

Tendances du marché des bureaux en Suisse 2022

REPORT

Un niveau record de
la demande en
début d'année

CBRE RESEARCH
SUISSE



Sommaire

- 01 **Suisse**
Première enquête sur le take-up
- 02 **Zurich**
Emplacements centraux recherchés
- 03 **Genève**
Une polarisation centre-ville / périphérie accrue
- 04 **Bâle**
D'un marché de propriétaires à un marché de locataires
- 05 **Berne**
Une offre en baisse et peu de nouvelles constructions
- 06 **Lausanne**
Un marché dynamique dans l'Ouest Lausannois



01

Suisse

Première enquête sur le take-up

Suisse

Offre

L'offre de bureaux disponibles sur les portails d'annonces immobilières suisses dans un délai de trois mois a légèrement augmenté au cours du second semestre 2021, malgré une bonne dynamique de marché. Depuis le début de la pandémie de Covid-19, on observe toutefois une tendance à la stagnation. Le taux de disponibilité s'élevait à 4,6% à la fin de l'année 2021, mais les cinq plus grandes villes suisses affichent un taux nettement plus faible de 3,1% en moyenne. Ceci contraste fortement avec les zones périphériques, qui affichent un taux de disponibilité moyen de 8,0%.

Les localisations centrales ont encore gagné en attractivité pendant la crise sanitaire. Toutefois, la généralisation du télétravail a souvent permis aux entreprises de générer des espaces de réserve au sein de leurs locaux, leur permettant d'absorber leurs besoins de croissance aux dépens de surfaces vacantes ailleurs. Ce phénomène a entraîné une légère augmentation du taux de vacance, en particulier en-dehors des zones centrales.

Les employés de bureaux ne sont revenus que récemment au travail et de manière progressive. Il faudra donc attendre les prochains mois pour savoir quel niveau de liberté les entreprises accorderont réellement à leurs employés.

Les premiers indicateurs pour le début de l'année 2022 montrent que, contrairement aux attentes, l'offre de surfaces de bureaux s'est même réduite grâce à une accumulation de la demande, tant dans les zones urbaines que rurales.

Toutefois, à long terme, l'évolution de la vacance sera plutôt influencée par la poursuite de la croissance économique en général, par la numérisation/tertiarisation de l'économie du côté de la demande, ainsi que par l'activité de construction de bureaux du côté de l'offre.

Une baisse des surfaces de bureaux disponibles se profile



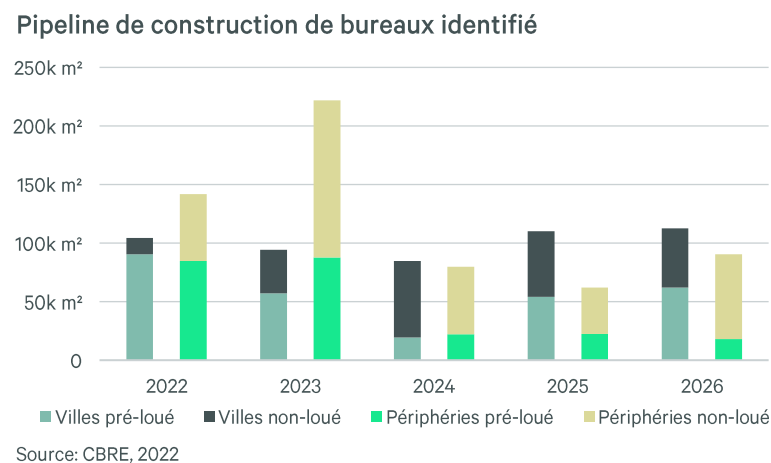
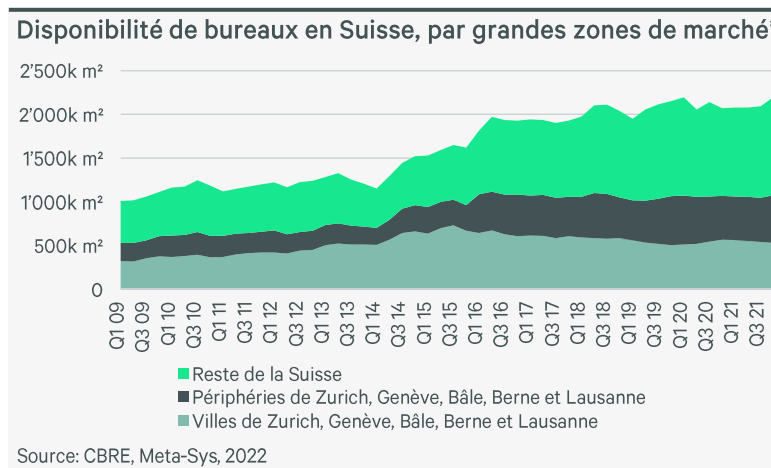
Pipeline

Le pipeline de projets de bureaux identifiés pour les années 2022 et 2023 reste bas dans les cinq plus grandes villes suisses (hors périphéries) avec environ 200'000 m² prévus, ne représente qu'environ 1,2% du stock sur ces deux années. Ce peu d'offre neuve à venir devrait permettre de soutenir les niveaux de loyers dans les emplacements les plus centraux.

L'activité de construction reste nettement plus élevée en périphérie de ces mêmes grandes villes suisses, avec plus de 360'000 m² prévus en 2022 et 2023, représentant environ 5,5% du stock. Les régions de Genève et de Lausanne en particulier, connaissent une expansion continue de l'offre. Pour les années à venir, bien que les estimations restent certes encore incertaines, un ralentissement de la dynamique de construction neuve est à prévoir sur tous les grands marchés de bureaux.

Au vu de l'augmentation des coûts de construction, associée à des taux de financement de plus en plus élevés et à un secteur de la construction très sollicité, tous les nouveaux projets de construction prévus ne seront probablement pas réalisés dans les délais et budgets initialement prévus. À la sortie, les loyers pourraient être impactés à la hausse.

Forte hausse des surfaces prévues en périphérie des villes romandes



Demande

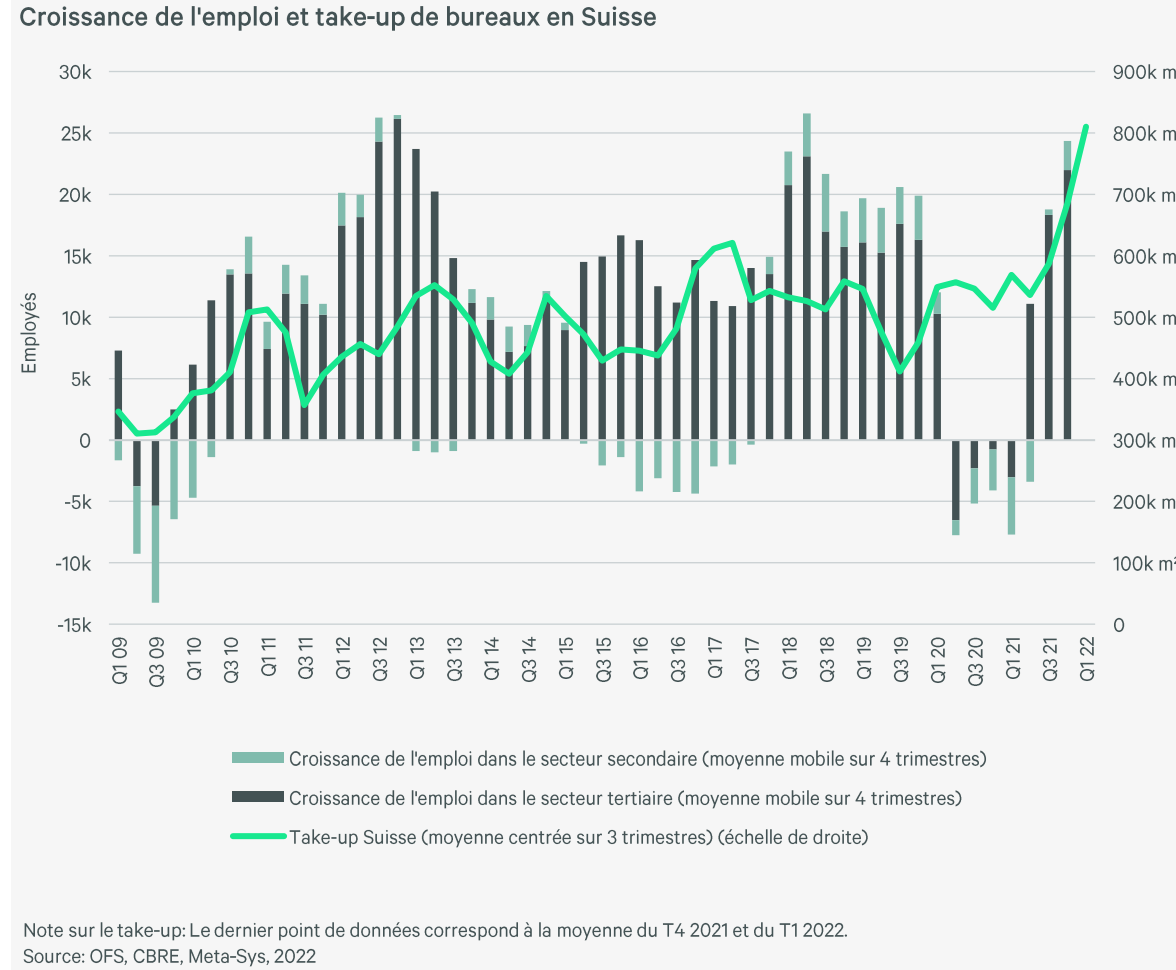
Pendant la crise pandémique, les grandes entreprises ont souvent reporté leurs projets de déménagement. Les modèles de travail ont dû être repensés et les besoins en surface réévalués. De plus, les prévisions économiques ont longtemps été incertaines, ce qui a entraîné une baisse du take-up sur les marchés locatifs de bureaux à partir du second semestre 2020.

Pour faire face à la «guerre des talents» et inciter les collaborateurs à se rendre au bureau à l'ère du *home office*, les localisations les plus accessibles tirent leur épingle du jeu. De plus, si le télétravail permet de réaliser marginalement des économies de surface, les entreprises peuvent se permettre de payer des loyers plus élevés. De manière générale, la disposition à payer pour des espaces de bureaux de premier ordre en centre-ville et qui répondent aux exigences croissantes des utilisateurs devrait augmenter. À ce titre, la rénovation d'immeubles de bureaux anciens, comme c'est le cas à Zurich et à Genève, devrait également attirer ce type de demande. Parallèlement, les questions ESG ont été de plus en plus au cœur des préoccupations, non seulement pendant la crise du Covid-19, mais plus récemment en raison de la hausse des prix de l'énergie, tant du côté des locataires que des bailleurs.

*Note: Disponibilité dans les trois mois, période de référence de dix jours à la fin du trimestre

Dans l'hypothèse où la forte reprise économique observée l'an dernier se maintiendrait à un bon niveau, bien que les perspectives économiques s'assombrissent, un rattrapage pourrait avoir lieu en 2022, ce qui se traduirait par une augmentation du nombre de baux signés. Depuis le début de l'année, nous observons que de nombreux potentiels locataires, qui avaient jusque-là différé leurs décisions de déménagement, sont contraints d'agir. Ils sont également plus disposés à prendre des risques au niveau de la taille des surfaces à louer, car si elles sont trop petites, le télétravail permet d'ajuster le degré d'occupation des locaux de manière plus flexible.

D'un autre côté, certaines entreprises directement touchées par la guerre en Ukraine font preuve d'une certaine prudence lors de la location de locaux. Nous avons d'ailleurs observé des abandons ponctuels de surfaces par des entreprises russes, mais ces espaces étant généralement situés dans des quartiers centraux, ils ont pu être reloués sans problème.



