



# *L'immobilier de bureau en Suisse*

2022



# *L'immobilier de bureau en Suisse*

2022

## *Chers clients et amis de JLL,*



Nous venons de passer une période mouvementée. Après une année 2020 marquée par la crise, nous avons pu reprendre notre souffle, grâce à la reprise économique bienvenue qui a suivi. Le moteur de l'économie tourne à nouveau, et le marché immobilier suisse semble presque insensible à quelque facteur perturbateur que ce soit. Cela veut-il dire que tout est revenu comme avant? En aucun cas.

Nos activités et le secteur immobilier sont en pleine mutation, et cette mutation s'est incroyablement accélérée ces deux dernières années. Nous sommes loin du temps où le travail ne s'effectuait qu'au bureau: travail à domicile et à distance sont devenus la mode, beaucoup d'entreprises revoient leurs concepts de place de travail. Le changement climatique s'impose lui aussi toujours plus dans les préoccupations de la branche, et de plus en plus d'acteurs s'efforcent, via leurs pratiques commerciales et leur parc immobilier, de réduire leurs émissions de CO<sub>2</sub>. Ces deux thèmes font l'objet d'un approfondissement dans deux articles de fond de la présente publication.

Les tendances inflationnistes refont elles aussi (à nouveau) surface. La hausse des prix devrait certes être de courte durée, mais elle est en grande partie une conséquence directe de la crise du coronavirus. Pour la Suisse du moins, plusieurs instituts prévoient juste un surcroît d'inflation limité. Les incertitudes sur l'évolution à venir des facteurs macroéconomiques pertinents sont néanmoins plus grandes.

Mais alors, cela veut-il dire que rien ne sera plus comme avant? Non. Nous continuons à observer un intérêt important pour les biens immobiliers offrant de solides revenus locatifs dans les zones de desserte des grandes villes. De nombreuses et surtout d'importantes transactions ont pu être conclues pour des objets très disputés, et tout semble indiquer que ce schéma devrait perdurer. Par contre-coup, on voit croître de multiples groupes de placement existants et en émerger de nouveaux.

Outre les thèmes traités dans nos deux articles de fond, nous nous intéressons dans cette étude de l'immobilier de bureau, comme à l'accoutumée, aux marchés des surfaces dans diverses villes suisses, avec un double éclairage sur les conditions économiques et le marché des investissements.

Je vous souhaite, cette fois encore, une excellente lecture et me réjouis de vos retours.

*Jan Eckert*

CEO Switzerland,  
Head Capital Markets DACH

# Sommaire

---

## Thèmes

### *Page 6*

#### **L'influence des aspects de durabilité sur les décisions immobilières**

Les critères ESG pèsent de plus en plus lourd dans les stratégies des acteurs de l'immobilier, influençant ainsi les décisions des locataires, des investisseurs et des développeurs.

### *Page 11*

#### **Concepts de postes de travail comme piliers de la stratégie d'entreprise**

La surface de bureau dont a besoin une entreprise dépend des activités pouvant être effectuées sur place ou en télétravail. Chaque entreprise développe son propre concept en fonction de sa capacité à innover et à renforcer le lien émotionnel avec la culture d'entreprise tout en garantissant la rentabilité des espaces de travail.

## Aperçu du marché

### *Page 20*

#### **Environnement économique**

Une reprise conjoncturelle bienvenue, avec néanmoins plusieurs facteurs d'incertitude.

### *Page 22*

#### **Le marché suisse de l'investissement**

Des biens immobiliers «core» toujours très recherchés, un marché des transactions robuste.

### *Page 24*

#### **L'immobilier de bureau à Zurich**

L'offre continue de croître, Zurich se mue en pôle technologique.

### *Page 27*

#### **L'immobilier de bureau à Genève**

Le marché reste dynamique et les loyers «prime» stables.

### *Page 30*

#### **L'immobilier de bureau à Berne**

Un taux d'offre toujours bas, mais une hausse d'activité attendue à compter de 2024.

### *Page 33*

#### **L'immobilier de bureau à Lausanne**

Forte hausse du taux de vacance, avec toutefois une pénurie persistante dans le CBD.

### *Page 36*

#### **L'immobilier de bureau à Bâle**

Une offre stabilisée au plus haut niveau, pour une décennie à venir marquée par les transformations.

### *Page 39*

#### **L'immobilier de bureau à Zoug**

Quasiment pas de bureaux libres à Zoug, une offre en hausse très nette à Baar.

### *Page 42*

#### **Aperçu dans les centres régionaux**

### *Page 46*

#### **L'immobilier de bureau en Europe**

Reprise sur les marchés des surfaces, poursuite de la compression des rendements.



*Thèmes*

# L'influence des aspects de durabilité sur les décisions immobilières

---

*Changement climatique, durabilité, responsabilité sociale: des concepts auxquels les entreprises immobilières doivent toujours plus se confronter elles aussi – et pour lesquels elles doivent faire la preuve, sous une pression grandissante, de leur engagement. Pour satisfaire aux règles, implicites au niveau social et explicites en termes légaux, elles appliquent de plus en plus les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance.*

Par critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance («ESG»), on entend une évaluation de tous les aspects d'une entreprise du point de vue des facteurs écologiques et sociaux, généralement via un système de points. En UE, des normes ESG font ainsi leur apparition dans la législation – notamment dans le secteur financier – avec le Règlement Taxinomie UE 2020, qui affectera aussi indirectement la Suisse à l'avenir<sup>1</sup>.

Au niveau de la législation suisse, la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie de 2014 a introduit un Modèle de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC) actualisé<sup>2</sup>. Entre-temps ont été ratifiés les accords de Paris sur le climat (2015), par lesquels la Suisse s'engage à diminuer de moitié ses émissions de CO<sub>2</sub> à échéance 2030<sup>3</sup>. La stratégie énergétique 2050 planifie à encore plus long terme et inclut divers objectifs climatiques et mesures à mettre en œuvre – dont la sortie de l'énergie nucléaire et la promotion parallèle des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique en général<sup>4</sup>.

## **Des exigences nettement plus élevées en matière de durabilité**

Divers groupes d'intérêt gravitent autour d'un projet immobilier. Développeurs, actionnaires, investisseurs et locataires influencent, via leurs réflexions, les objectifs qu'ils fixent et leurs actions, la valeur de l'objet immobilier. Les critères ESG ont une importance croissante dans la stratégie de ces divers acteurs.

Des diverses recherches de sites que JLL a eu la chance d'accompagner, il ressort clairement que les utilisateurs des bureaux inscrivent, dès les démarches initiales, leurs exigences spécifiques de durabilité dans leurs priorités. Les entreprises sont sensibilisées au sujet et envisagent de plus en plus fréquemment la seule location d'objets immobiliers certifiés. Entre autres exemples majeurs de contrats conclus à Zurich, dans lesquels les aspects sociaux et écologiques ont joué un rôle clé, on citera ceux de La Prairie ou Zalando. Il s'avère en outre que même les entreprises n'ayant pas de directives de groupe concrètes en matière de stratégies immobilières durables s'engagent dans ce sens, en renonçant par exemple à des places de parking et en incitant leur personnel à utiliser les transports en commun.

Les utilisateurs ne sont d'ailleurs pas les seuls à pousser ces stratégies: les investisseurs ont eux aussi des exigences toujours plus strictes en termes de durabilité des objets. Et ce, pas seulement sous la pression d'une obligation légale ou d'une responsabilité sociale, mais parce que cela se révèle souvent rentable à long terme. Les objets durables sont par exemple plus simples à financer et s'avèrent généralement nettement plus liquides. Une certitude: les besoins des acteurs du marché des investissements ont énormément évolué. C'est d'ailleurs ce qui ressort d'une enquête réalisée par JLL auprès d'investisseurs immobiliers en Allemagne, en mars 2021. 35% des personnes interrogées indiquent que les questions

---

<sup>1</sup> Commission européenne, taxinomie européenne pour des activités durables.

<sup>2</sup> Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie, MoPEC.

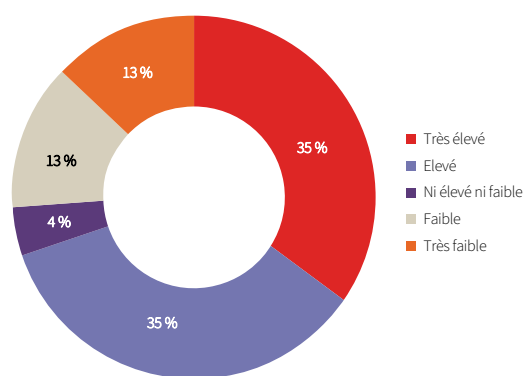
<sup>3</sup> Office fédéral de l'environnement (OFEV), Accord de Paris.

<sup>4</sup> Confédération suisse, DETEC, Stratégie énergétique 2050.

ESG ont une importance clé lors d'un achat immobilier. Un autre groupe de 35% des investisseurs dit accorder une grande importance au sujet. Pour 26% des investisseurs, la thématique ESG ne joue encore pour l'instant qu'un rôle minime ou très minime.

Figure 1

### Poids des critères ESG dans l'achat d'un bien immobilier



Source: JLL

### Toujours plus d'investisseurs institutionnels avec des objectifs concrets

Il se dessine en Suisse une tendance similaire. La majorité des investisseurs suisses du secteur immobilier se penche sérieusement sur le sujet depuis deux ou trois ans, et certains se sont fixé des objectifs internes. Le changement de paradigme a notamment déjà eu lieu ou est tout au moins en cours chez les investisseurs institutionnels. Les huit entreprises immobilières les plus cotées de Suisse inscrivent ainsi dans leur rapport de gestion une stratégie de durabilité définie, indiquant en outre dans la plupart des cas des objectifs quantifiables. Pour ce faire, la plupart des investisseurs, sur la base des prescriptions d'objectif émanant de la Suisse et de l'UE en termes de réduction générale des gaz à effet de serre, définissent une courbe de réduction de CO<sub>2</sub> ou une baisse de la consommation d'énergie. Ainsi, la société PSP Swiss Property AG envisage de diminuer d'ici 2035 de quelques 50% les émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'exploitation de son portefeuille<sup>5</sup>. Pour atteindre ce but,

elle met l'accent sur le remplacement des énergies de chauffage fossiles et la mise en œuvre de mesures d'isolation thermique et d'efficacité. De même, Swiss Finance & Property AG prévoit, à échéance 2030, de baisser de moitié ses émissions de CO<sub>2</sub> et d'acheter au moins 50% de son courant de sources d'énergies vertes<sup>6</sup>. Zug Estates AG s'est quant à elle fixé pour but d'exploiter son portefeuille immobilier sans émission de gaz à effet de serre d'ici à 2023<sup>7</sup>. La Swiss Prime Site AG vise le même objectif à échéance 2040<sup>8</sup>. D'autres investisseurs ont défini comme critère l'existence d'un certificat de durabilité du bien immobilier envisagé. Chez Mobimo par exemple, tous les objets en développement disposent d'un label de développement durable répandu en Suisse<sup>9</sup>. D'autres investisseurs institutionnels s'efforcent notamment de maximiser dans leur portefeuille le nombre d'objets dotés de chauffage utilisant une énergie non fossile ou équipés d'installations solaires. UBS s'est engagée à inclure à son portefeuille 100 installations de ce type d'ici 2022 et à alimenter ainsi quelque 4'000 foyers en énergie solaire<sup>10</sup>.

### Les biens immobiliers génèrent 40% des émissions totales de CO<sub>2</sub> à travers le monde

Comme déjà mentionné, la prise de conscience des acteurs du marché est particulièrement forte en ce qui concerne le «E» (Environnement) des critères ESG. Actuellement, il semble très probable que cette question pèsera aussi de plus en plus lourd au niveau de la législation. Les biens immobiliers sont responsables de 40% des émissions mondiales de CO<sub>2</sub><sup>11</sup> (exploitation et énergie grise). Un total de 80% des bâtiments qui existeront d'ici 2050 sont déjà construits aujourd'hui. En conséquence, le parc immobilier actuel joue un rôle crucial dans l'atteinte des objectifs climatiques (Zéro émission nette d'ici 2050)<sup>12</sup>. C'est pourquoi investisseurs et actionnaires du secteur immobilier doivent comprendre quand et comment un bâtiment peut atteindre le statut Zéro émission, quels investissements cela requiert, quelles sont les opportunités et risques liés et comment ces facteurs influent, au final, sur la valeur d'un bien.

<sup>5</sup> PSP Swiss Property AG, Rapport annuel 2020.

<sup>6</sup> Swiss Finance & Property AG, Rapport ESG 2020.

<sup>7</sup> Zug Estates AG, Rapport de durabilité 2020.

<sup>8</sup> Swiss Prime Site AG, Rappel annuel 2020.

<sup>9</sup> Mobimo Holding AG, Rapport de durabilité 2020.

<sup>10</sup> UBS Fund Management (Switzerland) AG, Rapport de durabilité 2019/2020.

<sup>11</sup> Alliance mondiale bâtiments et construction, 2018 Global Status Report.

<sup>12</sup> Nations Unies, octobre 2021.

## **Méthode d'évaluation des biens immobiliers selon la stratégie durable**

Les principes de base de la méthode d'évaluation ont aussi fait leurs preuves comme «Meilleures pratiques» pour estimer les questions de durabilité. La méthode des flux de trésorerie actualisés (ou DCF pour Discounted Cashflow Method) peut servir à estimer les hypothèses de revenus, rendements, taux d'actualisation, investissements, taux de vacance, délais d'absorption, frais d'exploitation et de maintenance de tous types de bâtiments. Les hypothèses standards, sur lesquels se fondent aujourd'hui les modèles de valorisation, devraient néanmoins évoluer. Le nombre toujours croissant de données relatives aux transactions et locations permettra de dégager plus facilement un modèle de la façon dont les différents acteurs du secteur de l'immobilier gèrent la question ESG. Ces enseignements influenceront à leur tour sur l'évaluation immobilière. Les explications qui suivent visent à montrer dans quelle mesure l'intégration de critères ESG pour les immeubles à usage commerciaux peut influencer sur les différents paramètres de la valorisation du bien.

### *Revenus locatifs*

Situés dans les zones les plus demandées, les bâtiments «verts» peuvent générer des revenus locatifs plus élevés. L'offre de surfaces adaptées est limitée, et la demande émanant des utilisateurs ayant des exigences ESG s'accroît. À l'inverse, les anciens bâtiments comportent un risque, puisqu'ils ne satisfont potentiellement pas aux exigences légales ou des utilisateurs. Il est alors extrêmement compliqué de maintenir le niveau des revenus locatifs sans investissements supplémentaires. Cela vaut plus encore pour les objets situés dans des secteurs moins demandés.

Par ailleurs, les coûts énergétiques liés à la consommation supportés par les locataires, généralement moindres dans les immeubles particulièrement économes en énergie que dans des bâtiments moins efficaces, devraient s'accompagner d'une plus grande propension à payer le loyer net.

### *Pertes de loyer*

Au terme du contrat de location, soit les locataires prolongent leur bail, soit les surfaces sont remises sur le marché. Pour les biens énergétiquement efficaces propices au bien-être des utilisateurs et des modèles

de travail d'avenir, la conclusion d'un nouveau bail intervient en général plus rapidement que pour d'anciens immeubles obsolètes. Le niveau de demande plus élevé renforce aussi la capacité de négociation du propriétaire, qui se verra moins obligé de faire des concessions – telles qu'une période sans prélèvement de loyer.

### *Coûts des investissements*

Lors de la rénovation d'anciens bâtiments, il peut s'avérer rentable d'investir dans des mesures qui rendront le bâtiment plus économe en termes d'énergie et de consommation des ressources. Les coûts d'investissement d'un tel projet sont plus élevés que ceux d'un simple assainissement se limitant à rénover l'existant. Considérant la rapidité avec laquelle la législation et les exigences ESG des utilisateurs évoluent, on ne peut toutefois exclure le risque que de nouveaux investissements soient très vite nécessaires si le maître d'œuvre choisit de laisser ces aspects de côté. Dans la méthode de valorisation DCF, cela peut en outre justifier des fonds de remise en état plus élevés à la sortie.

### *Baisse du taux d'actualisation*

La baisse du taux d'actualisation reflète les risques inhérents aux futurs flux financiers liés à un bien durant la période de rétention. Sur la base des chances et risques précités liés à la structure de cashflow d'un immeuble, il est justifié de choisir une baisse du taux d'actualisation plus importante pour les bâtiments inefficaces par rapport à ceux qui répondent aux exigences ESG. Avec la forte hausse de la demande et donc de la liquidité plus élevée d'un bâtiment conforme aux critères ESG, le profil de risque du bien diminue, et les investisseurs acceptent par conséquent plus facilement un rendement plus bas. Il n'est d'ailleurs pas rare que les critères ESG soient pour les investisseurs une sorte de critère d'exclusion, qui fonde leur refus d'acquérir un bien qui ne soit pas conforme aux standards ESG.

## **Pas de handicap concurrentiel avec une stratégie durable**

L'exemple de calcul ci-après se base sur l'achat et la remise en état d'un immeuble commercial «core» bénéficiant d'une bonne situation dans une grande ville suisse. En fonction des acteurs du marché, la stratégie de gestion ultérieure du bien peut varier. Le bâtiment comprend 2'700 mètres carrés de surface locative bénéficiant de places de parking en nombre adéquat. Les trois-quarts

des loyers contractuels relèvent actuellement d'un usage de surfaces de bureau. Le prix d'achat de ce bien type est de CHF 50 millions.

Le premier scénario part de l'hypothèse d'un potentiel acquéreur souhaitant rénover l'immeuble, pour qu'il réponde aux normes techniques actuelles et que les surfaces restent à moyen terme attractives – dans sa structure existante – pour les locataires. Dans un second scénario, un autre acquéreur potentiel vise à en faire un bâtiment neutre en termes de CO<sub>2</sub> à compter de 2030. Le potentiel acheteur veut en outre adapter la structure des surfaces locatives et l'équipement technique de base aux modèles de travail d'avenir.

Le comparatif suivant des paramètres de valorisation principaux et des indicateurs de rendement clés montre l'écart entre une stratégie ESG versus une approche ignorant cet axe, dans un environnement d'affaires compétitif.

Les deux scénarios donnent une valeur DCF de CHF 50 millions. La modélisation de la valorisation DCF pour ces exemples montre que la prise en compte d'une stratégie de durabilité cohérente n'induit pas forcément de désavantage compétitif. Il est même au contraire vraisemblable que le potentiel de revenu qui l'accompagne, les risques d'investissements futurs moindres et la liquidité plus importante justifient la majoration de prix par rapport au scénario 1.

Mais dans ce contexte, tous les objets n'offrent pas le potentiel de compenser le surcroît d'investissement lié à une stratégie durable par une hausse du revenu locatif ou un temps moins long de recherche d'un nouveau locataire. Avec différentes stratégies, telles que présentées

dans l'exemple de calcul précédent, les deux techniques de valorisation peuvent être actuellement envisagées. Pour des objets destinés à un usage commercial bénéficiant d'une situation centrale et d'une demande importante, transformer un ancien immeuble en un bâtiment énergétiquement efficace et doté d'une structure innovante crée probablement une valeur ajoutée. Mais pour beaucoup d'immeubles situés à l'écart des centres économiques, cette approche induirait au contraire sans doute une perte de valeur, le surcroît d'investissement exacerbant l'effet d'appréciation négatif. Car dans ces secteurs géographiques, la rénovation des caractéristiques énergétiques et de conception ne permet pas forcément d'augmenter suffisamment les loyers. Ce point dépend par ailleurs très fortement de l'usage commercial spécifique des surfaces. Il est par exemple bien plus compliqué d'exploiter le potentiel lié à une stratégie durable dans le cas de locaux destinés au commerce de détail ou à usage industriel.

