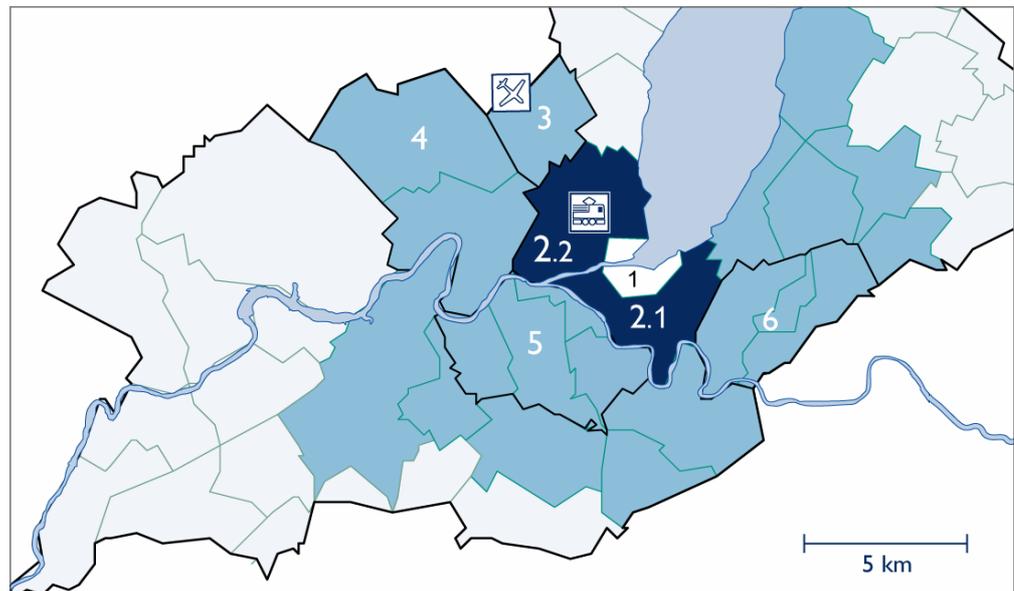


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC^{COLLIERS})

édition n° 8, hiver 2007/2008



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2007				2 ^{ème} semestre 2007				1 ^{er} semestre 2008	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	463	583	583	850	483	633	633	917	↑	↑
2.1	Centre Rive gauche / Eaux-Vives	295	429	408	600	300	450	430	600	↑	↑
2.2	Centre Rive droite	293	413	423	560	300	412	418	550	↑	↑
3	Aéroport/Organisations Internationales (OI)	263	368	369	543	288	383	377	550	↔	↓
4	Meyrin / Vernier	185	258	250	327	182	250	250	343	↓	↔
5	Lancy / Carouge / Acacias	195	316	332	430	200	318	337	437	↑	↑
6	Chêne / Thônex	199	264	280	360	200	253	280	360	↔	↑

COMMENTAIRE

Les loyers suivent une tendance haussière pour le troisième semestre consécutif. Cette hausse est particulièrement accentuée dans les zones d'Hypercentre (1), de centre rive gauche (2.1), de l'aéroport (3) et de Lancy/Carouge/Acacias (5). Seules les surfaces de qualité supérieure dans la zone de centre rive droite (2.2) ainsi que les surfaces de qualité standard dans la zone de Meyrin/Vernier (4) affichent une tendance baissière.

Au premier semestre 2008, la tendance est en core haussière dans l'ensemble du canton et particulièrement dans les trois premières zones urbaines (1, 2.1 et 2.2). La majorité de la demande reste focalisée dans ces secteurs avec une pression accrue pour les surfaces inférieures à 300 m². Les bureaux situés dans la zone de l'aéroport (3) bénéficient d'un regain d'intérêt que l'on n'attendait pas forcément, en particulier pour les surfaces de qualité standard. Toutefois, les loyers semblent y avoir atteint un sommet qui ne devrait pas être dépassé à moyen terme. La zone Meyrin/Vernier (4) se caractérise quant à elle par un déficit de nouveaux projets de bureaux. Les perspectives s. Le contraste est d'ailleurs saisissant au regard du dynamisme affiché par la zone Lancy/Carouge/Acacias (5) incluant un périmètre - La Praille-Acacias - où se concentrent bon nombre des projets immobiliers genevois des cinq prochaines années.