+35%

Take-up en Suisse au T1 2022 par rapport au T1 2021

+97'400

Emplois en Suisse au T4 2021 par rapport au T4 2020

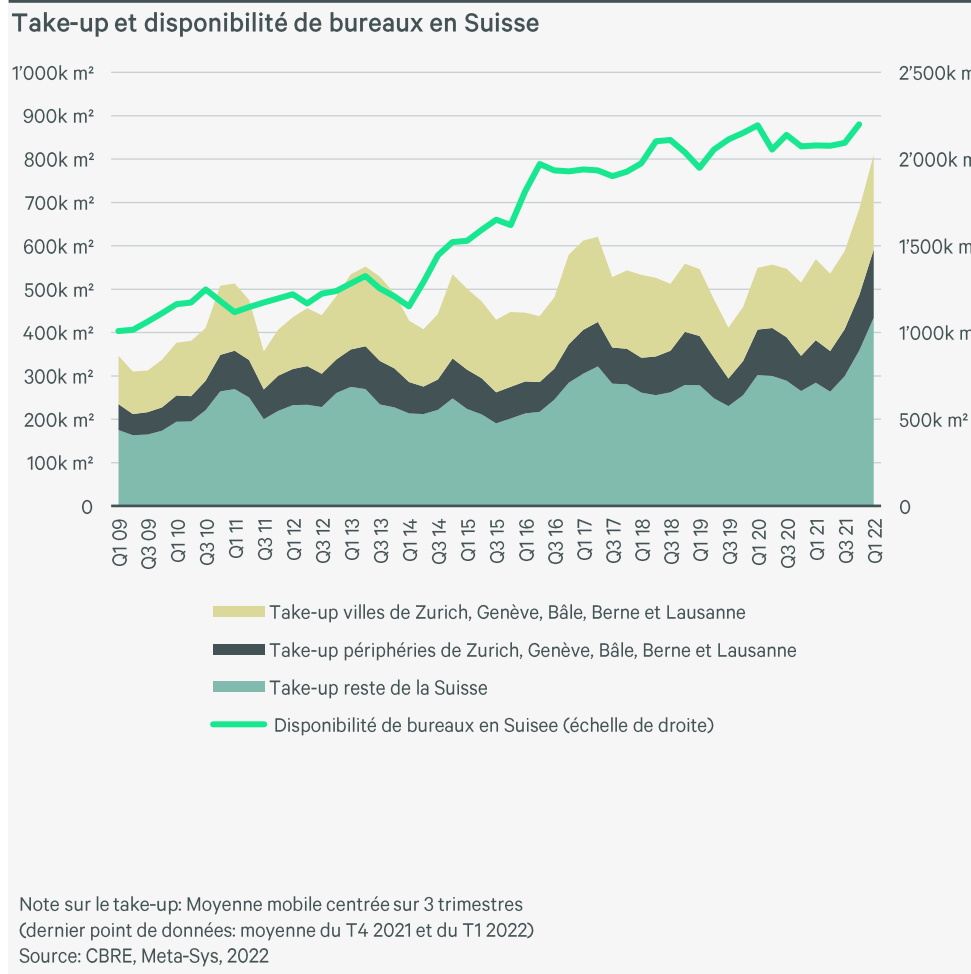
Take-up

La forte croissance de l'emploi, en particulier en 2018, a entraîné une très bonne absorption des surfaces de bureaux dans les années précédant la pandémie de Covid-19, avec un take-up de plus de 500'000 m² par trimestre. Au second semestre 2019, le take-up avait toutefois connu un net repli. De nombreuses entreprises s'étaient alors renflouées en surfaces occupées, tandis qu'un ralentissement de la croissance économique s'esquissait déjà avant le début de la pandémie.

Néanmoins, au début de l'année 2020, le take-up a continué à profiter de la bonne croissance économique des années précédentes et s'est redressé, en particulier dans les localisations centrales et malgré la pandémie. Tandis que le take-up chutait fortement dans de nombreux pays européens, le marché locatif suisse se montrait plus résilient, compte tenu des mesures sanitaires moins contraignantes.

Certes, des offres sans réelle chance de succès de location ont été retirées du marché pendant les confinements, mais il s'agissait de cas isolés. Le take-up est d'ailleurs resté assez stable durant la crise du Covid-19. Au regard de la forte croissance économique dans le secteur tertiaire ces dernières années, cette résilience n'est guère surprenante, même si l'essor du télétravail ainsi que les inquiétudes liées à l'inflation et à la remontée des taux d'intérêt ont eu un effet modérateur, au moins temporairement.

Depuis le début de l'année 2022, la demande sur le marché s'est nettement accélérée, entraînant un niveau take-up record. Suite à cet effet de rattrapage post-Covid-19, l'activité devrait s'atténuer pour se stabiliser à des niveaux élevés.



Première enquête sur le take-up en Suisse sur la base des annonces en ligne

Le calcul trimestriel du take-up se base sur les offres des portails d'annonces immobilières. Si des annonces sont retirées et ne sont pas remises en ligne pendant une période donnée, elles sont prises en compte dans le take-up. Les locations directes, c'est-à-dire les locations de surfaces qui n'ont pas été publiées sur les portails d'annonces immobilières, ne sont pas prises en compte ici, sous-évaluant le volume du take-up. Par exemple, dans le cas de grands immeubles, de la prélocation de projets de développement ou de nouvelles constructions à usage propre, il arrive souvent que toutes les surfaces ne soient pas annoncées, voire pas du tout. Dans le même temps et pour diverses raisons, des surfaces sont retirées des portails en ligne, totalement ou temporairement, sans qu'aucune location n'ait eu lieu, ce qui surévalue le volume du take-up. Les renouvellements de baux ne font pas partie du take-up.

02

Zurich

Emplacements centraux recherchés

Zurich

Disponibilité

Les surfaces de bureaux disponibles dans un délai de trois mois sur les portails d'annonces immobilières et sur les sites des propriétaires / gestionnaires ont diminué de 30'000 m² à Zurich en l'espace d'un an depuis fin 2021. Elles atteignent actuellement 189'000 m², soit 2,4% du stock (T4 2021). Malgré la crise pandémique, l'offre déjà limitée en ville s'est donc encore réduite. Les marchés du CBD et de l'Ouest en particulier ont vu leurs surfaces vacantes se réduire, et le besoin de centralité est devenu un critère encore plus important. En périphérie, il y a toujours plus de surfaces vacantes qu'en ville, mais là aussi, les offres de grandes surfaces (>2'000 m²) ont nettement diminué.

La demande de surfaces à Zurich est soutenue par une forte croissance de l'emploi dans les secteurs des TIC (technologies de l'information et de la communication) et du conseil aux entreprises, ainsi que dans les secteurs de la santé, du social et de l'éducation. Dans ce contexte, les entreprises des TIC et du conseil prennent progressivement la place qu'occupait les banques. Les exigences en matière d'emplacement sont souvent similaires à celles du secteur bancaire, le but étant d'attirer des collaborateurs bien formés. C'est pourquoi les surfaces attractives du CBD sont souvent louées «hors marché», et les grandes entreprises sont prêtes à conclure des contrats de location plusieurs années à l'avance.

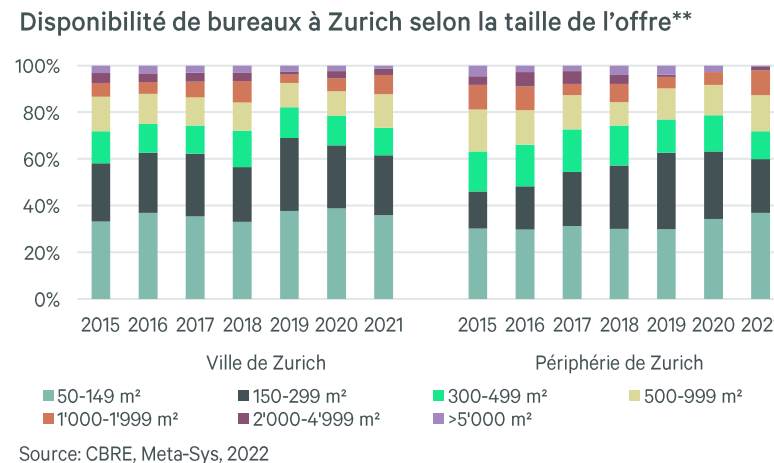
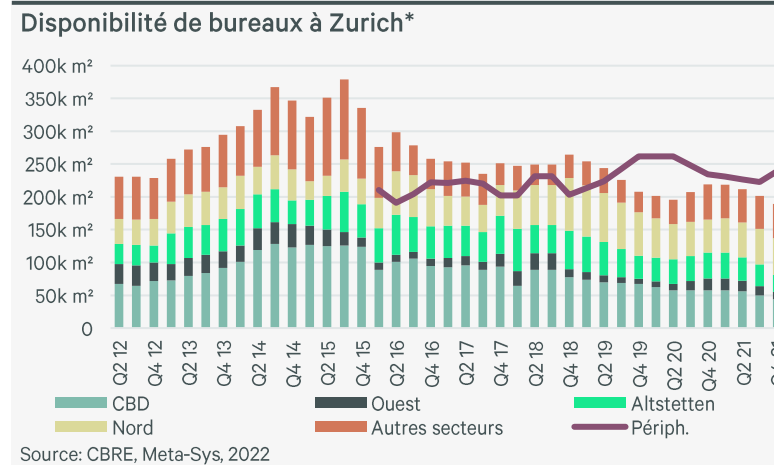
Structure de marché stable avec peu de grandes surfaces vacantes en ville



Les loyers proposés dans le centre-ville ont partiellement augmenté grâce à une bonne dynamique de la demande, en particulier pour les immeubles modernes ou rénovés. Les exigences en matière de localisation et de qualité des surfaces ont encore gagné en importance avec la crise du Covid-19. Cependant, les locataires potentiels ne sont prêts à payer ces niveaux de loyer que si ces exigences sont satisfaites.

La diversité du tissu économique de l'agglomération de Zurich et son caractère innovant permet d'envisager une structure de marché stable pour les années à venir.

Même si les grandes banques et les compagnies d'assurances se sont progressivement retirées du centre-ville au cours de la dernière décennie, les petits établissements de services financiers ou les filiales d'institutions financières étrangères, ainsi que les activités liées aux services financiers, ont récemment montré un regain d'intérêt pour le CBD zurichois.



“
Les entreprises de la tech
sont les nouvelles banques.”

David Schoch
Research & Consulting
CBRE Suisse

*Note: Disponibilité dans les trois mois, période de référence de dix jours à la fin du trimestre

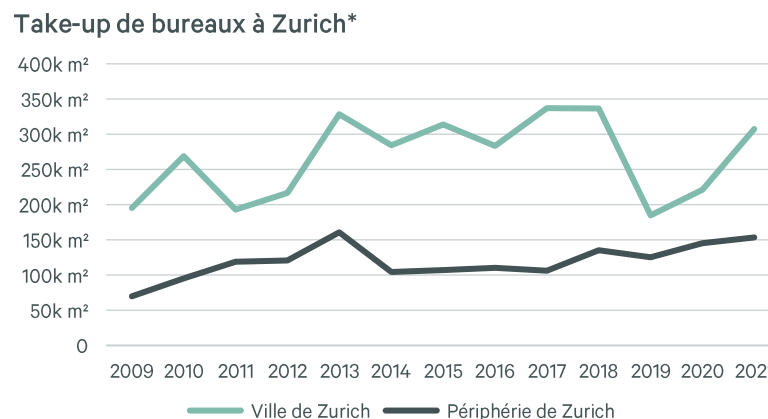
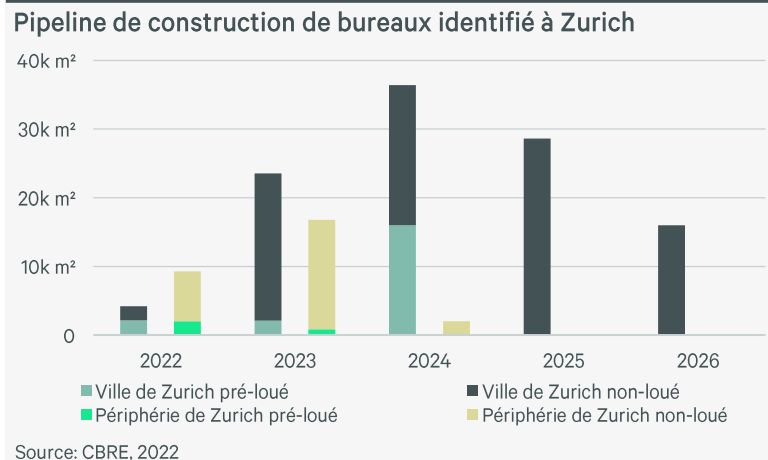
**Note: Période de référence de dix jours à la fin de l'année

Pipeline

Dans la ville de Zurich comme dans sa périphérie, le volume de nouveaux bureaux en projet au cours des prochaines années (2022 à 2026) est plutôt modeste, avec à peine plus de 20'000 m² par an. Sur les cinq dernières années (2017 à 2021), les développements de bureaux ont été nettement plus importants, avec une moyenne de près de 50'000 m² par an.