### Ne rien faire peut devenir un risque

Même si aujourd'hui, les concepts de changement climatique, de durabilité et de responsabilité sociale sont dans toutes les bouches, la majorité des acteurs du marché immobilier n'est pas encore fermement engagée dans la stratégie net-zéro. Ceux qui ont déjà fixé des objectifs de durabilité concrets et se sont alignés sur certaines exigences (non contraignantes pour l'instant) des divers rapports sont aujourd'hui surtout les gros investisseurs institutionnels. La pression liée à l'obligation d'intégrer ces sujets et de s'impliquer activement va toutefois aller croissant, avec un cadre législatif voué à se renforcer, des attentes d'actionnaires de plus en plus élevées et une demande accrue d'objets «verts». De même, la tendance en faveur de bâtiments plus efficaces est amenée à se renforcer.

|                           |                        | Scénario 1                          | Scénario 2                                  |
|---------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|
|                           |                        | Statu quo en termes de rénovation   | Neutre en CO <sub>2</sub> à compter de 2030 |
| Revenus locatifs          | Après rénovation       | <b>500</b> CHF/m <sup>2</sup> VMF   | <b>520</b> CHF/m <sup>2</sup> VMF           |
| Pertes de loyer           | Contrat sur 5 ans      | <b>4</b> mois                       | <b>3</b> mois                               |
| Coûts des investissements | CAPEX Années 1 - 10    | <b>2'050</b> CHF/m <sup>2</sup> VMF | <b>3'780</b> CHF/m <sup>2</sup> VMF         |
|                           | Fond CAPEX à la sortie | <b>29</b> CHF/m <sup>2</sup> VMF    | <b>27</b> CHF/m <sup>2</sup> VMF            |
| Rendement à la sortie     | Brut                   | <b>2,54</b> %                       | <b>2,42</b> %                               |
|                           | Net                    | <b>2,15</b> %                       | <b>2,09</b> %                               |

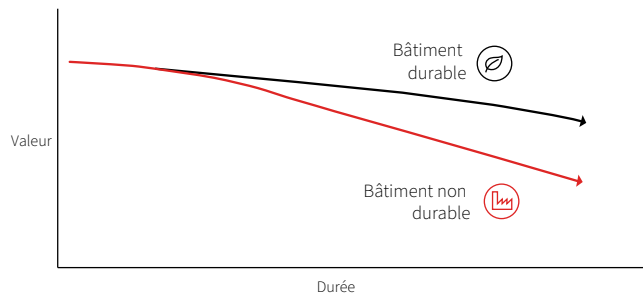
Du fait de l’actuel renforcement du cadre légal en la matière en UE, il est très vraisemblable de voir, en Suisse aussi, augmenter les exigences de durabilité des objets immobiliers. Considérant le contexte des prescriptions légales d’une part et les attentes croissantes des acteurs du marché d’autre part, l’immobilier «vert» s’imposera indubitablement à long terme comme la norme du secteur. Une fois ceci établi, l’investisseur de notre exemple précédent ne retirera plus de surcroît de revenu avec la rénovation d’un ancien immeuble selon les critères ESG, puisqu’il ne s’alignera sur ces standards attendus par les locataires que par la mise en œuvre de mesures contraignantes. On peut donc supposer qu’à l’avenir, les objets ne satisfaisant pas aux exigences légales et aux attentes des acteurs du marché subiront un effet d’appréciation négative accru. En particulier si les propriétaires de ces objets ne font pas le choix d’accorder dès aujourd’hui à ces thématiques l’attention adéquate.

*Dominik Stamm*    *Tamara Fürer*  
Vice President      Senior Associate

*Julia Jünger*  
Associate

Figure 2

Différentes évolutions



Source: JLL

Qu’est-ce qu’un bâtiment «vert»?

Les technologies de bâtiments «verts»

|                                                                                                                |                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L’usage efficace de l’énergie, de l’eau et des autres ressources                                               | L’usage de matériaux biologiquement dégradables ou déjà recyclés («Circular Economy»)                                                         |
| L’usage d’énergies renouvelables – solaire, éolienne, géothermie p. ex.                                        | L’électricité photovoltaïque (panneaux solaires), par exemple pour le chauffage, l’aération et la climatisation                               |
| Des mesures de réduction de la pollution et des déchets, la promotion de la réutilisation et au recyclage      | Une production thermique grâce à l’air, l’eau et la terre (p. ex. via des pompes à chaleur)                                                   |
| L’usage de matériaux non toxiques, éthiques et durables                                                        | Une enveloppe de bâtiment intelligente; pare-vapeur naturel, éclairage naturel, verre électrochrome («verre intelligent»), «toitures froides» |
| La prise en compte de l’environnement dans la conception, la construction et l’exploitation                    | «Une architecture «énergie basse» ou «zéro énergie»                                                                                           |
| La prise en compte de la qualité de vie des utilisateurs dans la conception, la construction et l’exploitation | Des technologies de consommation d’eau efficace: récupération des eaux de pluie et des eaux usées                                             |
| Une architecture évolutive permettant de procéder à des ajustements qui répondent aux exigences croissantes    | Des bâtiments autonomes                                                                                                                       |

Source: World Green Building Council

# Concepts de postes de travail comme piliers de la stratégie d'entreprise

*Le concept de travail hybride du futur se définit de manière cohérente à travers la stratégie d'entreprise. Au cœur de ce concept se trouvent la capacité à innover, le lien émotionnel et le retour sur investissement. Et la solution universelle ou «one size fits all» n'existe pas. Chaque entreprise doit donc développer son propre concept, en fonction de sa culture, de ses activités et ses objectifs.*

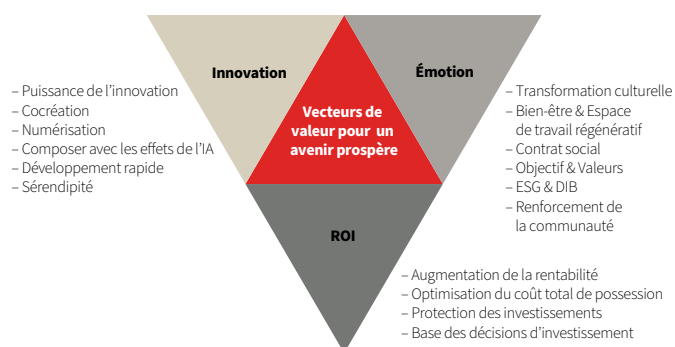
## Les besoins de demain

Aujourd'hui, tous les CEO des multinationales parlent de travail hybride et de l'importance d'une mise en avant claire de cette nouvelle forme de travail pour le succès de l'entreprise et de sa bonne mise en œuvre. Cela n'était pas encore le cas fin 2019. La pandémie a clairement contribué à mettre fin à la rigidité des structures, des états d'esprit et des processus. Les entreprises leaders l'exploitent de façon ciblée, comme opportunité d'adapter leur stratégie et au final, de profiter de cette ouverture. La culture d'entreprise joue un rôle absolument central, et rien ne la façonne plus que l'environnement de travail.

Les groupes doivent impérativement tenir compte, dans ce domaine, de l'influence du travail hybride. Des études de JLL révèlent qu'il va devenir usuel, dans la plupart des entreprises, de faire travailler les collaborateurs à distance (soit ailleurs qu'à la place de travail assignée) deux jours par semaine en moyenne.

Figure 3

## Pourquoi un concept de places de travail



Source: JLL

Définir la surface de bureau qui reste nécessaire ne peut par conséquent se faire qu'une fois établi quelles activités resteront – ou doivent rester – effectuées au bureau.

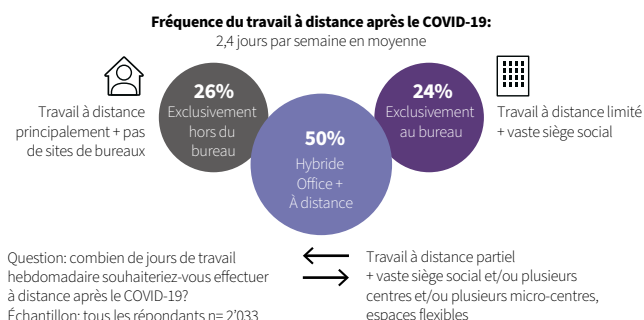
Pour répondre à cette question, il faut d'abord comprendre quels objectifs stratégiques une entreprise peut atteindre avec l'environnement de travail adéquat. La plupart des projets se concentre ici sur trois objectifs, dans lesquels les espaces de travail jouent un rôle prépondérant:

## 1. Stimuler la capacité d'innover

La capacité d'innovation, garante d'un futur succès commercial (et de son maintien), est actuellement en profonde mutation. La numérisation croissante permet en outre d'automatiser les tâches répétitives. Celles-ci sortent donc de plus en plus souvent du cahier des charges des employés. On devrait donc assister, dans les années à venir, à une «dé-industrialisation» au sein des bureaux.

Figure 4

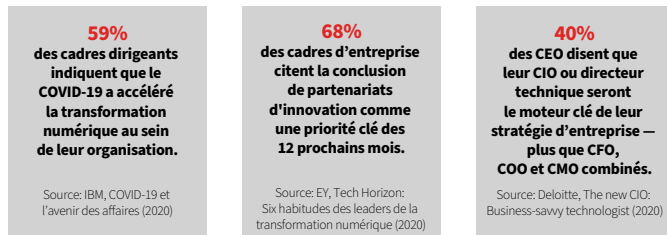
## Formes de travail hybrides



Source: JLL

Figure 5

## Transformation numérique plus rapide



Source: IBM, EY, Deloitte

Au cours des deux derniers siècles, on a appris à subdiviser un processus en plusieurs sous-processus, chacun étant réalisé encore et encore par un «prestataire de services», avec une efficacité sans cesse croissante. Cela a eu une influence immédiate sur l'aménagement physique des bureaux. Le meilleur exemple en est les fameux «cubicles» ou encore les longues rangées de tables dans des espaces de bureau ouverts.

Mais aujourd'hui, algorithmes et intelligence artificielle se chargent de plus en plus de ces tâches. Reste alors l'avantage suprême de l'individu: sa créativité. Et l'opportunité de la transformer, via la cocréation, les méthodologies agiles et la sérendipité<sup>13</sup>, en innovations prometteuses.

Et cela ne se produit pas au sein d'un bureau individuel ou lors d'un travail concentré effectué seul dans son coin. Car

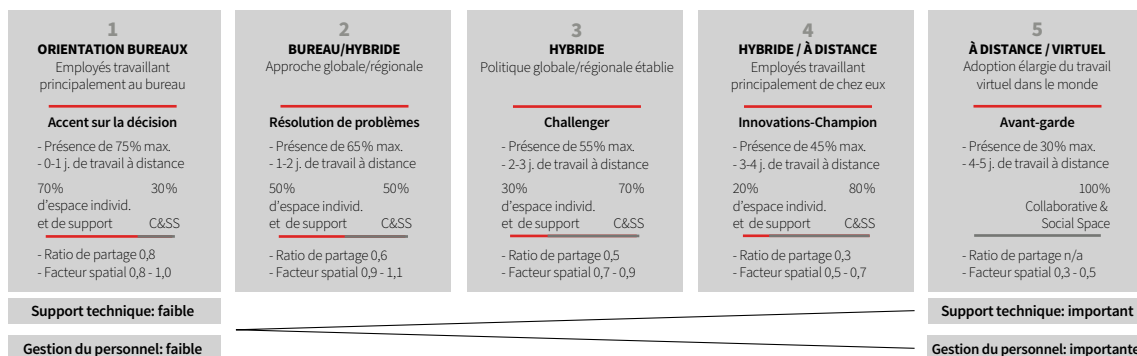
le cerveau humain ne développe de nouvelles idées que lorsque se rencontrent des centaines de fragments d'idées, par hasard ou de façon ciblée, et qu'il trouve le temps de développer ensuite ces informations en toute tranquillité.

## Des concepts de places de travail innovants créent l'espace pour les idées

Dans ses bureaux, une société innovante favorise la collaboration, le renforcement de la communauté, l'échange et une communication ouverte, et aménage ses espaces en conséquence. En complément, un groupe moderne soutiendra de façon ciblée le travail à distance, de même que le travail régénératif. Le défi réside en l'occurrence dans le fait que la plupart des entreprises sont, pour ainsi dire, déjà en vol et qu'elles doivent à présent très vite choisir vers quel aéroport elles veulent se diriger. Le modèle d'«Hybrid Working Progression» le démontre clairement: selon la stratégie d'avenir, la situation actuelle et les initiatives institutionnelles déjà lancées ou en voie de lancement, les entreprises peuvent choisir différents aéroports de destination. Le modèle distingue en gros cinq étapes de progression: des traditionnels «New Ways of Working» (quasiment la norme avant la pandémie), en passant par le «bureau fluide» (un concept centré sur l'innovation), jusqu'au «bureau virtuel» au sein desquels les gens collaborent surtout par voie numérique et en «Open Source Communities». L'étape de progression adaptée à chaque cas se détermine via une évaluation approfondie des stratégies, qui peut ensuite être traduite dans la définition d'expérience adéquate.

Figure 6

## Les cinq étapes des formes de travail hybrides



Source: JLL

<sup>13</sup> La sérendipité se définit par l'observation fortuite d'une chose qui n'était pas recherchée au départ et qui se révèle être une découverte totalement nouvelle et surprenante.

## 2. Renforcer le lien émotionnel

Avant la pandémie déjà, trouver les meilleurs talents et se démarquer des concurrents lors du recrutement étaient des préoccupations majeures des CEO. La tendance s'est accentuée, et ces questions sont vouées à peser de plus en plus dans les stratégies d'entreprise. Car seuls ceux qui ont la capacité de recruter les collaborateurs les plus compétents et de les garder ont une chance de s'imposer comme pionniers. Et les gens d'aujourd'hui veulent un lieu où ils puissent s'épanouir librement et évoluer, dans un modèle de place de travail flexible.

Les entreprises cherchent donc le bon positionnement en tant qu'«Employer of Choice», car la génération d'aujourd'hui façonne, avec sa vision différenciée du monde et de la performance, l'univers du travail de demain.

### Relier les espaces

Les locaux d'une entreprise peuvent, pour ce faire, créer la bonne atmosphère. Quand une entreprise ajuste la typologie de son espace de travail dans une perspective d'innovation, elle peut directement intégrer les éléments nécessaires d'un lien durable.

L'homme est bien entendu au centre d'un concept de place de travail réussi. Et pourtant, trop nombreux sont les concepts existants qui accordent trop peu d'importance au facteur humain. Le concept de «New Ways of Working» déployé mondialement depuis 2010 s'est lui aussi d'abord basé sur une approche centrée sur l'humain. Il a ensuite souvent été utilisé dans une perspective principalement axée sur les coûts; redevenant donc très similaire aux anciens modèles procéduraux de l'époque antérieure à la numérisation.

Comme on a pu le voir à travers la presse depuis deux ans, les choses sont en train de changer. Favoriser la diversité, donc intégrer volontairement des équipes multiculturelles aux facettes variées, doit être un impératif pour toute entreprise innovante, car les valeurs ajoutées qu'elles apportent sont diverses elles aussi.

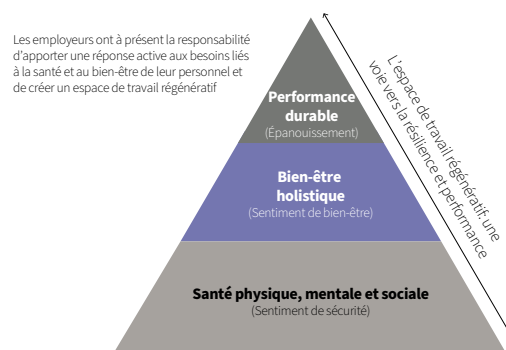
### Modèles de travail régénératif

La question du bien-être est également de première importance et va même un peu plus loin: avec les concepts de places de travail régénératives. À ce sujet, une étude de JLL montre que travailler depuis chez soi durant la pandémie a permis aux gens de se ressourcer,

physiquement et mentalement. Il sera crucial, en période postpandémie, de transposer ces éléments positifs au bureau, de façon à ce que les individus s'y sentent non seulement en sécurité et intégrés au niveau social, mais puissent aussi s'y épanouir au niveau personnel (pour le bien de l'entreprise). Cela passe par un aménagement approprié de l'espace, une gestion active du personnel et les compétences adéquates. Une entreprise offrant ce type de modèles de travail régénératif parviendra sans problème à attirer les talents si recherchés.

Figure 7

### Importance de la santé et du bien-être pour l'employeur



Source: JLL

### Durable, social, écologique

Les employés ne sont pas les seuls à porter un regard plus critique sur leur employeur; clients et actionnaires consomment et investissent eux aussi de façon plus réfléchie: qu'en est-il de la durabilité et de la responsabilité sociale? Quels processus de production mettons-nous en œuvre, quels biens fabriquons-nous, quelles prestations offrons-nous – et ces éléments sont-ils en ligne avec une préservation durable de notre planète?

L'entreprise doit en conséquence proposer à son personnel, à ses clients, à la société et à ses actionnaires une sorte de «contrat social»: un accord qui va bien au-delà de l'argent et des avantages non pécuniaires. C'est une promesse commune qui fonde un lien émotionnel.

En font aussi partie le sens et les buts de l'entreprise, et sa contribution personnelle à la protection de l'environnement et à ses composants sociaux. Un exemple sommaire serait une entreprise offrant des technologies

de protection de l'environnement, par rapport à une autre dont les produits seraient considérés comme dommageables à l'environnement. La première aura moins de soucis à trouver de jeunes talents orientés développement durable. En outre, l'envie fondamentale et la motivation sont plus fortes quand les actions servent un but noble. Il est possible de s'en assurer au bureau, en exploitant de façon appropriée l'«expérience employé» globale et en y intégrant la juste dose de son propre système de marque et de valeurs.

Il faut viser à ce que collaborateurs et autres parties prenantes évoquent avec fierté et reconnaissance les espaces dont ils disposent dans l'entreprise. Et pour un effet maximum, les employés ne doivent pas seulement être utilisateurs, mais aussi contribuer activement à façonner la nouvelle culture du travail – car ils en sont l'élément principal. Et elle est de plus en plus fréquemment gérée par un «Office Manager», une personne qui se consacre de façon ciblée au bien-être et au bon fonctionnement d'une communauté d'entreprise ou «Office Community». Cela reste cependant aujourd'hui trop souvent la tâche du supérieur hiérarchique, bien que ce rôle implique d'autres compétences et objectifs.

### 3. Garantir la rentabilité

En matière d'investissement, la règle systématique est que celui-ci doit être rentable, à défaut de quoi il ne saurait être durable. Cela vaut aussi pour les bureaux en tant qu'élément d'un concept de places de travail hybrides: si la mise en œuvre ne rapporte pas plus qu'elle ne coûte, le concept élaboré n'est pas légitime. En fait, des deux côtés de l'équation, les termes se modifient et s'élargissent: pour l'entreprise, la valeur de l'innovation dans l'espace se calcule et se définit déjà très précisément. De même les coûts d'opportunités ont soudain augmenté, notamment pour la rétention et l'acquisition.

D'un autre côté, le travail d'aujourd'hui requiert une agilité importante; et ce, pas seulement dans la culture d'entreprise et les méthodes de travail, mais aussi dans l'usage des locaux de l'entreprise. Un bureau durable intelligemment conçu peut ici éviter des amortissements directs imprévus ou des dépenses consécutives inattendues, et donc

protéger durablement l'investissement et les activités en cours. Tout cela jouera un rôle important dans de futurs Business Cases. Et seules les entreprises qui sauront bien valoriser financièrement la valeur ajoutée de concepts de places de travail hybrides pourront durablement croître et atteindre leurs objectifs.

### Que doit faire une entreprise aujourd'hui?

Le plus grand défi est que la «nouvelle norme» est un objectif sans cesse en mouvement et est voué à le rester. C'est pourquoi on recommande de développer son propre concept de travail hybride et de le lier étroitement à sa stratégie d'entreprise et à la gestion opérationnelle des facteurs humains, spatiaux et techniques.

Concrètement, cela débute avec une évaluation globale et la traduction de la stratégie d'entreprise en une culture d'objectifs, qui soit développable par un «Human Experience Design» précis. Une fois définie cette expérience, on en déduit les prestations qui l'alimentent.

Quand les exigences d'une stratégie d'environnement de travail sont fixées, commence le travail au niveau de chacune des fonctions de l'environnement qui y participent – telles que cafétéria, salle de pause, salles de réunion hybrides, studios agiles et plus encore. Et tout à la fin arrive la conception finale, qui soutient l'expérience et la rend tangible, grâce à un aménagement de l'espace faisant appel à l'émotionnel.

### Gestion du changement

Le concept est défini, les espaces sont attractifs et parfaitement adaptés aux besoins d'un personnel qui vit avec son temps. Vous devez alors permettre à vos équipes de s'adapter à la nouvelle situation et d'en exploiter pleinement le potentiel. L'objectif est d'habituer le personnel aux nouveaux modes de travail, afin d'en utiliser pleinement tous les avantages. Pour ce faire, une gestion du changement cohérente et l'accompagnement et l'adaptation constants, en aval, du concept de places de travail sont essentiels. Le travail moderne n'est plus un processus «Change-the-business» qui débouche sur le «Run-the-business». Il s'agit bien plus d'une initiative de type «Constantly-evolve-the-business».

