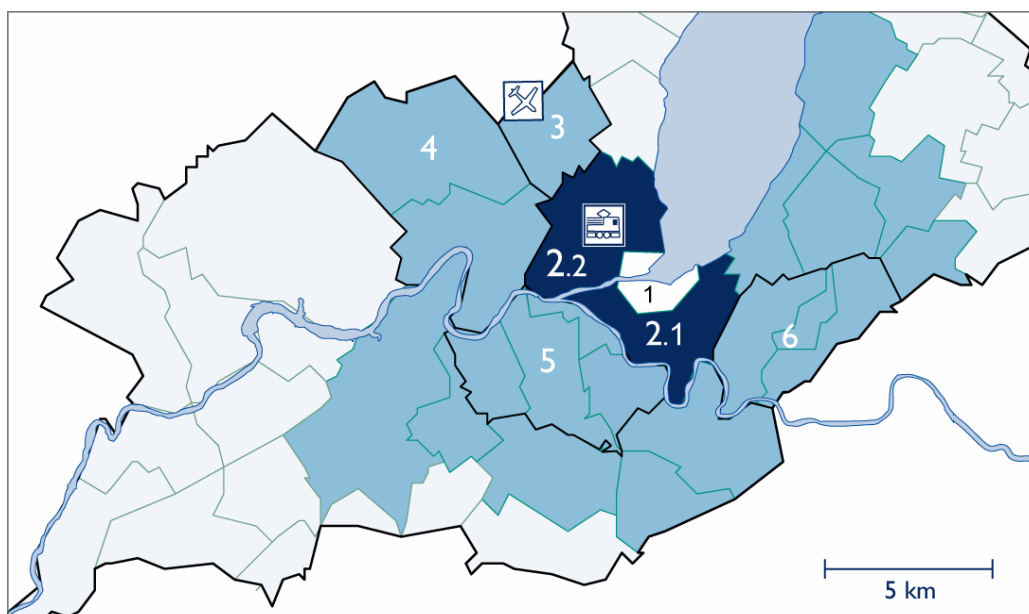


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC^{COLLIERS})

édition n°4, hiver 2005-2006



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2005				2 ^{ème} semestre 2005				1 ^{er} semestre 2006	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	420	523	527	828	423	530	523	807	↔	↑
2.1	Centre Rive gauche / Eaux-Vives	310	457	480	622	308	445	455	590	↔	↑
2.2	Centre Rive droite	300	432	427	542	292	420	415	522	↔	↔
3	Aéroport/Organisations Internationales (OI)	228	312	347	437	227	318	348	445	↔	↑
4	Meyrin / Vernier	185	257	263	315	182	255	255	312	↔	↓
5	Lancy / Carouge / Acacias	202	310	302	432	200	322	317	427	↔	↑
6	Chêne / Thônex	200	292	295	383	200	297	298	378	↔	↔

COMMENTAIRE

Pour les sept zones observées, les loyers conclus durant le second semestre 2005 ne montrent aucun mouvement significatif dans le segment "standard". Par contre, les bureaux de qualité supérieure (neufs, offrant des possibilités d'extension ou de flexibilité, équipés au goût du jour) - hormis pour la région de Meyrin/Vernier - sont nettement plus recherchés qu'au printemps 2005, tendance qui se poursuivra et s'accroîtra probablement en 2006, notamment au centre ville pour les surfaces supérieures à 1'000 m². Le comportement des entreprises confirme une tendance d'optimisation du rapport qualité/prix, face à une offre de projets en constante progression de qualité. Le loyer n'est plus seul en cause. Entrent en considération, pour les grandes entreprises (surfaces recherchées > 2'000 m²), des critères d'accessibilité, de stationnement, d'esthétisme et de fonctionnalité des bâtiments. Le plus fort potentiel de développement se concentre au sud-ouest de Genève (zone 5, Lancy Carouge Acacias), phénomène initié il y a cinq ans. Sur des projets neufs, le loyer administratif, en période de taux bas, n'est plus un critère déterminant, les entreprises pouvant, à leur choix, quasiment autofinancer les constructions, soit directement soit par l'intermédiaire de groupes immobiliers qui leur sont proches et ce, sur de très longues durées (> 15 ans).

