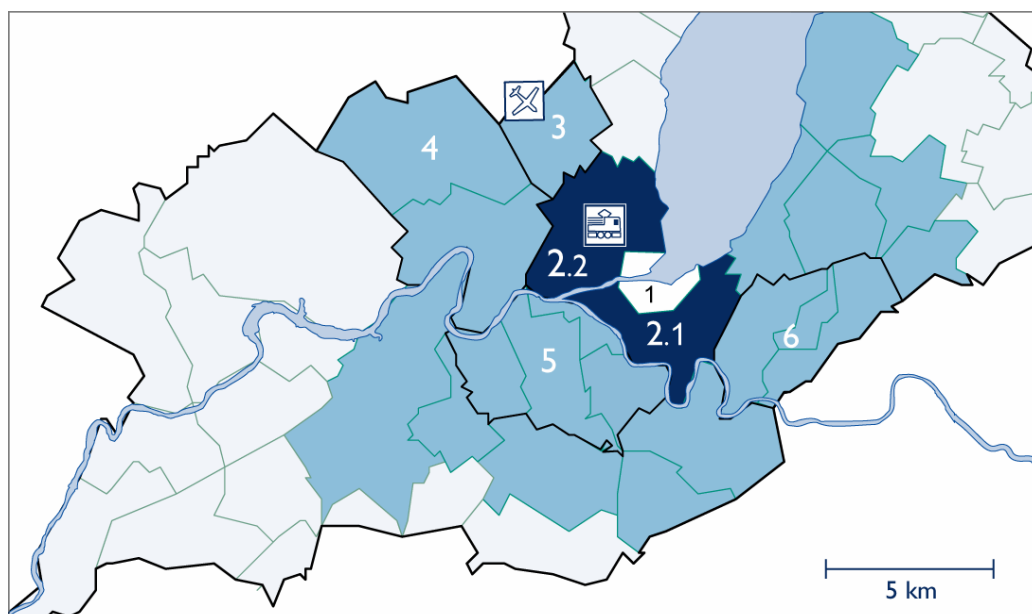


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC^{COLLIERS})

édition n°7, été 2007



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2006				1 ^{er} semestre 2007				2 ^{ème} semestre 2007	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard Tendance	Supérieure Tendance
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
1	Hypercentre	438	550	533	822	463	583	583	850	↑	↑
2.1	Centre Rive gauche / Eaux-Vives	298	435	415	600	295	429	408	600	↑	↑
2.2	Centre Rive droite	293	428	413	550	293	413	423	560	↔	↔
3	Aéroport/Organisations Internationales (OI)	250	320	350	517	263	368	369	543	↓	↑
4	Meyrin / Vernier	180	250	250	327	185	258	250	327	↔	↔
5	Lancy / Carouge / Acacias	188	313	322	423	195	316	332	430	↑	↑
6	Chêne / Thônex	192	285	292	367	199	264	280	360	↓	↔

COMMENTAIRE

Les prix affichent une tendance haussière pour le second semestre consécutif. Leur progression est manifeste dans les zones 1, 3 et 5. Il en va de même pour les bureaux de qualité supérieure du centre rive droite et pour les bureaux de qualité standard dans la zone Meyrin/Vernier. A contre-courant, la zone 6 est baissière.

La demande en matière de grandes surfaces (>1'000 m²) porte principalement sur les bureaux de qualité supérieure. On assiste à un ajustement systématique entre localisation et qualité des locaux : plus on s'éloigne du centre, plus l'équipement devra être moderne si l'on veut éviter de trop longues périodes de vacance. La demande de bureaux en zones industrielles proches du centre-ville se trouve insatisfaite par les possibilités restreintes de location (problèmes d'affectation). La zone 5 profite du « boom » des nouvelles surfaces administratives du secteur des Acacias, situées aux portes de la ville, et des bureaux modernes et de qualité supérieures disponibles à Lancy.

Enfin, de nombreuses surfaces (~30'000 m²) devraient prochainement se libérer dans l'Hypercentre laissant présager une stagnation des prix à plus long terme (2008).

