

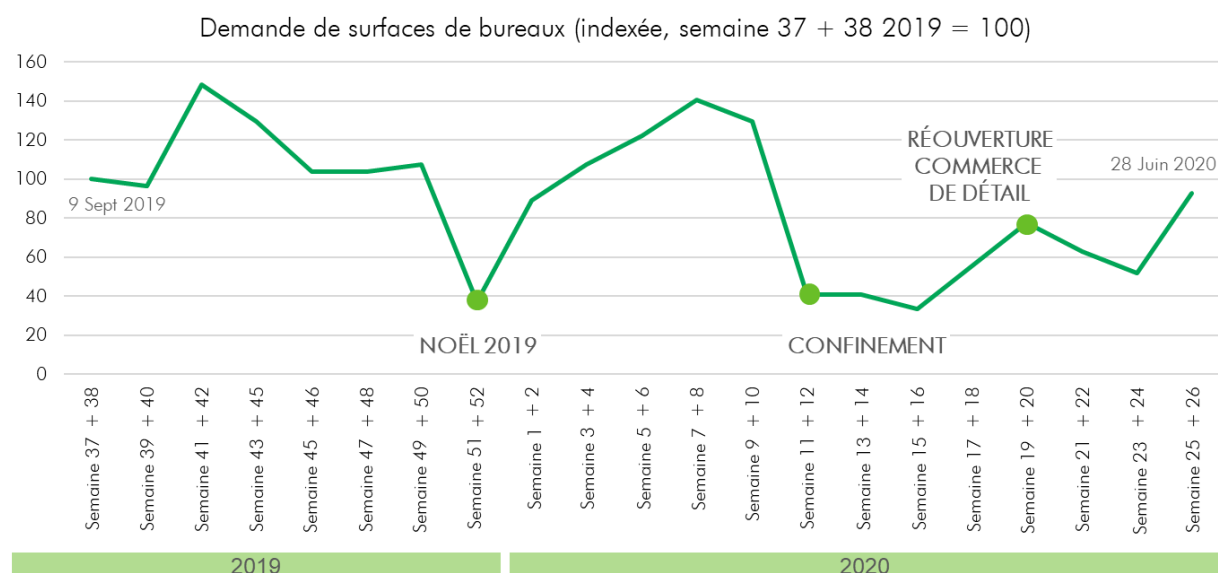
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

08.07.2020 – Pour publication immédiate

Forte baisse de la demande d'espaces de bureaux pendant le confinement - Augmentation prévue du taux de disponibilité de +1,5% d'ici 2021

La demande de bureaux dans les grandes villes suisses a chuté de deux tiers pendant la période de confinement. Ainsi, dès le 17 mars 2020 (semaine 12), l'activité de location s'est repliée au même niveau que celui normalement observé pendant la période plus calme des fêtes de fin d'année. L'ensemble du marché des bureaux en Suisse a manqué d'absorber environ 35'000 m² d'espaces de bureaux supplémentaires en location, compte tenu du choc de la faible demande qui a duré deux mois.

Un rebond de l'activité locative n'a été perceptible qu'à partir de la réouverture progressive des services à la personne, des jardineries et des magasins de bricolage dès le 27 avril 2020 (semaine 18). Puis, avec la réouverture de l'ensemble du commerce de détail à partir du 11 mai 2020 (semaine 20), même si un effet de rattrapage complet ne s'est pas matérialisé, l'activité locative s'est normalisée vers la fin du mois de juin. Dans ce contexte, CBRE Suisse a analysé toutes les demandes de location de bureaux au niveau national sur l'ensemble du portefeuille locatif actuellement vacant d'environ 450 000 m².



Source : CBRE, 2020

La dynamique de reprise de la demande repose principalement sur l'optimisation des surfaces occupées et les déménagements des entreprises. Dans quelques cas seulement, il s'agit d'expansion pour répondre à la croissance de l'emploi, comme par exemple dans le secteur des technologies de l'information et de la communication. Avec la récession actuelle, on peut supposer que la demande supplémentaire d'espaces de bureaux diminuera encore plus fortement à court terme. Dans l'hypothèse d'un recul de l'emploi de -1,5 % (en équivalent temps plein), selon le Secrétariat d'État à l'économie (SECO), la demande supplémentaire de surfaces de bureaux en Suisse dans son ensemble diminuera d'environ 600'000 m² en 2020. Cependant, dans un marché des bureaux atone, les grandes

entreprises ne procéderont pas à des réductions de surfaces pour le moment, notamment en raison des baux en cours. Par conséquent, sur le court terme, la réduction de la demande ne se traduira pas automatiquement par des taux de vacance plus élevés.

Les libérations d'espaces se feront d'abord sur de petites unités de bureaux jusqu'à 300 m² louées par les micro et les petites entreprises. Malgré l'hypothèse d'une reprise économique en 2021 avec une légère augmentation de l'emploi de +0,2%, nous prévoyons **une hausse progressive du taux de disponibilité des bureaux de +1,5% (+680'000 m²), pour atteindre 6,1%** d'ici fin 2021. Environ la moitié de cette augmentation peut être attribuée à des réductions d'espaces, et l'autre moitié à l'activité de construction de nouveaux bureaux, qui dépasse la nouvelle demande. Les centres-villes, toujours en sous-offre, seront probablement moins touchés que les périphéries d'agglomérations.

À long terme, une augmentation structurelle de la part de télétravail et de desk sharing ralentira la demande supplémentaire d'espaces de bureaux, sans pour autant tomber en territoire négatif, dans un environnement économique favorable. De nombreuses entreprises et employés ne seront pas en mesure de maintenir l'exercice des activités de bureau à domicile, pour des raisons opérationnelles ou personnelles. La tertiarisation continue et les nouveaux concepts visant à créer un environnement de travail polyvalent avec une fonction de lieu de rencontre, génèrent également une demande supplémentaire. Le bureau reste un centre de collaboration et d'innovation, sans lequel les entreprises perdent leur identité et ne sont guère compétitives dans la lutte pour les meilleurs employés.

Contact

CBRE Suisse
Julien Scarpa, Research & Consulting
E: julien.scarpa@cbre.com
T: +41 21 560 73 66

À propos de CBRE:

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), société cotée au Fortune 500 et au S&P 500 ayant son siège social à Los Angeles, 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 2019). La Société compte plus de 100'000 employés (hors sociétés affiliées) et répond aux besoins des propriétaires et investisseurs immobiliers ainsi que des locataires dans le monde entier grâce à son réseau de plus de 530 bureaux (hors sociétés affiliées). CBRE offre un large éventail de services intégrés pour tout type d'actif, notamment : conseil relatif aux transactions de cession et d'acquisition, conseil en financement, services de location et de représentation, évaluation foncière, gestion de projets d'aménagement et de développement immobiliers, gestion de propriétés et services techniques. En Suisse, CBRE dispose de bureaux à Bâle, Genève, Lausanne et Zurich. Pour plus d'informations : www.cbre.ch.