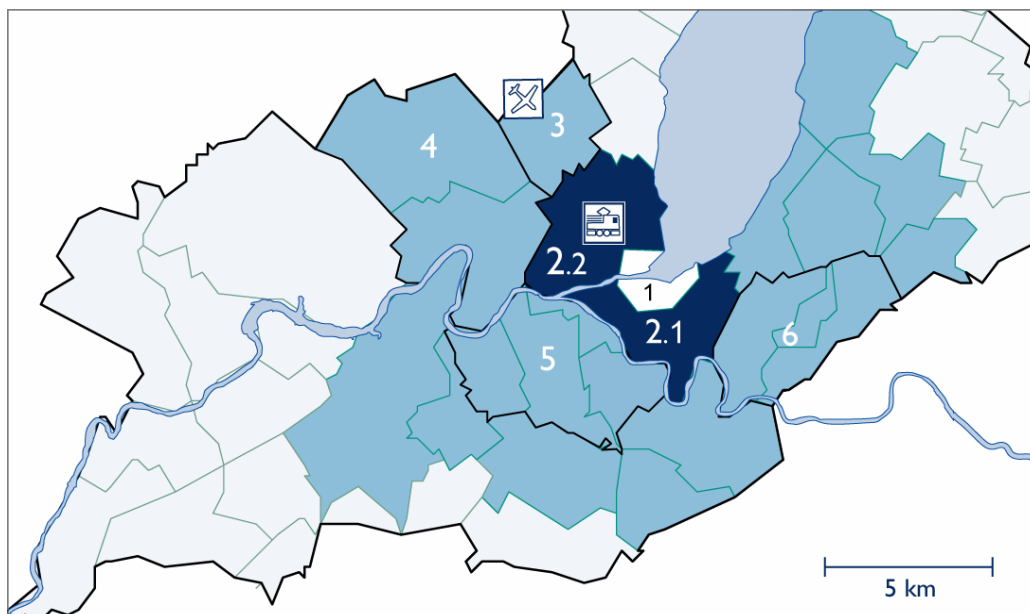


# INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC<sup>COLLIERS</sup>)

édition n°5, été 2006



Zone	Qualité Loyer	2 <sup>ème</sup> semestre 2005				1 <sup>er</sup> semestre 2006				2 <sup>ème</sup> semestre 2006	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	423	530	523	807	431	545	518	817	↔	↓
2.1	Centre Rive gauche / Eaux-Vives	308	445	455	590	303	420	425	600	↔	↑
2.2	Centre Rive droite	292	420	415	522	298	411	413	539	↔	↔
3	Aéroport/Organisations Internationales (OI)	227	318	348	445	240	316	348	499	↓	↓
4	Meyrin / Vernier	182	255	255	312	179	250	250	318	↔	↔
5	Lancy / Carouge / Acacias	200	322	317	427	198	311	310	426	↑	↓
6	Chêne / Thônex	200	297	298	378	200	289	291	368	↑	↓

## COMMENTAIRE

L'évolution des prix de location entre le second semestre 2005 et le premier semestre 2006 traduit une tendance légèrement baissière. Dans toutes les zones géographiques - à l'exception de l'hypercentre - les prix maximum des surfaces de qualité standard ont légèrement diminué. En revanche, à l'exception des zones 5 et 6, les prix maximum des surfaces de qualité supérieure ont évolué systématiquement à la hausse depuis notre dernière observation (2<sup>ème</sup> semestre 2005).

La situation actuelle du marché des bureaux est radicalement différente selon la taille de la surface proposée à la location. La demande reste soutenue pour les surfaces inférieures à 200 m<sup>2</sup>, alors que les grands plateaux restent généralement vacants pour des durées oscillant entre trois et six mois (sans diminution des loyers proposés).

Les perspectives pour les six prochains mois sont contrastées selon les qualités et les localisations. On remarque toutefois une pression sur les prix des surfaces de qualité supérieure dans les zones où de grands projets sont en construction (zones 3 & 5 en particulier).