## Conclusion

Le concept de travail hybride à venir se définit de manière cohérente via la stratégie d'entreprise. Au cœur du concept, la capacité d'innover, le lien émotionnel et le retour sur investissement. Les entreprises bénéficient ici d'une transformation technique et sociale plus rapide du fait de la pandémie. L'affaiblissement des silos et structures hiérarchiques débouche sur une plus grande agilité du travail et se matérialise au niveau de l'espace. Les entreprises exploiteront les avantages du travail à distance et intégreront des éléments stimulant la performance nouvellement mis à jour par la pandémie de façon plus réfléchie.

Cela résultera dans des «bureaux-clubs» dotés de larges espaces de travail fluides et de cocréation. Ils seront aussi empreints des valeurs et du sens de la marque, mais aussi du renforcement de la communauté d'entreprises. Le but visé, pour les entreprises, est de s'attacher les meilleurs talents, de les promouvoir et de les placer dans des conditions qui génèrent une hausse des capacités d'innovation.

Dans les deux ans à venir, nombre d'entreprise investiront du temps et des ressources pour trouver le bon aéroport, à savoir définir, puis mettre en œuvre le concept de place de travail et la stratégie de portefeuille qui leur conviennent le mieux. En parallèle, investisseurs et actionnaires du secteur de l'immobilier de bureau doivent réfléchir comment et quelles solutions de travail hybride ils doivent proposer de façon proactive.

*Marco Huber*

Lead Workplace Strategy DACH



Source: JLL

**«Millennium» à Crissier**

JLL a agi en tant que conseiller exclusif de Schneider Electric pour la recherche de nouveaux bureaux «Carbon Neutral».



Source: JLL

**Untermattweg 8 à Berne**

JLL a agi en tant que conseiller exclusif de Galenica en 2021 (Sale-and-Leaseback partiel du siège et projet de développement).



Source: JLL

**Industriestrasse 21 à Oberbuchsitzen**

JLL a agi en tant que conseiller exclusif de Meier Tobler en 2021 (Sale-and-Leaseback de la future plate-forme logistique).



Source: JLL

**«FMC - BIRD» – Chemin de Blandonnet 8 à Vernier**

JLL a agi en tant que conseiller exclusif du locataire pour la recherche de 2'300 m<sup>2</sup> environ.



Source: Mark Niedermann Photography

**Steinengraben 25/41 à Bâle**

JLL agit en tant qu'expert externe pour les évaluations de Helvetia Assurances.



Source: JLL

**«Hôtel de Banque» – Rue de la Cité 4 à Genève**

JLL agit en tant que conseiller exclusif du propriétaire PSP pour la recherche de locataires.



Source: JLL

**«Peschier 41» – Avenue Peschier 41 à Genève**

JLL a agi en tant que conseil exclusif du propriétaire pour la location en 2021.



Source: JLL

**Route des Acacias 60 à Genève**

JLL a agi en tant que conseiller exclusif de la Banque Pictet & Cie. en 2021 (Sale-and-Leaseback du siège de Pictet).



Source: JLL

**Place de Hollande 2 à Genève**

JLL a agi en tant que conseiller exclusif de BNP Paribas en 2021 (vente du siège suisse de BNP Paribas).





Source: AXA

**General Guisan-Str. 40 à Winterthur**  
JLL agit en tant qu'expert externe pour les évaluations de AXA.



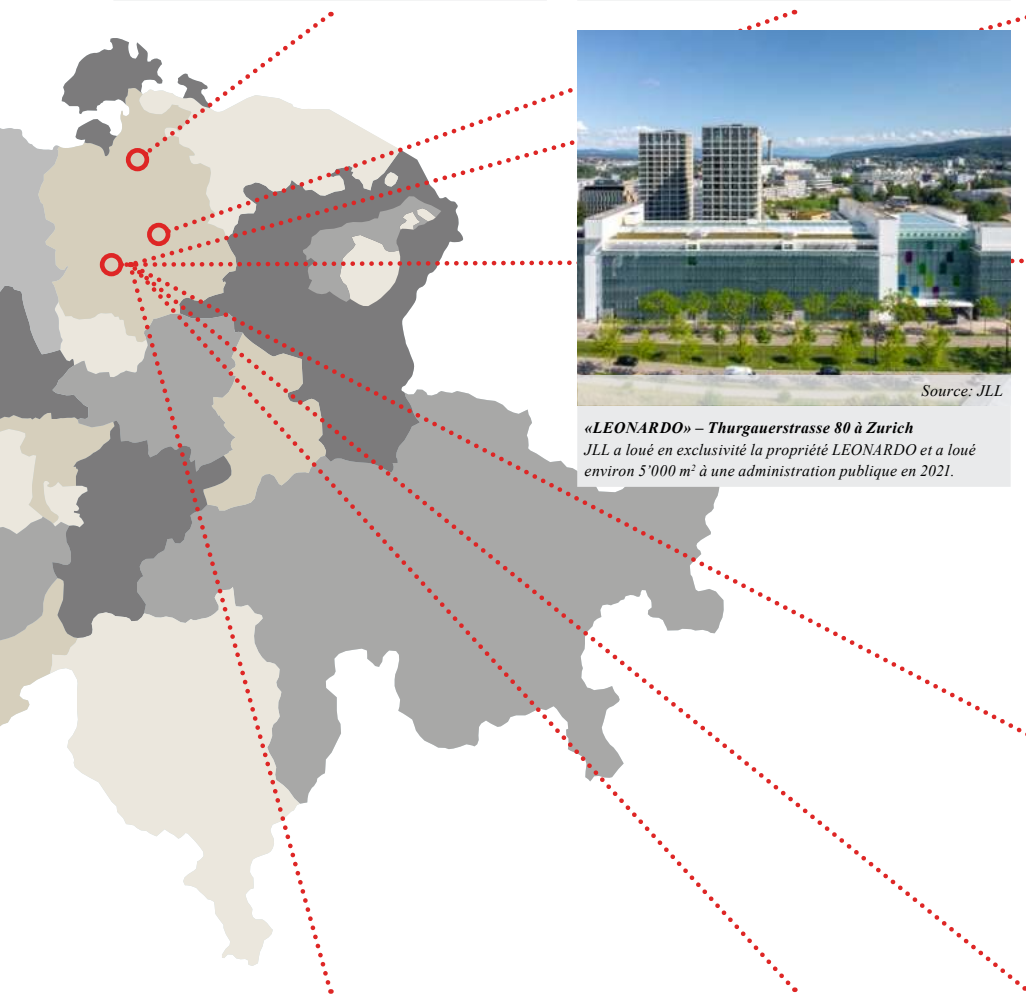
Source: JLL

**«2Sides» – Zürichstrasse 130 à Dübendorf**  
JLL a agi en tant que conseiller exclusif du vendeur institutionnel en 2021.



Source: JLL

**«Prime Tower» – Hardstrasse 201 à Zurich**  
JLL a agi en tant que conseiller exclusif de Zalando pour la recherche d'un nouveau site à Zurich (environ 1'700 m²).



Source: JLL

**«LEONARDO» – Thurgauerstrasse 80 à Zurich**  
JLL a loué en exclusivité la propriété LEONARDO et a loué environ 5'000 m² à une administration publique en 2021.



Source: Mobimo

**«Mobimo-Hochhaus» – Hardturmstrasse 3/3a/3b à Zurich**  
JLL agit en tant qu'expert externe pour les évaluations de Mobimo Holding AG.



Source: JLL

**Edenstrasse 20 à Zurich**  
JLL a agi en tant que conseiller exclusif d'une entreprise technologique internationale dans sa recherche de bureaux supplémentaires à Zurich (environ 2'700 m²).



Source: JLL

**Freigutstrasse à Zurich**  
JLL a été mandaté pour louer en exclusivité le bien pour PKE Vorsorgestiftung Energie et a loué environ 1'600 m² à Breitling Services Zürich AG, entre autres.



Source: JLL

**«Sihlporte» – Löwenstr. 1/3 et Sihlstr. 46 à Zurich**  
JLL a agi en tant que conseiller exclusif du vendeur privé en 2021.



Source: JLL

**Eggbühlstrasse 15 à Zurich**  
JLL a loué en exclusivité la propriété de plus de 8'000 m² à un locataire unique de niveau AAA.



*Aperçu du marché*

# Environnement économique

*L'année 2021 a été marquée par la reprise économique, avec l'observation de l'effet rebond espéré. La forte croissance du PIB devrait se poursuivre en 2022. De premières tendances inflationnistes créent certes un vent contraire, mais la hausse des prix devrait toutefois rester assez modeste en Suisse.*

La Suisse a comparativement bien surmonté la crise de 2020. Alors que le recul réel de la croissance du PIB était chez nous de -2,4%, les baisses ont été plus marquées en zone Euro (-6,5%) et aux USA (-3,4%). Durant l'année de reprise 2021, le PIB est reparti à la hausse de +3,6% en Suisse, la zone Euro et les USA affichant, avec plus de 5,0% de croissance, des chiffres encore plus hauts. Pour cette année, le KOF Centre de recherches conjoncturelles comme de BAK Economics tablent, en Suisse, sur une croissance réelle du PIB de quelque +3,0%, avant une nouvelle baisse à 2,1% en 2023.

L'année dernière, les taux d'inflation ont augmenté dans de nombreux pays à 4% ou plus. La question cruciale se pose, s'il s'avère que l'inflation a pour origine principalement quelques défauts ponctuels déclenchés par la pandémie ainsi que par les chaînes d'approvisionnement interrompues et, par conséquent, n'a qu'un caractère temporaire – ou si contrairement aux attentes et scénarios de base de nombreux instituts, l'inflation pourrait devenir un phénomène permanent.

## Des attentes d'inflation modérées pour la Suisse

En Suisse, les hausses de prix sont restées modérées, et ce, pour diverses raisons. Premièrement – et cela vaut pour toutes les économies nationales, on assiste à un retour au niveau d'avant-crise, après la chute des prix de certains biens et services en 2020, année de pandémie. Deuxièmement, les fluctuations de prix des marchés de l'énergie impactent moins fortement les prix à la consommation en Suisse, car on leur octroie un poids moindre dans le panier-type de l'IPC. Troisièmement, les marchés

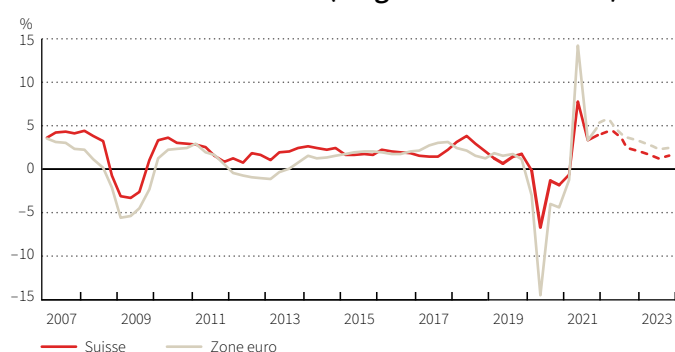
## Prévisions en Suisse

|                                                         | 2020  | 2021E | 2022E | 2023E |
|---------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Croissance du PIB                                       | -2,4% | 3,6%  | 3,0%  | 2,1%  |
| Inflation selon IPC                                     | -0,7% | 0,6%  | 0,8%  | 0,4%  |
| Taux de chômage (SECO)                                  | 3,1%  | 3,0%  | 2,4%  | 2,4%  |
| Rendement des emprunts de la Confédération à 10 ans (ø) | -0,5% | -0,2% | -0,3% | -0,3% |

Source: KOF Prévisions conjoncturelles hiver 2021/22, JLL

Figure 8

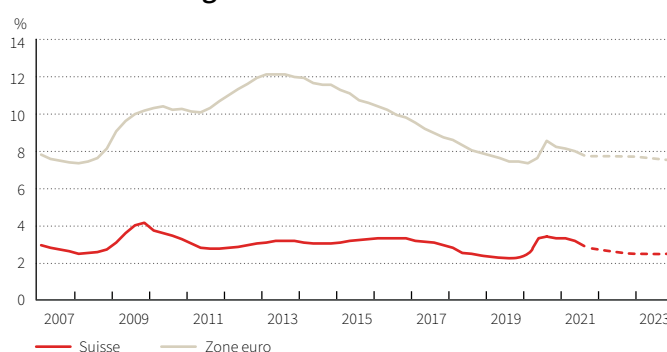
### Croissance réelle du PIB (en glissement annuel)



Source: Oxford Economics, JLL

Figure 9

### Taux de chômage



Source: Oxford Economics, JLL

du gaz et de l'électricité pour les foyers suisses sont moins libéralisés que dans nombre d'autres pays européens. Quatrièmement enfin, la Suisse est déjà un «îlot de cherté», ce qui amortit les hausses de prix supplémentaires.

La pression inflationniste ressentie fin 2021 devrait donc, selon les prévisions du KOF, n'être que temporaire. L'institut prévoit un taux d'inflation moyen de 0,8% cette année et de 0,4% en 2023. Avec respectivement 1,0% et 0,6%, les pronostics de la Banque nationale suisse sont à peine plus élevés.

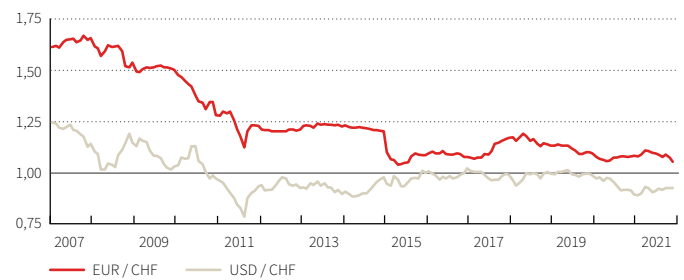
### Les start-ups ont le vent en poupe, dans un marché de l'emploi solide

2021 a été à nouveau pour la Suisse une année record en termes de création d'entreprises par rapport à 2020. Le boom des créations s'est poursuivi, avec 12% de nouvelles entreprises en plus inscrites au registre du commerce dans les trois premiers trimestres par rapport à la même période l'année précédente. Le marché du travail a affiché une reprise bienvenue, plusieurs branches déplorant même une pénurie de personnel qualifié. Sous l'effet d'impulsions positives du secteur de la construction, les investissements de construction ont légèrement augmenté en 2021. Plusieurs gros projets industriels et commerciaux sont aujourd'hui en passe d'être achevés. Du fait et à cause des surcapacités induites sur le marché du logement, un léger ralentissement devrait se faire sentir à moyen terme dans le secteur de la construction. Globalement, l'économie suisse est robuste. Néanmoins l'instauration d'un taux d'impôt minimal de 15% décidé par les États du G20 pourrait impacter notre compétitivité.

À l'échelle mondiale, un ralentissement économique pourrait se faire sentir suite à la reprise conjoncturelle, aux soucis des chaînes d'approvisionnement et de prix grevant la poursuite de la croissance. La probabilité d'une stagflation reste toutefois assez faible. Contrairement à l'an dernier, les risques que les pronostics se révèlent inexacts ne sont plus liés à la pandémie, mais plutôt à l'économie elle-même.

Figure 10

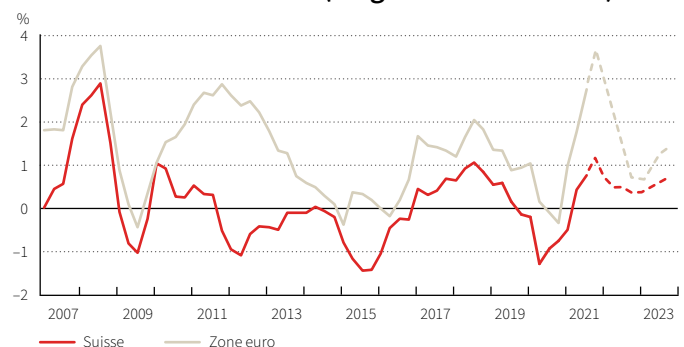
### Évolution du taux de change du CHF



Source: Banque nationale suisse, JLL

Figure 11

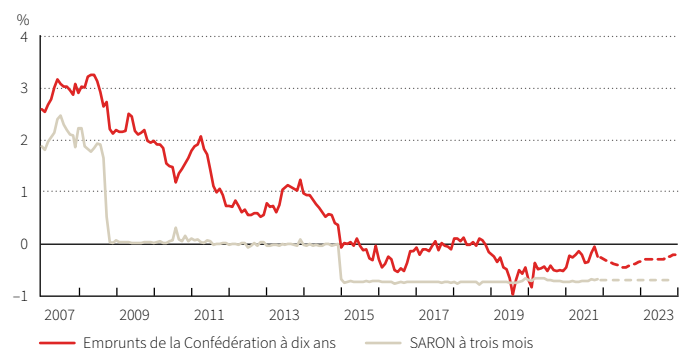
### Prix à la consommation (en glissement annuel)



Source: Oxford Economics, JLL

Figure 12

### Taux d'intérêt en Suisse



Source: Banque nationale suisse, KOF, JLL

# Le marché de l'investissement suisse

*En 2021, les placements immobiliers suisses n'ont pas non plus perdu de leur attractivité. Le marché des transactions est dynamique, la grande popularité des objets «core» persiste. S'il existe malgré tout certaines craintes quant à l'évolution de l'inflation et des taux d'intérêt, le marché suisse de l'immobilier bénéficie d'une fondation solide – et nombre d'investisseurs n'ont pas d'alternative valable.*

L'an passé, la compression des rendements s'est poursuivie. Les rendements nets «prime» des immeubles de bureau ont baissé à 2,3% à Genève, tandis qu'à Zurich, les acquéreurs d'objets «prime» ont dû se satisfaire de 1,7%. En parallèle, les rendements négatifs des obligations de la Confédération à long terme ont augmenté pour se rapprocher de zéro. Ces mouvements opposés ont eu pour conséquence qu'en l'espace d'un an, l'écart entre le rendement prime d'immobilier de bureau et les obligations à 10 ans de la Confédération Suisse s'est réduit de plus de 60 points de base. L'écart de rendement est donc tombé sous la moyenne à long terme – les biens bénéficiant des meilleurs emplacements conservent une attractivité élevée.

## Un grand intérêt pour les propriétés «core»

L'intérêt pour les propriétés «core» est resté très élevé, avec des processus de vente marqués par un contexte particulièrement concurrentiel. À Zurich par exemple, la «Sihlporte» a changé de main. À Genève, le groupe bancaire J. Safra Sarasin a acquis, pour près de CHF 270 mio., l'immeuble de bureau très central du groupe financier français BNP Paribas, Place de Hollande. À Genève toujours, la Banque Pictet & Cie. a vendu son siège social international à Deka Immobilien et conclu en parallèle un contrat de cession-bail à long terme. Cette transaction d'un montant nettement supérieur à un demi-milliard de francs constitue un nouveau record dans la négociation d'un immeuble en Suisse romande, de même que dans les opérations de «sale and lease back».

Dans l'ensemble, le volume de transactions d'objets à caractère commercial enregistré en 2021 est très légèrement inférieur à 2020. La raison en est d'une part la conclusion de deux transactions de poids l'année

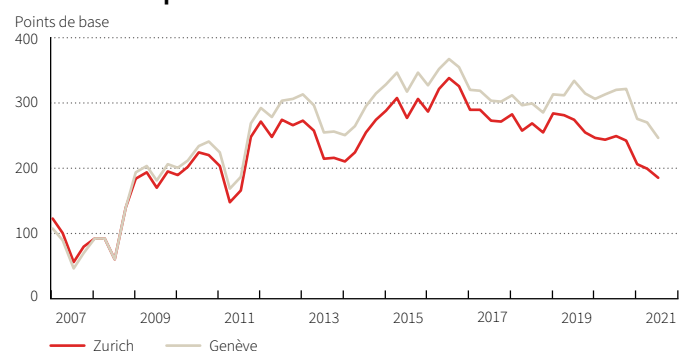
## Bureaux: valeurs en capital moyennes (CHF par m<sup>2</sup>)

|          | «Prime» | A-location | B-location | C-location |
|----------|---------|------------|------------|------------|
| Zurich   | 43'500  | 19'500     | 10'000     | 5'250      |
| Genève   | 31'000  | 16'750     | 9'250      | 5'000      |
| Berne    | 12'500  | 9'500      | 6'500      | 3'750      |
| Lausanne | 15'500  | 9'500      | 7'000      | 4'000      |
| Bâle     | 14'500  | 9'750      | 7'000      | 4'000      |
| Zoug     | 15'500  | 9'250      | 6'500      | 3'750      |

Source: JLL

Figure 13

## Écart de rendement pour l'immobilier de bureau «prime»



Source: Banque nationale suisse, JLL

précédente (portefeuille Globus, Glattzentrum). Par ailleurs, il existe toujours une pénurie de possibilités de placements, qui coïncide avec une demande excédentaire. Ce déséquilibre profite de plus en plus aux propriétaires qui, dans le contexte actuel de marché, réalisent des profits à la vente.