Dans la ville de Zurich, seules quelques nouvelles constructions sont attendues à Zurich-Nord (ex. Franklinturm), à Manegg et avec Prime 2 à Zurich-Ouest. Autour du CBD, l'activité de construction neuve est pratiquement inexistante, après l'achèvement ces dernières années de l'opération majeure de renouvellement urbain Europaallee. Il est donc d'autant plus crucial de rénover les bâtiments existants dans le CBD afin d'offrir aux entreprises exigeantes des espaces plus modernes, plus cohérents et donc plus efficaces. Cependant, le CBD conservera dans les années à venir un socle structurel de surfaces anciennes et de petite taille.

Le faible pipeline de bureaux a un effet modérateur sur le marché en périphérie



Take-up

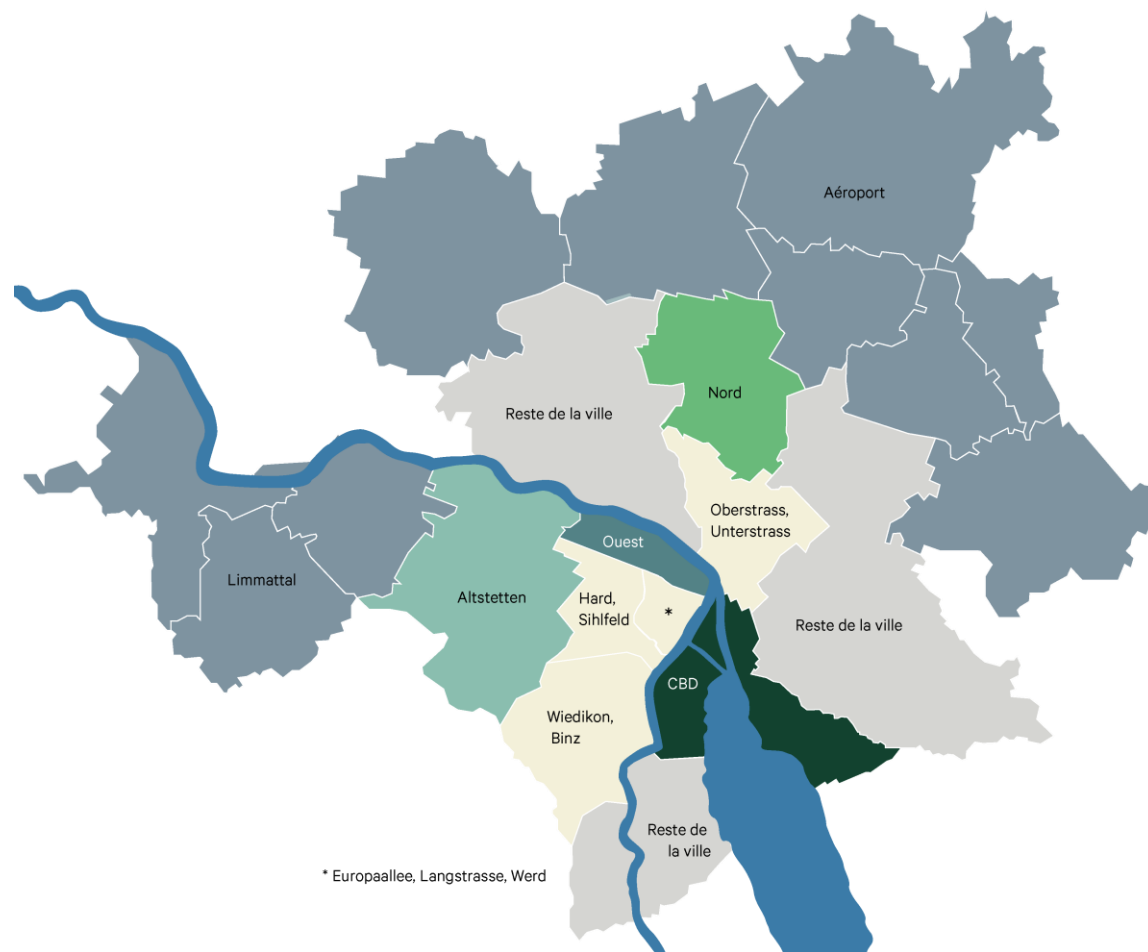
Depuis 2010, le take-up de bureaux dans la ville de Zurich s'élève en moyenne à environ 270'000 m² par an. C'est le niveau le plus élevé de toutes les grandes villes suisses, et rapporté au parc de bureaux, correspond à un ratio de 3,5%. L'absorption nette en 2021, qui résulte de l'augmentation du stock de bureaux et de la variation de la disponibilité des bureaux, est estimée à 80'000 m², soit un niveau nettement plus élevé que la moyenne annuelle d'environ 60'000 m² (2017 à 2021).

Le take-up dans les zones périphériques de Zurich (région de l'aéroport et Limmattal) reste stable. La région de l'aéroport profite de l'offre limitée de la ville de Zurich, où de grandes surfaces de bureaux modernes et d'un seul tenant ne sont plus disponibles à la location. Malgré une forte activité de construction de bureaux au cours de la dernière décennie, en particulier à Glattpark et à l'aéroport (The Circle), les surfaces de bureaux ont récemment connu une meilleure absorption dans cette région. Ceci est dû au fait que le nombre de projets de construction concurrents a considérablement diminué. Contrairement au centre-ville, il faudra sans doute plus de temps pour que la croissance économique continue à compenser le manque de demande de surface dû à l'essor du télétravail.

*Note: Somme annuelle des moyennes centrées sur trois trimestres

Zones de marchés au T4 2021

Sous-marchés proches du CBD toujours très recherchés



Zone de marché	Disponibilité		Loyers proposés	
	Absolute (en m ²)	Part (en %)	10e–90e centile (en CHF/m ² p.a.)	Médiane (en CHF/m ² p.a.)
CBD	44'000	2,4%	390–660 950*	500
Ouest	11'000	1,0%	240–480	310
Altstetten	26'000	2,3%	180–310	220
Nord	56'000	5,2%	200–330	270
Wiedikon, Binz	11'000	1,8%	210–320	270
Hard, Sihlfeld	1'000	0,5%	230–330	280
Europaallee, Langstrasse, Werd	10'000	2,0%	260–600	420
Oberstrass, Unterstrass	5'000	1,6%	330–450	340
Reste de la ville	25'000	2,6%	200–460	290
Total ville de Zurich	189'000	2,4%	210–570	340
Limmat (Dietikon, Schlieren, Urdorf)	42'000	8,8%	130–260	175
Aéroport (Dietlikon, Dübendorf, Kloten, Opfikon, Regensdorf, Rümlang, Wallisellen)	197'000	12,9%	145–320	200
Total périphérie de Zurich	239'000	11,9%	140–295	180

*Loyer max. des transactions
Source: CBRE, Meta-Sys, 2022

03

Genève

Une polarisation centre-ville / périphérie accrue

Genève

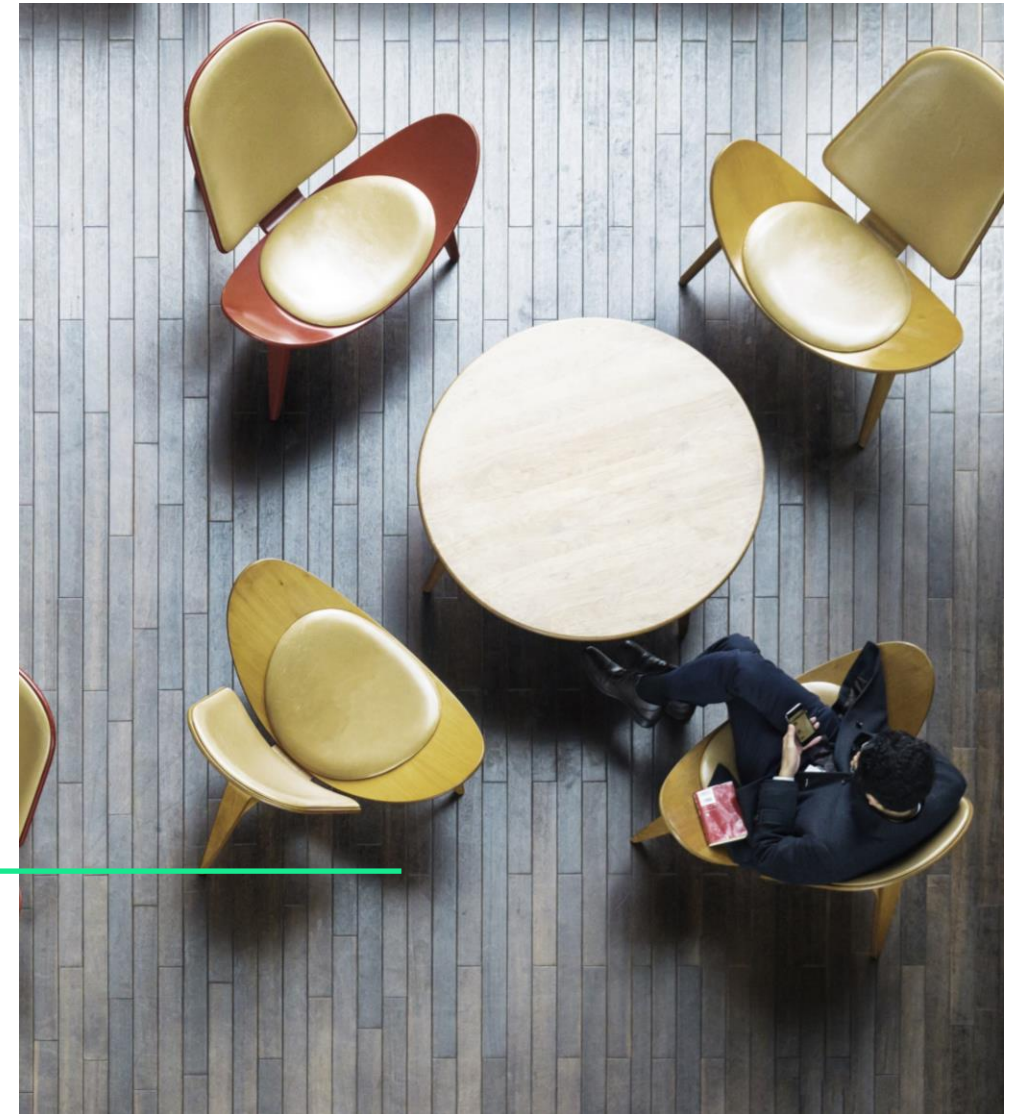
Disponibilité

Le marché des bureaux à Genève demeure polarisé, avec un taux de disponibilité dans la périphérie de Genève (10,0%) continuant d'augmenter alors qu'il est resté stable en ville de Genève à des niveaux bas à 4,1%.

L'offre de bonne qualité dans le centre-ville de Genève reste rare, en particulier sur le segment des grandes surfaces. La recherche de grandes surfaces de bureaux, et si possible efficaces, reste concentrée dans le CBD, où les offres supérieures à 500 m² sont rares, permettant aux propriétaires de maintenir les niveaux de loyers.

Peu de grandes surfaces sont disponibles à la location dans la ville de Genève, elles se situent surtout dans le quartier des Nations, à Champel et à l'Ouest, et trouvent preneurs relativement facilement. Néanmoins, d'importants programmes de rénovation de bureaux au centre ville de Genève et dans le CBD devraient offrir de nouvelles options aux locataires à la recherche de locaux de grande taille et / ou haut de gamme.

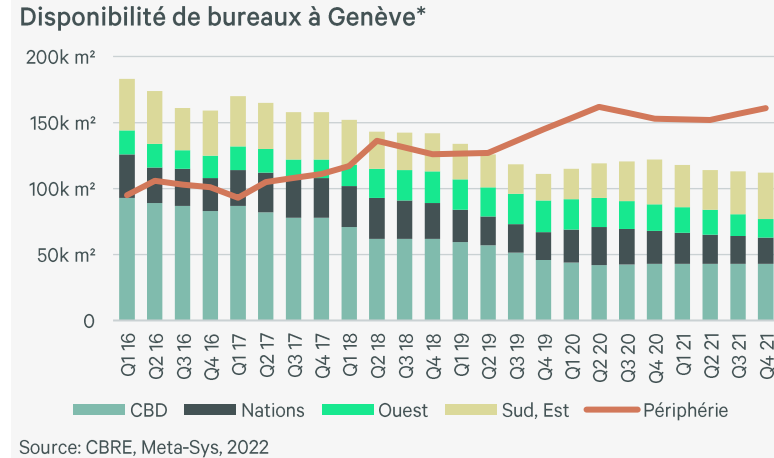
Une polarisation
géographique
accrue du marché



Dans le reste de l'agglomération, le volume de surfaces disponibles atteint un nouveau pic avec plus de 160'000 m² de bureaux à louer. La périphérie de Genève est celle qui concentre la plus grande proportion de grandes surfaces de bureaux vacantes parmi les cinq grands marchés suisses. Elles sont situées principalement dans la zone de l'Aéroport (Av. L. Casaï, Blandonnet), à Lancy, et dans les zones industrielles de Meyrin, Vernier et Plan-les-Ouates.

