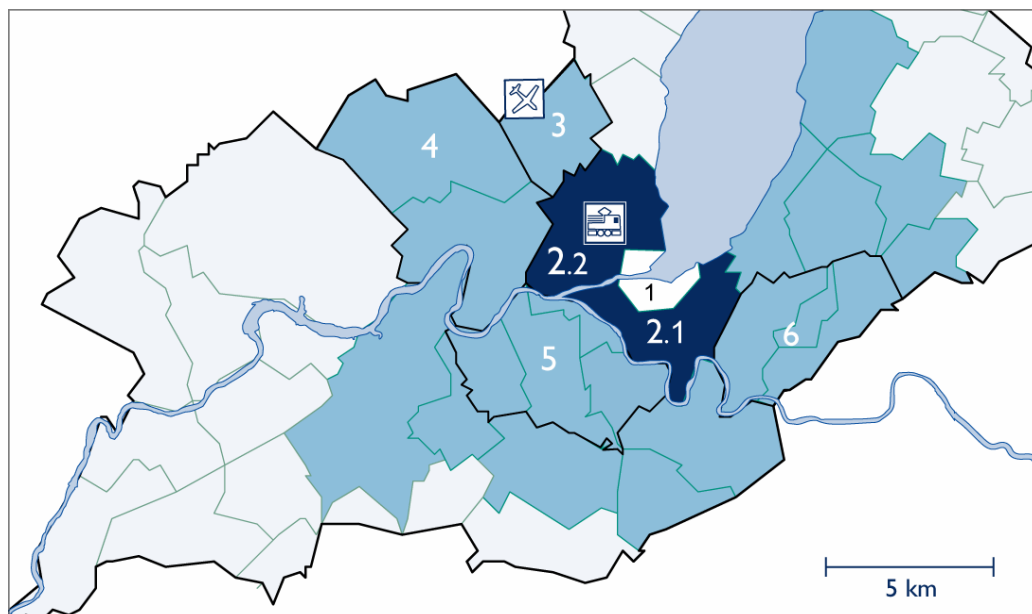


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC^{COLLIERS})

édition n°6, hiver 2006/2007



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2006				2 ^{ème} semestre 2006				1 ^{er} semestre 2007	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	431	545	518	817	438	550	533	822	↔	↑
2.1	Centre Rive gauche / Eaux-Vives	303	420	425	600	298	435	415	600	↑	↑
2.2	Centre Rive droite	298	411	413	539	293	428	413	550	↑	↔
3	Aéroport/Organisations Internationales (OI)	240	316	348	499	250	320	350	517	↓	↑
4	Meyrin / Vernier	179	250	250	318	180	250	250	327	↔	↑
5	Lancy / Carouge / Acacias	198	311	310	426	188	313	322	423	↓	↑
6	Chêne / Thônex	200	289	291	368	192	285	292	367	↓	↔

COMMENTAIRE

La tendance est haussière sur l'ensemble des sept zones observées, particulièrement pour les surfaces neuves, rénovées et de standard supérieur. Une fragmentation claire du marché apparaît en fonction des activités et besoins de la demande. Les sociétés financières ou assimilées sont prêtes à payer des primes de l'ordre de 30 à 40% pour le centre ville. Ce phénomène y exacerbe les prix, mais les fragilise. Les sociétés de service, OI et ONG, les sièges internationaux, louent, construisent et autofinancent leurs projets dans la périphérie immédiate (zones Est, 2.2, 3 et 5) non seulement pour des raisons de prix (-30% en moyenne) mais aussi d'accès, de parkings, d'âge et de technicité des bâtiments. La zone de l'aéroport connaît la plus forte croissance des prix de location durant le second semestre 2006.

La volatilité des prix est donc extrême au centre ville, sur une observation de dix ans (près de 150%) et conforme au marché international pour la périphérie immédiate (50%).

Les surfaces de taille plus restreintes (<300 m²) se relouent moins aisément, alors que la tendance était inverse lors du semestre précédent. Les perspectives à court terme sont légèrement haussières, mais l'équilibre est fragile. Ces tendances restent totalement tributaires de la marche des affaires. L'immobilier d'entreprise demeure le meilleur indicateur économique avancé. Un second facteur de risque de baisse est la tendance au départ durable de grandes entreprises sur la côte vaudoise. Les sociétés y louent des immeubles neufs, aménagés selon leurs souhaits, avec des possibilités d'accès et de parcage aisées, à des prix de location de 50% inférieurs au canton de Genève et à des conditions fiscales concurrentielles.

