

Immobilier commercial

# Entre Lausanne et Genève, le loyer d'un bureau passe du simple au double

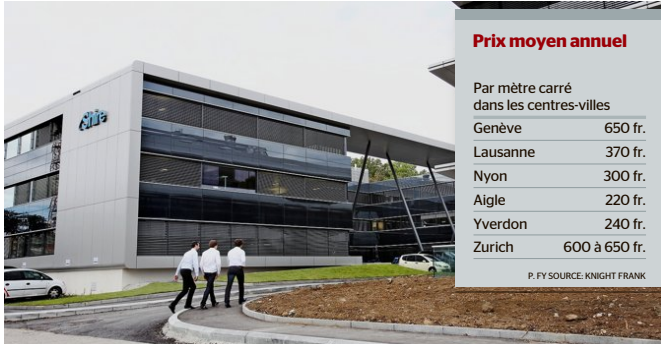
**Selon Partner Real Estate-Knight Frank, Genève reste la ville la plus chère de Suisse, malgré un taux de vacance de 5%**

Élisabeth Eckert

Même en immobilier, Genève revient à se distinguer. Une toute récente étude de la société de conseil en immobilier commercial réalisée par Partner Real Estate-Knight Frank vient d'en apporter la preuve. Très simple. Dans l'hypercentre de la Cité de Calvin, les entreprises louent aujourd'hui le mètre carré 650 francs par an, tandis que la même surface coûte, au plus haut, 370 francs entre le Flon et la place Saint-François, à Lausanne, et, en moyenne, 600 francs par m<sup>2</sup>/an à Zurich, près de la Bahnhofstrasse.

**Prix longtemps surévalués**

Concurrentielle, Genève? «Comme vous le constatez, analyse Robert Curzon Price, CEO de Partner Real Estate-Knight Frank, Genève demeure la ville la plus chère de Suisse, même face à Zurich. Et si l'on sort du pays, il s'avère que les prix sont carrément 30% plus élevés qu'à Francfort, que privilégient actuellement les banques étrangères quittant Londres.»



**Prix moyen annuel**

Par mètre carré dans les centres-villes	
Genève	650 fr.
Lausanne	370 fr.
Nyon	300 fr.
Aigle	220 fr.
Yverdon	240 fr.
Zurich	600 à 650 fr.

P.F. SOURCE: KNIGHT FRANK

À 20 minutes du centre de Genève, les bureaux près de Nyon se louent déjà moitié prix. MAGALI GRABRON

Au travers des prix de l'immobilier commercial, c'est toute une nomenclature économique qui se dessine. Pourquoi une entreprise décide-t-elle de s'implanter à un endroit plutôt qu'à un autre? Le prix des loyers est-il le seul facteur déterminant pour opérer ce choix? Et, surtout, pourquoi Genève reste-t-elle si chère face à toutes ses concurrentes, Zurich, Londres, Francfort ou Paris? «Il y a, sans doute, un facteur historique qui explique ce phénomène, avance Robert Curzon Price. En 2010-2011, les loyers y ont atteint des niveaux allant jusqu'à 1100 par m<sup>2</sup>/an. Durant

cette période, Genève a attiré de nombreuses sociétés à forte valeur ajoutée.» Dès lors, ajoute-t-il, «comme la ville partait de plus haut, les loyers y sont restés plus élevés que dans les autres cités suisses». Un autre facteur intervient également: comme les propriétaires sont souvent des assurances ou des fonds de pension gérés depuis Zurich, ces derniers mettent un peu plus de temps à adapter les loyers aux variations du marché. Résultat des courses? Dans un marché à la baisse, les loyers demandés généralement à des clients tels que des

études d'avocats, des fiduciaires ou des sociétés de financement du négoce des matières premières («trade finance») aujourd'hui de retour n'ont longtemps pas correspondu à la réalité économique du moment, et les taux de vacance ont grimpé. «Les investisseurs - des fonds immobiliers comme Swiss Prime Site ou les caisses de pension helvétiques - ont eu les reins assez solides pour ne pas brader les biens et ont pu traverser la crise bancaire qui a frappé Genève il y a huit ans, explique le CEO de Partner Real Estate-Knight Frank. Aujourd'hui, avec la stabilisation du marché de

l'immobilier commercial et des taux de vacance oscillant entre 5 et 6%, locataires et propriétaires sont plus enclins à trouver des accords sur les valeurs de location.»