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 : Octobre 2007

Distribution :

Clientèle et médias

Colliers AMI (Suisse) SA

Rue de Malatrex 32
CH - 1201 Genève

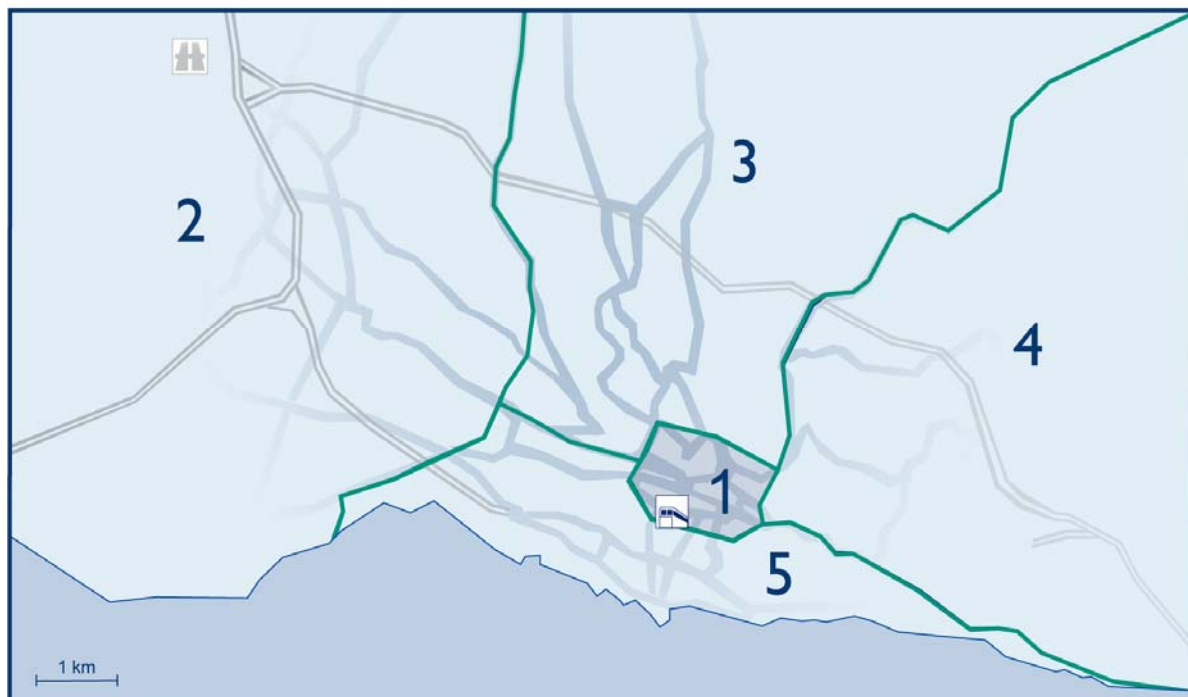
T +41 22 317 70 00
F +41 22 317 70 01

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°5, été 2007



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2006				1 ^{er} semestre 2007				2 ^{ème} semestre 2007	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Centre (Gare/St François)	240	270	273	340	226	256	270	333	↔	↔
2	Ouest (Prilly/Crissier/Bussigny)	163	207	190	240	156	196	190	233	↔	↔
3	Nord (Sallaz/Epalinges)	167	227	197	240	163	200	193	230	↔	↔
4	Est (Chailly/Pully/Lutry)	188	243	207	263	186	226	213	246	↔	↔
5	Sud (Sous-Gare/Ouchy/Vidy)	192	220	220	287	186	230	223	270	↔	↔

COMMENTAIRE

Presque toutes les zones marquent une stagnation, voire une légère baisse des loyers, particulièrement pour les bureaux de qualité standard. Aucun secteur géographique n'est épargné. Cette situation fait écho à la hausse régulière des loyers administratifs observée depuis 2004. Le taux de vacance est estimé (cf. Office Market Report 2007, Colliers Suisse), dans le « Grand Lausanne », à 3.3% du stock, soit environ 84'000 m². L'effet « métro » n'est pas encore vérifié dans les zones proches du centre ville où l'accès reste un problème majeur.