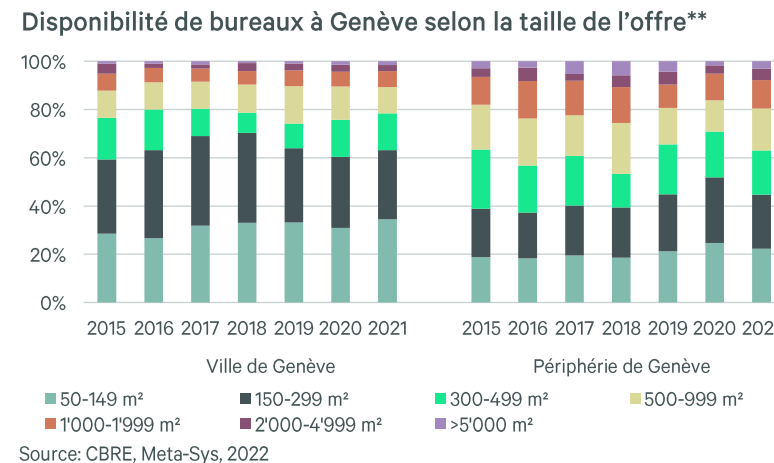
Ces surfaces sont généralement vacantes depuis plusieurs années, notamment dans le secteur de l'Aéroport, en raison d'un manque d'intérêt des potentiels locataires et compte tenu de qualité des localisations et / ou des immeubles. Ce phénomène de durée d'insertion de plus en plus longue indique une obsolescence progressive du parc de bureaux. Les espaces obsolètes sont progressivement retirés du marché tandis que la dynamique de construction neuve alimente le marché en nouvelles offres, en particulier dans le cadre de bâtiments mixant bureaux et activités artisanales et industrielles.

Aucun changement majeur des loyers à l'offre n'est à signaler dans la ville de Genève ; cependant, les loyers dans les zones périphériques sont généralement sous pression, reflétant un déséquilibre entre l'offre et la demande dans ces secteurs.



“
Le centre-ville de Genève continue de bénéficier d'une grande attractivité générant une forte activité locative.
”

Nicole Weber
Advisory & Transaction Services
CBRE Suisse



*Note: Disponibilité dans les trois mois, période de référence de dix jours à la fin du trimestre

**Note: Période de référence de dix jours à la fin de l'année

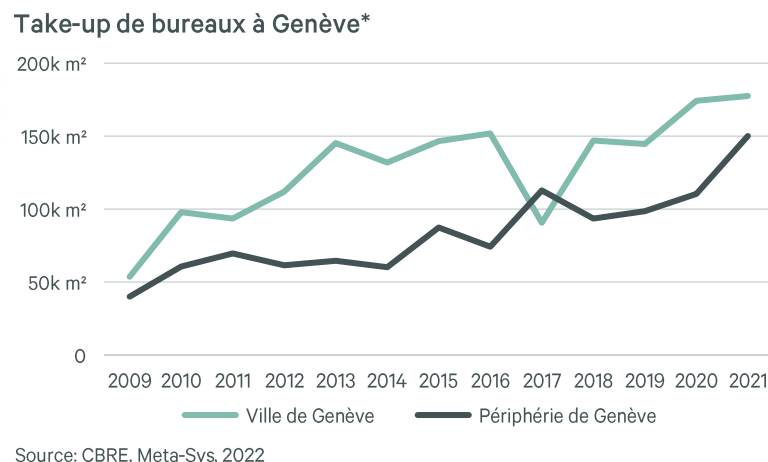
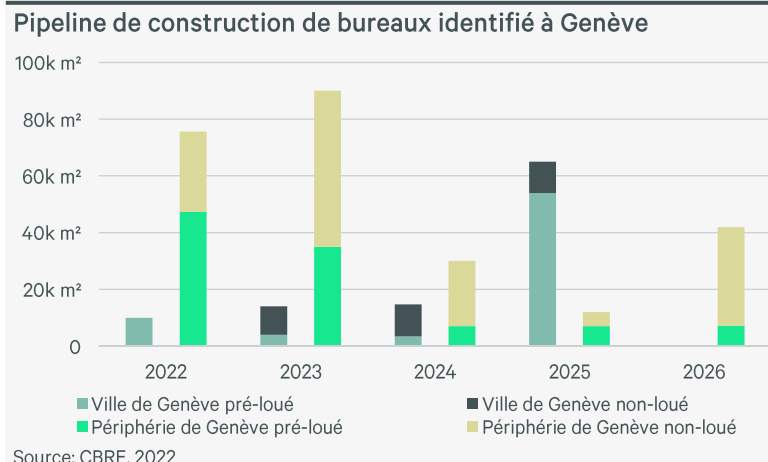
Pipeline

Plus de 330'000 m² de nouvelles surfaces de bureaux devraient être livrées dans l'agglomération de Genève, principalement dans sa périphérie, où des projets emblématiques sont en construction, tels que le Quartier de l'Etang à Vernier, ou encore Esplanade 3 et Tour Alto à Lancy Pont-Rouge.

Hormis les rénovations en cours dans le CBD, la ville de Genève verra un renouvellement progressif de son offre de bureaux dans les années à venir, à travers par exemple le Green Village au Nord du quartier des Nations, ou avec le programme Quai Vernets et surtout la construction du Campus Pictet (déjà entièrement loué) aux Acacias.

Globalement le taux de prélocation des projets en cours de construction s'élève à environ 50% en moyenne, ce qui laisse penser que la disponibilité des bureaux pourrait encore augmenter dans les années à venir. Cependant, l'activité de construction neuve devrait quelque peu ralentir par rapport aux années précédentes, étant donné que le pipeline de bureaux non-loués se réduit à partir de 2024.

De nombreux projets en cours en périphérie



Take-up

Au regard des chiffres positifs de l'emploi dans le canton au second semestre 2021, nous observons que l'activité de location de bureaux à Genève est restée dynamique au cours de la période, et ce malgré les incertitudes pesant sur les entreprises dans leurs projets de déménagements, compte tenu du climat d'incertitude lié à la crise pandémique.

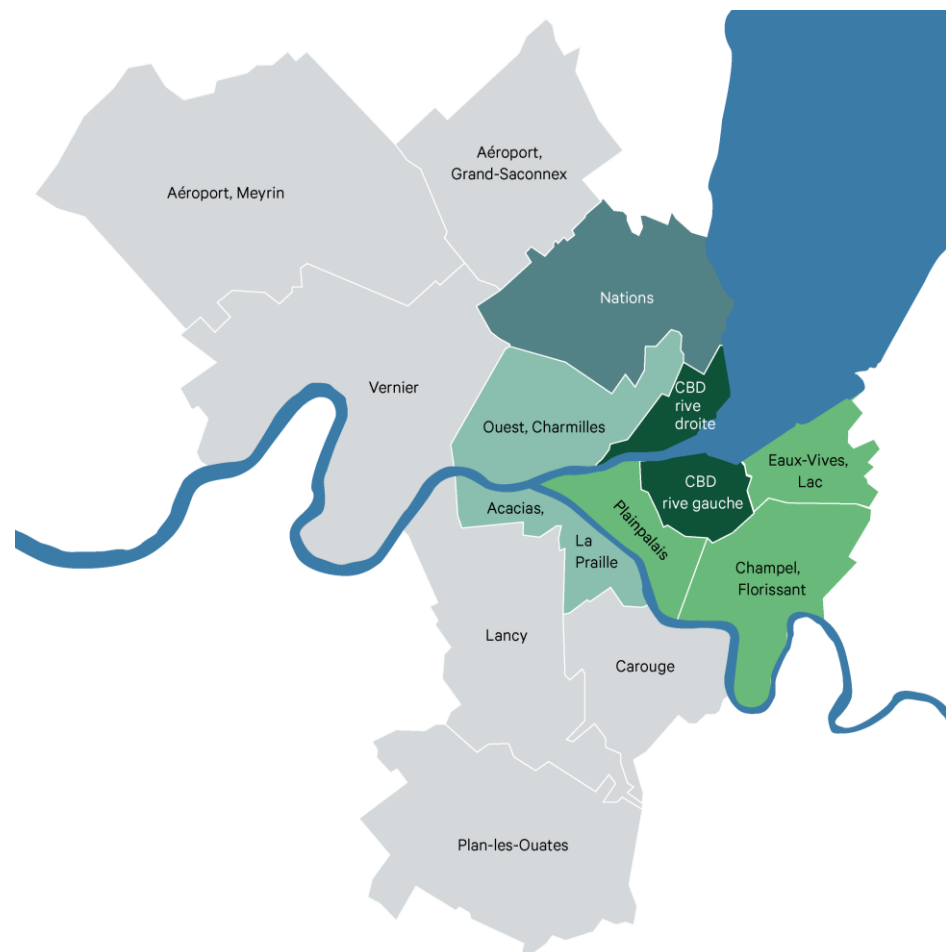
La bonne corrélation entre la croissance de l'emploi et l'absorption de bureaux à Genève est complétée par la tendance à une plus grande mobilité et agilité des entreprises. Le renouvellement continu de l'offre de bureaux a davantage incité les entreprises à déménager, non seulement pour des raisons de croissance, mais aussi pour des besoins de rationalisation d'espace et de regroupement. Ainsi le take-up à Genève a augmenté depuis une décennie et son taux de rotation des entreprises (take-up / stock) figure parmi les plus hauts en Suisse.

La demande de bureaux à Genève reste donc principalement endogène, souvent motivée par la consolidation des espaces, par exemple dans le secteur de la finance. En outre, l'activité locative a été portée par la croissance des entreprises du secteur de la santé, du conseil ou des NTIC, et des secteurs publics et parapublics, mais tempérée par le retrait de quelques groupes internationaux hors du canton.

*Note: Somme annuelle des moyennes centrées sur trois trimestres

Zones de marchés au T4 2021

Une offre de plus en plus regroupée en périphérie



Zone de marché	Disponibilité		Loyers proposés	
	Absolute (en m ²)	Part (en %)	10e-90e centile (en CHF/m ² p.a.)	Médiane (en CHF/m ² p.a.)
CBD rive gauche	27'000	3,8%	490-780 875*	630
CBD rive droite	16'000	5,0%	400-600	505
International	20'000	3,2%	305-480	400
Eaux-Vives, Lac	11'000	7,1%	355-565	485
Champel, Florissant	10'000	4,9%	390-615	480
Plainpalais	14'000	4,3%	325-535	430
Ovest, Charmilles	10'000	4,7%	300-380	335
Acacias, La Praille	4'000	2,2%	300-430	340
Total ville de Genève	112'000	4,1%	330-675	480
Aéroport	48'000	9,7%	230-400	330
Vernier	44'000	15,9%	265-395	330
Lancy	21'000	8,5%	290-500	365
Carouge	6'000	2,0%	275-400	345
Plan-les-Ouates	43'000	14,6%	250-355	290
Total périphérie de Genève	161'000	10,0%	260-410	340