<b>DEFINITION</b>	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 <sup>2</sup> et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
<b>CRITERES</b>	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.).
<b>SECTEURS</b>	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.
<b>INDICATEUR</b>	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).
<b>PARTENAIRES</b>	Colliers AMI (Suisse) SA, Comptoir Genevois Immobilier SA, Grange & Cie SA, Naef & 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 600'000 m <sup>2</sup> (~15% du parc genevois).
<b>METHODOLOGIE</b>	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 quatre avis d'experts restants. Les données du tableau au recto reflètent ainsi les moyennes arithmétiques « centrées » des avis.
<b>FREQUENCE</b>	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 <sup>2</sup> des bureaux à Genève.
<b>TENDANCE</b>	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 2006

**Distribution :**

Clientèle et médias

**Colliers AMI (Suisse) SA**

Rue de Malatrex 32  
CH - 1201 Genève

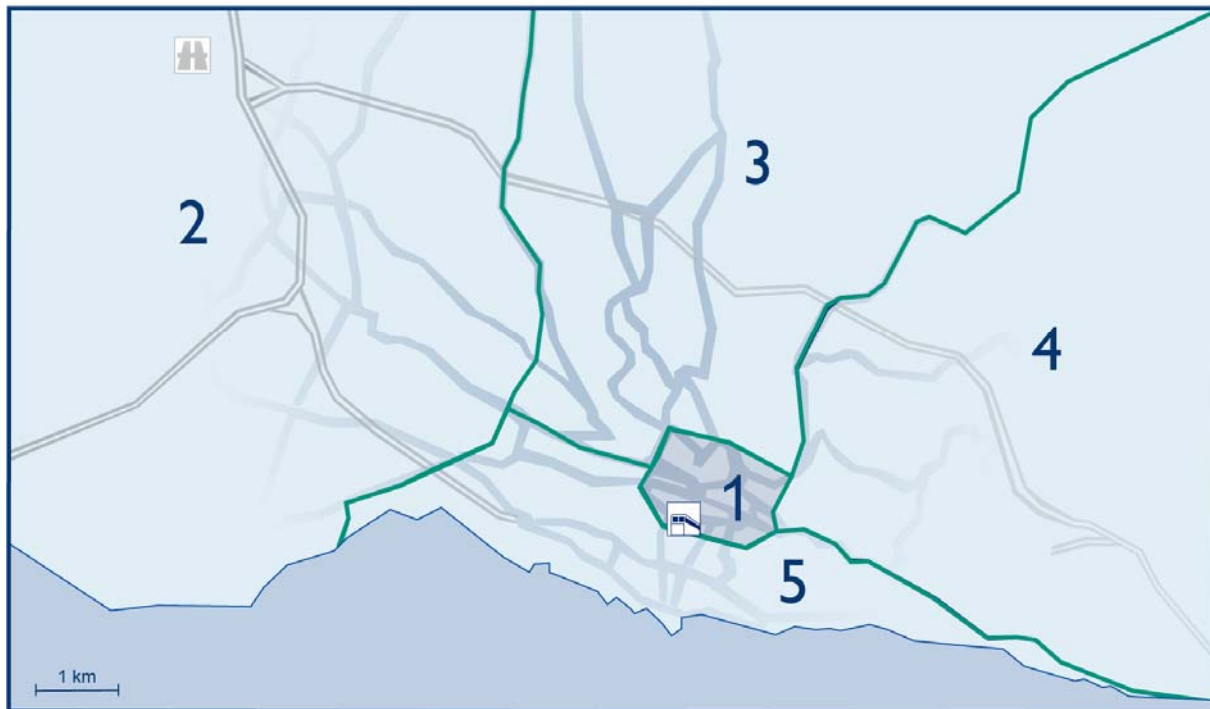
**T** +41 22 317 70 00  
**F** +41 22 317 70 01

info@colliers-ami.ch  
www.colliers-ami.ch

ILB Fribourg, Lausanne & Neuchâtel : [www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)  
Market Report Switzerland : [www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)

# INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC<sub>COLLIERS</sub>)

édition n°3, été 2006



Zone	Qualité Loyer	2 <sup>ème</sup> semestre 2005				1 <sup>er</sup> semestre 2006				2 <sup>ème</sup> semestre 2006	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Centre (Gare/St François)	200	240	260	310	206	250	273	343	↑	↑
2	Ouest (Prilly/Crissier/Bussigny)	160	188	195	220	160	190	194	227	↔	↔
3	Nord (Sallaz/Epalinges)	159	185	190	220	167	190	197	227	↔	↔
4	Est (Chailly/Pully/Lutry)	195	212	215	260	198	230	225	263	↔	↔
5	Sud (Sous-Gare/Ouchy/Vidy)	190	212	220	255	197	213	227	260	↔	↔

## COMMENTAIRE

Le prix des bureaux stagne dans toutes les régions urbaines périphériques. Une légère reprise est toutefois perceptible dans le centre-ville, principalement dans le segment des objets de qualité supérieure.

De manière générale, les prix se font à l'issue de négociations, eu égard à l'excès d'offre, phénomène constant depuis 1995. L'essentiel de la négociation porte sur deux composants du bail : le financement des équipements et installations, les clauses de résiliation.