La grosse majorité du capital poursuit des stratégies de placement similaires. Les objets non «core» n'en font pas partie, et leur cession s'avère donc plus compliquée. Les investisseurs disposés à prendre des risques peuvent néanmoins trouver des opportunités particulièrement intéressantes dans ce segment, d'autant que les prix pour cette catégorie de biens restent stables depuis un moment.

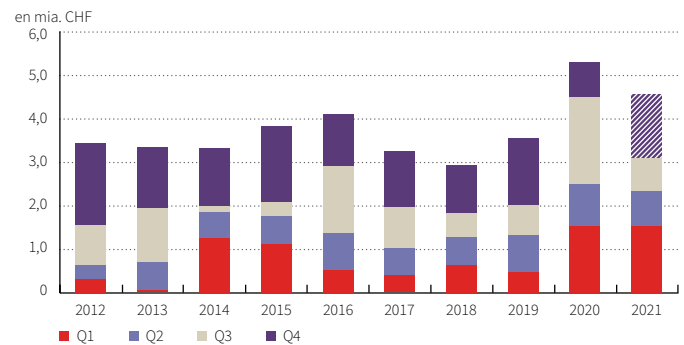
### Croissance des groupes de placement indirects

En dépit de la pandémie et des divers confinements, les fondations de placement, fonds et sociétés immobilières ont collecté encore plus de 4,6 milliards de francs en 2020 – et il a été investi plus sur le marché grâce à des fonds de tiers supplémentaires. En 2021, les volumes des émissions ont été encore plus élevés. Swiss Prime Site Solutions a lancé en fin d'année, avec «SPSS IF Commercial», un nouveau fonds, et Avobis envisage de faire pareil au premier semestre 2022. Le marché des placements indirects poursuit son expansion.

Le Fonds monétaire international (FMI) table, dans son scénario de référence, sur le fait que l'inflation a atteint son maximum fin 2021 et reviendra à son niveau d'avant-pandémie en milieu d'année. S'appuyant sur cette hypothèse, de nombreux professionnels ne prévoient qu'une hausse modérée des taux d'intérêt. En outre, nombre d'investisseurs institutionnels disposent d'un ratio de fonds propres élevés. Il semble tout au moins y avoir une certaine résistance au stress dans cette catégorie importante d'investisseurs, et les paramètres indiquent que le marché suisse de l'immobilier serait à même de tenir face à une soudaine période de turbulence accrue.

Figure 14

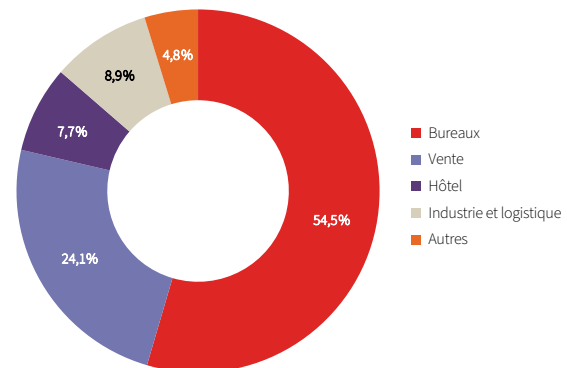
### Volume de transactions enregistré par JLL, immobilier commercial en Suisse



Source: JLL

Figure 15

### Volume de transactions estimé par secteur de 2014 à 2021



Source: JLL

## L'immobilier de bureau à Zurich

*En 2021 comme l'année précédente, le taux de vacance des surfaces de bureau a augmenté. Une augmentation prévisible compte tenu du nombre important de surfaces neuves. Le taux d'offre a évolué à la hausse, passant de 4,4% en 2020 à 5,1% en 2021. Les emplacements de centre-ville n'ont quant à eux pas été affectés et sont plus attractifs que jamais. La demande la plus importante émane des secteurs de la haute technologie et de l'informatique ainsi que des administrations publiques.*

| Récapitulatif statistique                                | 2021    | En gliss.<br>ann. | Perspectives<br>à 12 mois |
|----------------------------------------------------------|---------|-------------------|---------------------------|
| Loyer «prime» (par m <sup>2</sup> )                      | CHF 870 | 2,4 %             | →                         |
| Rendement «prime» (%)                                    | 1,7     | -20 bps           | →                         |
| Offre de surfaces (en milliers de m <sup>2</sup> )       | 414     | 18,9 %            | →                         |
| Taux d'offre (%)                                         | 5,1 %   | 70 bps            | →                         |
| Portefeuille de projets (en milliers de m <sup>2</sup> ) | 141     | -                 | ↓                         |

En 2021, l'offre des surfaces disponibles s'est accrue de 65'800 m<sup>2</sup>, pour atteindre aujourd'hui 413'900 m<sup>2</sup> dans la région de Zurich. Si l'on considère les 145'000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau nouvellement construites pendant l'année dernière, cette évolution est peu surprenante. Les hausses les plus importantes concernent les 2<sup>e</sup> (+15'900 m<sup>2</sup>), 4<sup>e</sup> (+9'400 m<sup>2</sup>) et 9<sup>e</sup> (+5'800 m<sup>2</sup>) arrondissements de Zurich ainsi que Wallisellen (+25'200 m<sup>2</sup>) et Kloten (+13'100 m<sup>2</sup>). Les surfaces de bureau sont

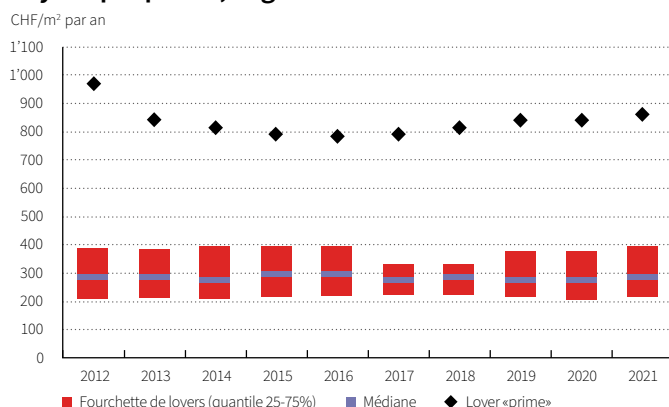
en revanche en nette baisse à Opfikon/Glattbrugg (-6'900 m<sup>2</sup>), même si la zone conserve encore, à 31,0%, le taux d'offre le plus élevé de toute la Suisse.

### Le centre-ville garde une valeur élevée

Dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de la ville de Zurich, les surfaces de bureau restent un bien rare. Et seules 2,1% des surfaces existantes sont actuellement disponibles pour accueillir de nouveaux occupants. La demande pour des bureaux modernes situés dans le centre de Zurich reste élevée, et les surfaces vacantes trouvent donc en général rapidement preneur. Goldman Sachs sera par exemple prochainement présent au n° 3 de la Bahnhofstrasse, la filiale d'Amazon AWS au 10 du Mythenquai, et Breitling investit des bureaux dans le 2<sup>e</sup> arrondissement. Le vif intérêt suscité par le centre-ville influe sur le niveau des prix de ce segment. Le loyer «prime» s'établit ainsi à CHF 870 nets par m<sup>2</sup> et par an.

Figure 16

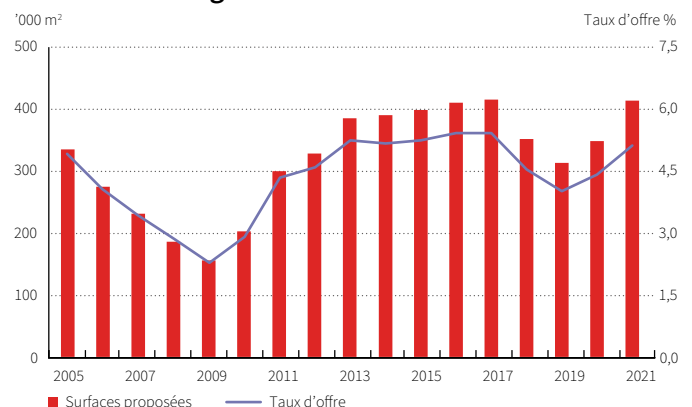
### Loyers proposés, région de Zurich



Source: JLL

Figure 17

### Offre dans la région de Zurich



Source: JLL

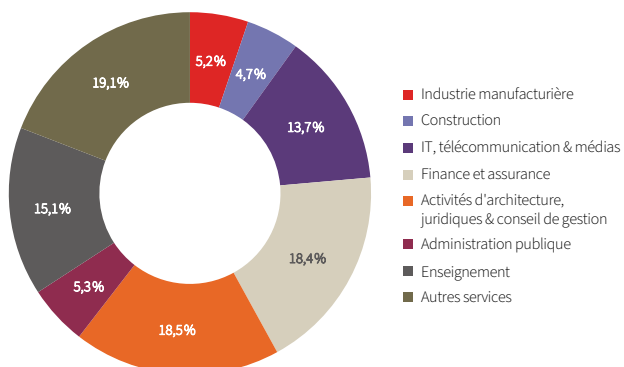
Plusieurs unités ont été louées dans la Prime Tower, notamment à Zalando. La boutique de prêt-à-porter en ligne, qui a repris en 2020 le développeur de logiciels zurichois Fision AG, déménage de la Stampfenbachstrasse pour Zurich Ouest, où elle va établir un centre technologique. Outre Amazon, d'autres groupes des GAFAM (Google, Amazon, Facebook, Apple, Microsoft), en l'occurrence Facebook et Google, ont, ces douze derniers mois, nettement augmenté leurs surfaces dans la Limmatstadt, qui semble vouée à devenir un pôle technologique. À l'inverse de cette tendance, Ebay a choisi d'abandonner ses locaux de la Pfingstweidstrasse pour transférer son personnel à Berne.

### Malgré des taux de vacance élevés, de nouvelles locations à Zurich Nord

Les zones d'Oerlikon et d'Opfikon/Glattbrugg affichent une offre excédentaire depuis plusieurs années. Elles comptent actuellement 161'000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau disponibles. Mais attention: ce fort taux de vacance est trompeur, et la zone reste une localisation très demandée pour les bureaux. Brandenberger+Ruosch a par exemple transféré son siège social de Dietlikon au «Dino-Center» d'Oerlikon. La société de télécommunications UPC va emménager avec Sunrise dans l'«Ambassador House». Le canton de Zurich a loué quelque 5'000 m<sup>2</sup> au «Leonardo», et l'organisation «Zurich Asylum» est devenue seule locataire des 8'000 m<sup>2</sup> du bâtiment du 15 Eggbühlstrasse.

Figure 18

### Structure de la population active, Zurich région



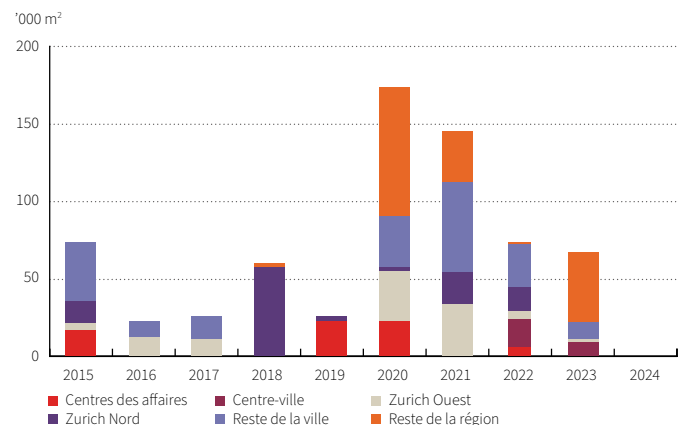
Source: OFS, JLL

### Les surfaces neuves en hausse

Par rapport à 2019, il y a 101'700 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau en plus à disposition. En 2020 et 2021, avec les projets de construction neuves, le marché a même accueilli près de 320'000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau supplémentaires. Les projets prévus de 2022 à 2024 totalisent quelque 141'000 m<sup>2</sup>, soit un volume nettement inférieur à celui des deux années précédentes. La hausse du taux de vacance devrait donc s'infléchir, si le contexte économique ne se durcit pas.

Figure 19

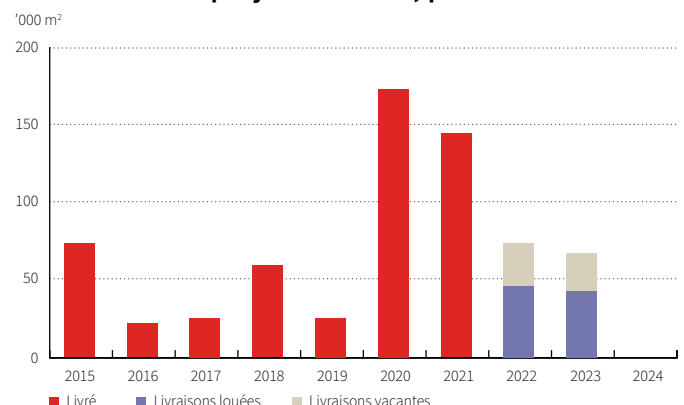
### Portefeuille de projets à Zurich, par région



Source: JLL

Figure 20

### Portefeuille de projets à Zurich, par statut



Source: JLL

Zurich – zones



Source: JLL

Loyers et surfaces vacantes

|                                                     | Loyers proposés (CHF/m² par an) |            |            |                    | Surfaces proposées |                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|--------------------|--------------------|---------------------|
|                                                     | Quantile                        | 0,25       | 0,5        | 0,75 Loyer «prime» | m²                 | Taux                |
| <b>Par zone</b>                                     |                                 |            |            |                    |                    |                     |
| Zone 1                                              |                                 | 470        | 540        | 600                | 870                | 20'300 2,1%         |
| Zone 2                                              |                                 | 350        | 440        | 500                | 750                | 44'900 6,5%         |
| Zone 3                                              |                                 | 230        | 270        | 310                | 430                | 13'400 2,6%         |
| Zone 4                                              |                                 | 290        | 360        | 420                | 540                | 13'800 2,7%         |
| Zone 5                                              |                                 | 280        | 320        | 370                | 750                | 19'200 2,3%         |
| Zone 6                                              |                                 | 280        | 320        | 350                | 550                | 3'200 0,6%          |
| Zone 7                                              |                                 | 300        | 340        | 430                | 520                | 5'100 1,4%          |
| Zone 8                                              |                                 | 340        | 410        | 460                | 750                | 12'200 2,9%         |
| Zone 9                                              |                                 | 190        | 240        | 260                | 380                | 38'100 5,2%         |
| Zone 10                                             |                                 | 220        | 280        | 330                | 350                | 500 0,2%            |
| Zone 11                                             |                                 | 220        | 260        | 310                | 420                | 55'400 6,2%         |
| Zone 12                                             |                                 | 150        | 190        | 250                | 290                | 1'000 2,3%          |
| <b>Ville de Zurich</b>                              |                                 | <b>250</b> | <b>340</b> | <b>450</b>         | <b>870</b>         | <b>227'100 3,4%</b> |
| Opfikon/Glattbrugg                                  |                                 | 190        | 230        | 260                | 350                | 105'600 31,0%       |
| Wallisellen                                         |                                 | 150        | 200        | 280                | 370                | 39'500 11,6%        |
| Schlieren                                           |                                 | 150        | 190        | 230                | 290                | 12'400 5,6%         |
| Kloten                                              |                                 | 170        | 210        | 240                | 600                | 29'300 8,9%         |
| <b>Région de Zurich</b>                             |                                 | <b>220</b> | <b>290</b> | <b>400</b>         | <b>870</b>         | <b>413'900 5,1%</b> |
| <b>Selon la qualité de l'emplacement et du bien</b> |                                 |            |            |                    |                    |                     |
| Classe A                                            |                                 | 300        | 380        | 520                |                    | 34'800              |
| Classe B                                            |                                 | 230        | 290        | 400                |                    | 293'200             |
| Classe C                                            |                                 | 180        | 230        | 280                |                    | 85'900              |

## L'immobilier de bureau à Genève

*Un marché à deux vitesses : les secteurs du centre-ville font face à une offre limitée de surface tandis que les zones périphériques souffrent d'un taux de vacance très élevé. L'offre de surface a enregistré une légère hausse dans la région genevoise par rapport à l'année dernière avec 249'000 m<sup>2</sup> disponibles en 2021 contre 234'000 m<sup>2</sup> en 2020.*

| Récapitulatif statistique                                | 2021    | En gliss.<br>ann. | Perspectives<br>à 12 mois |
|----------------------------------------------------------|---------|-------------------|---------------------------|
| Loyer «prime» (par m <sup>2</sup> )                      | CHF 850 | 0,0 %             | ↑                         |
| Rendement «prime» (%)                                    | 2,3     | -40 bps           | →                         |
| Offre de surfaces (en milliers de m <sup>2</sup> )       | 249     | 6,5 %             | →                         |
| Taux d'offre (%)                                         | 6,2     | 40 bps            | →                         |
| Portefeuille de projets (en milliers de m <sup>2</sup> ) | 193     | -                 | →                         |

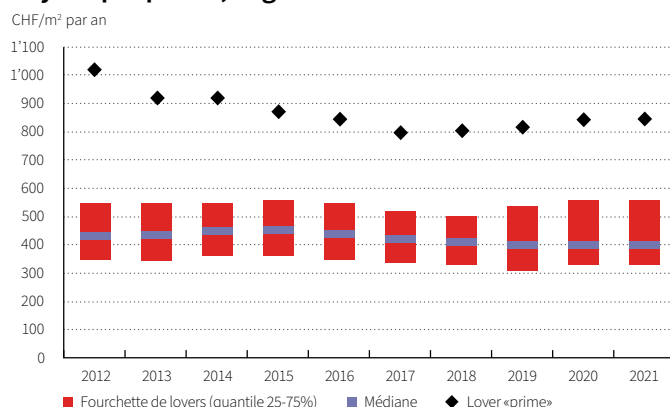
Cette hausse est particulièrement marquée en périphérie où deux des trois sous-marchés analysés enregistrent une tendance haussière. L'Aéroport est en effet passé d'un taux d'offre de 13,0% en 2020 à 15,3% (+16'100 m<sup>2</sup>) en une année, et Plan-les-Ouates de 11,1% à 11,7% (+4'500 m<sup>2</sup>). Seul le quartier de La Praille / Acacias / Lancy a enregistré une légère baisse de 4,4% à 4,0% (-2'300 m<sup>2</sup>) grâce notamment à la location d'une surface d'environ 2'000 m<sup>2</sup> à une institution bancaire de renom. Le taux d'offre en Ville de Genève est en revanche très stable par

rapport à 2020 (3,7% en 2021 contre 3,8%), montrant ainsi l'attractivité des districts du centre-ville.

Le CBD reste très dynamique, avec une demande importante et de nombreuses transactions enregistrées en 2021, notamment sur les nouvelles offres telles que l'immeuble «Hôtel de Banques», disponible au premier avril 2022 et déjà occupé à 25%. Des surfaces «prime» de la rue du Rhône ont également été louées en 2021, maintenant le niveau de loyer «prime» à CHF 850/m<sup>2</sup> par an. Dans le quartier de Plainpalais/Charmilles, on remarque une importante diminution de l'offre (-5'000 m<sup>2</sup>) entre 2020 et 2021 grâce notamment au succès de la commercialisation de l'immeuble «Lyon 77» aux Charmilles. Même tendance dans le quartier des Eaux-Vives/Champel, où le taux de vacance est passé de 2,7 à 2,3% en une année, grâce à la reprise de bail d'un immeuble d'environ 8'000 m<sup>2</sup> côté Champel par une entité active dans le secteur médical.

Figure 21

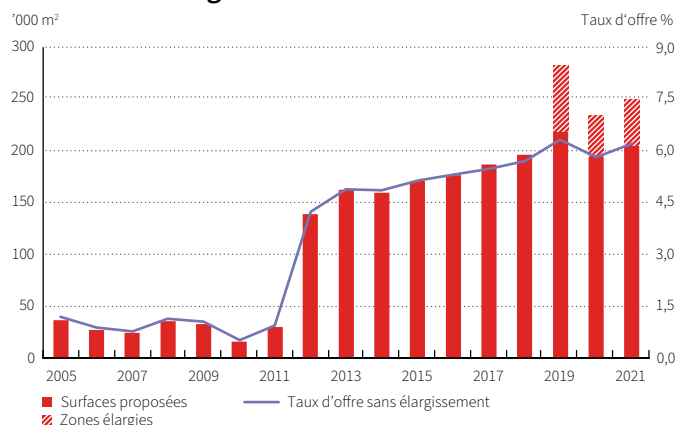
### Loyers proposés, région de Genève



Source: JLL

Figure 22

### Offre dans la région de Genève



Source: JLL

### Le marché des bureaux à Genève continue d'attirer des multinationales étrangères

En terme d'attractivité, aucun ralentissement n'a été observé. En effet, à titre d'exemple, une entreprise internationale active dans le commerce de gros, a choisi d'installer son siège européen à Genève 2021. L'entreprise s'est installée à Blandonnet dans le district de l'Aéroport où elle occupe environ 2'300 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau.