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, 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 ² (~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 quatre 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 : Avril 2007

Distribution :

Clientèle et médias

Colliers AMI (Suisse) SA

Rue de Malatrex 32
CH - 1201 Genève

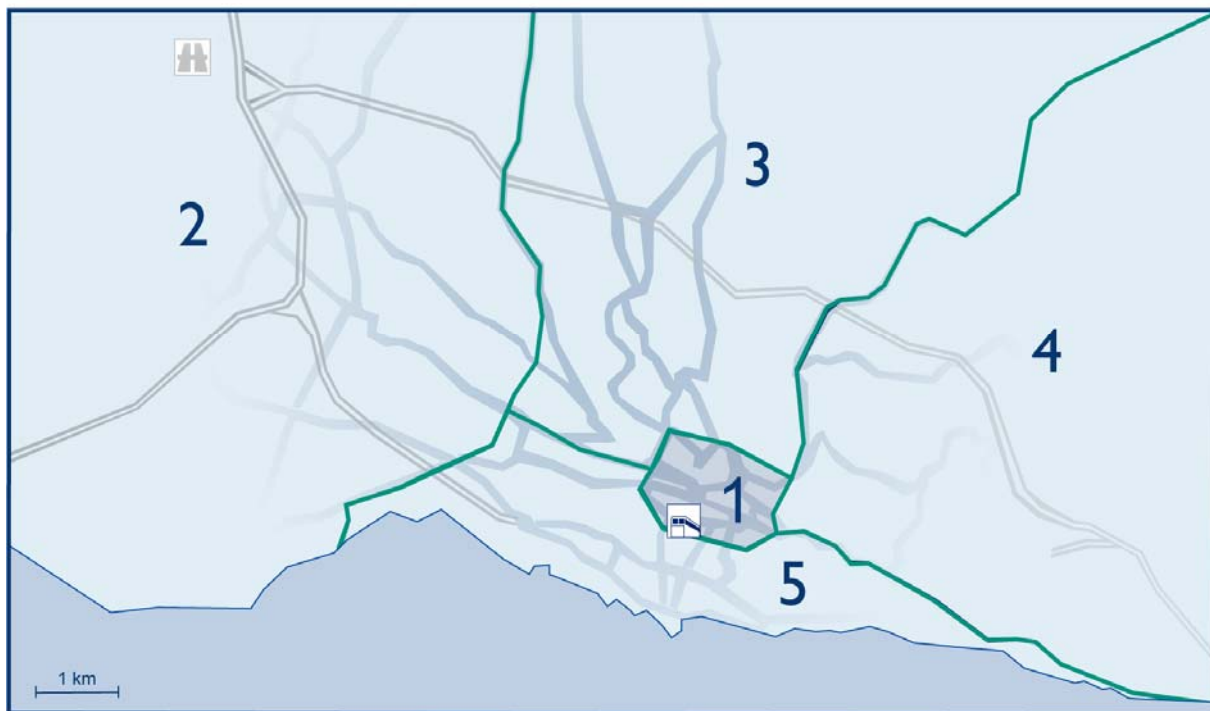
T +41 22 317 70 00
F +41 22 317 70 01

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

ILB Fribourg, Lausanne & Neuchâtel : www.colliers-ami.ch
Market Report Switzerland : www.colliers.ch

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

édition n°4, hiver 2006/2007



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2006				2 ^{ème} semestre 2006				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)	206	250	273	343	240	270	273	340	↔	↔
2	Ouest (Prilly/Crissier/Bussigny)	160	190	194	227	163	207	190	240	↔	↑
3	Nord (Sallaz/Epalinges)	167	190	197	227	167	227	197	240	↔	↑
4	Est (Chailly/Pully/Lutry)	198	230	225	263	188	243	207	263	↔	↑
5	Sud (Sous-Gare/Ouchy/Vidy)	197	213	227	260	192	220	220	287	↔	↔

COMMENTAIRE

On ne constate pas de tendance générale marquée à la hausse ou à la baisse sur le prix des bureaux à Lausanne lors du second semestre 2006. Toutefois, une hausse des prix maximaux (qualité standard et supérieure) est à remarquer ; tout particulièrement dans les zones Ouest, Nord et Sud. Enfin, les prix minimaux des zones Est et Sud s'abaissent quelque peu pour passer sous la barre des CHF 195.-/m2/an pour la qualité standard et celle des CHF 225.-/m2/an pour la qualité supérieure.

La perspective à six mois est globalement stable. Cependant, on peut s'attendre à une augmentation des prix du marché des régions Nord, Centre et Sud en raison de spéculations portant sur des objets situés à proximité immédiate du tracé du futur métro urbain M2.

Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

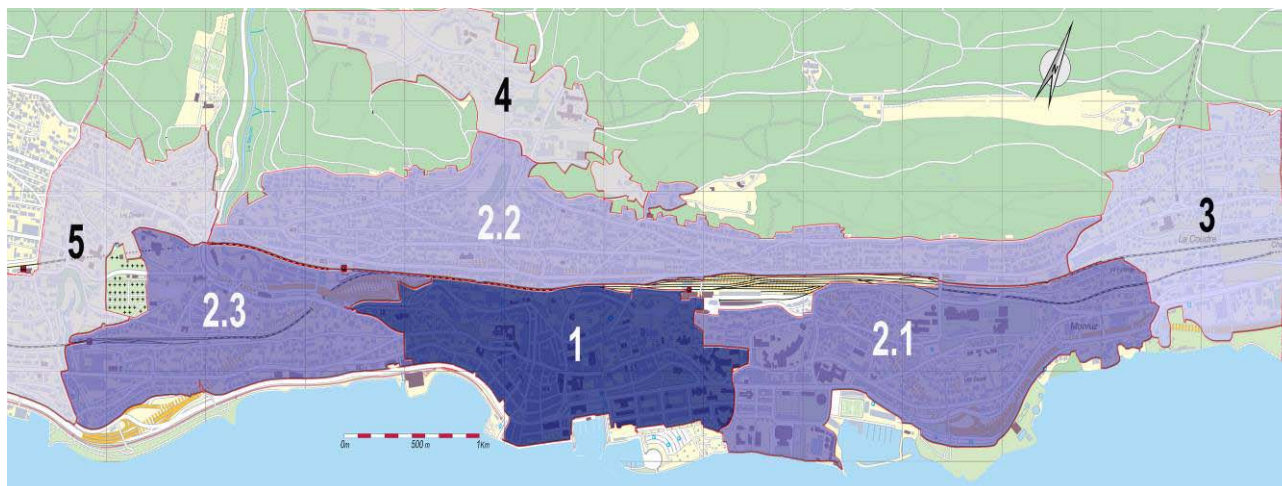
DEFINITION	L'ILB est un indicateur empirique basé sur des avis d'experts de l'immobilier lausannois. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m ² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
CRITERES	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	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.
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 :	Jean Genolet	Prochaine parution :	Avril 2007
de Rham & Cie SA :	Av. de Mon-Repos 14 CH - 1001 Lausanne	T	+41 21 345 11 11

ILB Fribourg, Genève et Neuchâtel : www.colliers-ami.ch
Market Report Switzerland : www.colliers.ch

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

édition n°4, hiver 2006/2007



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2006				2 ^{ème} semestre 2006				1 ^{er} semestre 2007	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	155	230	190	365	160	237	200	350	↑	↔
2.1	Centre Est (Beaux-Arts/Monruz)	130	260	175	355	132	260	180	350	↔	↑
2.2	Centre Nord (Parcs/Cadolles/Fahys)	125	208	160	270	125	212	160	280	↔	↔
2.3	Centre Ouest (Serrière/Vauseyon)	110	221	143	285	107	221	143	285	↔	↔
3	Est (Monruz/La Coudre)	90	162	120	190	95	170	125	200	↑	↑
4	Nord (Cadolles/Puis Godet)	120	183	135	235	125	190	135	240	↑	↑
5	Ouest (Vauseyon)	82	158	125	200	80	149	123	200	↓	↔

COMMENTAIRE

La tendance à la hausse des prix des bureaux initiée lors du précédent semestre se confirme de manière générale avec des pics dans les zones de l'Hypercentre, de l'Est et du Nord. La principale raison de ce dynamisme réside dans l'arrivée de nouvelles sociétés, tout particulièrement dans le secteur des services. Ces sociétés, bien que généralement plus fortement motivées par l'achat de bureaux, restent ouvertes à la location à moyen/court terme. On constate enfin un resserrement au niveau des prix dans l'hypercentre où les premiers prix s'apprécient (qualité standard, prix min.), alors que les prix plafonds (qualité supérieure, prix max.) baissent légèrement.

Pour le semestre suivant, l'ouverture récente du centre commercial « La Maladière » accroîtra la pression sur les loyers des bureaux dans la zone 2.1 (centre Est). En revanche, les surfaces de qualité standard situées dans l'hypercentre devraient continuer leur progression.

A long terme (1-3 ans), d'importants projets immobiliers devraient aboutir et accroître l'attractivité des zones 2.2 (centre Nord) et 4 (Nord).