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 2008

Distribution :

Clientèle et médias

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

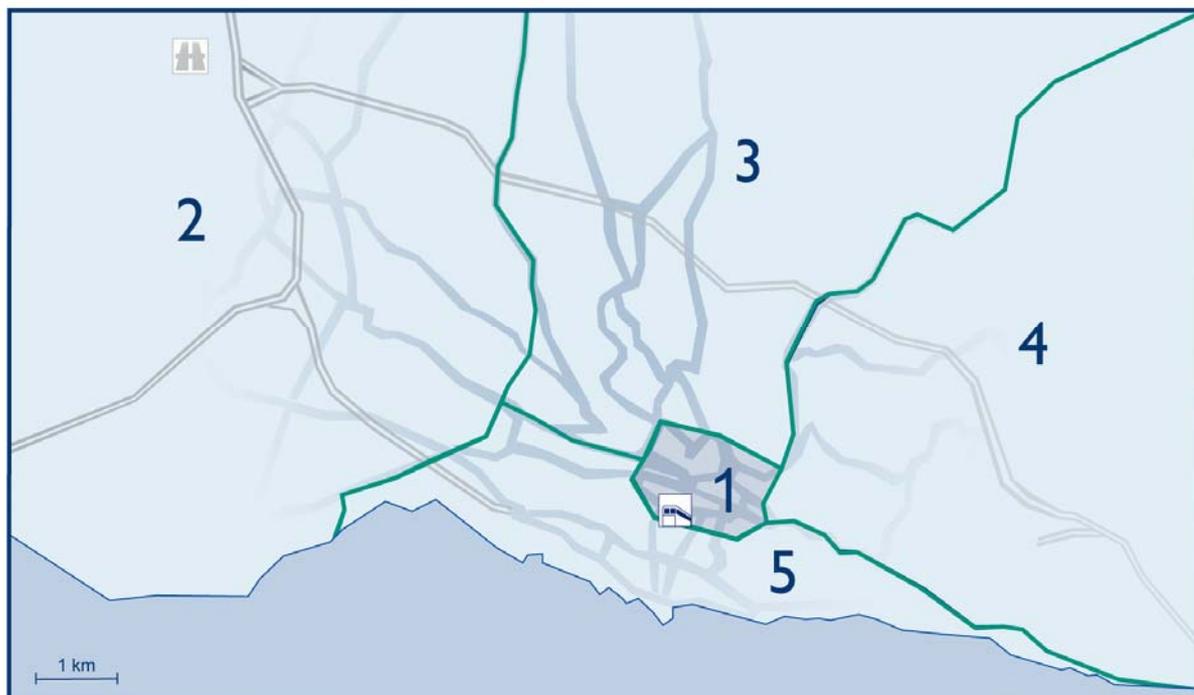
T +41 22 317 70 00
F +41 22 317 70 01

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°6, hiver 2007/2008



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2007				2 ^{ème} semestre 2007				1 ^{er} semestre 2008	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Centre (Gare/St François)	226	256	270	333	226	265	280	360	↑	↑
2	Ouest (Prilly/Crissier/Bussigny)	156	196	190	233	156	196	183	230	↔	↔
3	Nord (Sallaz/Epalinges)	163	200	193	230	165	203	193	233	↔	↑
4	Est (Chailly/Pully/Lutry)	186	226	213	246	186	230	210	250	↔	↔
5	Sud (Sous-Gare/Ouchy/Vidy)	186	230	223	270	183	236	223	276	↔	↔

COMMENTAIRE

Les baux conclus depuis mai 2007 dans le grand Lausanne affichent des progressions comprises entre 5 et 10%, toutes zones confondues à l'exception de la zone ouest (2) dans laquelle on observe un léger tassement. Le taux de vacance a spectaculairement diminué depuis six mois, passant de 3.3% du stock (~2.6 mios de m²) à fin 2006 à 2.8% en juillet 2007 (cf. études Colliers Suisse, www.colliers.ch).

Ceci illustre la santé de l'économie régionale mais aussi une adaptation commerciale de l'offre (qualité, prix) à la demande. On constate, par exemple, un manque flagrant de grandes surfaces disponibles (>1'000 m²) au centre ville. Leur raréfaction a une influence directe sur l'augmentation des loyers.