Les perspectives à six mois sont globalement stables dans les quatre régions périphériques (zones 2 à 5), alors que la hausse des loyers dans le centre devrait se poursuivre.

## Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

<b>DEFINITION</b>	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 <sup>2</sup> et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
<b>CRITERES</b>	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.).
<b>SECTEURS</b>	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.
<b>INDICATEUR</b>	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).
<b>PARTENAIRES</b>	de Rham & Cie SA en collaboration avec le réseau Colliers AMI (Fribourg, Genève, Lausanne, Neuchâtel), Ed. Braun SA et Bertrand de Sénépart & Associés. Les estimations ne se basent pas uniquement sur les surfaces administratives sous gestion des partenaires mais également sur des valeurs constatées sur le marché.
<b>METHODOLOGIE</b>	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.
<b>FREQUENCE</b>	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 <sup>2</sup> des bureaux à Lausanne.
<b>TENDANCE</b>	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.

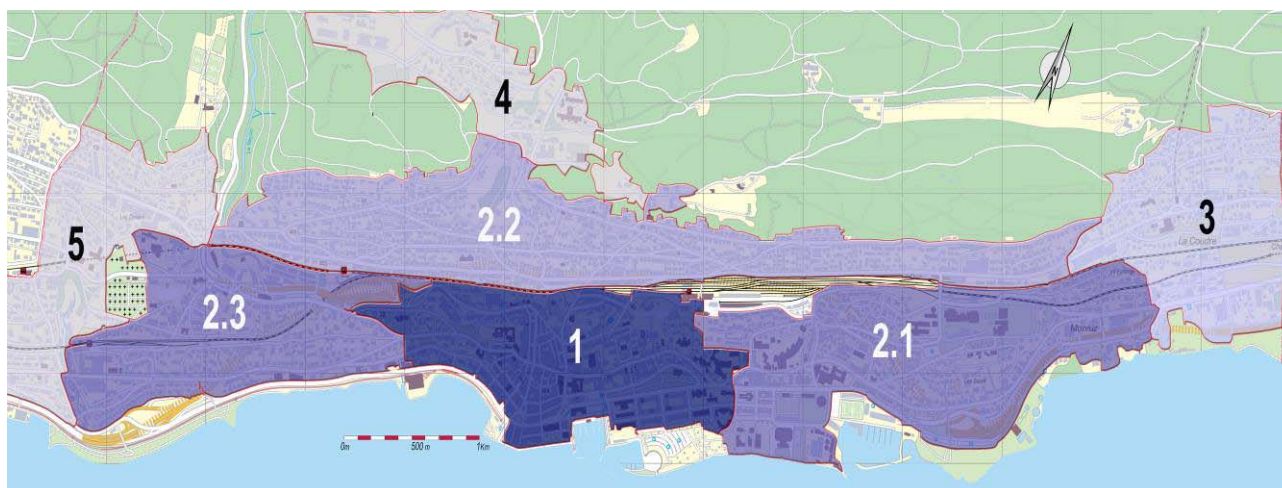
---

**Responsable édition :** Jean Genolet **Prochaine parution :** Novembre 2006  
**de Rham & Cie SA :** Av. de Mon-Repos 14 **T** +41 21 345 11 11  
CH - 1001 Lausanne

ILB Fribourg, Genève et Neuchâtel : [www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)  
Market Report Switzerland : [www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)

# INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC<sup>COLLIERS</sup>)

édition n°3, été 2006



Zone	Qualité Loyer	2 <sup>ème</sup> semestre 2005				1 <sup>er</sup> semestre 2006				2 <sup>ème</sup> semestre 2006	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	145	220	153	400	155	230	190	365	↑	↑
2.1	Centre Est (Beaux-Arts/Monruz)	125	255	150	355	130	260	175	355	↑	↑
2.2	Centre Nord (Parcs/Cadolles/Fahys)	123	206	143	233	125	208	160	270	↔	↔
2.3	Centre Ouest (Serrière/Vauseyon)	110	219	135	295	110	221	143	285	↑	↔
3	Est (Monruz/La Coudre)	85	150	115	192	90	162	120	190	↔	↑
4	Nord (Cadolles/Puis Godet)	110	180	128	217	120	183	135	235	↑	↔
5	Ouest (Vauseyon)	80	150	110	175	82	158	125	200	↑	↑

## COMMENTAIRE

La stagnation économique soulignée lors de la précédente édition de l'ILB semble reculer avec une tendance à la hausse des prix de location dans les 5 zones de la ville de Neuchâtel. La disponibilité de l'autoroute A5 n'y est sans doute pas étrangère.

