Immobilier

BUREAUX

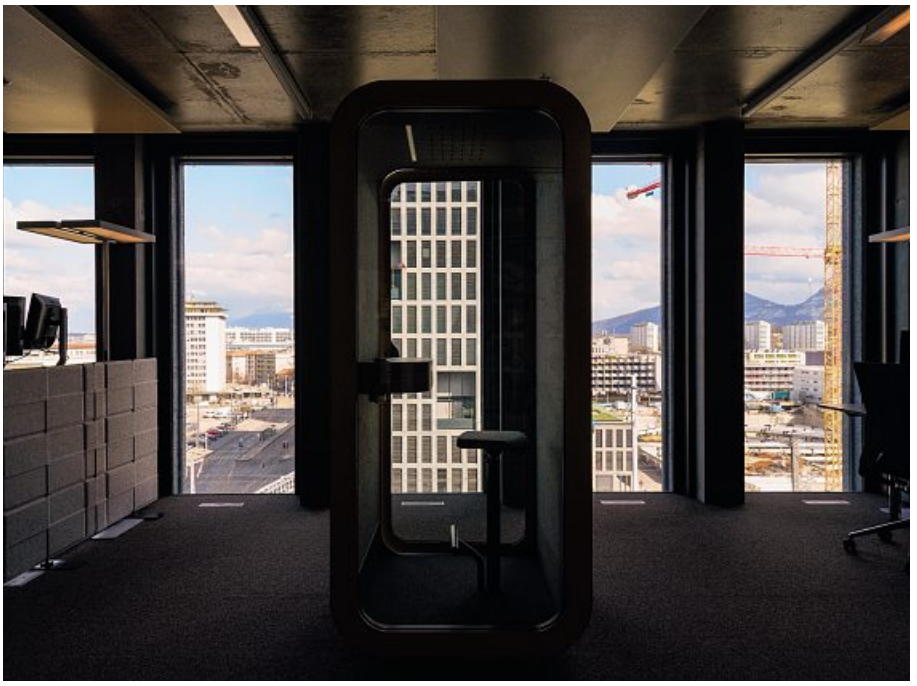
Vers un gel des nouvelles promotions?

Le Covid-19 ayant servi d'accélérateur de tendance, les incertitudes actuelles vont-elles peser sur les projets de construction de surfaces de bureaux? Les réponses des spécialistes.

PAR SERGE GUERTCHAKOFF

«Avant l'actuelle pandémie, le desk sharing s'était bien développé dans les grands groupes, que ce soit les grands cabinets de révision ou les grandes sociétés, comme les CFF et leur nouveau siège à Berne, ou Swisscom et ses nouveaux bureaux à Pont-Rouge (Lancy/GE). Le principe est d'avoir désormais un bureau pour deux ou trois, voire parfois quatre collaborateurs», résume Jean-Baptiste Rogasik, responsable immobilier commercial et vente immeubles chez DBS Group, chargé des activités commerciales et des investissements. Pour savoir si le recours massif au télétravail a déjà eu un impact, ce dernier relève un indicateur, celui des locataires résiliant leurs baux. «Je constate que, depuis mars 2020, il n'y a pas eu de mouvement dans ce sens. Peut-on néanmoins affirmer qu'il y a une bonne résilience de l'immobilier de bureaux? C'est difficile à dire, d'autant que c'est un marché où les cycles sont relativement longs. On

PHOTOS: NICOLAS RIGHETTI/LUNDI13



Bureaux neufs à Pont-Rouge (Lancy/GE). «Les marchés de l'hypercentre, tant à Genève qu'à Lausanne, restent tendus», selon Antoine Humbert, de Naef I&C.

parle de cinq, sept, voire dix ans.»

