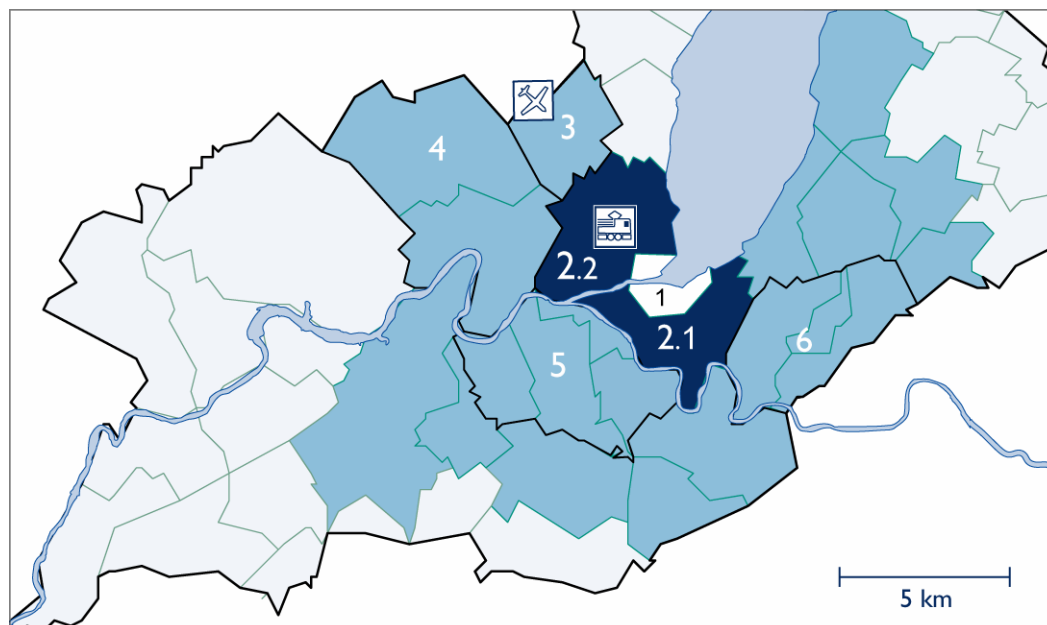


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC_{COLLIERS})

édition n°3, été 2005



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2004				1 ^{er} semestre 2005				2 ^{ème} semestre 2005	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	407	513	537	833	420	523	527	828	↔	↓
2.1	Centre Rive gauche / Eaux-Vives	317	467	480	617	310	457	480	622	↔	↑
2.2	Centre Rive droite	300	433	433	550	300	432	427	542	↓	↓
3	Aéroport/Organisations Internationales (OI)	240	333	367	453	228	312	347	437	↓	↑
4	Meyrin / Vernier	187	267	267	323	185	257	263	315	↓	↓
5	Lancy / Carouge / Acacias	200	295	297	423	202	310	302	432	↔	↑
6	Chêne / Thônex	200	283	293	377	200	292	295	383	↑	↔

COMMENTAIRE

Aucune tendance marquée n'est à relever, hormis la rive droite de Genève, pour laquelle les prix sont presque uniformément en baisse, hors périmètre des OI. Au centre ville, sur un portefeuille réduit d'environ 30 immeubles AAA, plusieurs baux entre CHF 750 et 800.- ont été récemment signés, sans révéler le prix du marché. Cela signifie que cette zone (~30% du stock de bureaux) demeure la référence de recherche des entreprises à forte valeur ajoutée, avec un glissement d'intérêt dans la région « Plainpalais-Acacias ». D'ordre général, les surfaces de standing supérieur trouvent preneur dans les deux mois, les bureaux de qualité moyenne, eux, dans les 3 à 8 mois.

Second fait marquant, les entreprises recherchent maintenant à acheter plutôt qu'à louer, malgré les prix du marché. Cette tendance est nouvelle, entrant en concurrence avec le marché de la location, eu égard aux perspectives stables, voire baissières, encore, des taux d'intérêts.