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	Etude Ribaux & von Kessel, Optigestion Services Immobiliers SA, G.C.I. Services 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 neuchâtelois est basé sur les avis de trois 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 : Avril 2007

Distribution :

Clientèle et médias

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

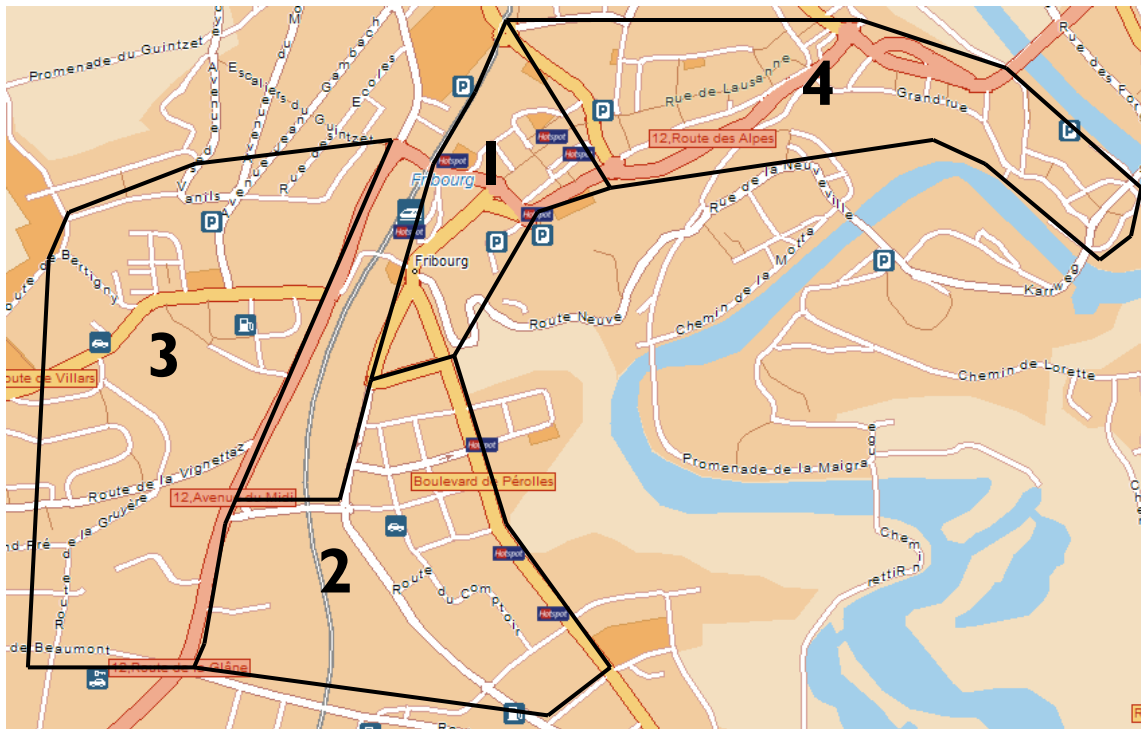
T +41 32 725 89 69
F +41 32 725 89 51

gerance@ribauxvonkessel.ch
www.ribauxvonkessel.ch

ILB Fribourg, Genève et Lausanne : www.colliers-ami.ch
Market Report Switzerland : www.colliers.ch

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

édition n°4, hiver 2006/2007



Lieu	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2006				1 ^{er} semestre 2007	
		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Gare / Romont / S ^t Pierre	200	220	220	250	↔	↔
2	Péroilles	180	200	200	220	↔	↔
3	Beaugard / Beaumont	160	170	170	180	↓	↔
4	Quartier du Bourg / Lausanne	160	170	170	180	↓	↔

COMMENTAIRE

Pas de point de comparaison pour ce nouvel ILB fribourgeois qui se concentre désormais sur le chef-lieu du canton : la ville de Fribourg. Elle est scindée en quatre zones dans lesquelles se trouvent environ 90% des bureaux citadins. La zone la plus prisée est clairement la zone 1, principalement dans l'axe « avenue de la Gare - rue de Romont ». La zone 2 est le second pôle de la ville, même si les vacants y sont plus importants que dans la zone 1. Enfin, les zones 3 et 4, plus proche du quartier du Bourg, sont, de manière générale, moins recherchées par les locataires de bureaux.

Pour le semestre à venir, la tendance est au maintien des prix de location actuels dans la ville de Fribourg. Cela s'explique par un taux de vacance élevé et récurrent dans les zones 2, 3 et 4. Les projets immobiliers qui aboutiront à Fribourg entre fin 2007 et début 2008 changeront probablement la tendance d'un marché des bureaux relativement stable sur les deux dernières années.

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 quatre zones, pour lesquelles un marché propre est identifiable. Le choix de ces secteurs a été effectué dans un souci d'homogénéité des prix. Certaines zones de la ville de Fribourg ne sont délibérément pas couvertes en raison de l'étroitesse du marché à cet endroit et du peu de nouveaux baux conclus lors des périodes considérées.
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 quatre zones – 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 à Fribourg.
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 : Olivier Ragonesi, direction@gerama.ch

Prochaine parution : Avril 2007

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 Switzerland : www.colliers.ch