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 : Mai 2006

Distribution :

Clientèle et médias

Colliers AMI (Suisse) SA
Rue de Malatrex 32
CH - 1201 Genève

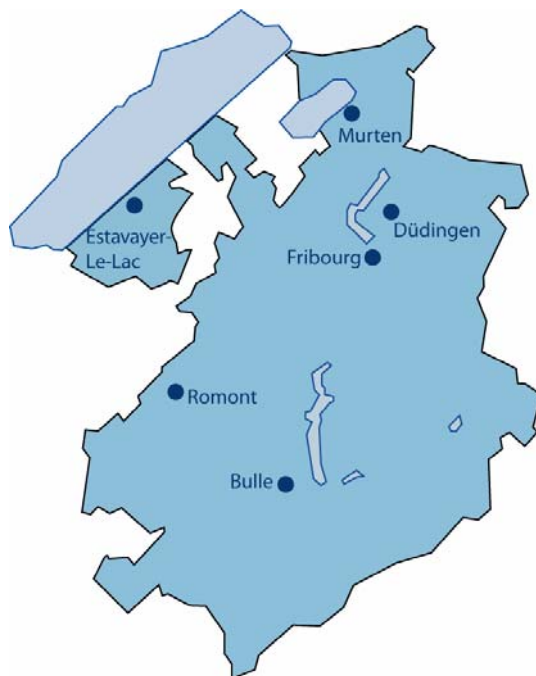
T +41 22 317 70 00
F +41 22 317 70 01

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°2, hiver 2005-2006



Lieu	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2005				2 ^{ème} semestre 2005				1 ^{er} semestre 2006	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
Fribourg		130	200	180	225	140	210	170	220	↑	↔
Bulle		130	200	180	230	150	200	170	220	↑	↔
Düdingen (Guin)		160	200	170	220	160	200	170	220	↔	↔
Murten (Morat)		120	200	-	-	120	200	-	-	↑	-
Romont		140	180	-	-	140	180	-	-	↔	-
Estavayer-le-Lac		130	180	-	-	130	180	-	-	↔	-

COMMENTAIRE

Le second semestre n'a pas dégagé de tendance significative sur le marché locatif fribourgeois des bureaux. La ville de Fribourg représente 70% du marché cantonal dans ce segment (estimation Colliers).

Le marché des bureaux standards se tient mieux que celui que nous appelons « supérieur ». Il répond à une demande stable, quoique réduite.

Il n'y a pas eu, sur le marché, de nouvelles commercialisations significatives durant le second semestre, hormis plusieurs constructions pour usage propre. De ce fait, l'absence de production de nouveaux projets a soutenu les prix des loyers.

Les perspectives 2006 sont contrastées du fait que plusieurs entreprises majeures étudient une minimisation de leurs coûts locatifs, en d'autres termes une maximisation du rapport qualité/prix de leurs bureaux, arbitrage qui pourrait tendre soit à des constructions pour usage propre (eu égard au coût de l'argent) soit à des relocalisations (à prix inférieurs ou égaux).

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 Morat (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 : Mai 2006

Distribution :