L'année 2021 a également été marquée par le retour de la Bank of China dans l'immeuble «Tour de l'Île» au centre-ville, neuf ans après son départ de Genève en 2012, ce qui offre un signal fort et positif pour le marché.

De nombreuses autres entreprises internationales ont choisi Genève, parmi elles l'agence internationale de marketing digital Datawords, le leader français dans le domaine de la cybersécurité industrielle Cybelius, ou encore Almond, une société française spécialisée dans l'audit et le conseil en cybersécurité.

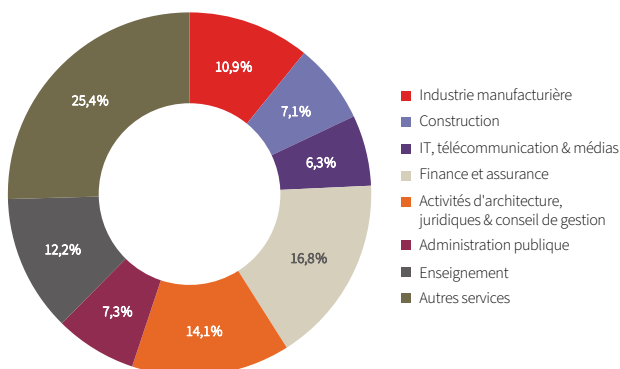
### Un troisième incubateur voit le jour à Genève

Un nouvel incubateur «Octagon by B Living» lance ses activités à Genève dans le district de l'Aéroport. Destiné à accueillir des start-ups, des leaders mondiaux de la technologie et des organisations internationales, l'incubateur genevois «Octagon» ambitionne de devenir le plus grand campus d'Europe pour la croissance humaine, l'innovation et le développement durable.

Le site totalise 22'590 m<sup>2</sup> de surface locative et pourra héberger jusqu'à 200 start-ups, pour un total d'environ 1'500 personnes. Ce nouveau centre dédié à l'innovation se place parmi les plus grands du canton de Genève, entre les 40'000 m<sup>2</sup> du Campus «Biotech» et les 5'000 m<sup>2</sup> de la «FONGIT».

Figure 23

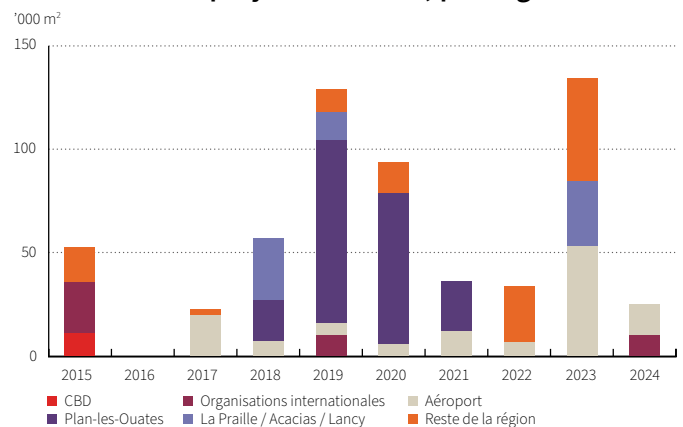
### Structure de la population active, Genève région



Source: OFS, JLL

Figure 24

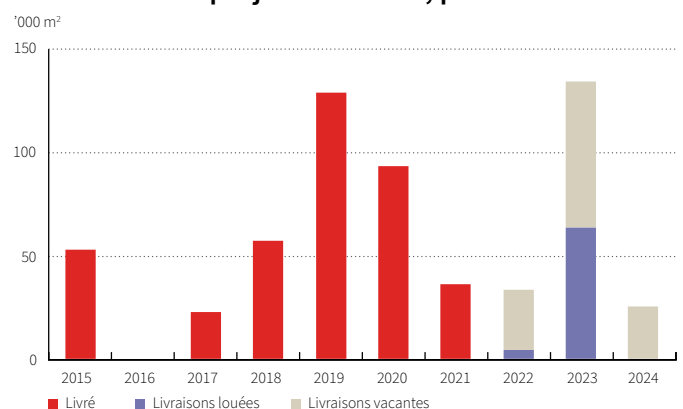
### Portefeuille de projets à Genève, par région



Source: JLL

Figure 25

### Portefeuille de projets à Genève, par statut



Source: JLL

## Genève – zones



Source: JLL

## Loyers et surfaces vacantes

|                                                     | Loyers proposés (CHF/m <sup>2</sup> par an) |            |            |            | Surfaces proposées |                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------|------------|------------|--------------------|---------------------|
|                                                     | Quantile                                    | 0,25       | 0,5        | 0,75       | Loyer «prime»      | m <sup>2</sup> Taux |
| <b>Par zone</b>                                     |                                             |            |            |            |                    |                     |
| CBD rive droite / gare                              |                                             | 360        | 450        | 600        | 750                | 12'300 3,2%         |
| CBD rive gauche / vieille-ville                     |                                             | 550        | 610        | 670        | 850                | 20'400 3,2%         |
| Organisations internationales                       |                                             | 330        | 360        | 460        | 500                | 31'800 5,5%         |
| Plainpalais, Charmilles                             |                                             | 310        | 360        | 420        | 520                | 17'300 2,8%         |
| Aéroport                                            |                                             | 250        | 320        | 390        | 450                | 96'300 15,3%        |
| Eaux-Vives / Champel                                |                                             | 370        | 480        | 560        | 700                | 7'000 2,3%          |
| La Praille / Acacias / Lancy                        |                                             | 260        | 350        | 400        | 550                | 26'100 4,0%         |
| Plan-les-Ouates                                     |                                             | 260        | 280        | 310        | 350                | 38'000 11,7%        |
| <b>Ville de Genève</b>                              |                                             | <b>360</b> | <b>450</b> | <b>590</b> | <b>850</b>         | <b>88'800 3,7%</b>  |
| <b>Région de Genève</b>                             |                                             | <b>330</b> | <b>400</b> | <b>560</b> | <b>850</b>         | <b>249'200 6,2%</b> |
| <b>Selon la qualité de l'emplacement et du bien</b> |                                             |            |            |            |                    |                     |
| Classe A                                            |                                             | 440        | 550        | 650        |                    | 14'800              |
| Classe B                                            |                                             | 300        | 380        | 480        |                    | 224'800             |
| Classe C                                            |                                             | 250        | 330        | 390        |                    | 9'600               |

## L'immobilier de bureau à Berne

*L'offre des surfaces de bureau à Berne n'a évolué que marginalement par rapport à l'an dernier, avec un taux d'offre qui reste aux alentours de 1,9%. L'achèvement dans les délais des projets en cours sur les zones clés de développement d'Ausserholligen et de Wankdorf pourrait accélérer la dynamique du marché de l'immobilier de bureau bernois dès 2024.*

| Récapitulatif statistique                                | 2021    | En gliss.<br>ann. | Perspectives<br>à 12 mois |
|----------------------------------------------------------|---------|-------------------|---------------------------|
| Loyer «prime» (par m <sup>2</sup> )                      | CHF 390 | 0 %               | ↑                         |
| Rendement «prime» (%)                                    | 2,8     | -10 bps           | →                         |
| Offre de surfaces (en milliers de m <sup>2</sup> )       | 55      | -0,9 %            | ↓                         |
| Taux d'offre (%)                                         | 1,9     | 0 bps             | ↓                         |
| Portefeuille de projets (en milliers de m <sup>2</sup> ) | 47      | -                 | ↓                         |

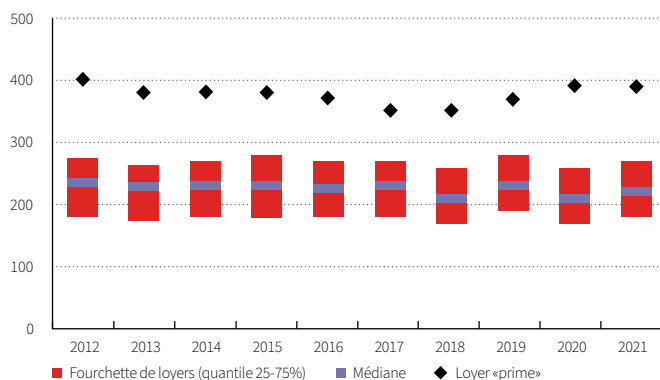
Fin 2021, l'offre du marché de l'immobilier de bureau à Berne totalisait 55'200 m<sup>2</sup>, soit -0,9% par rapport à l'année d'avant. Le taux d'offre est resté inchangé, à 1,9%. Après une phase importante de constructions neuves de 2013 à 2015, qui avait entraîné une hausse des taux de vacance entre 2015 et 2018, l'offre de bureaux disponibles s'est ainsi à nouveau stabilisée pour s'établir dans la fourchette large de 40'000 à 60'000 m<sup>2</sup>.

### Quasiment plus de bureaux libres dans le centre

Dans la zone de Breitenrain-Lorraine (+4'300 m<sup>2</sup>), l'offre a plus que doublé par rapport à fin 2020, celle de Mattenhof-Weissenbühl (+1'800 m<sup>2</sup>) a également enregistré une légère hausse. Les segments de marché de Kirchenfeld-Schosshalde (-3'800 m<sup>2</sup>), Ittigen (-1'800 m<sup>2</sup>) et Bümpliz-Oberbottigen (-1'500 m<sup>2</sup>) affichent en revanche un recul d'offre de surfaces disponibles comparé à l'année d'avant. La ville de Berne envisage de transformer les importantes surfaces de bureau vides du 29 de la Nussbaumstrasse en complexe scolaire et de louer les installations pour 25 ans. Le taux de vacance de la zone Kirchenfeld/Schosshalde pourrait donc se réduire encore si les ayants droit au vote entérinent le projet. En centre-ville, le niveau de l'offre reste extrêmement tendu: seules 0,7% des surfaces existantes sont disponibles.

Figure 26

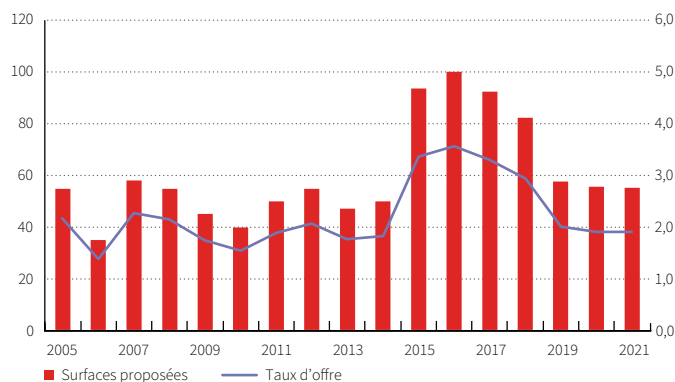
### Loyers proposés, région de Berne

CHF/m<sup>2</sup> par an

Source: JLL

Figure 27

### Offre dans la région de Berne

'000 m<sup>2</sup>

Source: JLL

À Berne, le loyer «prime» se monte, comme l'an passé déjà, à CHF 390 nets par m<sup>2</sup> et par an. La structure est donc restée globalement constante. A contrario, les surfaces de bureau de la zone Mattenhof-Weissenbühl ont pris un peu de valeur, tandis que les prix des surfaces proposées à Bümpliz-Oberbottigen reculaient légèrement.

### Les institutions proches de l'État accélèrent la dynamique à moyen terme

Fin 2021, l'Office fédéral du logement a emménagé dans de nouveaux locaux dans l'immeuble de la Commission de la concurrence (COMCO) au n° 4 de la Hallwylstrasse à Berne. En outre, la construction du nouveau bâtiment pour la Médecine légale et la Recherche clinique de l'université a été achevée.

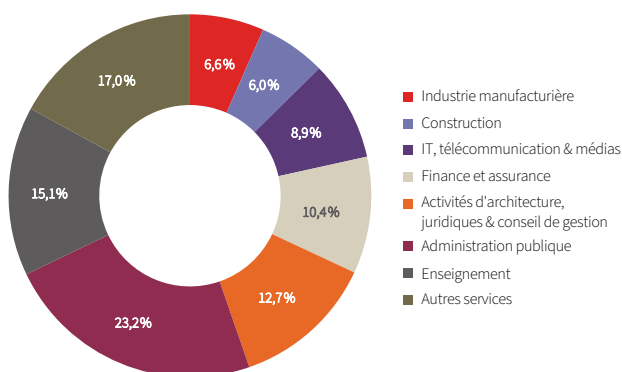
Malgré tout, l'activité du segment des constructions neuves a légèrement reculé l'an dernier, et la tendance devrait perdurer ces deux prochaines années. Dès 2024, le marché devrait retrouver une certaine dynamique, car d'une part, le projet «Bern 131» va offrir quelque 13'000 m<sup>2</sup> de surface, pour laquelle on cherche des occupants. D'autre part, la première phase de l'axe de

développement d'Ausserholligen devrait être achevée et permettre à EWB (les services industriels de Berne) de s'y installer, puis d'être rejoint par le Chemin de fer du Lötschberg SA (BLS) dans une phase ultérieure. L'occupation de ces nouveaux locaux par EWB et BLS devrait libérer des surfaces pour d'autres utilisateurs sur leurs anciens sites. Le fournisseur d'énergie va notamment quitter son siège social actuel de la Monbijoustrasse. À la même période, les dernières installations du centre de WankdorfCity devraient arriver sur le marché, pour un potentiel de surfaces utiles de près de 50'000 m<sup>2</sup>.

Si le marché de l'immobilier de bureau à Berne ne dispose actuellement que d'une offre limitée, la situation devrait se détendre quelque peu à moyen terme, grâce à une intensification des constructions et aux stratégies de consolidation d'institutions proches de l'État. En centre-ville, les surfaces de bureau haut de gamme restent toutefois très limitées. On peut donc tabler sur le fait que les quelque 4'000 m<sup>2</sup> du centre Bubenbergrasse voisin de la gare soient déjà absorbés avant même leur achèvement en 2025 – et ce, à des loyers «prime» plus élevés qu'à l'heure actuelle.

Figure 28

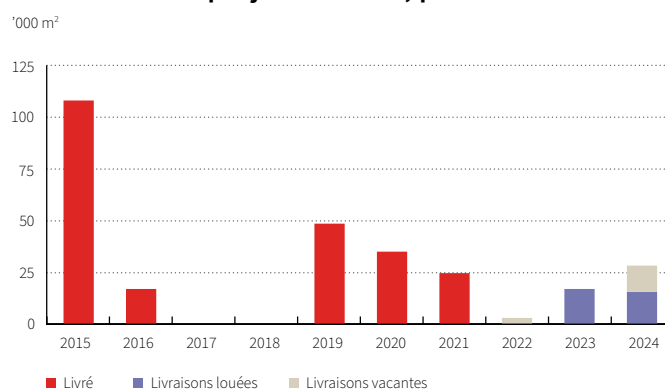
### Structure de la population active, Berne région



Source: OFS, JLL

Figure 29

### Portefeuille de projets à Berne, par statut



Source: JLL

## Berne – zones



Source: JLL

## Loyers et surfaces vacantes

|                         | Loyers proposés (CHF/m <sup>2</sup> par an) |            |            |                    | Surfaces proposées |                    |
|-------------------------|---------------------------------------------|------------|------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                         | Quantile                                    | 0,25       | 0,5        | 0,75 Loyer «prime» | m <sup>2</sup>     | Taux               |
| <b>Par zone</b>         |                                             |            |            |                    |                    |                    |
| Centre-ville            |                                             | 250        | 280        | 310                | 390                | 3'700 0,7%         |
| Länggasse / Felsenau    |                                             | 170        | 210        | 240                | 300                | 1'000 0,3%         |
| Kirchenfeld-Schosshalde |                                             | 200        | 230        | 250                | 310                | 20'000 6,1%        |
| Mattenhof-Weissenbühl   |                                             | 190        | 220        | 250                | 350                | 11'100 1,4%        |
| Breitenrain-Lorraine    |                                             | 170        | 210        | 250                | 330                | 8'000 1,6%         |
| Bümpliz-Oberbottigen    |                                             | 120        | 160        | 190                | 210                | 7'900 4,3%         |
| <b>Ville de Berne</b>   |                                             | <b>190</b> | <b>230</b> | <b>280</b>         | <b>390</b>         | <b>51'700 1,9%</b> |
| Ittigen                 |                                             | 160        | 180        | 210                | 220                | 3'500 1,9%         |
| <b>Région de Berne</b>  |                                             | <b>180</b> | <b>220</b> | <b>270</b>         | <b>390</b>         | <b>55'200 1,9%</b> |

# L'immobilier de bureau à Lausanne

*La ville de Lausanne enregistre une offre limitée avec un taux d'offre de 2,3%, elle retrouve son niveau postpandémie (2,3% en 2019). Avec un taux d'offre de 1,1% au CBD, la capitale olympique est caractérisée par une offre de surfaces de bureau extrêmement limitée.*

| Récapitulatif statistique                                | 2020    | En gliss.<br>ann. | Perspectives<br>à 12 mois |
|----------------------------------------------------------|---------|-------------------|---------------------------|
| Loyer «prime» (par m <sup>2</sup> )                      | CHF 480 | 0 %               | →                         |
| Rendement «prime» (%)                                    | 2,8     | -10 bps           | →                         |
| Offre de surfaces (en milliers de m <sup>2</sup> )       | 69      | -65,5 %           | ↑                         |
| Taux d'offre (%)                                         | 3,4     | 120 bps           | ↑                         |
| Portefeuille de projets (en milliers de m <sup>2</sup> ) | 142     | -                 | ↓                         |

La pénurie se fait encore sentir dans le CBD avec seulement 8'900 m<sup>2</sup> de surfaces disponibles et un taux de vacance bas de 1,1%. Le loyer «prime» reste par conséquent à un niveau élevé pour le canton et se situe à CHF 480.-/m<sup>2</sup>/an.

Durant les douze derniers mois en revanche, l'offre disponible pour la région Lausannoise est passée de 41'500 m<sup>2</sup> à 68'700 m<sup>2</sup>, soit une hausse importante d'environ 60% pour

atteindre un taux de vacance de 3,4% contre 2,2% en 2020. Cette hausse importante de l'offre s'explique par la livraison d'ici mi-2022 de projets d'envergure qui ne sont pas encore entièrement pré-loués comme les développements «Dufour» et «Pléiades» à Renens ou encore le projet «Square One» à Prilly.

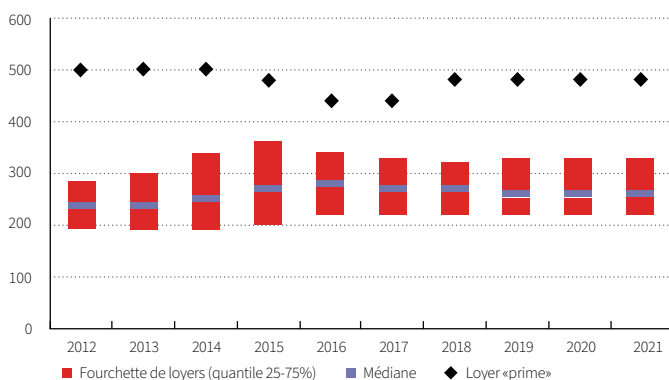
## Un marché immobilier Vaudois très solide

Le district Lausanne Ouest/Crissier enregistre environ 35'600 m<sup>2</sup> de surfaces disponibles fin 2021 contre 17'300 m<sup>2</sup> fin 2020. En effet, tous les projets en développement dans la région de Lausanne qui sont ou seront livrés d'ici mi-2022 se trouvent dans ce district et viennent donc augmenter de manière importante l'offre immédiate.

En revanche, le taux d'offre de ce même district a été moins impacté (10,8% contre 7,0% en 2020), car le marché a montré une excellente capacité d'absorption de ces

Figure 30

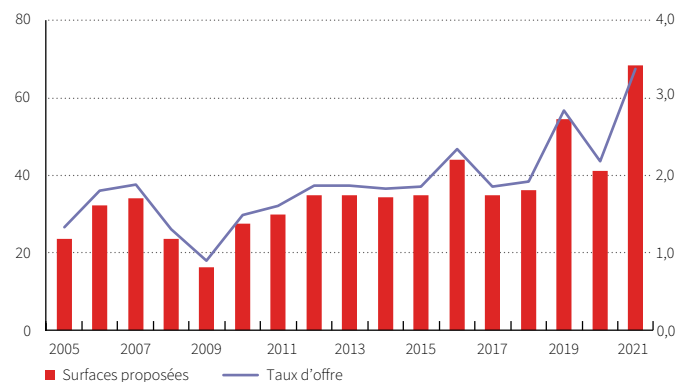
### Loyers proposés, région de Lausanne

CHF/m<sup>2</sup> par an

Source: JLL

Figure 31

### Offre dans la région de Lausanne

'000 m<sup>2</sup>

Source: JLL

nouvelles surfaces avec un taux de prélocation particulièrement élevé. À titre d'exemple, le projet d'envergure «Millennium» livré à la fin de l'année a rencontré un grand succès auprès de locataires de renom et n'offre quasiment plus de surfaces disponibles.