*Loyer max. des transactions
Source: CBRE, Meta-Sys, 2022

04

Bâle

D'un marché de propriétaires à un marché de locataires

Bâle

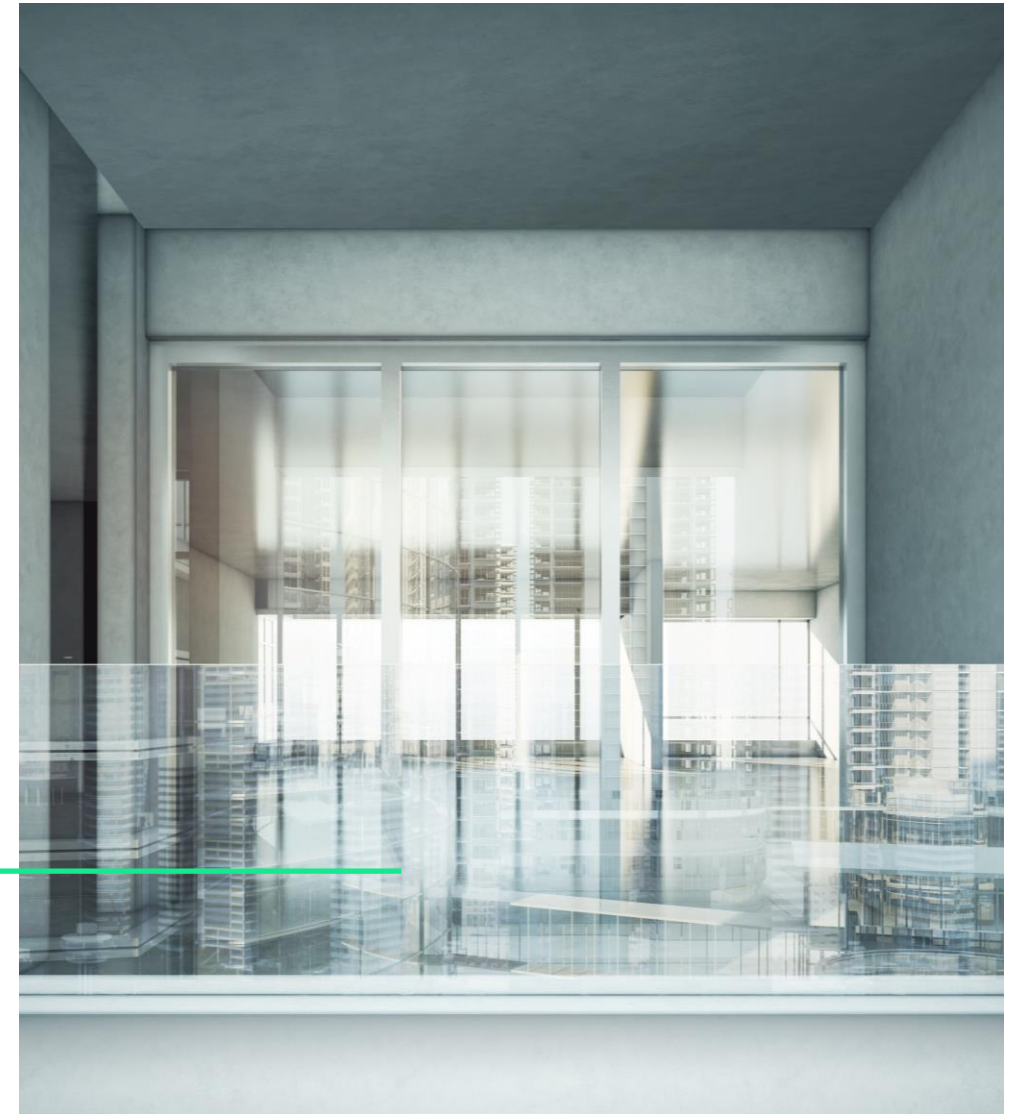
Disponibilité

Au cours des deux dernières années, le taux de disponibilité des bureaux (disponibles dans les trois mois) dans la ville de Bâle a bondi de 3,7% (T4 2019) à 4,8% (T4 2021), et totalise un volume de 116'000 m².

Le marché de l'immobilier commercial bâlois se trouve actuellement dans une phase de transition, marquée par deux facteurs en particulier. Tout d'abord, plusieurs sites industriels jusqu'alors en usage propre ont été mis à disposition simultanément pour de nouveaux utilisateurs, agrandissant ainsi le marché de la location. Toutefois, ce type de site n'inclut généralement pas de bureaux classiques, c'est pourquoi la mise à disposition comme la commercialisation de ces surfaces spécifiques doivent être bien étudiées. En outre, la transformation d'anciens immeubles de bureaux en logements pourrait éventuellement être rendue plus difficile par diverses initiatives populaires.

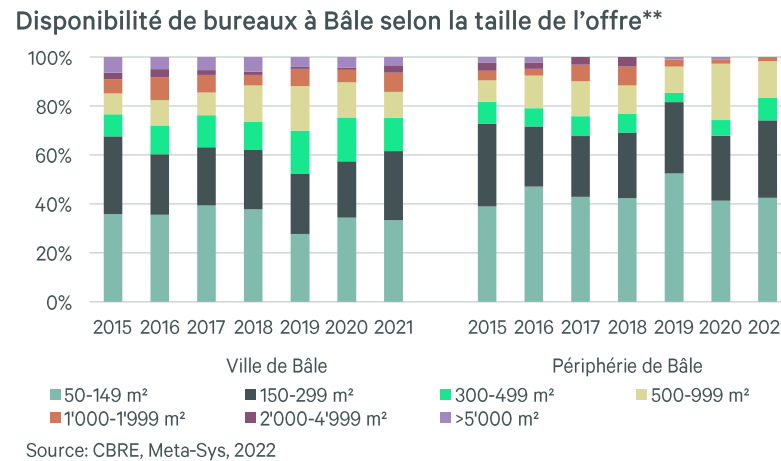
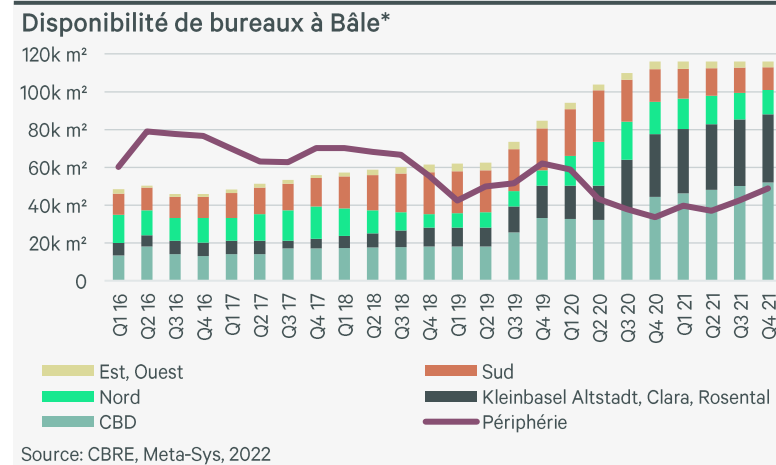
Deuxièmement, la vague de consolidation arrive progressivement en fin de course et plusieurs entreprises des sciences de la vie et de la finance libèrent des surfaces locatives au profit de leurs nouveaux bâtiments à usage propre (par exemple Roche). Ceci explique en partie l'augmentation de l'offre dans le CBD. Ainsi la structure de l'offre dans la ville de Bâle est plus étendue en comparaison de celle des autres grandes villes suisses. A Klybeck, les premières grandes surfaces ont déjà pu être louées temporairement, tandis que la vacance à Rosental peine à se résorber.

L'offre devrait continuer à augmenter



Parallèlement au pipeline de nouvelles constructions, l'offre devrait continuer à augmenter à court terme, en raison de la libération de surfaces locatives suite à des mouvements de consolidations. Rien que dans le CBD et ses quartiers adjacents, nous estimons jusqu'à 100'000 m² de surfaces de bureaux qui devraient être vidées ou repositionnées dans les prochaines années (2022 à 2024).

Si l'on ajoute les projets de construction non utilisés en propre, les transformations ainsi que les libérations de surfaces plus importantes, nous anticipons à une offre supplémentaire de surfaces de bureaux de l'ordre de 300'000 m² d'ici 2030. Avec une absorption nette prévue d'environ 15'000 m² de surfaces de bureaux par an, l'offre dépasse clairement la demande. Dans le pire des cas, le taux de disponibilité des bureaux pourrait atteindre jusqu'à 10% en 2025, à condition que tous les projets de construction et de transformation soient lancés dans les temps impartis.



“
La réaffectation de plusieurs sites industriels anciennement occupés par des entreprises entraîne une augmentation de l'offre en location.”

Arnaud de Montmollin
Directeur de la succursale de Bâle
CBRE Suisse

*Note: Disponibilité dans les trois mois, période de référence de dix jours à la fin du trimestre

**Note: Période de référence de dix jours à la fin de l'année

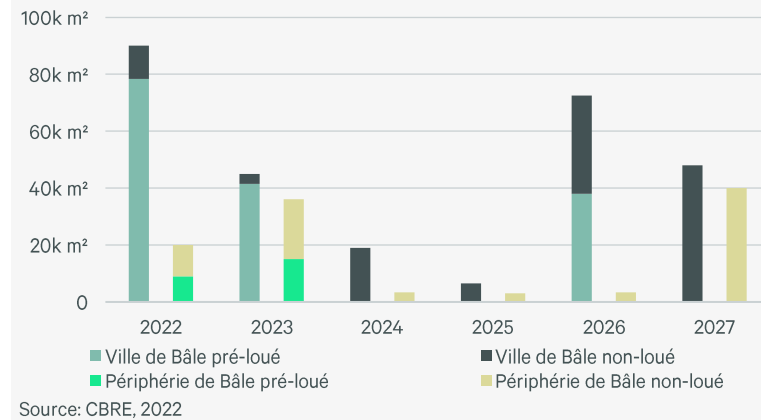
Pipeline

Le pipeline de projet de la ville de Bâle est plutôt extensif avec près de 160'000 m² de 2022 à 2025, et se caractérise avant tout par une forte activité de propriétaires occupants (ex. les bâtiments de Roche, le campus Helvetia) et donc déjà largement «préloué». Seulement dans quelques cas les bureaux neufs ont pour vocation à être loués à des tiers (ex. au Stücki Park).

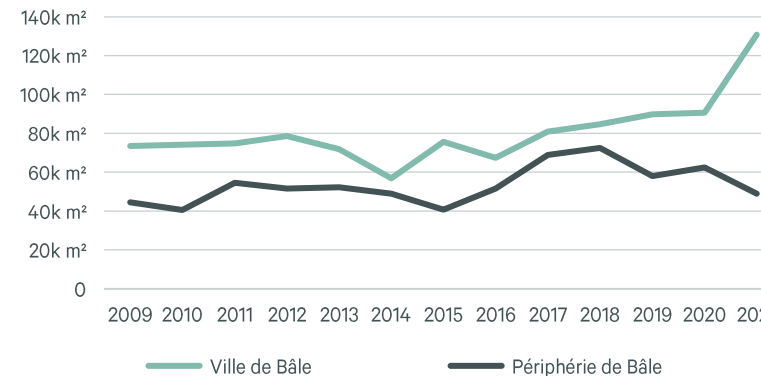
Ce n'est qu'à partir de 2026, avec Volta Nord et la Nauentor (étape 1), que de nouvelles surfaces spéculatives plus importantes seront mises sur le marché. De 2026 à 2030, un total d'environ 150'000 à 200'000 m² supplémentaires de nouvelles surfaces de bureaux pourrait ainsi être développé sur le marché, principalement à Kleinbasel (Klybeck, Rosental) ou encore à Güterbahnhof Wolf. Toutefois, les nombreuses transformations et reconversions n'étant pas incluses, le pipeline ne donne pas à lui seul une image complète du marché.

Take-up élevé pendant la crise pandémique lié au dynamisme du secteur des sciences de la vie

Pipeline de construction de bureaux identifié à Bâle



Take-up de bureaux à Bâle*



Take-up

Le take-up dans la ville de Bâle est sujet à moins de fluctuations que celui de Zurich ou Genève, en raison d'une part plus importante de propriétaires occupants. Avec un take-up d'environ 80'000 m² en moyenne soit 3,3% du parc de bureaux ces dernières années (à l'exception de l'année 2021), la ville de Bâle affiche un plus faible taux de rotation des surfaces. La demande supplémentaire (absorption nette) de ces dernières années (2017 à 2021) a même été inexistante, puisque les nouvelles constructions et l'augmentation des surfaces vacantes se sont à peu près équilibrées à environ 70'000 m² chacune.

Après la vague de consolidation dans les secteurs de la finance et des sciences de la vie et à l'image de nombreux projets de construction à usage propre (Baloise, Helvetia, BIZ, Novartis, Roche, Syngenta, etc.), la question se posera à l'avenir de savoir combien de grandes entreprises seront encore à la recherche de surfaces à louer. Pour l'essentiel, il n'y a plus que dans le secteur public ou dans les secteurs de l'éducation et de la santé que l'on peut s'attendre à des consolidations importantes. Une grande partie de la demande devrait provenir des petites et moyennes entreprises.