Ce phénomène lausannois de stagnation et, notamment, de décote de plus de 50% par rapport aux prix genevois, demeure une aberration économique dans l'optique d'une économie régionale. A long terme, cela aura sans doute pour effet que le marché administratif lausannois devrait présenter à long terme le plus grand potentiel de « rattrapage ». Un second phénomène, très tangible, est la très active concurrence des communes de moyenne importance de la Côte (Morges, St Prex, Gland ou Nyon) qui, depuis 1998, densifient très fortement leur offre locative ou d'implantation, aspirant les grandes sociétés pour qui Lausanne était l'alternative régionale. L'ouest lausannois, plus proche de l'aéroport de Genève et sans grand problème d'accès ou de stationnement, offre des programmes neufs, souvent à des prix inférieurs à l'agglomération lausannoise, dans des proportions que l'on peut estimer à -10 à -15%. Les prix n'expliquent pas tout.

Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

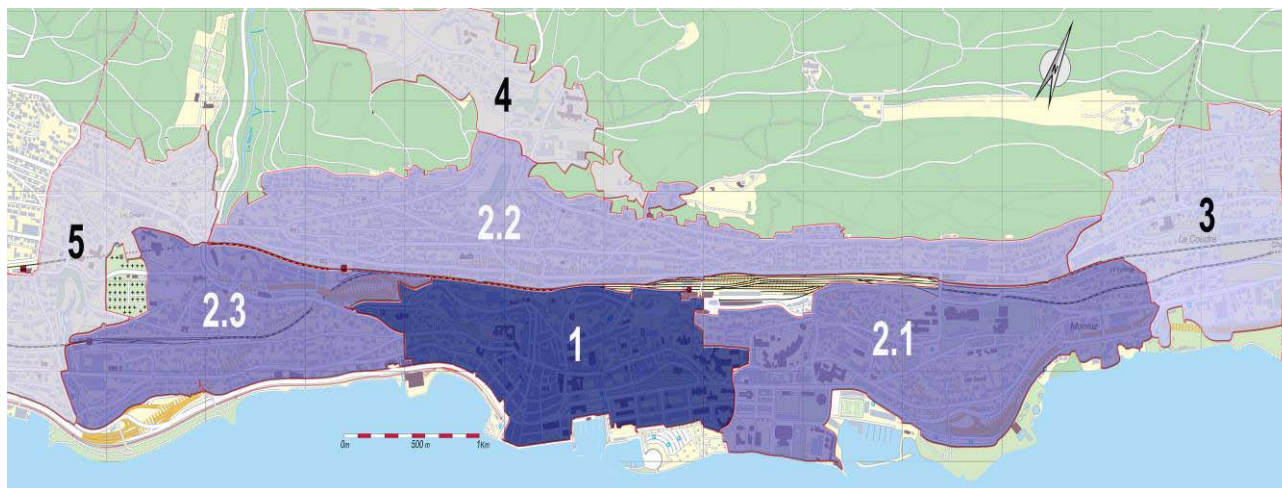
DEFINITION	L'ILB est un indicateur empirique basé sur des avis d'experts de l'immobilier lausannois. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m ² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
CRITERES	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 Sénepart & 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 :	Octobre 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
Office Market Report Switzerland : www.colliers.ch

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

édition n°5, été 2007



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2006				1 ^{er} semestre 2007				2 ^{ème} semestre 2007	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	160	237	200	350	160	237	200	350	↔	↔
2.1	Centre Est (Beaux-Arts/Monruz)	132	260	180	350	135	255	182	350	↔	↔
2.2	Centre Nord (Parcs/Cadolles/Fahys)	125	212	160	280	127	210	165	280	↔	↔
2.3	Centre Ouest (Serrière/Vauseyon)	107	221	143	285	107	220	145	285	↔	↔
3	Est (Monruz/La Coudre)	95	170	125	200	98	167	128	198	↓	↓
4	Nord (Cadolles/Puis Godet)	125	190	135	240	130	195	140	240	↔	↑
5	Ouest (Vauseyon)	80	149	123	200	80	145	120	200	↓	↔