Philippe Moeschinger, président de la direction générale du Comptoir Immobilier, abonde dans ce sens: «Le Covid va inévitablement changer la donne de l'immobilier de bureau traditionnel. Certains locataires sont d'ores et déjà contraints de revoir leur projet de déménagement ou de développement, tenant compte de l'incertitude actuelle. D'autres encore conjuguent avec le télétravail largement adopté depuis mars 2020. Les sociétés étudient donc de près leur besoin effectif de surfaces avec des possibilités de «flex desk». Cette tendance s'inscrira probablement sur le moyen et le long terme dans un marché très polarisé. Les secteurs de la santé et du bien-être vont en effet voir leur besoin en surfaces s'accroître, ce qui nécessitera des locaux avec un degré d'équipement élevé. Idem pour le secteur de la logistique, qui concerne principalement les dépôts.»

Manque de visibilité

Chez Naef Investissement & Commercial, Cyril Peyrot, responsable des investissements, tient à compléter: «Si l'impact sur l'économie locale est évident, les conséquences sur nos entreprises romandes ne sont pas encore claires et seront inégales. Je dirais que nous sommes toujours en situation de crise et que l'heure n'est pas encore au bilan.» Son collègue Antoine Humbert, responsable commercial, ajoute: «Si les commerces, l'hôtellerie, la restauration ont été frappés de plein fouet, d'autres secteurs d'activité tels que l'informatique, les télécommunications et le digital ont en revanche profité de cette conjoncture de par l'explosion du télétravail ainsi que de l'e-commerce.»

«Il est exact que la demande en volume a baissé», constate Jean-Baptiste Rogasik. Credit Suisse a mentionné une diminution de 700 000 m². Une chose est sûre: aucun acteur n'a encore pris de grande décision. «Seuls les petits acteurs ont réagi rapidement. Pour lancer un nouveau projet, il faut généralement que 50% des surfaces soient déjà réservées. Or, avec l'actuelle absence de visibilité, cela fait encore traîner davantage les projets.»

«Avec le télétravail, une réorganisation des surfaces existantes se dessine»

Jean-Baptiste Rogasik, responsable immobilier chez DBS Group

Parmi les autres tendances identifiées par ce directeur adjoint de DBS Group, il y a le retour en force des centres-villes et des emplacements proches des gares. «Cela avait commencé quelques mois avant le Covid, mais cela s'est nettement accentué depuis. Le centre est toujours plus attractif, tandis que la périphérie l'est toujours moins.» Ce constat est effectué un peu partout en Europe. «Avant, seuls 8 à 12% des gens pratiquaient le télétravail. Les experts estiment qu'à l'avenir, une fois la pandémie terminée, cela devrait être entre 25 et 30% des actifs qui en feront. Mais déjà, on se rend compte que ne plus se rencontrer affaiblit l'entreprise, réduit les interactions spontanées, celles-là mêmes qui favorisent la créativité, l'innovation et donc la croissance. Une réorganisation se dessine: nous allons diminuer les surfaces de bureaux et transformer une partie des surfaces existantes. Il faudra veiller à ce que les nouvelles générations aient envie de venir travailler et donc que les bureaux en question soient davantage à leur image.»

Un tassement à partir de 2024

Au Comptoir Immobilier, on relève le cas genevois: «A Genève, il existe actuellement une importante offre de locaux commerciaux vacants et entre 250 000 m² et 300 000 m² de locaux commerciaux en cours de construction. On observe d'ailleurs un tassement des nouveaux projets à partir de 2024. Cela dit, certains investisseurs raisonnent sur le long terme et les rendements offerts sur les locaux commerciaux restent très intéressants comparativement à d'autres types de placements.»

Antoine Humbert se veut plus optimiste pour le court terme: «Sur l'arc lémanique, les projets de construction sont soumis à différentes étapes qui contraignent les développeurs à actionner leur projet longtemps à l'avance (PLQ, financement, autorisation, loi, votation, etc.). De plus, la durée d'un chantier de construction est de dix-huit à vingt-quatre mois.» Cyril Peyrot précise: «A terme, il faudra certainement réfléchir à de possibles réaffectations des bâtiments construits dans les années 70-80. A l'inverse, les dernières livraisons de projets neufs, tels que Lancy Pont-Rouge, ont été très bien absorbées, et les marchés de l'hypercentre, tant à Genève qu'à Lausanne, restent tendus.» **B**

PHOTOS: NICOLAS RIGHETTI/LUNDI13