Les prix de location des bureaux situés sur l'axe du futur métro M2 devraient également augmenter en 2008, de l'ordre de 10 à 15%. Enfin, en périphérie de Lausanne, nous notons pour près de 80'000 m² de nouveaux projets administratifs de qualité, prêts à démarrer ou en voie d'achèvement.

Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

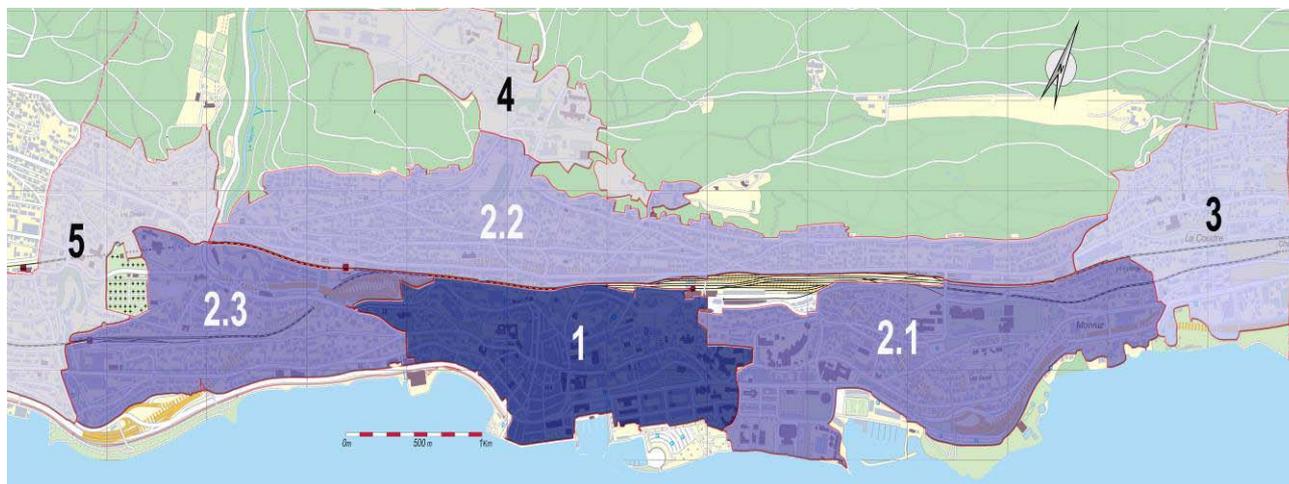
DEFINITION	L'ILB est un indicateur empirique basé sur des avis d'experts de l'immobilier lausannois. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m ² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
CRITERES	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 2008
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°6, hiver 2007/2008



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2007				2 ^{ème} semestre 2007				1 ^{er} semestre 2008	
		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)	135	255	182	350	138	250	182	350	↔	↔
2.2	Centre Nord (Parcs/Cadolles/Fahys)	127	210	165	280	130	215	165	280	↑	↔
2.3	Centre Ouest (Serrière/Vauseyon)	107	220	145	285	110	220	150	285	↑	↑
3	Est (Monruz/La Coudre)	98	167	128	198	100	167	130	195	↑	↔
4	Nord (Cadolles/Puis Godet)	130	195	140	240	125	195	140	240	↓	↔
5	Ouest (Vauseyon)	80	145	120	200	80	145	120	200	↔	↔

COMMENTAIRE

La tendance générale est à la stagnation des loyers. Les bureaux de qualité standard s'apprécient toutefois de façon mesurée dans les zones du centre Nord (2.2), centre ouest (2.3) et Est (3). La rénovation de la route H10 (Neuchâtel - Peseux) est désormais terminée et redynamise les zones Ouest (5) et, dans une moindre mesure, centre ouest (2.3).

La nette baisse du taux de vacance à Neuchâtel est encourageante et devrait stimuler la naissance de projets administratifs. Les vacants ont diminué depuis six mois, passant de 2.4% du stock (~600'000 m²) à fin 2006 à 0.5% (~3'000 m²) en juillet 2007 (cf. études Colliers Suisse, www.colliers.ch).

La tendance à six mois est stable, voire potentiellement haussière, particulièrement dans la zone 2.3. A plus long terme (2011), le projet TransEurope devrait offrir 6'000 m² de bureaux autour de la gare de Neuchâtel (zone 2.1).