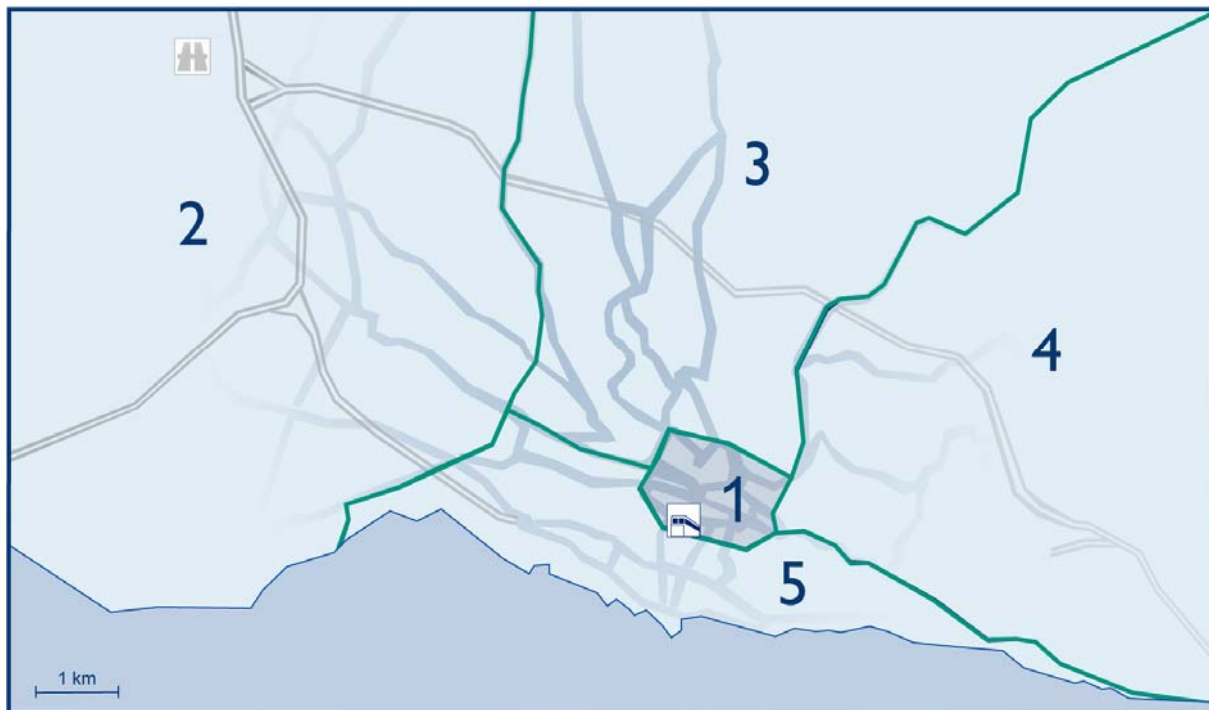
DEFINITION	L'ILB est un indicateur empirique basé sur les avis d'experts de l'immobilier genevois. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m ² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
CRITERES	Les estimations sont affinées selon deux critères : la qualité immobilière et la localisation. Le critère qualitatif distingue deux catégories : « qualité standard » et « qualité supérieure ». La qualité « standard » correspond à un équipement élémentaire et la qualité « supérieure » à un équipement plus sophistiqué (parois modulables, isolation, climatisation, câblage informatique récent, etc.).
SECTEURS	L'ILB considère sept secteurs géographiques distincts, pour lesquels un marché propre est identifiable. Le choix de ces secteurs et de leur délimitation a été effectué dans un souci d'homogénéité des prix. Certaines zones du canton ne sont pas couvertes car elles ne disposent pas d'un marché assez volumineux pour justifier une nouvelle segmentation.
INDICATEUR	L'ILB est un indicateur et non un indice. Ce choix s'explique par le fait qu'il préfère se baser sur des avis d'experts de l'immobilier genevois plutôt que sur une architecture économétrique complexe ou des annonces publicitaires. L'ILB privilégie l'expérience d'acteurs de l'immobilier à l'opinion académique. Il se démarque ainsi des indices qui se basent : soit sur des annonces (risque de biais par rapport aux loyers effectifs), soit sur des données économiques (dont le rapport avec l'immobilier reste parfois à prouver), soit encore sur des baux anciens (qui reflètent rarement l'état du marché à un moment donné).
PARTENAIRES	Colliers AMI (Suisse) SA, Comptoir Genevois Immobilier SA, Grange & Cie SA, Régie du Rhône SA et Rosset & Cie. Les estimations de ces partenaires ne se basent pas uniquement sur leurs surfaces commerciales sous gestion mais également sur des valeurs constatées sur le marché, soit un échantillon d'environ 500'000 m ² (soit 15% du parc genevois).
METHODOLOGIE	Chaque partenaire donne son estimation des valeurs du marché pour les périodes considérées sans se concerter avec les autres experts. Afin de préciser les estimations, l'ILB exclut pour chaque catégorie les deux valeurs extrêmes (la valeur la plus haute et la valeur la plus basse). Puis une estimation moyenne est tirée des trois avis d'experts restants. Les données du tableau au recto reflètent ainsi les moyennes arithmétiques « centrées » des avis.
FREQUENCE	L'ILB est révisé chaque semestre. Le choix de cette fréquence s'explique par la relativement faible volatilité à court terme des loyers au m ² des bureaux à Genève.
TENDANCE	Les tendances pour le semestre suivant reflètent la connaissance du marché par les experts. L'ILB a délibérément choisi de ne pas proposer de données chiffrées pour les perspectives futures mais de s'en tenir à des tendances. En effet, la volonté de donner un prix ne peut aboutir qu'à des erreurs. De plus, si les estimations sur les périodes passées et courantes sont homogènes, l'hétérogénéité des prédictions aurait ôté toute la légitimité des valeurs moyennes.