Clientèle et médias

Gerama SA

Place de la Gare / CP
CH - 1701 Fribourg

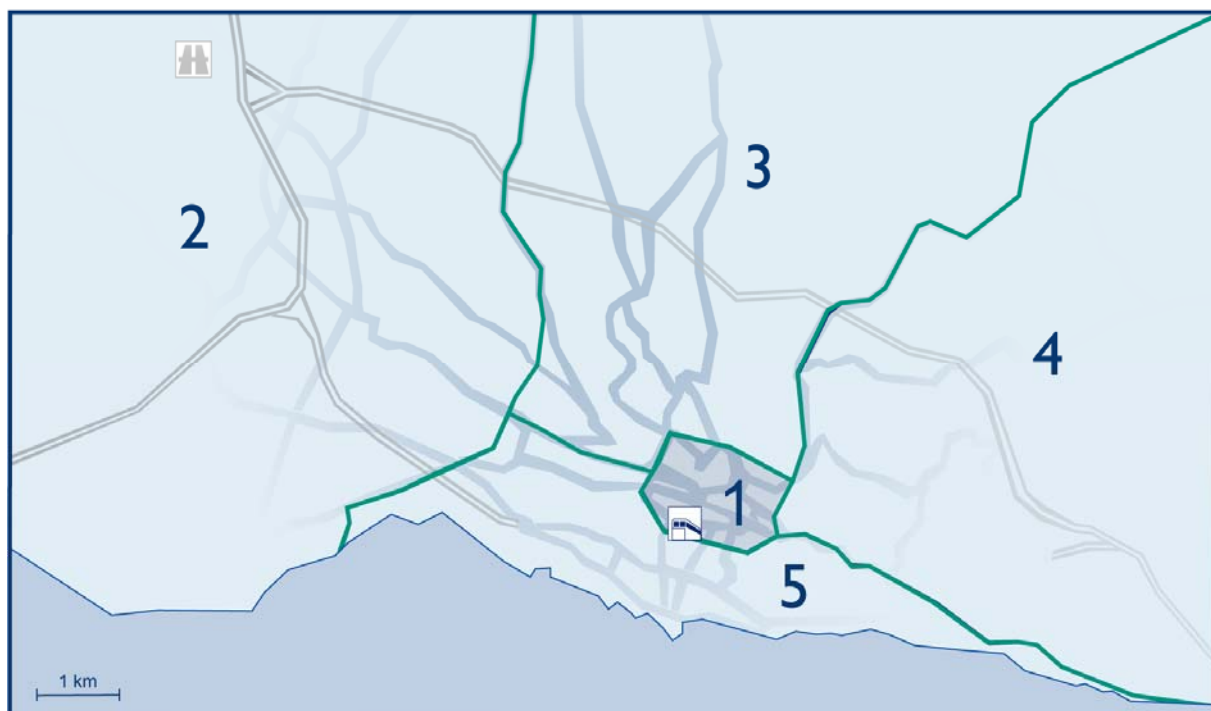
T +41 26 351 15 40
F +41 26 351 15 00

location@gerama.ch
www.gerama.ch

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

INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC_{COLLIERS})

édition n°2, hiver 2005-2006



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2005				2 ^{ème} semestre 2005				1 ^{er} semestre 2006	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Centre (Gare/St François)	193	243	260	327	200	240	260	310	↔	↓
2	Ouest (Prilly/Crissier/Bussigny)	163	200	197	230	160	188	195	220	↔	↓
3	Nord (Sallaz/Epalinges)	163	193	193	220	159	185	190	220	↓	↔
4	Est (Chailly/Pully/Lutry)	193	217	217	257	195	212	215	260	↔	↔
5	Sud (Sous-Gare/Ouchy/Vidy)	200	223	220	260	190	212	220	255	↓	↔

COMMENTAIRE

Le prix de location des bureaux (Grand Lausanne) stagne, voire baisse par rapport au premier semestre 2005. Les mouvements s'accroissent dans le centre ville ainsi qu'à l'ouest de l'agglomération (Prilly, Bussigny). Le niveau du marché administratif (bureaux) remplit-il son rôle d'indicateur avancé de l'économie ? La pression sur les prix indique en principe une hausse théorique de vacants, que nous estimons, empiriquement, au-delà de 5%. Il est difficile d'expliquer ce phénomène de marasme (sur ce segment) sur une très longue durée (plus de dix ans). Relevons quelques indices qui ne peuvent éclairer à eux seuls la situation : concentration d'activités des grandes sociétés par des constructions « clé en mains », exportation d'activités en périphérie de la ville pour des raisons d'accessibilité et de parking, maintien d'un stock de vacants par des établissements bancaires, promotion de « grands plateaux » à l'extérieur, surfaces rares en ville. Nous soutenons notre opinion du 1^{er} semestre : la décote lausannoise, comparée à Genève, est une énigme économique. Pour le 1^{er} semestre 2006, la tendance est à la stagnation, voire, encore, à la baisse, notamment dans le centre-ville.