COMMENTAIRE

La tendance haussière observée lors des deux semestres précédents semble s'infléchir au premier semestre 2007. Seule la zone Nord (4) a vu ses loyers augmenter ; en particulier pour les bureaux de qualité standard. La zone d'hypercentre (1) reste stable. On y constate cependant une hausse d'intérêt pour les surfaces en rez-de-chaussée au détriment des étages. La zone de centre Est (2.1) n'a pas subi de grand changement conséquemment à l'ouverture du centre commercial de la Maladière, contrairement à ce que les experts locaux avaient imaginé. Enfin, la zone Ouest (5) souffre des travaux de rénovation de la route cantonale H 10 et cela se ressent sur les loyers conclus début 2007.

Les prix ont aujourd'hui atteint un certain équilibre et devraient rester stable d'ici au semestre prochain, spécialement dans les zones de centre-ville (1, 2.1, 2.2 et 2.3). Les grands projets immobiliers à venir dans les zones de centre Nord (2.2) et Nord (4) sont attendus avec impatience par le marché local dont ils devraient accroître l'attractivité. La zone d'Est (3) devrait connaître une baisse des loyers dans les six mois à venir, toutes qualités confondues (standard et supérieure). Il en ira de même des surfaces de qualité standard de la zone Ouest (5).

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 : Octobre 2007

Distribution :

Clientèle et médias

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

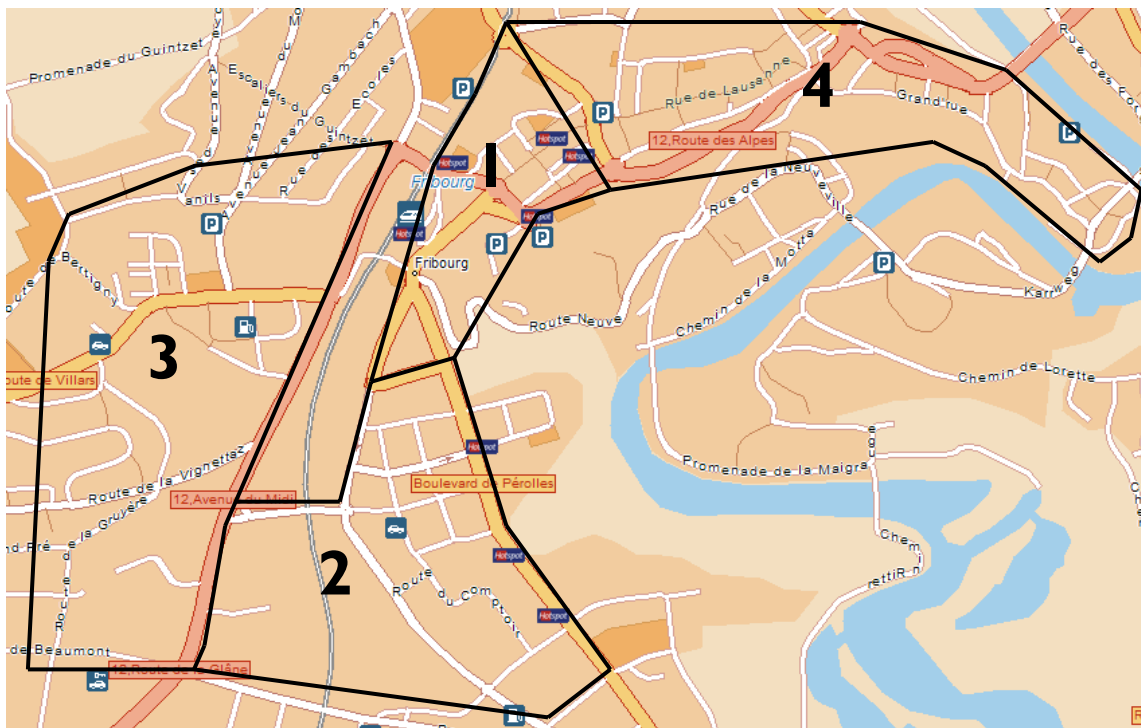
T +41 32 724 67 41
F +41 32 725 89 69

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