*Note: Somme annuelle des moyennes centrées sur trois trimestres

Laboratoires

Le marché locatif bâlois des laboratoires a longtemps été caractérisé par un manque d'offre lié à sa structure traditionnelle de propriétaires occupants. La politique économique a acté que cette situation constituait une menace pour la croissance du pôle régional des sciences de la vie. En effet, les entreprises nouvellement implantées devaient souvent se contenter d'anciens laboratoires ou de bâtiments industriels jusqu'alors en usage propre, parfois dans des localisations peu avantageuses dans l'agglomération, ou encore assumer des investissements propres élevés.

Ce n'est qu'avec la construction de l'ancien Stücki Science Park et la croissance rapide du Technologiepark Basel qu'il a été possible de remédier à cette situation. Avec l'ouverture d'autres sites industriels et l'intérêt croissant des investisseurs, de nouveaux laboratoires s'offrent aux potentiels utilisateurs.

D'ici 2026, on peut s'attendre à la construction ou au repositionnement d'environ 70'000 m² de laboratoires dans des bâtiments de recherche à usage mixte et qui représentent en moyenne 50% des surfaces dans ces bâtiments.

Les surfaces utilisées (et détenues) par Roche (bâtiments 6 et 7) en représentent une part considérable. D'autres rénovations, libérations de surfaces et nouvelles constructions sont à prévoir dans le Klybeck, le Stücki Park, le Rosental et le campus Novartis. Ainsi, à moyen terme, environ 40'000 m² de surfaces de laboratoires non utilisées en propre (hors bureaux) devraient être mis sur le marché de la location, bien qu'une partie soit déjà pré-louée, comme par exemple le bâtiment 6 sur le site de Rosental Mitte par l'Université de Bâle.

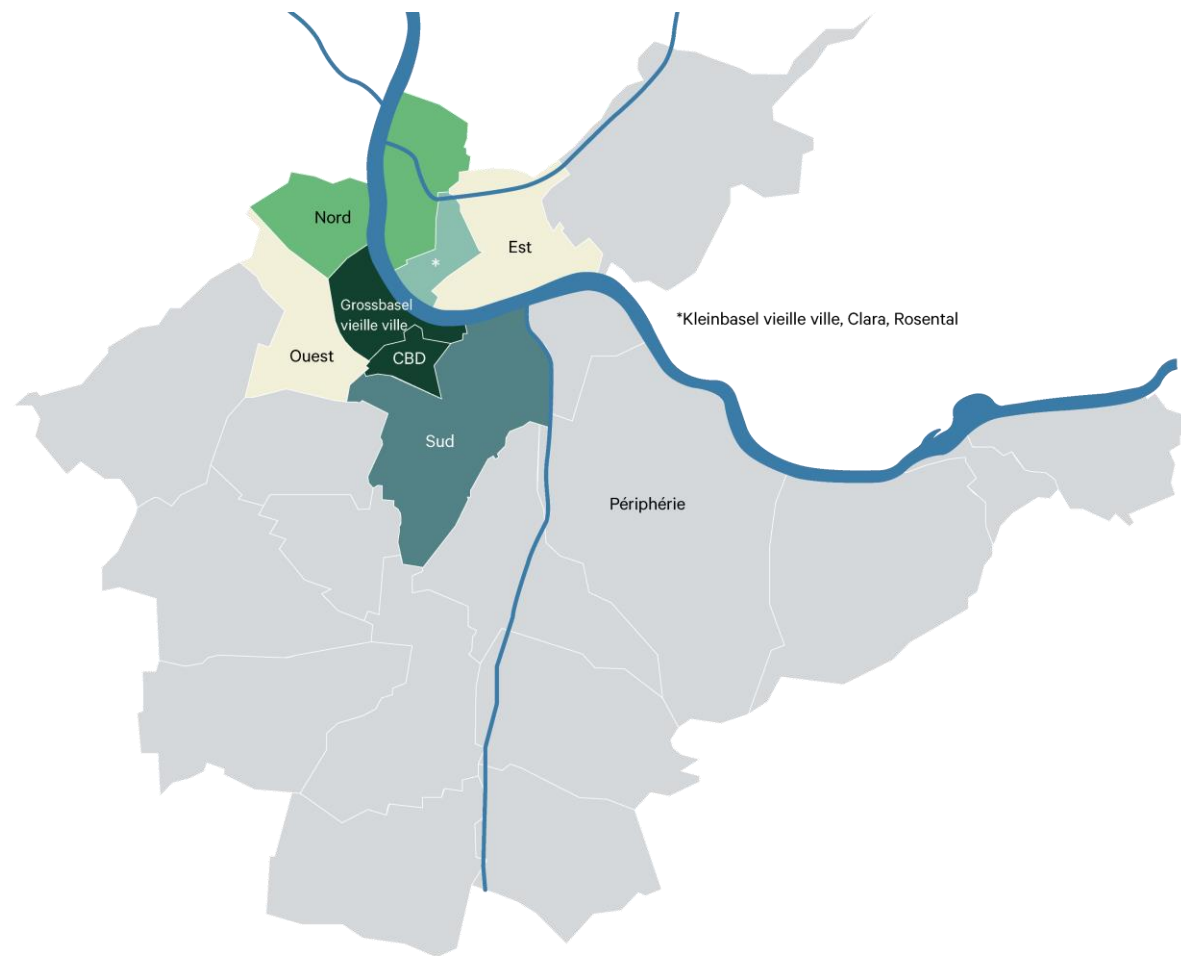
Le marché des surfaces de laboratoires dans la ville de Bâle a récemment affiché une excellente dynamique. D'un côté, la demande des start-ups et les spin-offs en phase de croissance avancée dépasse les offres de «lab as a service» existantes telles que le Technologiepark ou le Switzerland Innovation Park. D'autre part, des groupes (ex. en provenance d'Amérique du Nord) qui souhaitent s'installer en Europe ou en Suisse, ne trouvent pas de surfaces. Ces groupes cibles ont souvent besoin de surfaces de 400 à 2'000 m². Dans le quartier de Klybeck en particulier, de nombreuses surfaces anciennes de laboratoires nécessitant une rénovation ont pu être louées en très peu de temps grâce à un cumul de demande excédentaire. Nous estimons que le take-up annuel de surfaces de location de laboratoires purs dans la ville de Bâle s'élève actuellement à environ 5'000 m² (avec des parts de bureaux jusqu'à environ 10'000 m²).

L'offre en surfaces de laboratoires connaît un développement sans précédent



Zones de marchés au T4 2021

Augmentation du taux de vacance dans le CBD



Zone de marché	Disponibilité		Loyers proposés	
	Absolue (en m ²)	Part (en %)	10e–90e centile (en CHF/m ² p.a.)	Médiane (en CHF/m ² p.a.)
CBD, Grossbasel vieille ville	52'000	7,7	220–360 430*	280
Kleinbasel vieille ville, Clara, Rosental	36'000	18,9	190–290	230
Sud	12'000	1,8	180–280	240
Nord	13'000	2,1	140–260	210
Ouest	1'000	0,7	150–250	230
Est	2'000	1,3	150–230	230
Total ville de Bâle	116'000	4,7	170–330	250
Total périphérie de Bâle	49'000	4,0	120–280	180

*Loyer max. des transactions
Source: CBRE, Meta-Sys, 2022

05

Berne

Une offre en baisse et peu de nouvelles constructions

Berne

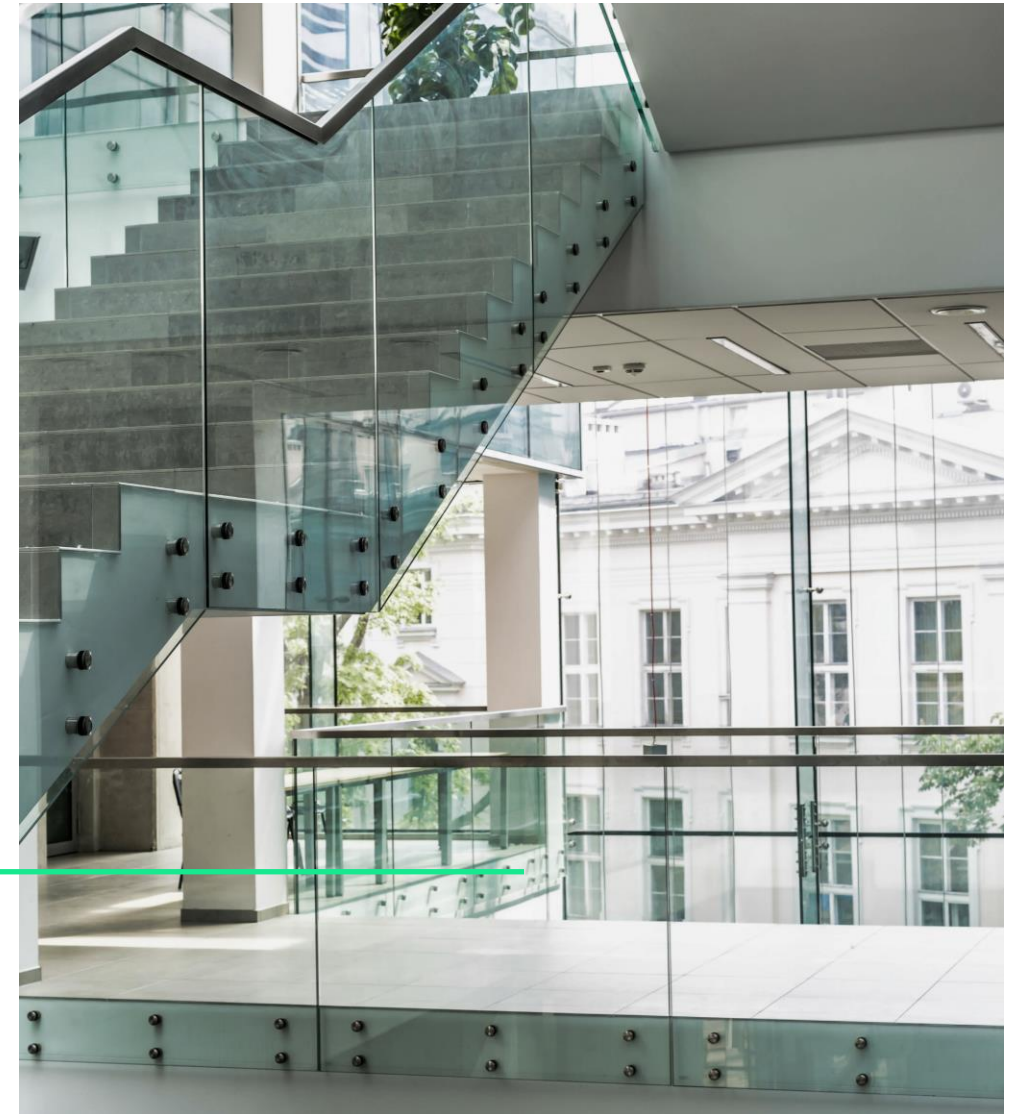
Disponibilité

Dans la ville de Berne, les surfaces de bureaux disponibles sont plus ou moins restées stables pendant la pandémie de Covid-19 et s'élèvent actuellement à 54'000 m², ce qui correspond à un taux de disponibilité de seulement 2,1%. Alors que l'offre dans le CBD s'est réduite au cours des derniers trimestres, de nouveaux locaux vacants sont apparus sur le marché, notamment dans le secteur de Kirchenfeld-Schlosshalde.

L'évolution stable du marché à Berne est principalement due à la faible activité spéculative dans les nouvelles constructions ainsi qu'à la stabilité de la conjoncture économique. L'emploi a augmenté le plus sensiblement dans les domaines de la santé, de l'éducation et de l'action sociale, ainsi que dans les activités des organisations associatives notamment politiques.

