

Au premier semestre 2017, l'offre de bureaux à Genève a enregistré une hausse de plus de 9% pour atteindre quelques 240 900 mètres carrés disponibles, situés à la fois dans le centre et la périphérie de la ville.

Ce large choix de surfaces libres, confirmé par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), est au bénéfice des entreprises locataires, qui disposent ainsi d'un plus grand pouvoir de négociation sur les baux et les loyers. Alors que les objets résidentiels locatifs souffrent encore d'une sous-offre, la situation est, quant à elle, plus détendue en ce qui concerne les surfaces de bureaux. Les propriétaires doivent donc faire des compromis pour rendre leurs surfaces attractives. Des périodes de gratuité de loyers de six à douze mois ne sont aujourd'hui plus exceptionnelles, notamment si la durée du bail conclu est supérieure à 5 ans. A Genève, ce taux de vacance croissant s'explique par les mutations sur la place financière, où de nombreuses institutions se sont regroupées, ainsi que par le tarissement des implantations d'ordre international. La mise sur le marché de constructions nouvelles augmente également la quantité des surfaces vacantes.

Une vacance saine

Une vacance qui, loin d'être critique, est plutôt avantageuse pour le marché immobilier commercial genevois. Il faut savoir qu'un marché avec 5 ou 6% de taux de vacance -celui de Genève se situe aujourd'hui dans cette zone, est un marché plus sain que son équivalent avec seulement 1% de vacance. Cette disponibilité raisonnable rend Genève attractive et permet à des mouvements latéraux de s'opérer dans la Cité de Calvin. En effet, cela autorise des entreprises déjà présentes à se repositionner sur le marché immobilier genevois, d'autant que leur implantation est facilitée par le choix de biens disponibles et des prix intéressants.

En comparaison avec le taux de vacance d'autres grandes villes européennes (Bruxelles 9,2%, Paris 6,5%, Rome 13,8%, Londres 4,5%)*, la situation n'est pas alarmante, malgré le ralentissement conjoncturel qui plane sur l'économie helvétique.

Si le taux de vacance devait se stabiliser au niveau actuel, cette nouvelle «normalité» du marché moins confortable pour les propriétaires et ses représentants n'en serait pourtant pas moins positive pour le dynamisme du marché, qui se traduit par un regain d'activité au niveau de la commercialisation des surfaces commerciales.

Notre équipe, appuyée par le réseau Cushman & Wakefield, composée de professionnels expérimentés, a réussi, dans le cadre d'une démarche proactive et d'une offre construite, à répondre aux besoins des utilisateurs et a ainsi loué plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés depuis le début de l'année :

- Rue Verdaine, Genève : 90 m²
- Chemin de Joinville, Cointrin : 3102 m²
- Lake side Geneva, Versoix : 1900 m²
- Rue du Rhône, Genève : 350 m²
- NBC, chemin Pré-de-la Bichette, Genève : 326 m²
- Pont-de-centenaire, Plan-les-Ouates : 1497 m²
- CTN Chemin des Aulx, Plan-les-Ouates : 990 m²
- La Scie, Versoix : 779 m²
- Pré-fleuri, Plan-les-Ouates : 800 m²
- Route de Saint-Julien, Carouge : 1778 m²
- Rue de Veyrot, Meyrin : 2876 m²
- Reverso, Carouge : 2868 m²
- Quai des Bergues : 3163 m²

Total : 20 519 m²

L'heure ne doit pas être au pessimisme, mais les propriétaires comme leurs représentants doivent faire preuve d'une grande proactivité. Il est temps d'adapter les surfaces aux nouvelles façons de les exploiter, d'améliorer la qualité du parc en prévoyant des plans audacieux de rénovation et d'intégrer que le taux de vacance actuel est un taux normal, sain, et nécessaire au bon fonctionnement du marché.

*Selon une étude Cushman & Wakefield