Avec l'arrivée de ces nouveaux projets, l'offre de bureaux de seconde main tend à s'accroître en périphérie du CBD, notamment à l'est et au nord de Lausanne. L'offre a augmenté de plus de 6% au nord de Lausanne, mais la progression est relative avec un taux de 2,4%. Elle reste néanmoins élevée à l'est (6,9%), où les immeubles vieillissants rentrent en concurrence directe avec des immeubles neufs mieux desservis par les transports publics.

### Des nouveaux centres autour des gares

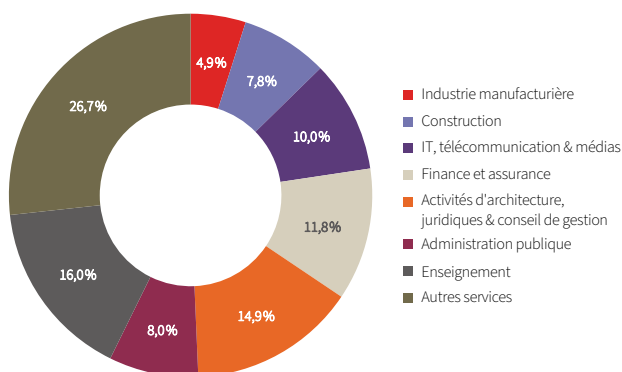
Les derniers immeubles du projet «Parc du Simplon» à Renens seront livrés courant 2023. Le complexe totalise près de 20'000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau dont la majorité est déjà louée. Les CFF y ont déménagé leur siège romand courant 2021 et ont également ouvert un centre de formation.

Le projet Central Malley des CFF qui sera situé à la gare de Prilly Malley verra le jour dès fin 2023 et offrira un peu plus de 20'000 m<sup>2</sup> de surfaces administratives. Le premier bail a été signé en décembre 2020 avant même l'obtention du permis de construire, et d'autres l'ont été en 2021.

À un horizon plus lointain, de nombreux projets d'urbanisme sont prévus. Le centre-ville cherche à conserver son attractivité en rénovant et transformant son parc existant. La gare de Lausanne subit une réfection complète avec son agrandissement qui permettra le transit d'un plus grand nombre de voyageurs. Aux abords de la gare, citons par exemple les quartiers de «la Rasude» ou «Plaza Colombo» dont la première phase devrait être livrée en 2026.

Figure 32

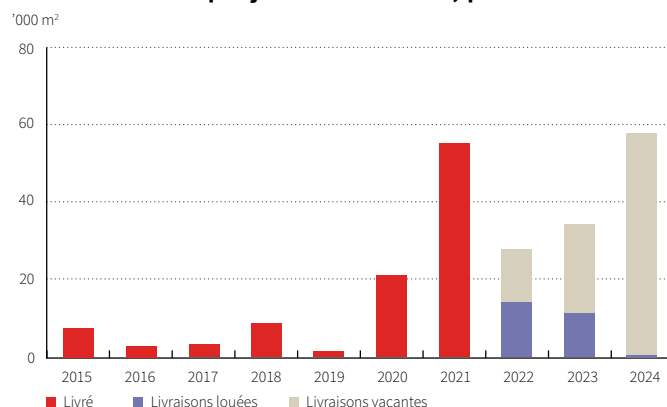
### Structure de la population active, Lausanne région



Source: OFS, JLL

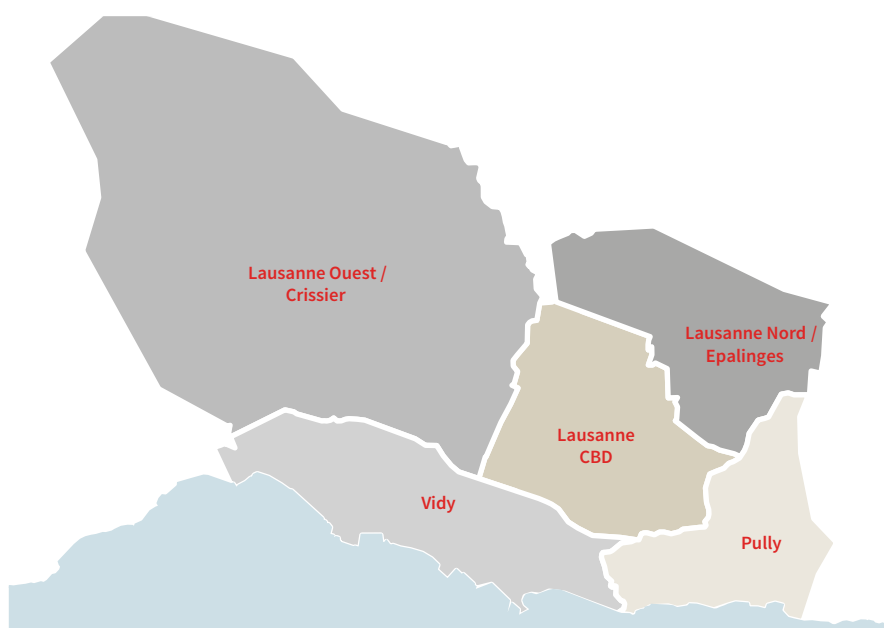
Figure 33

### Portefeuille de projets à Lausanne, par statut



Source: JLL

## Lausanne – zones



Source: JLL

## Loyers et surfaces vacantes

|                                    | Loyers proposés (CHF/m <sup>2</sup> par an) |            |            |            | Surfaces proposées |                     |
|------------------------------------|---------------------------------------------|------------|------------|------------|--------------------|---------------------|
|                                    | Quantile                                    | 0,25       | 0,5        | 0,75       | Loyer «prime»      | m <sup>2</sup> Taux |
| <b>Par zone</b>                    |                                             |            |            |            |                    |                     |
| Lausanne centre des affaires (CBD) |                                             | 270        | 320        | 360        | 480                | 8'900 1,1 %         |
| Lausanne Ouest / Crissier          |                                             | 180        | 210        | 250        | 380                | 35'600 10,8 %       |
| Vidy                               |                                             | 230        | 290        | 320        | 380                | 12'600 2,4 %        |
| Pully                              |                                             | 250        | 300        | 340        | 410                | 5'000 6,4 %         |
| Lausanne Nord / Epalinges          |                                             | 210        | 240        | 300        | 350                | 6'600 2,4 %         |
| <b>Ville de Lausanne</b>           |                                             | <b>240</b> | <b>280</b> | <b>330</b> | <b>480</b>         | <b>33'600 2,3 %</b> |
| <b>Région de Lausanne</b>          |                                             | <b>220</b> | <b>260</b> | <b>330</b> | <b>480</b>         | <b>68'700 3,4 %</b> |

## L'immobilier de bureau à Bâle

*À Bâle, l'offre de surfaces de bureau s'est stabilisée à un niveau plus élevé – le taux d'offre ayant légèrement diminué par rapport à l'an dernier, pour passer de 5,7% à 5,4%. À l'intérieur de chacun des segments de marché, on observe en réalité d'importantes hausses ou réductions de l'offre. La décennie à venir sera marquée par différentes transformations.*

| Récapitulatif statistique                                | 2020    | En gliss.<br>ann. | Perspectives<br>à 12 mois |
|----------------------------------------------------------|---------|-------------------|---------------------------|
| Loyer «prime» (par m <sup>2</sup> )                      | CHF 450 | 0 %               | ↓                         |
| Rendement «prime» (%)                                    | 2,8     | - 0 bps           | →                         |
| Offre de surfaces (en milliers de m <sup>2</sup> )       | 125     | -4,8 %            | ↑                         |
| Taux d'offre (%)                                         | 5,4     | - 30 bps          | ↑                         |
| Portefeuille de projets (en milliers de m <sup>2</sup> ) | 130     | -                 | ↑                         |

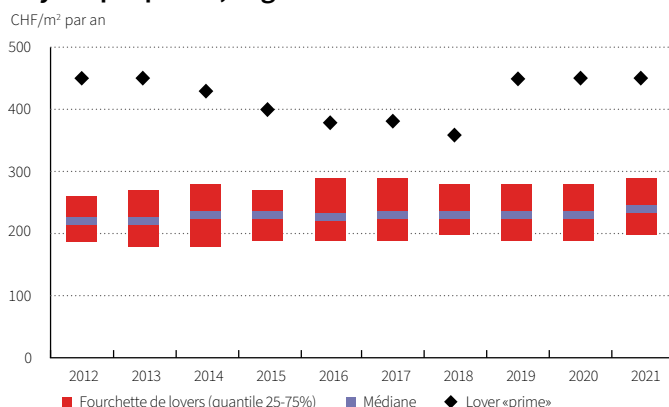
L'offre de surfaces de bureau à Bâle a triplé entre 2018 et 2020, avec un taux d'offre de 5,7% contre 1,8% initialement. Fin 2021, le volume offert s'est contracté de 6'300 m<sup>2</sup> par rapport à l'année précédente, pour un total actuel de surfaces de bureau disponibles de 125'000 m<sup>2</sup>. Le taux d'offre affiche donc, à 5,4%, un léger recul.

### Recul de l'offre dans le Petit-Bâle Ouest, hausse dans Breite/Saint-Jean

Dans le seul centre-ville, l'offre des surfaces s'est contractée de 6'200 m<sup>2</sup>, sachant que 3,5% seulement de la surface disponible est inoccupée. Dans le Petit-Bâle Ouest, l'excédent d'offre enregistré l'an passé a nettement diminué, le taux d'offre tombant de 16,1% à 5,6%. Une partie de la surface sera occupée provisoirement durant deux ans par le Campus Bildung Gesundheit (Campus de Formation en Santé), le temps des travaux de réaménagement du site existant du «Spenglerpark» à Münchenstein. D'autres offres ont entre-temps été retirées du marché du fait d'un niveau qualitatif insuffisant.

Figure 34

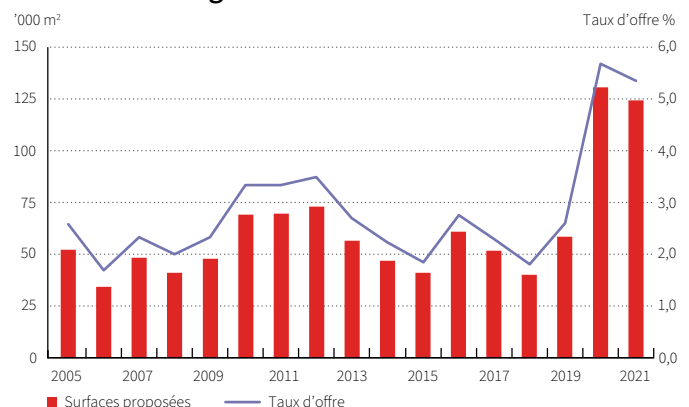
### Loyers proposés, région de Bâle



Source: JLL

Figure 35

### Offre dans la région de Bâle



Source: JLL

De fortes augmentations ont été relevées dans les segments de marché Breite/Saint-Alban (+11'600 m<sup>2</sup>) et Saint-Jean (+10'600 m<sup>2</sup>). Dans la zone Breite/Saint-Alban, des surfaces prestigieuses se sont libérées au «Businesscenter Picassoplatz», dans plusieurs immeubles de l'Aeschenplatz, ainsi que dans le «Peter Merian Haus» quitté par La Baloise. Dans le quartier Saint-Jean, plusieurs unités des deux nouveaux bâtiments «Werkarena» et «ELYS» restent encore sans locataires.

### Roche libère plusieurs surfaces de bureau

Suite à son emménagement dans la tour Roche 2, Roche quitte ses locaux des 33-35 Viaduktstrasse. La recommercialisation de «Via Basel» est lancée; des surfaces de près de 20'000 m<sup>2</sup> sont proposées aux utilisateurs à compter de 2023. Le groupe pharmaceutique va en outre quitter ses bureaux de la «Elsässertor», de la Hochstrasse et d'autres adresses, afin de concentrer les places de travail dans la zone jouxtant la Grenzacherstrasse.

Après l'ouverture par FlexOffice en 2020, à la Barfüsserplatz, de son premier site bâlois sur 3'000 m<sup>2</sup>, l'entreprise propose depuis novembre dernier des surfaces entièrement équipées pour un usage flexible, sur deux étages de la «Masseturm». Le «Stücki Park» a été choisi par Mettler Toledo International pour y établir ses locaux, et au «White Plaza», plus de 3'000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau

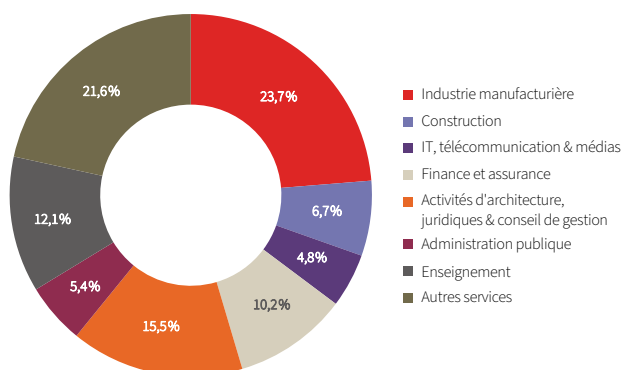
aménagées en plus ont été louées à diverses entreprises. Ces activités sont signe que le marché d'immobilier de bureau à Bâle est intact, même sans détente à court terme de la situation concurrentielle.

### Les transformations façonnent l'avenir

Plusieurs zones et quartiers de Bâle feront l'objet, dans les cinq à vingt ans à venir, de développements majeurs. Au nord de la gare de marchandise de «Wolf», un tout nouveau quartier doit ainsi voir le jour, qui comprendra notamment des surfaces commerciales à même d'accueillir 1'000 postes de travail. Le site de «Rosental Mitte», jusqu'ici bouclé, sera rendu peu à peu accessible et valorisé. Ce modèle d'urbanisme représente potentiellement jusqu'à 5'000 places de travail supplémentaires. La zone du «Dreisplatz», résolument industrielle, se mue en un espace beaucoup plus urbain de l'agglomération bâloise. Les initiateurs souhaitent ajouter de nouveaux postes de travail en complément aux 4'000 postes existants. Il est aussi concrètement envisagé de construire un campus moderne pour la faculté des sciences juridiques et économiques de l'Université de Bâle. La zone commerciale et industrielle de «VoltaNord» offrira, outre des logements, des bâtiments d'une capacité de plus de 2'000 postes de travail. L'ancien secteur industriel du quartier bâlois de Klybeck devrait fournir, une fois développé, des espaces d'habitation, de travail, de loisir et de culture capables d'accueillir jusqu'à 10'000 personnes.

Figure 36

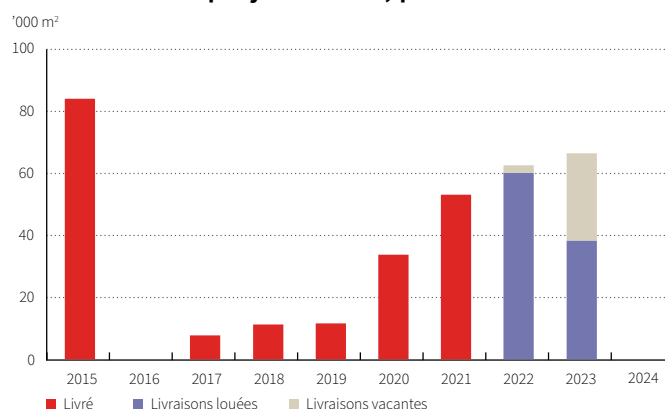
### Structure de la population active, Bâle région



Source: OFS, JLL

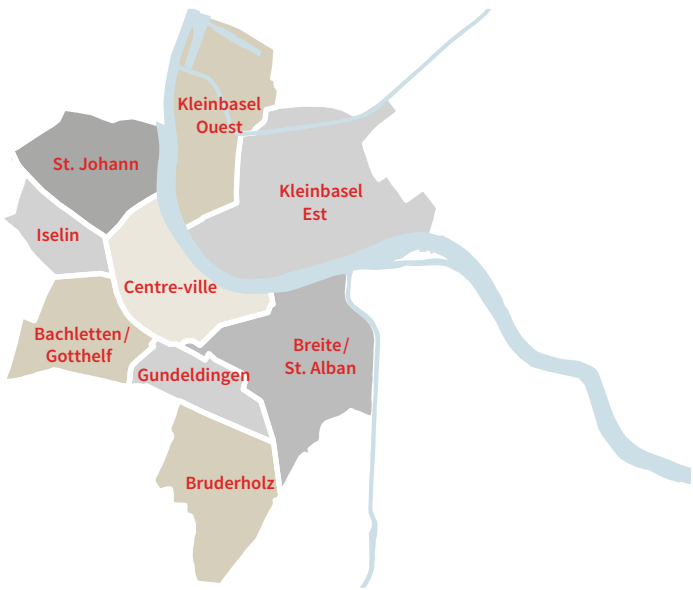
Figure 37

### Portefeuille de projets à Bâle, par statut



Source: JLL

Bâle – zones



Source: JLL

Loyers et surfaces vacantes

| Quantile            | Loyers proposés (CHF/m <sup>2</sup> par an) |     |      |               | Surfaces proposées |      |
|---------------------|---------------------------------------------|-----|------|---------------|--------------------|------|
|                     | 0,25                                        | 0,5 | 0,75 | Loyer «prime» | m <sup>2</sup>     | Taux |
| Par zone            |                                             |     |      |               |                    |      |
| Centre-ville        | 220                                         | 270 | 310  | 450           | 23'400             | 3,5% |
| Breite/St.Alban     | 230                                         | 280 | 320  | 430           | 31'900             | 8,2% |
| Gundeldingen        | 190                                         | 220 | 240  | 300           | 7'800              | 4,2% |
| Bachletten/Gotthelf | 180                                         | 200 | 220  | 280           | 1'100              | 1,3% |
| Iselin              | 150                                         | 200 | 230  | 270           | 700                | 1,7% |
| St. Johann          | 160                                         | 190 | 250  | 310           | 12'400             | 3,7% |
| Kleinbasel Ouest    | 150                                         | 200 | 230  | 290           | 15'700             | 5,6% |
| Kleinbasel Est      | 190                                         | 230 | 280  | 350           | 32'000             | 9,7% |
| Bruderholz          | 180                                         | 210 | 240  | 290           | 0                  | 0,0% |
| Ville de Bâle       | 200                                         | 240 | 290  | 450           | 125'000            | 5,4% |

## L'immobilier de bureau à Zoug

*Le taux d'offre a légèrement augmenté par rapport à l'an dernier, passant de 5,6% à 5,8%. Les surfaces de bureau disponibles dans la région de Zoug s'établissent ainsi à 74'100 m<sup>2</sup>. Les quelques 20'000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces de l'année passée ont donc entraîné une hausse relativement faible.*

| Récapitulatif statistique                                | 2020    | En gliss.<br>ann. | Perspectives<br>à 12 mois |
|----------------------------------------------------------|---------|-------------------|---------------------------|
| Loyer «prime» (par m <sup>2</sup> )                      | CHF 500 | 4 %               | →                         |
| Rendement «prime» (%)                                    | 2,9     | 0 bps             | →                         |
| Offre de surfaces (en milliers de m <sup>2</sup> )       | 74      | 4,5 %             | ↓                         |
| Taux d'offre (%)                                         | 5,8     | 20 bps            | ↓                         |
| Portefeuille de projets (en milliers de m <sup>2</sup> ) | 70      | –                 | ↓                         |

Dans la région, l'offre globale a augmenté de 3'200 m<sup>2</sup> pour s'établir, fin 2021, à 74'100 m<sup>2</sup>. À Baar, les bâtiments nouvellement construits «Alpha» et «Quadrolith II», de même que le centre «Onyx» entièrement rénové, proposent presque 30'000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau haut de gamme. Avec cet élargissement de l'offre, le taux d'offre de Baar a bondi de 6,8% à 11,3%, le taux le plus élevé de la région de Zoug. À l'inverse, dans la ville de Zoug elle-même, l'offre disponible a reculé de 2,1%

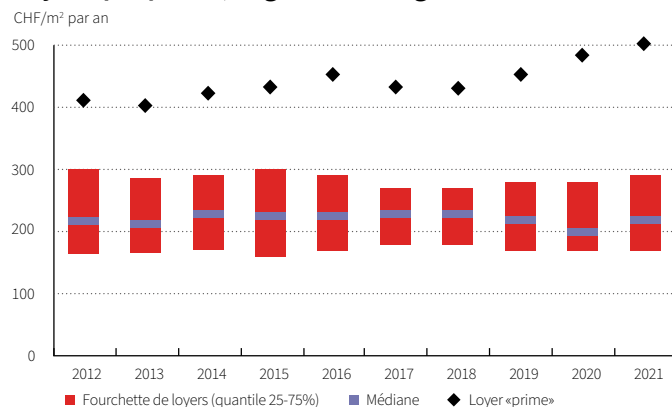
à 0,8%, atteignant ainsi une valeur plancher absolue. Steinhausen et Hünenberg enregistrent également une légère contraction de l'offre.

