

# Les banques quittent le centre de Genève, les commerçants espèrent un remplacement

Anne Barrat, 28.07.2023

7-8 minutes

---

D'abord Lombard Odier, puis Edmond de Rothschild et, plus récemment, BNP Paribas: toutes ont annoncé qu'elles quitteraient le navire du centre de Genève. Sans parler de Credit Suisse qui a déjà vendu son immeuble de Bel-Air. La principale raison affichée pour les deux premières, qui pourraient donner l'exemple à d'autres: le choix de la durabilité. Elles se tournent vers des constructions efficaces d'un point de vue énergétique, conformes aux objectifs de la transition que ces banques soutiennent et dans laquelle elles investissent.

Décision écologique ou économique? Economique répondent les professionnels de l'immobilier: déménager en périphérie revient beaucoup moins cher que ce que coûteraient des bâtiments en centre-ville rénovés pour remplir le cahier des charges de la transition énergétique.

Une chose est sûre: les commerçants du centre-ville vont souffrir. Certains d'entre eux, les restaurateurs en particulier, confessent que plus de la moitié de leur chiffre d'affaires dépend des

costumes-cravates friands des formules de business lunch.

## **Une logique financière**

Selon les chiffres communiqués, plus de 3000 employés – 1800 personnes pour Lombard Odier, 700 pour Edmond de Rothschild, 900 pour BNP Paribas – vont être relocalisés vers des immeubles où le prix du mètre carré sera plus intéressant. «Les grandes banques sortent du centre-ville pour plus d'efficacité, note Robert Curzon Price, directeur général de Barnes, l'un des principaux courtiers en immobilier commercial, partenaire de la Régie du Rhône. Elles renoncent à des sites multiples et anciens qui ne correspondent pas aux nouvelles manières de travailler, pour des espaces plus lumineux, plus efficaces en termes de ratio de prix et de personnes par mètre carré.»

Au-delà du discours officiel, ces déménagements doivent finalement beaucoup à l'optimisation des coûts que recherchent les banques pour compenser les baisses de marges. Plus elles sont grosses, plus elles sont concernées, observe Robert Curzon Price: «Les petites structures, de 5 à 200 personnes, restent très preneuses de surfaces dans le centre-ville, qui offre des plateaux adéquats et une visibilité clé pour leur développement.» Aux petites banques le centre-ville, à leurs concurrentes de taille, la périphérie: le quartier de l'Etang à Vernier et Lancy Pont-Rouge, un des points clés du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) desservi par la ligne ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA).

L'expert souligne que les banques en partance maintiennent une antenne pour accueillir leurs clients. Et de citer Lombard Odier, qui conservera l'immeuble historique de la Corraterie après le déménagement vers le nouveau complexe de Bellevue prévu

début 2025. «Ces institutions tiennent énormément à leur siège social historique, mais lâchent les immeubles qu'elles louent à des fonds de pension, la plupart d'entre eux étant zurichoïses», précise le patron de Barnes Commercial Realty.

## **Un manque à gagner**

Les commerçants riverains que nous avons interrogés ne se disent pas vraiment inquiets par ces départs qui devraient pourtant les toucher. Attentistes plutôt: «Difficile de prédire et de chiffrer l'impact, confie un responsable du Manhattan Café. D'abord parce qu'ils ne sont pas encore partis, ensuite parce qu'ils seront remplacés.» Selon lui, l'établissement, situé au coin de la rue du Stand et du boulevard Georges-Favon réalise plus de la moitié de son chiffre d'affaires avec le personnel des banques alentour. Apparemment serein, il ajoute que le propriétaire des lieux s'apprête à inaugurer une nouvelle adresse à quelques centaines de mètres de là, près du Bâtiment des forces motrices.

Lire aussi: [A Genève, le Manhattan Café donne un air de New York au quartier des banques](#)

Le discours n'est pas différent chez les enseignes du groupe de Philippe Chevrier. Simone de Santis, le chef cuisinier de Monsieur Bouillon, à quelques encâblures des sièges sociaux de toutes les banques du quartier, reconnaît que les costards-cravates représentent la majorité de sa clientèle du midi. Inquiet pour autant? «Pas vraiment, répond-il. Ces clients seront remplacés par d'autres.» La porte-parole du groupe qui détient également Chez Philippe, une autre adresse prisée des cols blancs genevois sise dans la célébriissime rue du Rhône, précise: «Ces départs impliquent la perte de clients fidèles, dont nous connaissons les

habitudes. Ils signifient un vrai manque à gagner. Mais nous avons appris, avec l'épisode du covid, à nous adapter.»

## Un nouveau centre-ville

Politique de l'autruche? Difficile à dire. «Ce qui est sûr, souligne Jérôme Félicité, président du groupe Gerofinance/Régie du Rhône, c'est que le centre-ville de Genève va bouger. Il n'y a pas que les banques qui s'en vont, d'autres suivront.» C'est une question d'arithmétique et de temps, pour l'un des acteurs majeurs des transactions immobilières dans le centre de Genève.

La question est de savoir qui remplacera ces banques. «Il est peu probable que ces espaces deviennent résidentiels, même si la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) le permet. Ils seront rénovés, puis loués à des prix bien supérieurs à ceux que payaient les locataires historiques. Ces départs créent de belles opportunités, la demande est là. Un exemple: nous avons travaillé pour Zurich Assurance, propriétaire de la rue du Rhône 1, les anciens bureaux de Barclays. Nous aurions pu louer trois fois les plateaux de 200 m<sup>2</sup>; ils sont partis très vite.»

Le visage du centre-ville va changer. Le siège de BNP Paribas, l'un des rares bâtiments modernes de la zone, va être repris par Regus IWG qui veut le transformer en espace de coworking. Seul hic, soulève Vincent Subilia, directeur général de la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève et député au Grand Conseil genevois: «Au-delà de la symbolique de voir des institutions quitter la Genève intra-muros, il est important de souligner que le déplacement du cœur économique de Genève aura des implications financières non négligeables pour la ville. Ce sont des milliers de consommateurs et de recettes fiscales en

moins.»

Lire également: [La transformation de bureaux en logements à Genève n'est pas la solution à la pénurie](#)

## **Une problématique genevoise**

Ce phénomène touche moins les autres villes helvétiques. Voire pas du tout dans le cas de Lausanne: «Le delta entre la périphérie et le centre-ville est tellement insignifiant qu'il ne justifie pas un déménagement», reconnaît Robert Curzon Price. Quant à Zurich, «les banques ont délocalisé leur back-office aux confins de la ville, dans l'ouest et le nord notamment, mais restent très attachées à leur implantation dans le quartier de Bahnhofstrasse» indique Christian Bretscher, directeur de l'Association des banques zurichoises.