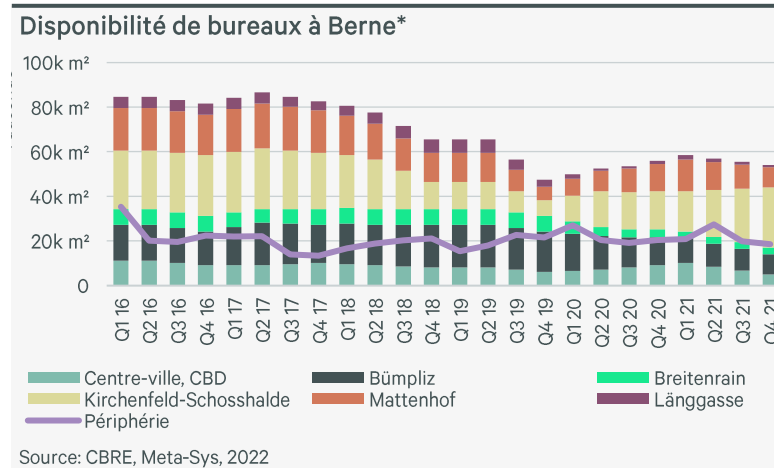
Dans le même temps, diverses entreprises de services dans les domaines du conseil en gestion, des technologies de l'information ou de l'architecture ont également contribué à la réduction du nombre de locaux vacants ces dernières années (depuis 2016), même si leur croissance a été plus faible que la moyenne nationale.

Recul de l'offre
dans la ville de
Berne



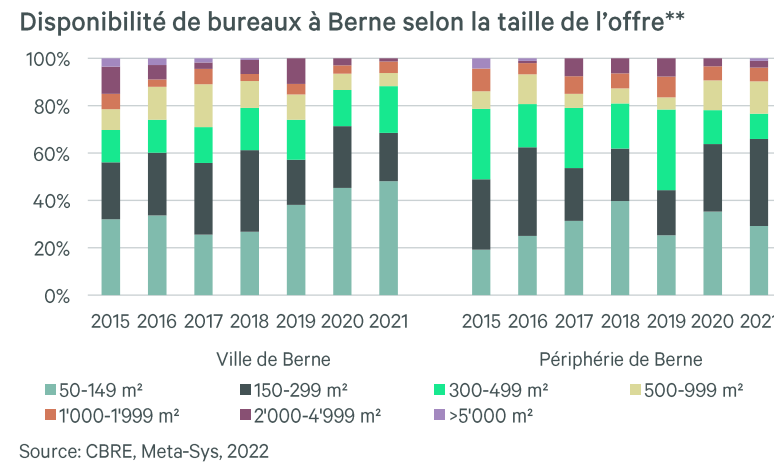
L'offre dans la ville de Berne se caractérise par de nombreuses petites surfaces (<150 m²). Elles représentent près de 50% de toutes les annonces, ce qui est nettement plus que dans les autres grandes villes.

La périphérie de Berne se caractérise en outre par une offre relativement modeste de surfaces de bureaux. La disponibilité est d'à peine 19'000 m². Comme dans la ville de Berne, les offres de bureaux à la location de plusieurs milliers de mètres carrés en périphérie sont plutôt rares actuellement. En revanche, l'offre y est plus diversifiée que celle de la ville en termes de taille unitaire.



-52%

Disponibilité des bureaux au T4 2021 par rapport au T4 2016



0%

Part des offres de 5'000 m² ou plus disponibles dans la ville de Berne

*Note: Disponibilité dans les trois mois, période de référence de dix jours à la fin du trimestre

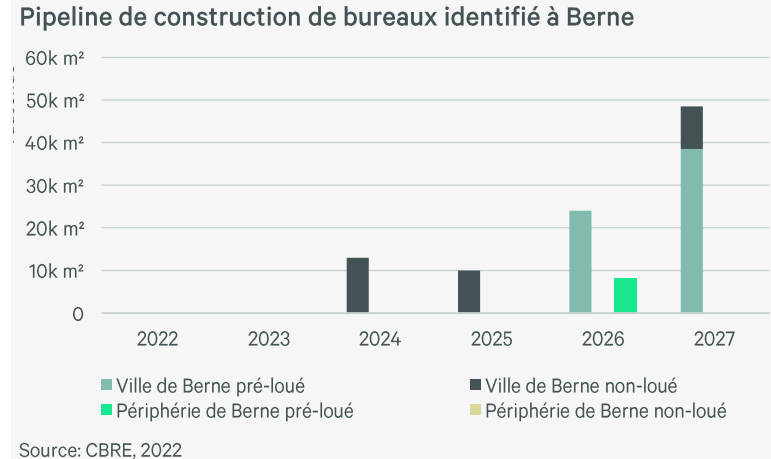
**Note: Période de référence de dix jours à la fin de l'année

Pipeline

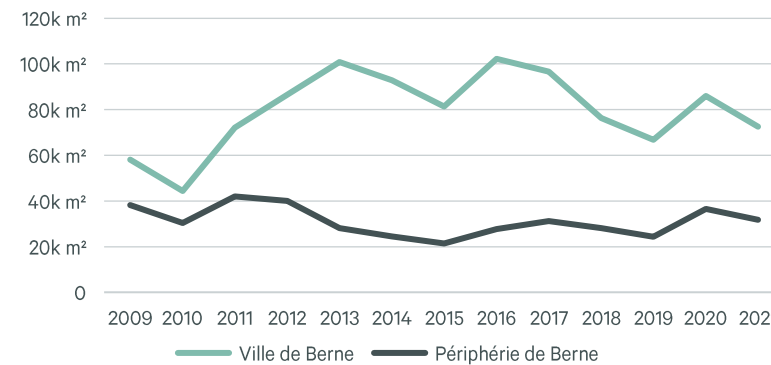
L'activité de construction de nouveaux bureaux dans et autour de la ville de Berne restera maîtrisée pour les années à venir. Ce n'est qu'en 2024, avec le projet BERN 131, que Losinger Marazzi achèvera un nouvel immeuble de bureaux majeurs, à condition de trouver suffisamment de locataires pour les quelques 13'000 m² prévus. Entre 2025 et 2027, d'autres futurs bâtiments de l'administration fédérale suivront sur la Guisanplatz à Berne et à Ittigen. Les premières étapes de WankdorfCity 3 devraient également intervenir au cours de cette période. Le développement ultérieur du site de WankdorfCity 3 prévoit, outre des logements, 50 à 60% de surfaces de bureaux et commerciales, et comprenant des espaces de production.

Avec le nouveau campus de la Haute école spécialisée bernoise (HESB) sur le site de Weyermannshaus Ost, un autre grand projet devrait voir le jour en 2027. Il regroupera 22 des 26 sites actuels, ce qui libérera 16 sites pouvant être remis potentiellement sur le marché locatif, rien que dans la ville de Berne.

Peu de constructions de bureaux prévues à court terme



Take-up de bureaux à Berne*



Take-up

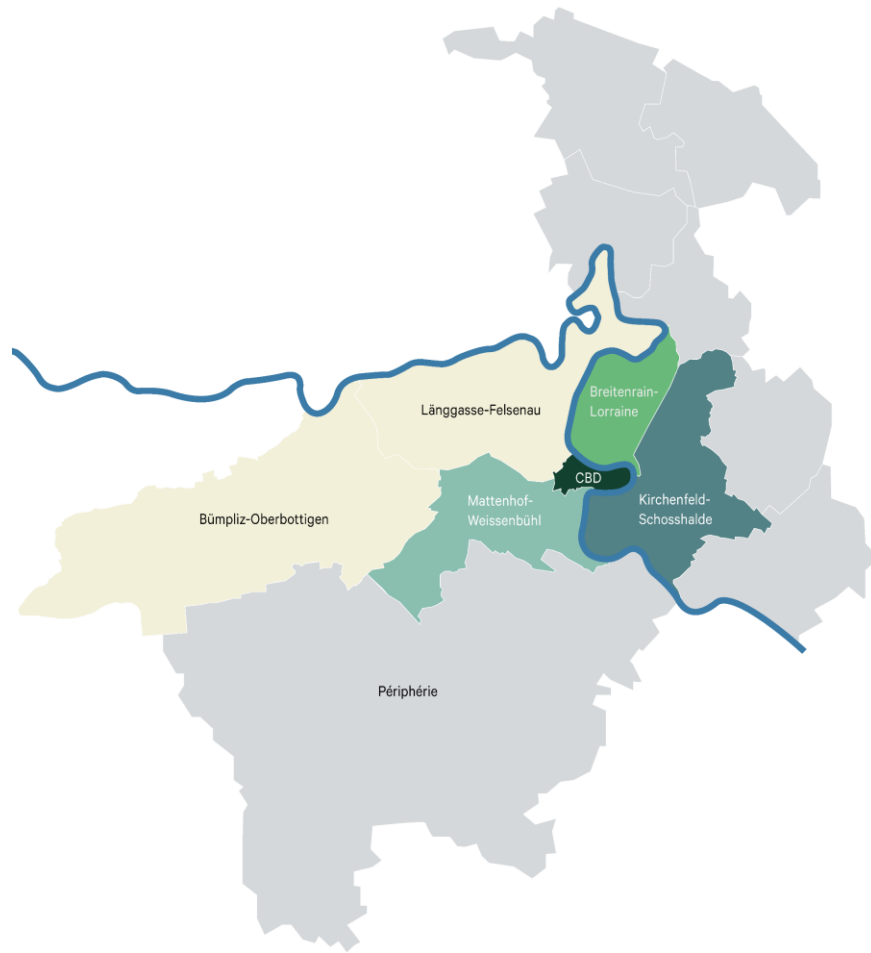
Avec près de 80'000 m² en moyenne, le take-up de la ville de Berne est comparable à celui de Bâle. Les deux villes ont un stock de bureaux similaire et sont toutes deux caractérisées par une forte représentation de propriétaires occupants. Cependant, contrairement à Bâle, l'absorption nette à Berne est nettement positive, représentant près de 30'000 m² par an entre 2017 et 2021, ce qui est principalement dû aux nouvelles constructions de WankdorfCity et du centre administratif Guisanplatz.

La périphérie de Berne se caractérise quant à elle par un marché locatif peu dynamique. A l'exception d'Ittigen et de Köniz, les périphéries de Berne ne comptent guère de grands pôles de bureaux.

*Note: Somme annuelle des moyennes centrées sur trois trimestres

Zones de marchés au T4 2021

Augmentation de l'offre à Kirchenfeld-Schlosshalde



Zone de marché	Disponibilité		Loyers proposés	
	Absolue (en m ²)	Part (en %)	10e–90e centile (en CHF/m ² p.a.)	Médiane (en CHF/m ² p.a.)
CBD, centre ville	5'000	1,0	230–370 420*	280
Länggasse-Felsenau	1'000	0,3	170–310	250
Breitenrain-Lorraine	3'000	0,6	150–300	220
Kirchenfeld-Schosschalde	27'000	7,5	150–310	230
Mattenhof-Weissenbühl	9'000	1,2	170–300	240
Bümpliz-Oberbottigen	9'000	3,9	130–230	180
Total ville de Berne	54'000	2,1	160–310	240
Total périphérie de Berne	19'000	2,1	120–250	180

*Loyer max. des transactions
Source: CBRE, Meta-Sys, 2022

06

Lausanne

Un marché dynamique dans l'Ouest Lausannois

Lausanne

Disponibilité

Les surfaces de bureaux actuellement disponibles à Lausanne et dans l'agglomération sont en légère hausse depuis plusieurs années, représentant un total d'un peu plus de 100'000 m², dont la moitié sont situées dans la capitale vaudoise.

L'offre de bureaux a nettement augmenté à Lausanne au quatrième trimestre 2021, à la suite du repositionnement et de la libération de quelques anciens immeubles de bureaux du centre-ville, alimentant désormais le marché avec de nouveaux espaces disponibles à la location. Toutefois, la rareté de grandes surfaces de bureaux disponibles à Lausanne est telle que la capitale olympique compte la plus faible proportion d'offres supérieures à 500 m² parmi les cinq grandes villes suisses en moyenne ces dernières années.