### Expansions et nouveaux acteurs à Zoug

Le marché de l'immobilier de bureau du grand Zoug, en général assez prévisible, a été lui aussi marqué par une intensification des activités ces dernières années. Parmi nombre d'accords conclus, le fournisseur de pièces automobiles LKQ a loué trois étages du bâtiment «Opus». FunPlus (Kingsgroup), développeur et fournisseur international de jeux pour téléphones portables, a installé son siège social mondial au «Grafenau», d'où il pilotera, dans les années à venir, sa croissance et son expansion sur les marchés occidentaux. De même, Taiho Oncology a transféré à Zoug son siège social (européen).

Figure 38

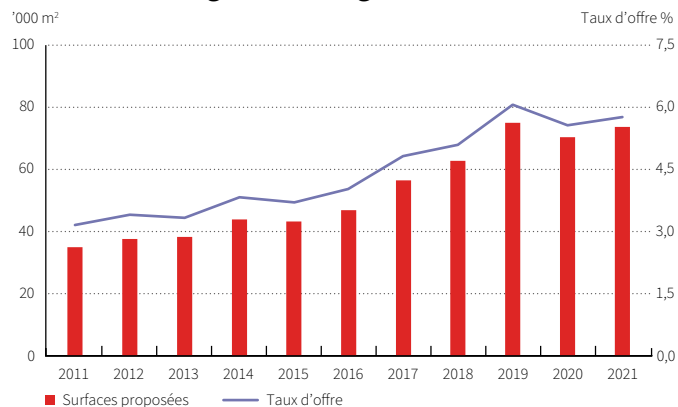
### Loyers proposés, région de Zoug



Source: JLL

Figure 39

### Offre dans la région de Zoug



Source: JLL

GSK déménage le siège européen de sa division Global Oncology en Suisse de Poststrasse à Zoug dans l'«Onyx». L'entreprise Exact Sciences, active dans le diagnostic du cancer, a quant à elle ouvert un nouveau site à Baar. Le fabricant de masques Livinguard a quitté ses locaux zougais de la Bahnhofstrasse pour l'«Atrium» de Cham, et ITNB AG, société de cybersécurité, s'est établie dans le secteur de «Suurstoffi».

### La ville de Zoug souffre d'une pénurie d'offre

L'offre limitée de la ville de Zoug et les surfaces modernes et hautement qualitatives proposées à Baar ont généré une hausse des loyers «prime». À Zoug, les loyers des surfaces de première qualité offrant une architecture adaptée peuvent ainsi atteindre CHF 500 nets par m<sup>2</sup> et par an (jusqu'à CHF 450 à l'état de gros-œuvre).

Globalement, la région de Zoug affiche, à 5,8%, un taux d'offre supérieur à la moyenne. Par ailleurs, certaines sociétés pharmaceutiques adaptent actuellement leur concept de place de travail, ce qui devrait entraîner

l'arrivée d'autres surfaces sur le marché à Zoug et à Rotkreuz. Le pôle économique garde en revanche toute son attractivité, et le marché de l'immobilier de bureau a ces dernières années conservé en quasi-permanence une même dynamique.

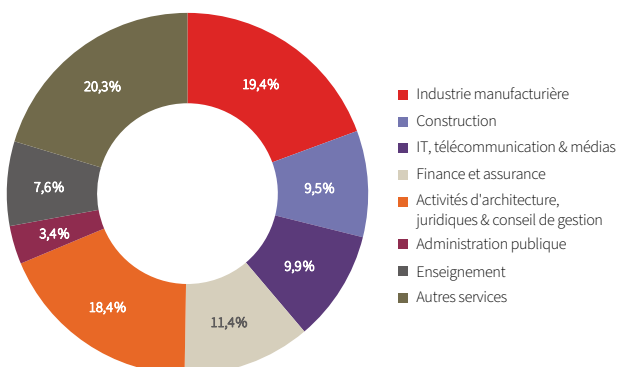
### La croissance se poursuit

Les cinq à dix prochaines années devraient rester marquées par une poussée de la croissance. Le «Tech Cluster» a déjà trouvé plusieurs occupants (SHL Medical, Vermögenszentrum), et la mise en œuvre de la première phase devrait intervenir prochainement. La zone d'Unterfeld, entre Zoug et Baar, sera elle aussi développée: sur les parcelles nord, Partners Group construit son futur siège social, pour une entrée dans les lieux prévue dans la seconde moitié de 2024.

Dans la zone de «Landis+Gyr» voisine de la gare de Zoug, d'autres surfaces devraient voir le jour dès l'approbation du plan d'urbanisation. À Rotkreuz et Cham, de nouveaux bureaux sont aussi prévus dans les secteurs de «Suurstoffi», de «Papieri» et celui de l'Allmend.

Figure 40

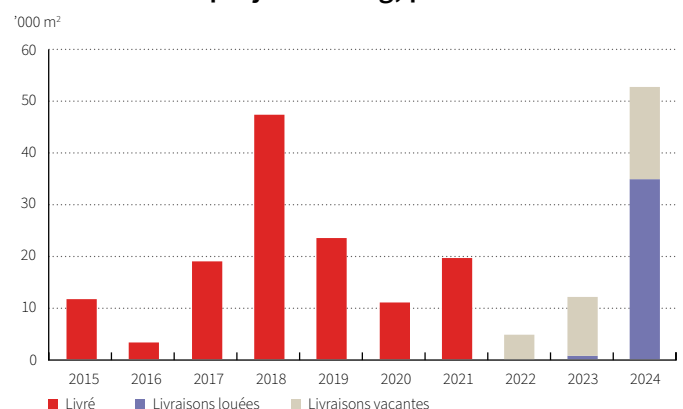
### Structure de la population active, Zoug région



Source: OFS, JLL

Figure 41

### Portefeuille de projets à Zoug, par statut



Source: JLL

## Zoug – zones



Source: JLL

## Loyers et surfaces vacantes

|                       | Loyers proposés (CHF/m <sup>2</sup> par an) |            |            |            | Surfaces proposées |                     |
|-----------------------|---------------------------------------------|------------|------------|------------|--------------------|---------------------|
|                       | Quantile                                    | 0,25       | 0,5        | 0,75       | Loyer «prime»      | m <sup>2</sup> Taux |
| <b>Par zone</b>       |                                             |            |            |            |                    |                     |
| Ville de Zoug         |                                             | 280        | 330        | 400        | 500                | 4'000 0,8%          |
| Baar                  |                                             | 180        | 230        | 270        | 340                | 35'000 11,3%        |
| Steinhausen           |                                             | 150        | 170        | 190        | 270                | 8'600 8,3%          |
| Cham                  |                                             | 170        | 200        | 230        | 300                | 8'100 6,0%          |
| Hünenberg             |                                             | 150        | 170        | 230        | 280                | 4'800 6,4%          |
| Risch-Rotkreuz        |                                             | 170        | 200        | 260        | 430                | 13'600 10,0%        |
| <b>Région de Zoug</b> |                                             | <b>170</b> | <b>220</b> | <b>290</b> | <b>500</b>         | <b>74'100 5,8%</b>  |

## Aperçu dans les centres régionaux



Source: JLL

### Loyers et surfaces vacantes

|                            | Loyers proposés (CHF/m² par an) |      |     |      | Surfaces proposées |        |      |
|----------------------------|---------------------------------|------|-----|------|--------------------|--------|------|
|                            | Quantile                        | 0,25 | 0,5 | 0,75 | Loyer «prime»      | m²     | Taux |
| Par zone                   |                                 |      |     |      |                    |        |      |
| Ville de Lucerne           |                                 | 200  | 240 | 290  | 370                | 18'600 | 1,9% |
| Lucerne Sud                |                                 | 160  | 190 | 220  | 250                | 17'300 | 8,5% |
| Lucerne Nord               |                                 | 160  | 180 | 210  | 230                | 4'000  | 2,9% |
| Région de Lucerne          |                                 | 170  | 220 | 260  | 370                | 39'900 | 3,0% |
|                            |                                 |      |     |      |                    |        |      |
| Ville de Lugano & Paradiso |                                 | 210  | 240 | 280  | 450                | 19'900 | 2,6% |
| Agglomération de Lugano    |                                 | 170  | 190 | 220  | 300                | 8'600  | 3,5% |
| Région de Lugano           |                                 | 190  | 230 | 260  | 450                | 28'500 | 2,8% |
|                            |                                 |      |     |      |                    |        |      |
| Ville de Saint-Gall        |                                 | 160  | 180 | 230  | 310                | 38'900 | 3,8% |
|                            |                                 |      |     |      |                    |        |      |
| Ville de Winterthour       |                                 | 160  | 220 | 260  | 360                | 46'000 | 5,5% |
|                            |                                 |      |     |      |                    |        |      |
| Ville de Fribourg          |                                 | 180  | 200 | 230  | 290                | 7'500  | 1,8% |
| Agglomération de Fribourg  |                                 | 160  | 190 | 220  | 260                | 3'200  | 1,4% |
| Région de Fribourg         |                                 | 170  | 200 | 230  | 290                | 10'700 | 1,7% |

---

**Lucerne: un marché stable, avec des réductions à Lucerne Sud**

Le taux d'offre a enregistré une baisse marginale, à 3,0% contre 3,1% l'an dernier. Tandis que l'offre augmentait de 4'700 m<sup>2</sup> dans la ville de Lucerne, elle reculait de 5'300 m<sup>2</sup> à Lucerne Sud. Plus de 85% des surfaces des nouvelles constructions «Mikropole Mattenhof», «Matteo» et «Schweighof» achevées en 2019 sont d'ores et déjà absorbées. Lucerne Sud n'en conserve pas moins le taux d'offre le plus haut, à 8,5%. Dans la ville de Lucerne, 1,9% des surfaces de bureau sont disponibles, dont quelque 40% à Littau. Le marché de l'immobilier de bureau lucernois est globalement stable. Ces prochaines années, l'achèvement des bâtiments de l'Université des sciences appliquées (HSLU), de l'administration cantonale, du centre de sécurité sociale WAS et du groupe pharmaceutique MSD devrait libérer des surfaces et faire bouger le marché.

---

**Saint-Gall: bureaux de qualité disponibles dans le centre**

Fin 2021, Saint-Gall totalisait 9'100 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau de plus que l'année précédente, pour une hausse de l'offre globale, qui s'établissait à 38'900 m<sup>2</sup>. La disponibilité accrue des surfaces de bureau a été de pair avec une hausse de la qualité. Les bureaux libres de la Raiffeisenplatz ont fait monter le loyer «prime» à CHF 310 nets par m<sup>2</sup> et par an. L'ouest de la ville, entre le stade et la gare de Winkeln, possède et un important potentiel de développement. Sur ce secteur, plus particulièrement dans la zone Armstrong, le canton de Saint-Gall souhaite implanter d'ici 2033 un centre de sécurité et d'administration. Le canton veut y réunir en un même lieu plus de 20 sites de la police cantonale, du ministère public et d'autres administrations.

---

**Fribourg: l'offre double, le taux reste bas**

Le nombre de surfaces de bureau disponibles dans la région de Fribourg a augmenté de près de 50% pour s'établir à 10'700 m<sup>2</sup> contre 5'400 m<sup>2</sup> en 2020. Il a toutefois retrouvé son niveau de 2019 (10'800 m<sup>2</sup> disponibles fin 2019). Actuellement, le taux d'offre se situe à 1,7% pour la région de Fribourg. Les surfaces à bâtir en ville de Fribourg sont limitées géographiquement. «La Tour de L'Esplanade» qui était le seul projet d'envergure bénéficiant d'une situation centrale a été abandonné en décembre 2020 après des années d'études. Un nouveau projet devrait toutefois être présenté mi-2022. La périphérie offre quelques opportunités pour des projets de développement, comme sur le site d'innovation «Blue Factory».

---

**Lugano: un taux de vacance en baisse, une offre toujours limitée**

Dans la région de Lugano, les surfaces de bureau proposées sur le marché se sont réduites de 5'700 m<sup>2</sup>, pour s'établir à 28'500 m<sup>2</sup> fin 2021. Le taux d'offre a diminué de 3,4% à 2,8%. Le recul a été sensible, tant dans la ville de Lugano que dans les communes avoisinantes de Manno et Bioggio. En conséquence, la pénurie d'offre de grandes surfaces de bureau à l'état neuf persiste. Dans le sud de Lugano, Ibsa, une société pharmaceutique internationale, construit actuellement un campus, qui sera normalement fonctionnel mi-2022. Outre le site de production, l'entreprise souhaite y concentrer la direction générale, les fondations, l'administration commerciale et les activités de recherche et développement.

---

**Winterthour: les départs entraînent une hausse de l'offre**

Le taux d'offre est en hausse par rapport à l'an dernier, passant de 3,7% à 5,5%. Les surfaces de bureau proposées ont augmenté de près de 15'000 m<sup>2</sup>, pour un total de 46'000 m<sup>2</sup> de surfaces disponibles. Le départ de Zimmer Biomet a mis sur le marché presque 6'000 m<sup>2</sup> de surfaces, qui s'ajoutent aux surfaces de même grandeur quittées plus tôt par Wincasa. Les nouvelles constructions à venir vont sans doute établir les volumes offerts au plus haut niveau. Les projets de bureaux «Elefant», «Stellwerk 2» et du bâtiment «KIM» vont donner lieu à des surfaces de plus de 30'000 m<sup>2</sup> d'ici 2025. En outre, près de 7'000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau idéalement situées vont arriver sur le marché au 14 de la Stadthausstrasse et dans les Paulstrasse/Gertrudstrasse.



# Les marchés des bureaux suisses en comparaison

Figure 42

## Loyers proposés selon la région

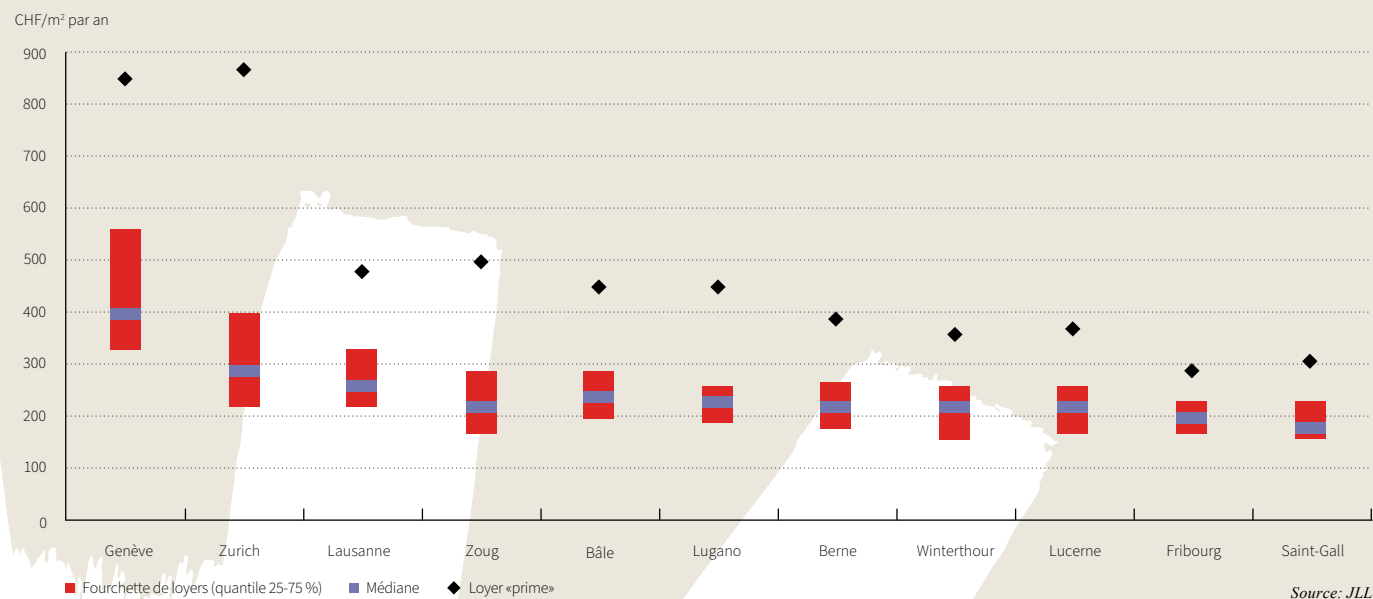


Figure 43

## Parc total de bureaux et taux d'offre

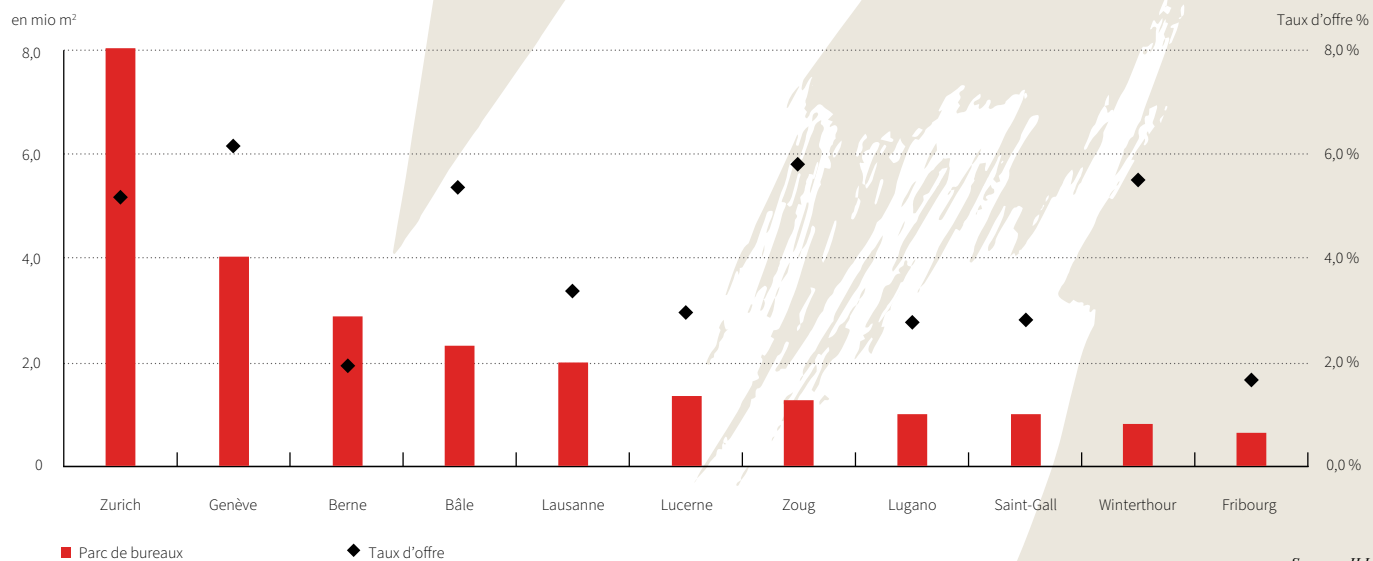
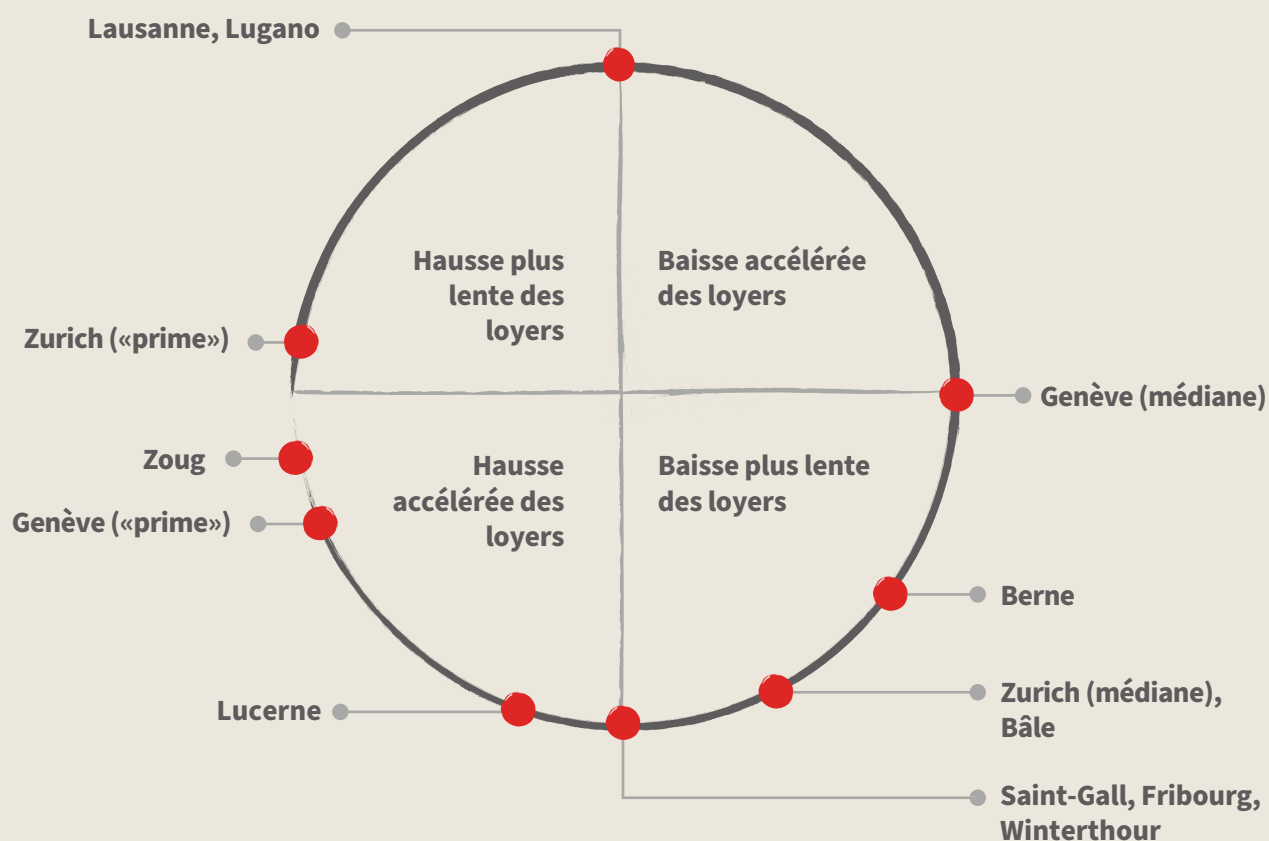