En 2017, la Suisse romande a attiré 88 entreprises étrangères, selon le dernier communiqué, le 8 mars, de la fédération des promotions économiques, la Greater Geneva Bern area (GGBA). Même doublé, ce score est largement insuffisant pour combler les 755 000 m<sup>2</sup> à disposition à Genève, sans compter ceux, vacants, de l'arc lémanique, de Neuchâtel ou de Fribourg. À Zurich, ce sont près de 900 000 mètres carrés de bureaux qui sont disponibles.

nettement plus bas et les infrastructures de transport en plein développement.»

**Là où aiment vivre les talents** Mais là n'est pas tout. Si le montant des loyers entre Genève et ses principales concurrentes ainsi que sa fiscalité demeurent un gros point noir, il n'est plus prédominant. «Ce qui devient aujourd'hui déterminant pour une entreprise, c'est d'attirer les meilleurs talents», affirme Caroline Rogge, responsable des ressources humaines chez Microsoft Suisse à Zurich.

En fait, ce sont eux, les milléniums, qui choisissent où ils veulent travailler, selon les emplacements les mieux adaptés à leurs envies. Entre le quartier sous-gare de Lausanne (340 fr./m<sup>2</sup> de loyer annuel), Lausanne-Ouest (260 fr.), Nyon ou Rolle (300 fr.), Genève (de 350 fr. près de l'aéroport à plus de 650 fr. à la rue du Rhône), quelles seront les préférences des entreprises et de leurs salariés? Un centre-ville, avec ses magasins, ses bars et ses restaurants, ou à proximité d'un axe routier ou ferroviaire? Comme le disent Caroline Rogge ou Robert Curzon Price, «ce sont désormais les salariés ou les talents à recruter qui deviennent prescripteurs». L'immobilier commercial vit un nouveau changement de paradigme.

Cartes et prix détaillés sur [www.prefk.ch](http://www.prefk.ch)

## Angela Merkel se rallie à un Fonds monétaire européen

**La chancelière fait un pas dans la direction d'Emmanuel Macron**

Angela Merkel s'est prononcée mercredi pour la transformation de l'actuel Mécanisme européen de stabilité en un Fonds monétaire européen (FME) placé sous le contrôle des États membres, lors d'une intervention devant les parlementaires de son camp conservateur au Bundestag, rapportent plusieurs d'entre eux.

La chancelière, qui doit évoquer la réforme de la zone euro jeudi avec Emmanuel Macron, a par ailleurs souhaité que ce fonds soit intégré à la législation européenne par le biais d'une modification des traités, mais elle n'en fait pas une condition, ont-ils pré-

cisé. Angela Merkel souhaite que ce FME intervienne de façon conditionnelle, à la manière du Fonds monétaire international (FMI). «Il n'y a pas une partie qui freine et l'autre qui avance. Nous voulons juste trouver une bonne manière de réformer ensemble», a souligné un parlementaire. Dans le cadre de leur accord de coalition, conservateurs et sociaux-démocrates allemands se sont entendus sur le principe d'un renforcement et d'une réforme de la zone euro en coopération étroite avec la France, mais les deux blocs divergent sur les détails. Les premiers souhaitent que chaque pays de la zone euro assume les risques économiques qu'il court, alors qu'Emmanuel Macron préconise davantage de solidarité. **Reuters**