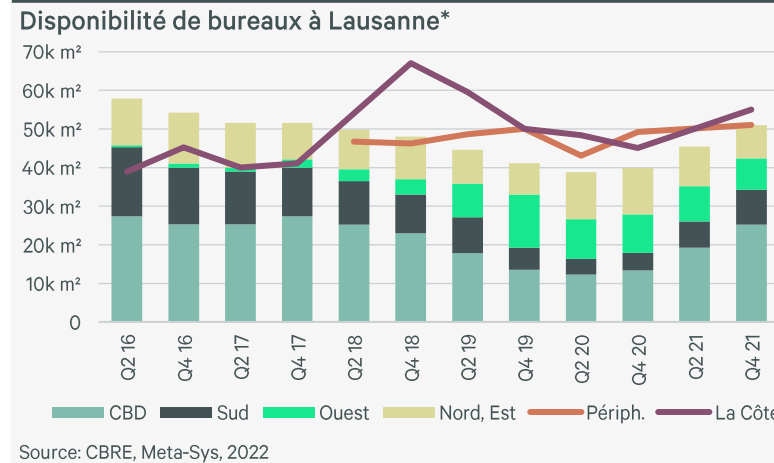
Jusqu'à présent, la nouvelle offre de bureaux arrivant sur le marché a bénéficié de bons taux d'absorption, essentiellement grâce aux relocalisations d'entreprises au sein de l'agglomération, comme l'illustre le remplissage du nouvel immeuble Millenium dans l'Ouest Lausannois. Cela explique en partie pourquoi en périphérie de Lausanne, les grandes surfaces vacantes sont le plus souvent des surfaces anciennes et peu attractives, résultant du départ d'un ou plusieurs occupants se relocalisant dans des locaux neufs. Ainsi les bureaux anciens connaissent des difficultés croissantes à trouver preneurs, en raison d'une compétition accrue avec l'arrivée de nouveaux projets dans la région.

Les zones centrales
restent plébiscitées
par les locataires



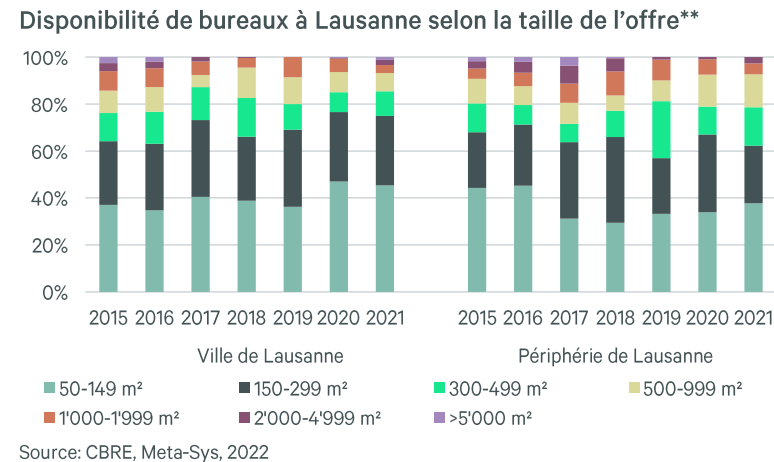
La polarisation du marché se poursuit: le renouvellement de l'offre par l'arrivée de nouveaux immeubles de meilleure qualité et plus efficaces tire les niveaux de loyers vers le haut dans cette catégorie, tandis qu'une majeure partie du stock est vieillissante voire obsolète, poussant les loyers à la baisse.

Pour les bâtiments vacants depuis un certain temps, les propriétaires accordent des mesures d'accompagnement importantes pour attirer de nouveaux locataires à la recherche de surfaces abordables.



“
Le centre de gravité du marché lausannois se déplace progressivement vers l'Ouest.”

Julien Scarpa
Research & Consulting
CBRE Suisse



*Note: Disponibilité dans les trois mois, période de référence de dix jours à la fin du trimestre

**Note: Période de référence de dix jours à la fin de l'année

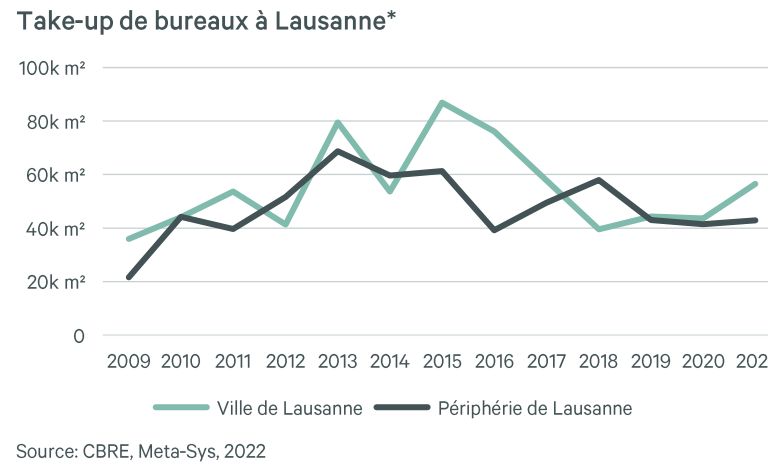
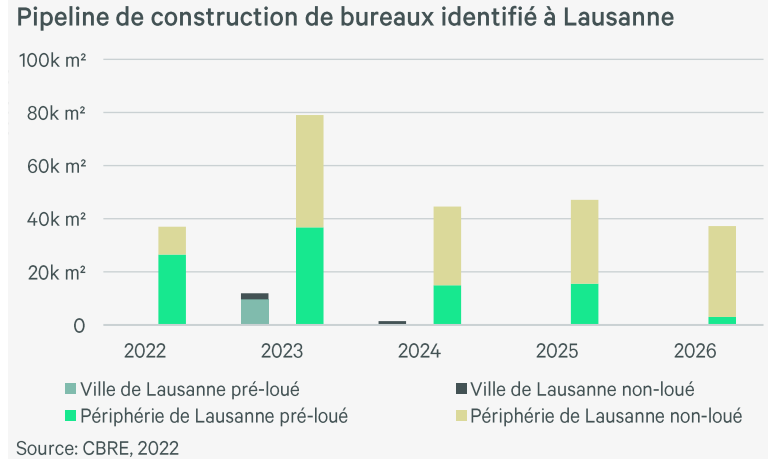
Pipeline

Entre 2022 et 2026, le pipeline de bureaux à Lausanne et dans son agglomération totalise plus de 250'000 m² de surfaces neuves. L'essentiel de l'activité de construction neuve se concentre dans l'Ouest Lausannois, où les taux de prélocation avoisinent 40% environ.

Les principaux projets en cours dans l'Ouest Lausannois se situent autour de la gare de Malley (Malley-Gare, Tour Tilia) et de Renens (Parc du Simplon) et entre ces deux pôles (Square One, Le Galicien), à Bussigny (QG, Cocoon), à Crissier (Orée de Crissier) ou encore autour du futur Campus Santé à Chavannes-près-Renens (Quartier Horizon). Ailleurs en périphérie, les prochaines phases du Biopôle à Epalinges offriront de nouveaux espaces dédiés aux Sciences de la Vie.

Lausanne ne verra l'arrivée d'une nouvelle offre significative de bureaux dans les cinq prochaines années qu'avec le développement du quartier mixte des Plaines-du-Loup, et à plus long terme avec le projet de redéveloppement de la Rasude dans le quartier de la gare.

Les nouvelles constructions se concentrent dans l'Ouest Lausannois



Take-up

Le canton de Vaud et ses districts ont connu l'un des taux de croissance de l'emploi les plus élevés de Suisse ces dernières années, en particulier sur La Côte. Cette dynamique de l'emploi a soutenu la demande de bureaux pour des besoins d'expansion, en particulier de la part des PME et des start-ups. Parallèlement, les grandes entreprises ont tendance à se regrouper dans des immeubles tout juste livrés et plus efficaces, situés dans des zones centrales et proches des transports publics, ce qui a stimulé l'activité locative de Lausanne et d'une partie de l'Ouest Lausannois.

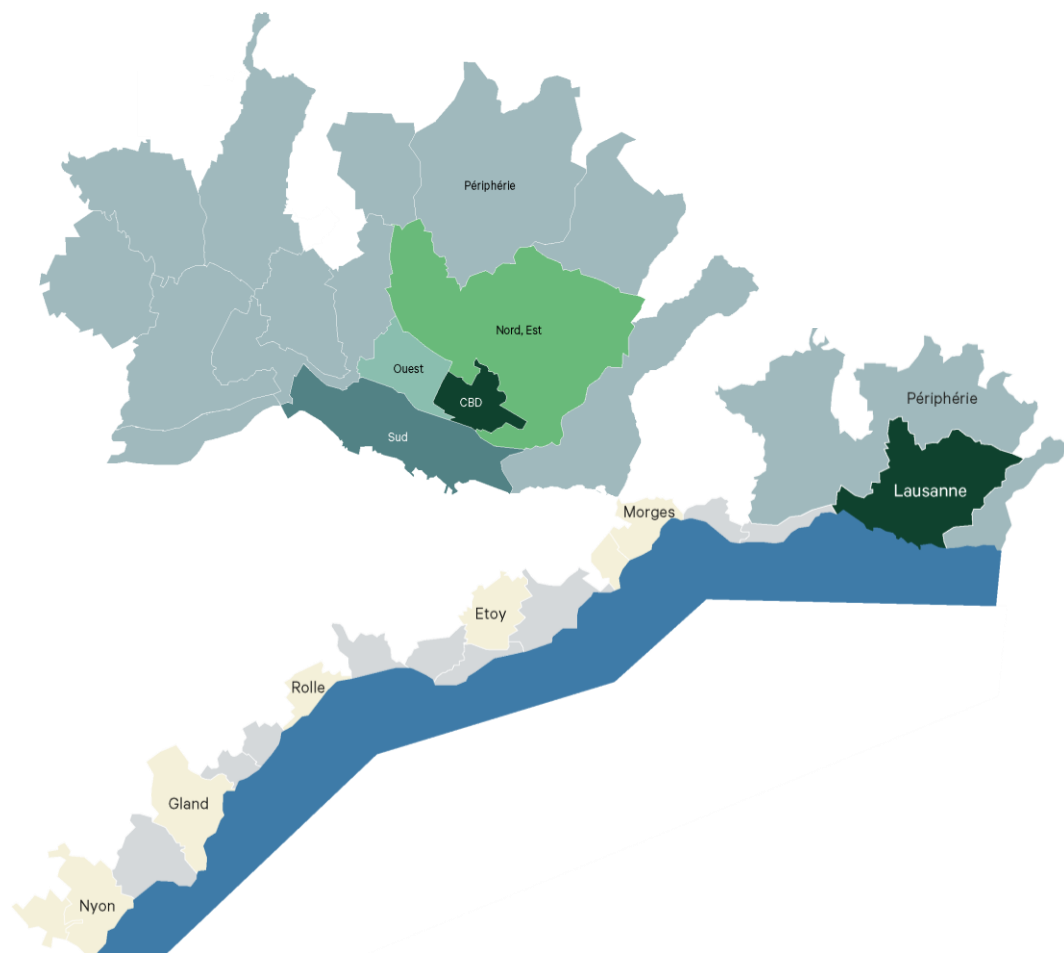
Le secteur des Sciences de la Vie bénéficie d'une croissance rapide depuis plusieurs années (+33% d'équivalents temps plein dans le canton de Vaud entre 2011 et 2019), se traduisant par des besoins d'expansion notables dans la région de Lausanne et plus largement dans l'Arc lémanique. Des start-ups devenues scale-ups, telles que Sophia Genetics ou Lunaphore, vont chacune s'étendre sur plusieurs milliers de mètres carrés dans de nouveaux bureaux, respectivement à Rolle et à Morges.

Les secteurs publics et parapublics ont également été actifs sur le marché, à l'image du déménagement l'Avasad à Lausanne Sud ou de la création d'un nouveau gymnase à Bussigny au Business Village.

*Note: Somme annuelle des moyennes centrées sur trois trimestres

Zones de marchés au T4 2021

Offre abondante mais en baisse sur La Côte



Zone de marché	Disponibilité		Loyers proposés	
	Absolue (en m²)	Part (en %)	10e-90e centile (en CHF/m² p.a.)	Médiane (en CHF/m² p.a.)
CBD	25'000	3,5%	285-400 435*	345
Sud	9'000	2,8%	280-360	320
Ouest	8'000	4,2%	220-300	250
Nord, Est	9'000	2,3%	200-305	250
Total ville de Lausanne	51'000	3,2%	230-380	305
Total périphérie de Lausanne	51'000	5,2%	170-280	220
Morges	14'000	7,8%	220-330	275
Nyon	21'000	9,3%	200-335	285
Gland, Rolle, Etoy	19'000	11,6%	200-285	240
Total La Côte	55'000	9,7%	190-350	270

*Loyer max. des transactions
Source: CBRE, Meta-Sys, 2022

Contacts

Julien Scarpa

Associate Director Research & Consulting

+41 21 560 73 66

julien.scarpa@cbre.com

David Schoch

Director Research & Consulting

+41 44 226 30 59

david.schoch@cbre.com

© Copyright 2022. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.