Figure 44

## Horloge des loyers des bureaux JLL 2021



Source: JLL

L'horloge des loyers met en évidence le positionnement, dans le cycle des loyers, de chaque marché de bureaux à la fin du mois de septembre 2021, d'après les estimations de JLL. Le sens et la rapidité de l'évolution cyclique sont variables pour chaque marché. Cette horloge permet de comparer le positionnement des différents marchés dans leur cycle. Les positionnements ne sont pas nécessairement représentatifs des perspectives d'investissement ou de développement des marchés. Ils se réfèrent aux loyers «prime». Certains marchés ne suivent pas le modèle cyclique conventionnel et se déplacent plutôt entre «9 h» et «midi». Dans ce cas, «9 h» représente une hausse des loyers après une période de stabilité.

# L'immobilier de bureau en Europe

*Après la chute de la demande de surfaces de bureau en 2020, la demande repart à présent clairement à la hausse. Les loyers «prime» ont maintenu leurs niveaux, et la compression des rendements perdure aux meilleurs emplacements.*

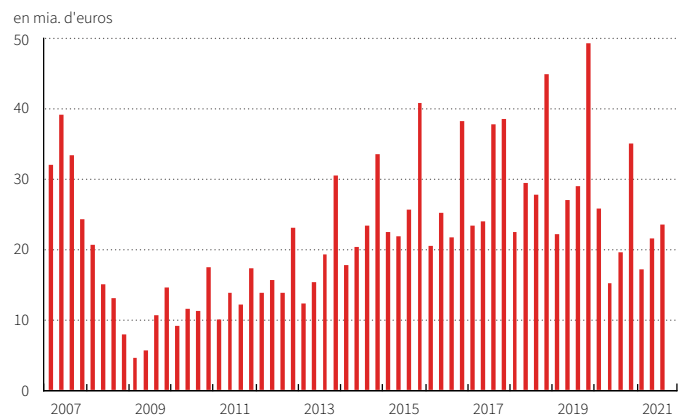
L'absorption des surfaces n'a cessé d'augmenter tout au long de 2021. L'Europe de l'Ouest a bénéficié d'une demande généralement plus forte que l'Europe de l'Est et du centre. À l'échelle du continent, les surfaces placées ont toutefois été de quelque 20% inférieures à la moyenne à 5 ans. Les transactions menées à bien sont notamment dues aux entreprises des branches technologiques, Life Science et du secteur public. La demande se concentre sur les objets de haute qualité, qui répondent aux exigences de durabilité, d'accessibilité et de proximité aux infrastructures publiques.

L'an dernier, les loyers «prime» sont restés stables dans la majorité des villes européennes. Tout semble indiquer que dans les deux prochaines années, le niveau des loyers augmentera dans les meilleurs emplacements. La compression des rendements s'est aussi poursuivie en 2021: en moyenne, le rendement «prime» s'établit à 3,47%, confirmant ainsi sa baisse régulière (d'un peu plus de 6%) depuis 2009 – même si la tendance s'est récemment atténuée. Le moral des investisseurs

s'est nettement amélioré au cours des derniers mois, et les volumes de transaction ont constamment évolué à la hausse.

Figure 46

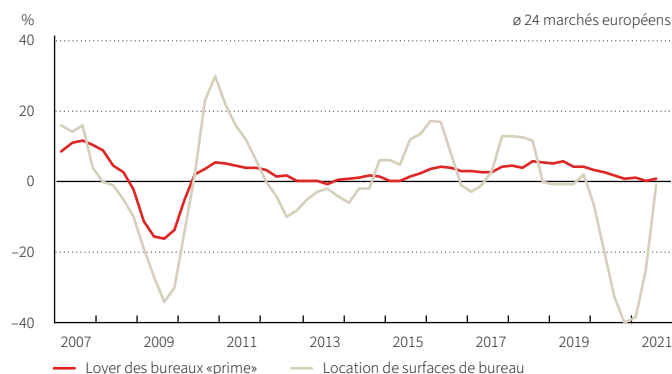
## Investissements en immobilier de bureau



Source: JLL

Figure 45

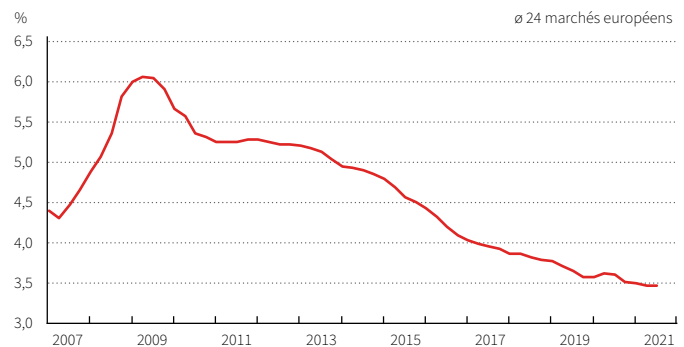
## Variations en glissement annuel



Source: JLL

Figure 47

## Rendement «prime» pour les bureaux



Source: JLL

Figure 48

### Loyers, rendements et taux de vacance des bureaux, 3<sup>e</sup> trimestre 2021

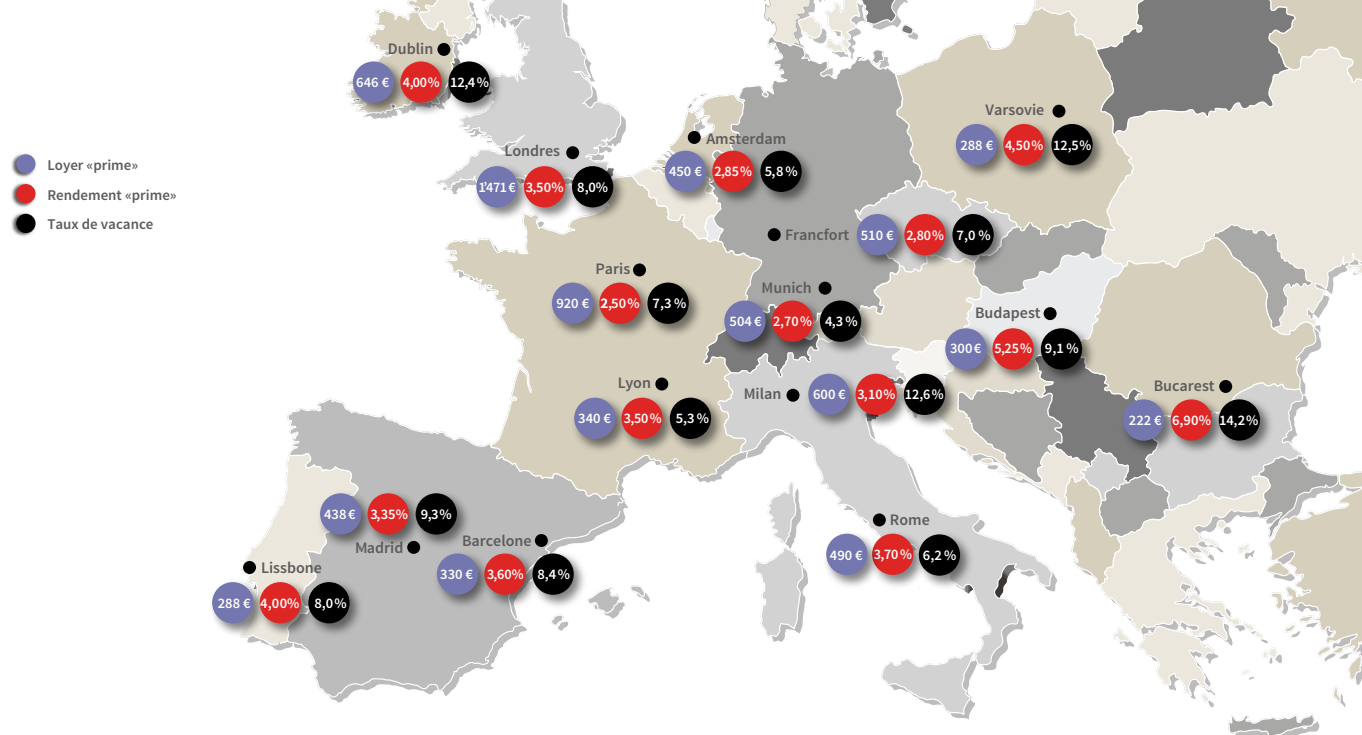
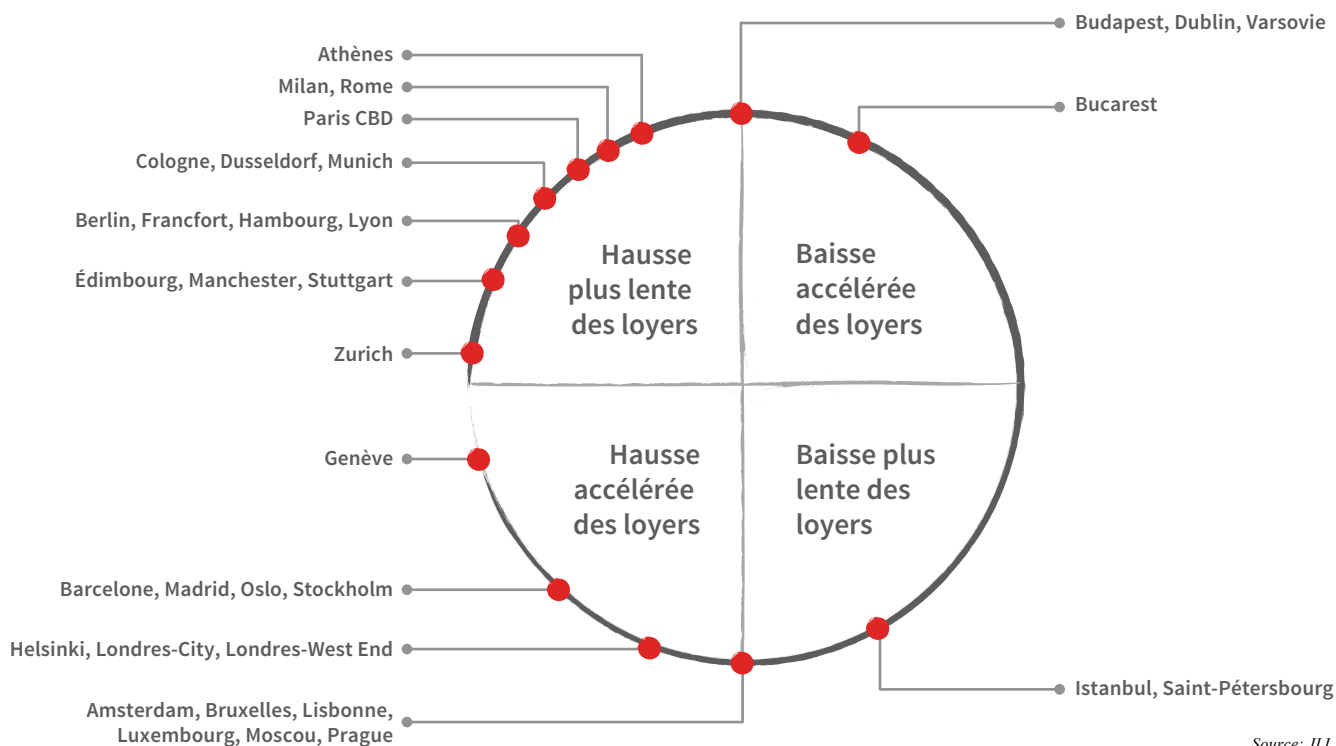


Figure 49

### Horloge des loyers: l'immobilier de bureau en Europe, 3<sup>e</sup> trimestre 2021



Source: JLL

L'horloge des loyers met en évidence le positionnement, dans le cycle des loyers, de chaque marché de bureau à la fin du mois de septembre 2021, d'après les estimations de JLL. Le sens et la rapidité de l'évolution cyclique sont variables pour chaque marché. Cette horloge permet de comparer le positionnement des différents marchés dans leur cycle. Les positionnements ne sont pas nécessairement représentatifs des perspectives d'investissement ou de développement des marchés. Ils se réfèrent aux loyers «prime». Certains marchés ne suivent pas le modèle cyclique conventionnel et se déplacent plutôt entre «9 h» et «midi». Dans ce cas, «9 h» représente une hausse des loyers après une période de stabilité.

# Méthodologie

---

Les dernières données intégrées à la présente étude remontent au 31 octobre 2021 (date de référence).

Les données relatives aux loyers et aux taux de vacance reposent sur des évaluations statistiques de toutes les surfaces louées supérieures à 250 m<sup>2</sup> recensées dans les outils de loyers de JLL ainsi que sur l'expertise de nos conseillers internes en transaction et en commercialisation. L'offre de surfaces est recueillie à la date de référence, et les loyers proposés sont recensés sur une période de douze mois. L'offre de surfaces est la somme de toutes les surfaces pouvant être louées immédiatement et de toutes les surfaces qui seront disponibles dans les six mois suivant la date de référence. La fourchette des prix locatifs de JLL est déterminée avec les quantiles 25 % et 75 % des loyers proposés analysés dans un secteur de marché. Le loyer haut de gamme, ou «prime», s'entend du loyer habituellement perçu pour une surface de bureau de premier ordre sur le meilleur segment d'un marché.

Les zones et segments analysés ne correspondent pas toujours aux frontières administratives de la ville et s'étendent souvent au-delà. La qualité d'une surface de bureau est déterminée au moyen d'une combinaison de critères entre qualité de l'emplacement et qualité de l'équipement. Le parc existant de surfaces de bureau est

évalué à l'aide de statistiques sur la population active et l'activité de construction.

Le volume d'investissement estimé se base sur une projection des transactions enregistrées par JLL sur la période donnée. Les valeurs actuelles nettes et rendements initiaux sont déterminés par un examen des transactions, évaluations et rapports d'activité actuels. Les rendements «prime» des bureaux sont calculés sur une base nette et valent pour les immeubles de bureaux de premier ordre les mieux situés, entièrement loués à long terme au niveau de loyer actuellement le plus élevé à des locataires affichant une excellente solvabilité.

Le portefeuille des projets se compose de nouvelles constructions en cours et de constructions connues qui se trouvent en phase d'ébauche ou de planification et dont la livraison est prévue d'ici fin 2023, déduction faite des sorties sur la même période. Enfin, les surfaces «prélouées» sont celles qui ne sont plus proposées à la location à la date de référence ou qui sont construites pour l'usage propre du locataire.

# JLL Suisse



*Jan Eckert*

CEO Switzerland,  
Head Capital Markets DACH

+41 44 215 75 10  
jan.eckert@eu.jll.com



*Gregor Strocka*

Head of Capital Markets

Managing Director  
+41 44 215 75 15  
gregor.strocka@eu.jll.com



*Daniel Macht*

Head of Valuation & Advisory

Managing Director  
+41 44 215 75 21  
daniel.macht@eu.jll.com



*Anita Bleiker*

Head of Letting & Tenant  
Representation German-  
speaking Switzerland

Senior Vice President  
+41 44 215 75 41  
anita.bleiker@eu.jll.com



*Sophie Carliez*

Head of Letting & Tenant  
Representation French-  
speaking Switzerland

Senior Vice President  
+41 22 839 73 72  
sophie.carliez@eu.jll.com



*Daniel Stocker*

Head of Research

Senior Vice President  
+41 44 215 75 23  
daniel.stocker@eu.jll.com



## Gestion de transactions & conseil en finances d'entreprise

- Conseils en transactions immobilières pour les actifs d'une valeur de CHF 10 millions ou plus
- Conseil en finances d'entreprise

**CHF 12,4 mia.**  
Volume de transactions depuis 2012



## Estimation immobilière & conseil stratégique

- Estimations indépendantes, analyses de portefeuilles immobiliers et de propriétés individuelles
- Conseil stratégique

**CHF 63 mia.**  
Volume d'estimations annuel



## Représentation de propriétaires et de locataires

- Location et relocations d'immeubles commerciaux.
- Représentation des locataires, recherche de locaux incluse.
- Solutions immobilières complètes à destination des entreprises.

**~ 450'000 m<sup>2</sup>**  
de contrats locatifs  
négociés avec succès depuis 2016



## Stratégies d'espace de travail services

- Développement, mise en œuvre et soutien des stratégies relatives au lieu de travail.
- Gestion du changement, développement de la conception de l'expérience, intégration de la technologie, stratégie de portefeuille, durabilité, DEI, ESG et conseil en matière de main-d'œuvre.
- Partenariat pour des solutions évolutives et adaptées en permanence aux dernières évolutions.

**250 global strategists et  
240 designers en EMEA**



## Recherche

Recherches nationales et internationales approfondies avec des modèles internes de collecte de données primaires et d'analyse exclusive

## Contact

---

**JLL**

**Zurich**

Prime Tower, Hardstrasse 201  
8005 Zurich  
+41 44 215 75 00

**Genève**

Rue Vallin 2  
1201 Genève  
+41 22 839 73 73



***Équipe de projet***

Daniel Stocker  
Marijan Bregovic

Juliana Droxler  
Arnaud Monney

***www.jll.ch***

***En couverture***

Copyright: JLL

## Clause de non-responsabilité

---

Les avis et interprétations figurant dans la présente publication ont été élaborés par JLL. Les auteurs de cette étude déclinent toute responsabilité pour les décisions prises sur la foi de la présente publication et pour les conséquences en découlant. La présente étude ne peut se substituer à un conseil professionnel. De même, les avis et interprétations énoncés dans la présente étude ne font que refléter l'opinion des auteurs et ne représentent pas nécessairement l'opinion de leur employeur, l'entreprise Jones Lang LaSalle SA. Les avis figurant dans le présent document se réfèrent au moment de la rédaction de ce dernier et reposent sur des sources d'informations librement accessibles. JLL ne saurait être tenu pour responsable de l'exactitude et de l'exhaustivité des informations contenues dans la présente publication. Ces informations sont relatives au passé; elles ne sauraient conduire à tirer des conclusions sur les évolutions futures. Toute réimpression, vente ou distribution de tout ou partie de cette publication est interdite sans l'accord écrit de JLL.





*jll.ch*