## Facebook préfère la pub ciblée à la vie privée

**Au risque d'être amendé au sein de l'UE, Facebook maintient son modèle économique**

Facebook va continuer d'exiger de ses utilisateurs qu'ils acceptent les publicités ciblées dans le cadre de ses conditions d'utilisation. Une mesure qui permettra au réseau social de conserver son modèle économique en dépit d'une nouvelle réglementation européenne sur la vie privée. Le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD), qui entrera en vigueur le mois prochain dans l'UE, rend les entreprises Internet passibles d'amendes en cas de collecte ou d'utilisation des in-

formations personnelles des utilisateurs sans leur consentement.

Rob Sherman, responsable adjoint à la sécurité chez Facebook, a déclaré mardi que le réseau social commencerait à solliciter cette semaine la permission de ses utilisateurs européens concernant la manière dont les données sont utilisées, mais il a ajouté qu'il ne serait pas possible de refuser le marketing ciblé. Les utilisateurs de Facebook seront en mesure de limiter le type de données que les annonceurs utilisent, en cliquant soit sur le bouton «Accepter et continuer» sur certaines pages pour poursuivre leur navigation, soit sur «Gérer la configuration des données». Aucun bouton «Refuser» ne figurera sur ces pages. **ATS**



## Banques cantonales Une année faste

Les 24 banques cantonales ont dégagé en 2017 un bénéfice annuel cumulé de 2,98 milliards de francs, en hausse de 7,3% sur un an. Ces résultats témoignent «de la haute crédibilité des banques cantonales, de leur bon positionnement sur le marché et de la grande confiance» de leurs clients, estimait mercredi l'Union des banques cantonales suisses dans un communiqué. Les collectivités publiques, cantons et communes, qui représentent les principaux actionnaires des instituts cantonaux, ont perçu 1,6 milliard de francs au titre de l'exercice écoulé. **ATS**

## Le chiffre 1,20

Le franc a continué de s'affaiblir mercredi, l'euro se rapprochant de la barre symbolique de 1,20 franc. Ce niveau n'a plus été atteint depuis l'abandon, par la Banque nationale suisse, du taux plancher de 1,20 franc le 15 janvier 2015. Malgré les sanctions américaines envers la Russie, les tensions commerciales entre la Chine et les États-Unis ou encore les frappes en Syrie, le franc n'a pas joué ces derniers jours son traditionnel rôle de valeur refuge. **ATS**

## Voitures Hausse des locations

Les agences de location de voitures ont réalisé un chiffre d'affaires de 381,3 millions de francs en 2017 en Suisse, soit +4,3% sur un an. La branche a profité de l'affaiblissement du franc, qui a attiré davantage de touristes et, donc, de clients dans les agences de location. Le nombre de locations (+0,8%) et le total de jours de location (+2,6%) ont également progressé. Le parc de véhicules est, lui, resté stable. Ces résultats ont été obtenus par les 1752 agences de location suisses, a précisé mercredi, dans un communiqué, l'Association suisse des loueurs d'automobiles. **ATS**

## Billets de banque Landqart licencie

Landqart supprime 55 postes sur 260. La Banque nationale suisse s'était emparée en décembre dernier de la majorité du capital-actions du fabricant grison de papier de sécurité pour garantir la production des nouveaux billets de banque. La restructuration est liée aux surcapacités mondiales dans le marché pour la production de billets de banque, indique Landqart dans un communiqué. L'entreprise sise à Landqart (GR) avait l'an dernier risqué la liquidation suite à l'annulation à court terme et sans préavis d'une commande d'un important client de papier de banque traditionnel. **ATS**