Responsable édition :	Bertrand Cavaleri, cavaleri@colliers-ami.ch		
Prochaine parution :	Novembre 2005	Distribution :	Clientèle et médias
Colliers AMI (Suisse) SA	Rue de Malatrex 32 CH - 1201 Genève	T +41 22 317 70 00 F +41 22 317 70 01	info@colliers-ami.ch www.colliers-ami.ch

ILB Fribourg, Lausanne & Neuchâtel : www.colliers-ami.ch
Market Report Zurich: www.colliers.com/Markets/Zurich/MarketReports

INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC_{COLLIERS})

édition n°1, été 2005



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2004				1 ^{er} semestre 2005				2 ^{ème} semestre 2005	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Centre (Gare/St François)	173	233	240	327	193	243	260	327	↑	↓
2	Ouest (Prilly/Crissier/Bussigny)	173	210	217	240	163	200	197	230	↓	↓
3	Nord (Sallaz/Epalinges)	153	193	173	210	163	193	193	220	↔	↓
4	Est (Chailly/Pully/Lutry)	183	217	207	267	193	217	217	257	↔	↔
5	Sud (Sous-Gare/Ouchy/Vidy)	190	223	210	270	200	223	220	260	↔	↔

COMMENTAIRE

Depuis cinq ans, le marché lausannois des bureaux souffre, dans des proportions sans doute exagérées en comparaison de sa voisine Genève, affichant une décote au m² de plus de 50%, toutes catégories confondues. La statistique officielle annonce 43'000 m² de surfaces vacantes en Ville, soit environ 2% du stock de bureaux estimé (~2 millions de m²), chiffre de vacance vraisemblablement inférieur à la réalité. La tendance médiane entre le second semestre 2004 et le premier semestre 2005 est légèrement haussière, spécialement dans les zones Centre et Nord et de façon plus nuancée dans les zones Est et Sud. A l'inverse, les prévisions pour le second semestre 2005 sont globalement baissières, principalement pour la zone Ouest et, dans une moindre mesure, pour la zone Nord. La situation morose du marché des locations devrait rester stable, voir baissière pour le 2e semestre.

Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

DEFINITION	L'ILB est un indicateur empirique basé sur des avis d'experts de l'immobilier lausannois. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m ² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
CRITERES	Les estimations sont affinées selon deux critères : la qualité immobilière et la localisation. Le critère qualitatif distingue deux catégories : « qualité standard » et « qualité supérieure ». La qualité « standard » correspond à un équipement élémentaire et la qualité « supérieure » à un équipement plus sophistiqué (parois modulables, isolation, climatisation, câblage informatique récent, etc.).
SECTEURS	L'ILB lausannois considère cinq secteurs géographiques distincts, pour lesquels un marché propre est identifiable. Le choix de ces secteurs et de leur délimitation a été effectué dans un souci d'homogénéité des prix.
INDICATEUR	L'ILB est un indicateur et non un indice. Ce choix s'explique par le fait qu'il préfère se baser sur des avis d'experts de l'immobilier lausannois plutôt que sur une architecture économétrique complexe ou des annonces publicitaires. L'ILB privilégie l'expérience d'acteurs de l'immobilier à l'opinion académique. Il se démarque ainsi des indices qui se basent : soit sur des annonces (risque de biais par rapport aux loyers réellement conclus), soit sur des données économiques (dont le rapport avec l'immobilier reste parfois à prouver), soit encore sur des baux anciens (qui reflètent rarement l'état du marché à un moment donné).
PARTENAIRES	Bertrand de Sénépart & Associés en collaboration avec le réseau Colliers AMI (Fribourg, Genève, Lausanne, Neuchâtel), la régie Ed. Braun SA et de Rham & Cie SA. Les estimations ne se basent pas uniquement sur les surfaces administratives sous gestion des partenaires mais également sur des valeurs constatées sur le marché.
METHODOLOGIE	Chacun des trois partenaires donne son estimation des valeurs du marché pour les périodes considérées sans se concerter avec les autres experts. Puis une estimation moyenne est tirée des avis d'experts. Les données du tableau au recto reflètent ainsi les moyennes arithmétiques des avis.
FREQUENCE	L'ILB est révisé chaque semestre. Le choix de cette fréquence s'explique par la relativement faible volatilité à court terme des loyers au m ² des bureaux à Lausanne.
TENDANCE	Les tendances pour le semestre suivant reflètent la connaissance du marché par les experts. L'ILB a délibérément choisi de ne pas proposer de données chiffrées pour les perspectives futures mais de s'en tenir à des tendances. En effet, la volonté de donner un prix ne peut aboutir qu'à des erreurs. De plus, si les estimations sur les périodes passées et courantes sont homogènes, l'hétérogénéité des prédictions aurait ôté toute la légitimité des valeurs moyennes.

Responsable édition : Bertrand de Sénépart

Prochaine parution : Novembre 2005

Distribution :