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 : Mai 2006

Distribution :

Clientèle et médias

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

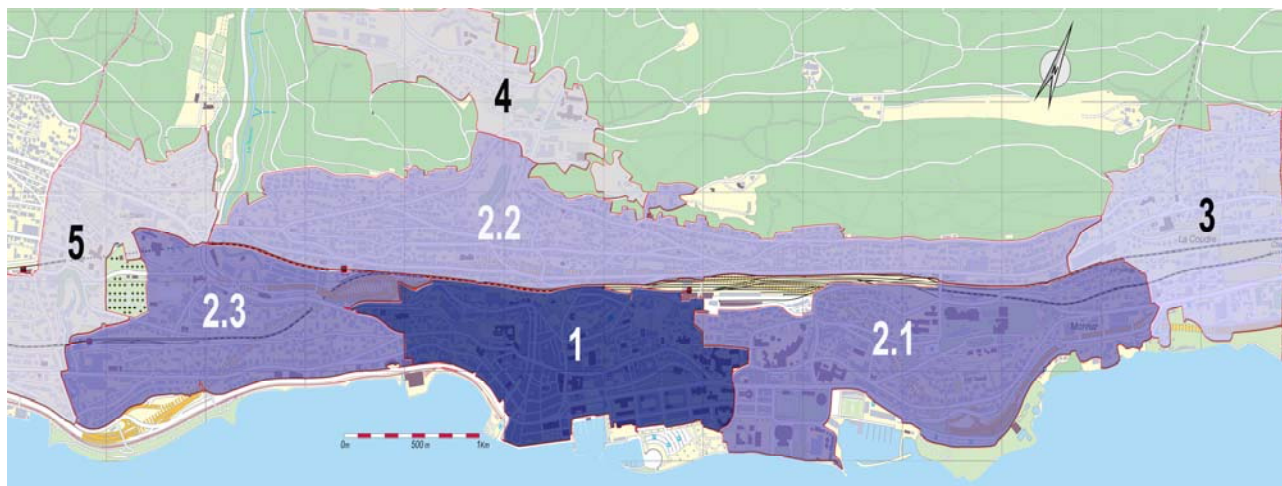
T +41 21 613 06 10
F +41 21 612 03 51

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°2, hiver 2005-2006



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2005				2 ^{ème} semestre 2005				1 ^{er} semestre 2006	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	132	225	150	400	145	220	153	400	↑	↑
2.1	Centre Est (Beaux-Arts/Monruz)	123	255	165	345	125	255	150	355	↔	↑
2.2	Centre Nord (Parcs/Cadolles/Fahys)	112	213	150	235	123	206	143	233	↑	↓
2.3	Centre Ouest (Serrière/Vauseyon)	122	217	143	285	110	219	135	295	↓	↓
3	Est (Monruz/La Coudre)	85	154	112	183	85	150	115	192	↔	↔
4	Nord (Cadolles/Puis Godet)	100	172	128	207	110	180	128	217	↑	↑
5	Ouest (Vauseyon)	85	154	112	183	80	150	110	175	↓	↓

COMMENTAIRE

La stagnation économique soulignée il y a six mois, persiste à Neuchâtel. L'évolution des loyers depuis le premier semestre 2005 est contrastée selon les zones. L'intérêt des locataires de bureaux se focalise de manière prioritaire sur les surfaces proposées au centre ville (Hypercentre (1) et Centre Est (2.1)). Les surfaces situées dans les zones Nord (4) et Est (3) sont de plus en plus recherchées, notamment par des sociétés étrangères. Plusieurs projets de construction (outre le dossier de l'Hôpital des Cadolles) sont d'ailleurs actuellement à l'étude dans ces deux zones. Aucune tendance d'ensemble ne peut être définie clairement pour le prochain semestre. La tendance haussière de certaines zones (Hypercentre (1) et Nord (4)) s'explique par l'accès direct à la nouvelle autoroute (A5) qui relie Neuchâtel au bassin lémanique.

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 les avis de deux experts immobiliers locaux et sur un sondage réalisé dans les principales surfaces administratives de la ville de Neuchâtel.
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 : Mai 2006

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