## Argent Les marchés boursiers

Indices boursiers					
INDICE	CLÔTURE	VAR.	INDICE	CLÔTURE	VAR.
SPI	10430.5	+0.18%	Stoxx 50	3047.36	+0.17%
SMI	8831.88	+0.13%	Dow Jones	24748.07	-0.16%
CAC 40	5280.17	+0.50%	Nasdaq	7299.47	+0.25%
FT 100	7317.34	+1.26%	Nikkei	22158.2	+1.42%
Xetra DAX	12590.83	+0.04%	Shanghai comp.	3237.4	+0.80%
Euro Stoxx 50	3490.89	+0.37%	Bovespa	85838.39	+2.08%

\*VAR = Variation par rapport à la veille

SMI (Swiss Market Index)					
TITRE	CLÔTURE	VAR.	TITRE	CLÔTURE	VAR.
ABB N	22.57	+0.4 +1.3	Richemont N	94.40	+0.6 +19.9
Adecco N	69.12	+1.1 -4.5	Roche BJ	216.55	0.0 -14.9
CS Group N	16.01	+0.1 +1.1	SGS N	241.00	+0.3 +1.1
Geberit N	428.50	+1.1 +0.2	Sika P	755.00	+2.1 +22.3
Givaudan N	220.60	+0.7 +1.7	Swatch Group P	461.90	+0.7 +25.7
Julius Baer N	57.70	-0.2 +1.0	Swiss Life N	353.10	+1.1 +10.2
LafargeHolcim N	54.42	+1.6 -4.6	Swiss Re N	96.16	+0.3 +9.0
Lonza Group N	241.00	-0.2 +3.5	Swisscom N	455.10	0.0 +4.2
Nestlé N	75.24	-0.1 +0.1	UBS N	16.94	-0.1 +9.8
Novartis N	78.80	-0.3 +7.8	Zurich Ins. N	314.30	+0.4 +19.3

\*\*VAR = Variation par rapport à la veille \*\*VAR = Variation sur un an

## Valeurs romandes importantes

TITRE	CLÔTURE	VAR.	TITRE	CLÔTURE	VAR.
Addex	3.41	+0.3 +4.5	Kudelski	9.80	+0.5 -40.8
Aevis	61.00	+0.3 +5.2	Lam	1600.00	-2.7 +60.0
APGSGA	403.50	+0.7 +5.2	Logitech	36.64	+0.4 +18.0
BCGE	176.50	-0.3 +1.2	Pargesa	91.05	+0.9 +28.0
BCV	805.00	-0.4 +14.2	RomandeEnergie	1190.00	+0.4 -6.6
Bobst	109.20	+1.9 +14.3	Swissquote	57.60	-0.5 +11.8
Co.Fin.Tradition	103.50	-1.9 -0.4	Teramos	118.20	+1.5 +49.7
EdmondRothschild	18100.00	-1.7 +15.3	VaudoiseAssur.	518.00	+0.8 +2.5
GroupeMinerles	408.00	+1.5 +17.9	Vetropack	2000.00	+0.5 +5.5

\*VAR = Variation par rapport à la veille \*\*VAR = Variation sur un an

Métaux précieux				Monnaies (Billets)			
ACHAT	VENTE	ACHAT	VENTE	ACHAT	VENTE		
CHF/KG	CHF/KG	USD/OZ	USD/OZ				
Or	41184.00	41684.00	1342.00	1342.80	Euro	1.1675	1.2295
Ag	505.80	520.80	16.60	16.65	Dollar US	0.9315	1.0035
Vrenell	236.00	265.00			Livre Sterling	1.3355	1.4395
					Dollar Canadien	0.7440	0.7960
					100 Yens	0.8700	0.9340
					Mazout 100l à 15° (privatindia)	93.9	94.9
					Essence Lite (p.95)	1.62	1.62
					Brent (Eur en USD par baril)	70.88	70.81
					100 Cour. suéd.	10.9600	11.8400
					100 Cour. norvég.	11.9600	12.8400
					100 Cour. dan.	15.4200	16.5200

Retrouvez la Bourse en direct sur [www.tdg.ch/bourse](http://www.tdg.ch/bourse)

