobiliers en ligne et retrace chaque trimestre le volume des surfaces louées sur le marché suisse des bureaux. Il s'agit d'une moyenne centrée sur trois trimestres. Le dernier trimestre (Q1 2024) constitue une exception : sa valeur est calculée en faisant la moyenne du dernier (Q1 2024) et de l'avant-dernier trimestre (T4 2023).

Contact presse :

Julien Scarpa
 Associate Director Research & Consulting
 021 560 73 66 | julien.scarpa@cbre.com

À propos de CBRE Group, Inc.:

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), société cotée au Fortune 500 et au S&P 500 ayant son siège social à Dallas, est la plus grande société au monde dans le secteur des services et de l'investissement dans l'immobilier d'entreprise (en termes de chiffre d'affaires pour l'année 2022). Avec plus de 100'000 collaborateurs répartis dans plus de 530 bureaux à travers le monde (hors sociétés affiliées) CBRE est un prestataire de services immobiliers pour les propriétaires, les investisseurs et les utilisateurs d'immobilier commercial. Ses services se concentrent sur le conseil stratégique, la location et la vente de biens immobiliers, la gestion de projets, les services aux entreprises, l'évaluation, la recherche et les services retail. En Suisse, CBRE dispose de bureaux à Genève, Lausanne, Bâle et Zurich. Pour plus d'informations voir www.cbre.ch