Clientèle et médias

B. de Sénépart & Associés Rue du Simplon 37
CH - 1006 Lausanne

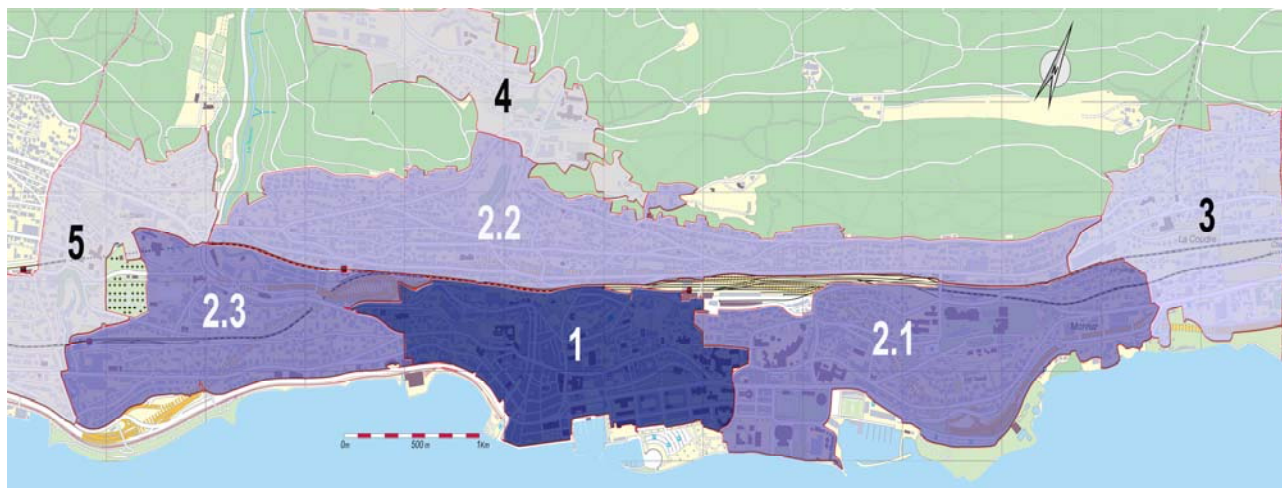
T +41 21 613 06 10
F +41 21 612 03 51

bdesenepart@cbcl.ch

ILB Fribourg, Genève et Neuchâtel : www.colliers-ami.ch
Market Report Zurich : www.colliers.com/Markets/Zurich/MarketReports

INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC_{COLLIERS})

édition n°1, été 2005



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2004				1 ^{er} semestre 2005				2 ^{ème} semestre 2005	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	132	217	150	320	132	225	150	400	↔	↑
2.1	Centre Est (Beaux-Arts/Monruz)	123	242	165	350	123	255	165	345	↔	↓
2.2	Centre Nord (Parcs/Cadolles/Fahys)	112	198	150	230	112	213	150	235	↑	↔
2.3	Centre Ouest (Serrière/Vauseyon)	122	217	143	274	122	217	143	285	↔	↓
3	Est (Monruz/La Coudre)	85	154	112	183	85	154	112	183	↓	↔
4	Nord (Cadolles/Puis Godet)	100	165	128	217	100	172	128	207	↓	↓
5	Ouest (Vauseyon)	85	154	112	183	85	154	112	183	↔	↓

COMMENTAIRE

Le marché des bureaux neuchâtelois souffre globalement de l'état de l'économie régionale. La ville de Neuchâtel illustre au premier semestre 2005 un marasme de plusieurs années. Font exception les surfaces situées dans les régions de l'Hypercentre (1) et du Centre Nord (2.2) dont les loyers maximums sont constatés presque exclusivement pour des surfaces de standing supérieur, dans le périmètre des remparts de la vieille ville, avec accès privilégiés ou immédiats aux parkings. Hormis ces deux régions, Neuchâtel présente des perspectives baissières pour les six prochains mois. La fin des travaux autoroutiers de l'A5 laisse entrevoir de très bonnes perspectives, à témoin l'intérêt récent d'investissement de plusieurs groupes étrangers dans les zones ouest (5) et nord (4), principalement.

Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

DEFINITION	L'ILB est un indicateur empirique basé sur des avis d'experts de l'immobilier neuchâtelois. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m ² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
CRITERES	Les estimations sont affinées selon deux critères : la qualité immobilière et la localisation. Le critère qualitatif distingue deux catégories : « qualité standard » et « qualité supérieure ». La qualité « standard » correspond à un équipement élémentaire et la qualité « supérieure » à un équipement plus sophistiqué (parois modulables, isolation, climatisation, câblage informatique récent, etc.).
SECTEURS	L'ILB neuchâtelois considère sept secteurs géographiques distincts, pour lesquels un marché propre est identifiable. Le choix de ces secteurs et de leur délimitation a été effectué dans un souci d'homogénéité des prix. Certaines zones de la ville ne sont pas couvertes car elles ne disposent pas d'un marché assez volumineux pour justifier une nouvelle segmentation.
INDICATEUR	L'ILB est un indicateur et non un indice. Ce choix s'explique par le fait qu'il préfère se baser sur des avis d'experts de l'immobilier neuchâtelois plutôt que sur une architecture économétrique complexe ou des annonces publicitaires. L'ILB privilégie l'expérience d'acteurs de l'immobilier à l'opinion académique. Il se démarque ainsi des indices qui se basent : soit sur des annonces (risque de biais par rapport aux loyers réellement conclus), soit sur des données économiques (dont le rapport avec l'immobilier reste parfois à prouver), soit encore sur des baux anciens (qui reflètent rarement l'état du marché à un moment donné).
PARTENAIRES	La société Ribaux & von Kessel et le réseau Colliers AMI (Fribourg, Genève, Lausanne, Neuchâtel). Les estimations ne se basent pas uniquement sur les surfaces commerciales sous gestion dans la société locale mais également sur des valeurs constatées sur le marché.
METHODOLOGIE	L'Indicateur des Loyers de Bureaux neuchâtelois est basé sur un sondage réalisé dans les principales surfaces administratives de la ville de Neuchâtel et sur des avis d'experts locaux.
FREQUENCE	L'ILB est révisé chaque semestre. Le choix de cette fréquence s'explique par la relativement faible volatilité à court terme des loyers au m ² des bureaux à Neuchâtel.
TENDANCE	Les tendances pour le semestre suivant reflètent la connaissance du marché par les experts. L'ILB a délibérément choisi de ne pas proposer de données chiffrées pour les perspectives futures mais de s'en tenir à des tendances. En effet, la volonté de donner un prix ne peut aboutir qu'à des erreurs. De plus, si les estimations sur les périodes passées et courantes sont homogènes, l'hétérogénéité des prédictions aurait ôté toute la légitimité des valeurs moyennes.

Responsable édition : Christophe Ribaux, christophe.ribaux@ribauxvonkessel.ch

Prochaine parution : Novembre 2005

Distribution :

Clientèle et médias

Ribaux & von Kessel
Promenade-Noire 6
CH - 2001 Neuchâtel

T +41 32 725 89 69
F +41 32 725 89 51

gerance@ribauxvonkessel.ch
www.ribauxvonkessel.ch

ILB Fribourg, Genève et Lausanne : www.colliers-ami.ch
Market Report Zurich : www.colliers.com/Markets/Zurich/MarketReports

INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC_{COLLIERS})

édition n°1, été 2005



Lieu	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2004				1 ^{er} semestre 2005				2 ^{ème} semestre 2005	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
Fribourg		150	200	180	225	130	200	180	225	↓	↔
Bulle		120	180	180	220	130	200	180	230	↑	↑
Düdingen (Guin)		160	200	170	200	160	200	170	220	↔	↑
Murten (Morat)		120	180	-	-	120	200	-	-	↑	-
Romont		140	180	-	-	140	180	-	-	↔	-
Estavayer-le-Lac		130	180	-	-	130	180	-	-	↔	-

COMMENTAIRE

L'évolution cantonale des prix entre le second semestre 2004 et le premier semestre 2005 est globalement neutre, hormis Bulle, et, dans une moindre mesure, Düdingen ou Morat, suite à l'implantation de nouvelles entreprises. Les tendances pour le second semestre 2005 vont dans le même sens, pour toutes les zones, à l'exception de la ville de Fribourg, sous pression de nouveaux projets et d'un très probable excès d'offre à moyen terme (six mois). La pléthore de surfaces de nouveaux projets ou réalisations à Düdingen exerce une forte pression sur les prix où la "qualité" de construction n'est pas rentabilisée. Enfin, il est à relever que l'écart de prix, en ville de Fribourg, varie du simple au double, sans tendance de préférence d'adresse ; les quartiers voisins de la gare demeurant les plus recherchés. De tous les cantons romands, Fribourg offre la plus grande difficulté statistique. Les professionnels estiment le stock de bureaux à ~350'000 m² (en ville) et le taux de vacance à 6%, soit ~20'000m².

Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

DEFINITION	L'ILB est un indicateur empirique basé sur les avis d'experts de l'immobilier fribourgeois et de statistiques régionales. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m ² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
CRITERES	Les estimations sont affinées selon deux critères : la qualité immobilière et la localisation. Le critère qualitatif distingue deux catégories : « qualité standard » et « qualité supérieure ». La qualité « standard » correspond à un équipement élémentaire et la qualité « supérieure » à un équipement plus sophistiqué (parois modulables, isolation, climatisation, câblage informatique récent, etc.).
SECTEURS	L'ILB fribourgeois considère six localités, pour lesquels un marché propre est identifiable. Le choix de se baser sur la région fribourgeoise - plutôt que sur une ville en la divisant en plusieurs zones - résulte de l'étroitesse du marché de chacune des localités ci-dessus. De même, les surfaces administratives de qualité supérieures situées à Murten, Romont ou Estavayer-le-Lac ne sont pas assez nombreuses pour en déduire un prix moyen par semestre.
INDICATEUR	L'ILB est un indicateur et non un indice. Ce choix s'explique par le fait qu'il préfère se baser sur des avis d'experts de l'immobilier fribourgeois plutôt que sur une architecture économétrique complexe. L'ILB privilégie l'expérience d'acteurs de l'immobilier à l'opinion académique. Il se démarque ainsi des indices qui se basent exclusivement : sur des annonces (risque de biais par rapport aux loyers réellement conclus), sur des données économiques (dont le rapport avec l'immobilier reste parfois à prouver), ou encore sur des baux anciens (qui reflètent rarement l'état du marché à un moment donné).
PARTENAIRES	La société Gerama SA et le réseau Colliers AMI (Fribourg, Genève, Lausanne, Neuchâtel). Les estimations ne se basent pas uniquement sur les surfaces commerciales sous gestion dans la société locale mais également sur des valeurs constatées sur le marché.
METHODOLOGIE	L'Indicateur des Loyers de Bureaux fribourgeois est basé sur les principales surfaces administratives des six localités – qu'elles soient en gestion chez Gerama SA ou non -, sur des statistiques régionales et sur des avis d'experts locaux.
FREQUENCE	L'ILB est révisé chaque semestre. Le choix de cette fréquence s'explique par la relativement faible volatilité à court terme des loyers au m ² des bureaux dans la région fribourgeoise.
TENDANCE	Les tendances pour le semestre suivant reflètent la connaissance du marché par les experts. L'ILB a délibérément choisi de ne pas proposer de données chiffrées pour les perspectives futures mais de s'en tenir à des tendances. En effet, la volonté de donner un prix ne peut aboutir qu'à des erreurs. De plus, si les estimations sur les périodes passées et courantes sont homogènes, l'hétérogénéité des prédictions aurait ôté toute la légitimité des valeurs moyennes.

Responsable édition :	Joseph Raemy, direction@gerama.ch		
Prochaine parution :	Novembre 2005	Distribution :	Clientèle et médias
Gerama SA	Place de la Gare / CP CH - 1701 Fribourg	T +41 26 351 15 40 F +41 26 351 15 00	location@gerama.ch www.gerama.ch

ILB Genève, Lausanne & Neuchâtel : www.colliers-ami.ch
Market Report Zurich : www.colliers.com/Markets/Zurich/MarketReports