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, 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 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 : Avril 2008

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



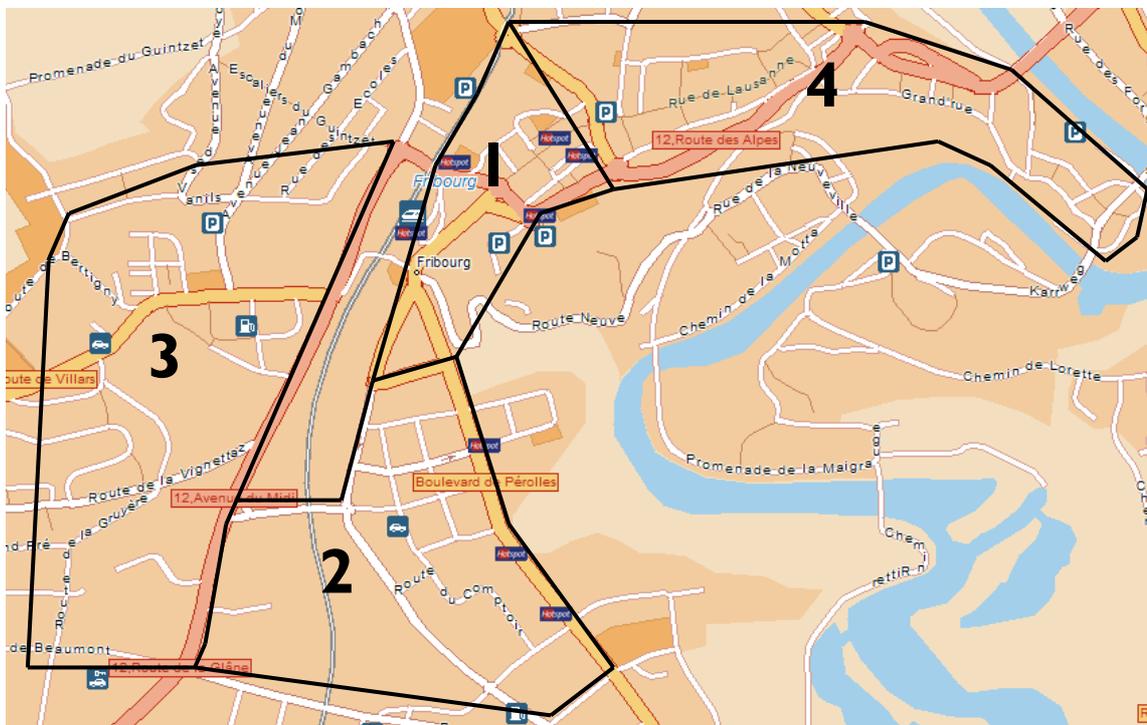
www.ribauxvonkessel.ch



www.gciservices.ch

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

édition n°5, hiver 2007/2008



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2006				2 ^{ème} semestre 2007				1 ^{er} semestre 2008	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Gare / Romont / St Pierre	200	220	220	250	210	230	230	260	↔	↔
2	Péroilles	180	200	200	220	170	190	200	220	↔	↔
3	Beauregard / Beaumont	160	170	170	180	160	170	170	190	↓	↓
4	Quartier du Bourg / Lausanne	160	170	170	180	150	160	170	180	↓	↓

COMMENTAIRE

Les loyers montrent une évolution contrastée depuis l'an dernier. La zone 1 bénéficie toujours d'une demande soutenue et voit même ses prix à la location augmenter d'environ 5%. La zone 2, en revanche, est baissière, même si elle demeure le second pôle d'attraction de la ville. Enfin, les zones 3 et 4 demeurent des destinations de second choix en Ville et les prix de location ne s'y modifient que légèrement.

Le taux de vacance en Ville suit la tendance nationale et évolue à la baisse de 2.7% du stock (~700'000 m²) à fin 2006 à 1.8%, soit ~13'000 m² vacants, en juillet 2007.

Pour le semestre à venir, la tendance en Ville est à la stabilité voire à une légère baisse dans les zones 3 et 4.

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 ou récoltées auprès d'autres régies de la place fribourgeoise.
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 2008

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