Les zones d'Hypercentre (zone 1) et de Centre Est (zone 2.1) demeurent les références de recherche des entreprises à haute valeur ajoutée, en quantité, qualité et prix. Cette dynamique économique nouvelle est également à mettre en parallèle avec les efforts urbanistiques et les réflexions actuelles menées par la Ville. En définitive, le développement de Neuchâtel - qui peinait encore en 2005 - semble reprendre, même si le marché local reste « volatile ».

Fait marquant pour 2005, certaines entreprises ont recherché activement à acheter plutôt qu'à louer. Ce fait doit être mis en relation avec la persistance de taux d'intérêt historiquement bas, phénomène persistant ou éphémère.

## Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

<b>DEFINITION</b>	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 <sup>2</sup> et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
<b>CRITERES</b>	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.).
<b>SECTEURS</b>	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.
<b>INDICATEUR</b>	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).
<b>PARTENAIRES</b>	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.
<b>METHODOLOGIE</b>	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.
<b>FREQUENCE</b>	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 <sup>2</sup> des bureaux à Neuchâtel.
<b>TENDANCE</b>	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 2006

**Distribution :**

Clientèle et médias

**Ribaux & von Kessel**

Promenade-Noire 6  
CH - 2001 Neuchâtel

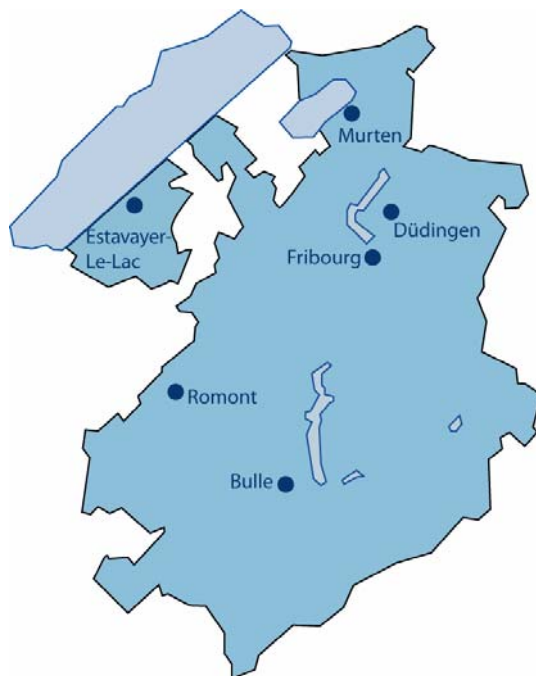
**T** +41 32 725 89 69  
**F** +41 32 725 89 51

gerance@ribauxvonkessel.ch  
www.ribauxvonkessel.ch

ILB Fribourg, Genève et Lausanne : [www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)  
Market Report Switzerland : [www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)

# INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC<sup>COLLIERS</sup>)

édition n°3, été 2006



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

## COMMENTAIRE

L'évolution des prix de location des bureaux dans le canton de Fribourg entre le second semestre 2005 et le premier semestre 2006 n'a que peu évolué. On remarque toutefois un relèvement des prix « planchers » de location des surfaces administratives à Morat, ainsi que dans la ville de Fribourg, véritable pôle économique cantonal, où une légère amélioration du marché des bureaux a pu être constatée durant le présent semestre.

Pour le futur, on s'attend plutôt à un maintien général du niveau des prix de location à l'exception des villes de Bulle et de Fribourg où plusieurs projets d'envergure sont lancés (livraison prévue pour fin 2007). Ces projets relanceront la dynamique économique de Fribourg en haussant la qualité moyenne des surfaces proposées sur le marché. Cette situation pourrait avoir pour corollaire une baisse des prix de location dans les autres villes du canton.

## Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

<b>DEFINITION</b>	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 <sup>2</sup> et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
<b>CRITERES</b>	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.).
<b>SECTEURS</b>	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, Romont ou Estavayer-le-Lac ne sont pas assez nombreuses pour en déduire un prix moyen par semestre.
<b>INDICATEUR</b>	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).
<b>PARTENAIRES</b>	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.
<b>METHODOLOGIE</b>	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.
<b>FREQUENCE</b>	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 <sup>2</sup> des bureaux dans la région fribourgeoise.
<b>TENDANCE</b>	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](mailto:direction@gerama.ch)

**Prochaine parution :** Novembre 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](mailto:location@gerama.ch)  
[www.gerama.ch](http://www.gerama.ch)

ILB Genève, Lausanne & Neuchâtel : [www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)  
Market Report Switzerland : [www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)