

**MARCHÉ** La conjoncture engendre une augmentation des surfaces administratives en location.

## Bureaux à louer: la concurrence est vive



André-Pierre Daudin, responsable Développements immobiliers à Implenia Suisse SA, au Modulis Business Park de Versoix. CÉDRIC SANDO

### PHILIPPE CADOUX

phcadoux@lacote.ch

Près d'un hectare de surfaces administratives supplémentaire (9600 m<sup>2</sup>) est mis sur le marché locatif avec la fin des travaux du Modulis Business Park, à Versoix. Bien que ce secteur d'activité soit tendu, André-Pierre Daudin, responsable Développements immobiliers à Implenia Suisse SA, croit à son atout géographique, à ses prestations de construction, dont la modularité des espaces s'adapte aux besoins des futurs locataires. La concurrence est pourtant rude entre ces sites qu'ils soient sur le territoire genevois ou sur La Côte. Le marché immobilier de bu-

reaux, commercial et industriel est orienté à la baisse dans l'arc lémanique et en Suisse. L'évolution du franc s'ajoute aux incertitudes liées au vote sur l'immigration et à la fiscalité.

Depuis plusieurs années, les entreprises du tertiaire dites «aisées» désertent les bureaux vétustes et onéreux du centre-ville de Genève (90% des locaux rendus vacants nécessitent de lourds travaux) au profit de locaux modernes, plus économiques et accessibles de la périphérie. «Pour une entreprise, il fallait être au cœur de Genève, c'était une carte de visite. Aujourd'hui, c'est terminé», pose un professionnel de la place. Les récents centres administratifs de La Côte, très attractifs, sont au-

jourd'hui touchés: les espaces existants se libèrent et des locaux dernièrement construits peinent à trouver preneurs... L'exemple versoisien de la route Suisse démontre que la recherche de locataires n'est pas aisée. «L'évolution est lente. Dix pour-cent des surfaces sont réservés et la conclusion des contrats est en cours, indique André-Pierre Daudin. Nous avons aussi des intérêts pour 15% des surfaces. Nous sommes généralement en concurrence avec un ou deux sites. Les clients ayant le choix, ils prennent leur temps.» Dans sa quête de locataires à l'international, André-Pierre Daudin reconnaît que depuis la décision de la BNS d'en finir avec le taux plancher, le nombre de candidats a baissé: «Des



Ets Ed. Cheri SA  
1260 Nyon 1  
022/ 994 41 11  
www.lacote.ch

Genre de média: Médias imprimés  
Type de média: Presse journ./hebd.  
Tirage: 8'245  
Parution: 5x/semaine

N° de thème: 284.046  
N° d'abonnement: 1092286  
Page: 29  
Surface: 58'698 mm<sup>2</sup>

multinationales visitent notre structure, mais elles étudient d'autres propositions. Il y a aussi une part de négociation: gratuité de loyers, participation aux travaux intérieurs.»

### Hausse de 13% de locaux libres

Selon le SCRIS, au 1<sup>er</sup> juin 2014, 153 726 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux (440 unités) étaient vacants dans le canton, contre 122 892 m<sup>2</sup> en 1990 (334 unités),

avant la crise des années nonante, pendant laquelle la surface disponible avait atteint 406 285 m<sup>2</sup> en 1997. Ces dernières années, cette surface vacante a subi un effet de yo-yo, lié à la fois à l'arrivée de multinationales et une sortie de terre de nombreuses réalisations... Les chiffres à l'échelle cantonale sont au moins bien éloignés d'un effet de crise.

Sur La Côte, 69 000 m<sup>2</sup> sont vacants, soit une augmentation des surfaces à la location de 8000 m<sup>2</sup> ou 13%, en comparaison avec 2013. «Dans l'arc lémanique, il y a un surplus de locaux administratifs, produits en trop grande quantité ces dernières années, notamment dans le tertiaire «aisé» considéré comme plus rentable», lance Audrik Augsburger, géographe – urbaniste chargé d'étude économie territoriale – aménagement du territoire, auprès de l'Association régionale Cossonay-Aubonne-Morges (ARCAM).

### PME à la place des multinationales

A titre de comparaison, les locaux industriels sont peu considérés et la région vit une pénurie. «Elle varie suivant l'attractivité

locale, précise Audrik Augsburger. Il y a clairement une fracture centre/périphérie sur l'arc lémanique. Dans cette abondance de locaux administratifs, les prix du marché sont parfois trop élevés et l'effet pervers est l'éviction des petites entreprises en périphérie. Parallèlement, les investisseurs peinent à trouver preneurs car les «gros poissons» ne sont pas légion.» Cependant, à l'instar de Modulis Business Park, les centres administratifs veulent dorénavant attirer une large clientèle: «Nous pouvons mettre à disposition des espaces dès 400 m<sup>2</sup>, lance André-Pierre Daudin. Les surfaces déjà louées, soit 1000 m<sup>2</sup>, le sont à des PME de Versoix et de la région de Nyon.»

Pour la société Ichibani, 17 bureaux sont loués sur 20 au A-One Center, ce qui représente une vingtaine de sociétés en place. «Lors de notre installation, il y a bientôt quatre ans, les occupants des locaux étaient plutôt des sociétés internationales, actuellement ce sont majoritairement des PME», souligne Hélène Daniele, general manager de la société. «Avec les licenciements actuels et la situation économique incertaine, beaucoup de personnes cherchant un travail se lancent dans une activité d'indépendant. L'avantage étant de rester actif et de continuer à étendre son réseau. Suite à une demande grandissante de la part de ces gens, nous avons créé des espaces sharing, type touchdown ou coworking», analyse Hélène Daniele. Mais selon Audrik Augsburger, «les petites entreprises éprouveront encore des difficultés à accéder à cette offre souvent bien localisée et à des prix élevés, notamment pour les start-up.»

### Des arrivées insuffisantes

Depuis un an et demi, 17 PME, actives notamment dans l'innovation technolo-

gique, la santé, les pharma, l'éducation ou les services, se sont implantées sur La Côte. Ces entrées ne compensent toutefois pas complètement le départ de grandes multinationales (Shire, Kraft Food,...). «Le parc de La Côte offre des capacités de rebond et reste attractif mais la concurrence se situe finalement au niveau interrégional», selon l'Indicateur des loyers de bureaux de Colliers International Suisse romande. Les grands ensembles (H Business Parc, Terre Bonne Park, Business Village, Lake Geneva Park...) en sont victimes, même si le taux de vacance moyen des bureaux de qualité supérieure ne dépasse pas l'estimation de 4,5%. Les loyers sont en baisse entre 6% et 11% par rapport à 2013. Pourtant, en parallèle, six constructions de centres administratifs mis en location sont en cours. «Construire d'abord, louer ensuite, se révèle aujourd'hui une stratégie à haut risque que quinze années d'expansion quasi continue ont masquée.»

Le marché européen de l'immobilier de bureaux, de commerces et industriel a retrouvé à la fin de 2014 les volumes de 2007. Mais «la Suisse est à contre-courant de la dynamique européenne. Le marché est orienté à la baisse», affirme Magali Marton, directrice de la recherche chez DTZ, entreprise leader dans les services intégrés en immobilier d'entreprises qui s'attend à une augmentation de la surface vacante de bureaux en 2015... ▬