

Continuons à construire des surfaces commerciales à Genève

Alors que plus de 750 000 m² de locaux sont offerts à la location et que le taux de vacance de surfaces commerciales est compris entre 5 et 6%, la construction de bureaux reste pourtant essentielle. Le contexte économique, le dynamisme local et la concurrence internationale plaident pour celle-ci. Comme les bâtisseurs sont toujours en décalage avec les cycles économiques, il faut maintenir l'effort pour ne pas se retrouver à court de locaux lorsque les entreprises, genevoises et étrangères, qui voudront s'installer, en auront besoin. Le secteur immobilier anticipe cette future demande. Il ne faut pas réitérer les erreurs commises dans le résidentiel lorsque l'incurie politique, étalée sur plusieurs décennies, a conduit à la situation de pénurie actuelle.

L'an passé, selon les chiffres de la Direction générale du développement économique, de la recherche et de l'innovation, 22 nouvelles entreprises internationales se sont implantées à Genève créant 95 emplois. D'ici à 2021, ces mêmes 22 auront généré près de 300 postes. Si les installations n'atteignent plus les records du début du millénaire, elles se stabilisent désormais autour d'une vingtaine par an, participant à l'augmentation générale des personnes actives. Pour une société étrangère, parmi les multiples critères déterminant le choix d'une ville, l'offre immobilière est primordiale. Plusieurs fois par an, j'accompagne des chefs d'entreprise pour leur faire visiter des locaux. Ils passent quelques heures à Genève avant d'aller à Francfort, Zurich, Amsterdam ou Paris. Ils ont des idées précises quant au type recherché et au montant du loyer.

Si Genève reste toujours un peu plus chère que d'autres villes européennes, elle ne

peut plus se permettre de proposer les loyers exorbitants d'avant 2008, où le mètre carré pouvait dépasser les 1000 francs annuels. Aujourd'hui, en partie grâce aux nouveaux immeubles bâtis, il faut encore compter 650 francs dans l'hyper-centre, une somme plus en rapport avec la concurrence européenne.

Si le prix est une composante, la surface en est une autre. Ces dernières années, la tendance a été au morcellement des locaux commerciaux. Ce n'est pas un problème car nos PME en ont besoin. En revanche, les plus

grandes entreprises et notamment les sociétés internationales qui s'installent veulent avoir la possibilité d'accéder à des plateaux de plusieurs milliers de mètres carrés, même si, dans un premier temps, l'équipe de départ n'est pas nombreuse. Pour elles, les perspectives de croissance sont fondamentales. Il est donc nécessaire de construire des bâtiments capables d'en offrir.

D'autant qu'à l'instar de n'importe quel autre secteur économique, l'immobilier commercial

doit mettre en avant l'innovation. Et celle-ci passe justement par la construction de nouveaux immeubles qui correspondent aux normes énergétiques actuelles et qui permettent un renouvellement du parc. En effet, les locataires ou les acheteurs préfèrent les locaux neufs à l'utilisation plus facile. Ils quittent les anciens au profit des plus récents permettant alors la rénovation de ces derniers, voire même la transformation en logements comme prévu par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Par exemple, les locataires des immeubles commerciaux vieillissants de l'avenue Louis-Casaï à Genève trouveront des infrastructures plus en phase

avec l'époque lorsque le quartier de l'Étang sera terminé. Les espaces libérés pourraient, après travaux, recevoir des habitants comme c'est déjà le cas le long de cet axe.

Ce fonctionnement permet de compenser l'inertie normale du secteur immobilier en collant au plus près aux réalités démographiques et économiques de la région.

D'autant que les perspectives du canton sont favorables. Longtemps le secteur bancaire a largement dominé mais son redimensionnement a favorisé l'émergence des sciences de la vie ou les technologies de l'information et de la communication alors même que l'horlogerie et la bijouterie, la parfumerie et les arômes, l'arbitrage ou le négoce des matières premières continuent à participer à la diversification sectorielle de notre région.

La bonne conjoncture mondiale va pousser l'économie du canton à la hausse. L'optimisme souffle sur la zone euro, ce qui se ressent dans le taux de change, revenu à un niveau plus favorable aux industries d'exportation. Les ventes genevoises à l'international ont bondi de 5,9% au premier trimestre 2018. Genève traverse une phase d'accélération de sa croissance. Celle-ci devrait encore bénéficier de la modernisation des infrastructures avec la mise en service, l'an prochain, du Léman Express et l'agrandissement de l'aéroport. La réforme de l'imposition des entreprises devrait aussi soutenir cette dynamique.

Il convient donc d'anticiper ce mouvement pour éviter, à l'avenir, une pénurie de locaux. Malgré un taux de vacance élevé dans l'immobilier commercial, il faut faire confiance à l'économie genevoise en poursuivant la construction de surfaces de bureaux. Les entreprises sauront gré de cette anticipation et, dans dix ans, tout le canton en bénéficiera. ■

ROBERT CURZON PRICE
PARTNER REAL ESTATE KNIGHT
FRANK

