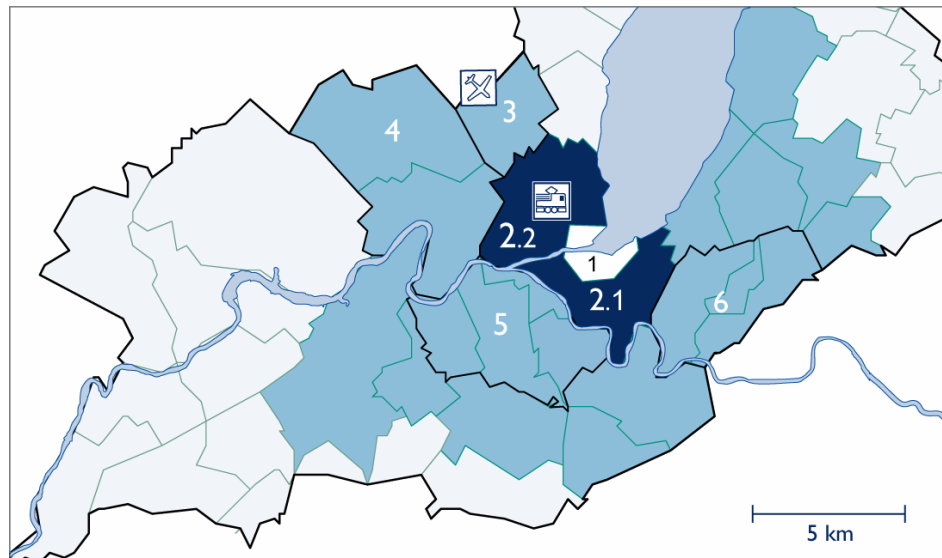


# INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILB COLLIERS)

édition n° 9, été 2008



Zone	Qualité Loyer	2 <sup>ème</sup> semestre 2007				1 <sup>er</sup> semestre 2008				2 <sup>ème</sup> semestre 2008	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	483	633	633	917	498	670	650	970	↑	↑
2.1	Centre Rive gauche / Eaux-Vives	300	450	430	600	323	450	445	619	↑	↑
2.2	Centre Rive droite	300	412	418	550	325	413	426	588	↑	↑
3	Aéroport/Organisations Internationales (OI)	288	383	377	550	308	398	393	613	↔	↔
4	Meyrin / Vernier	182	250	250	343	181	260	250	350	↓	↔
5	Lancy / Carouge / Acacias	200	318	337	437	213	350	341	458	↔	↑
6	Chêne / Thonex	200	253	280	360	200	252	280	360	↔	↔

## COMMENTAIRE

Au 1<sup>er</sup> semestre 2008, la hausse des loyers s'amplifie dans une mesure inconnue depuis la création de cet indicateur (2003). Elle atteint en moyenne +4%, avec des pics de +10%. Le phénomène s'explique par deux variables : raréfaction accentuée des vacants (saturation de l'offre, au centre ville) et primes de qualité (visibilité, situation, standing) dépassant les standards historiques. Les vacants recensés s'établissent à 0.8% du stock, soit 34'000 m2, pour l'ensemble du canton (stock 2008 estimé : 4.3 mios de m2). Les prix genevois de l'hypercentre s'alignent sur ceux des capitales européennes et semblent, selon les observations de Colliers Zurich et Colliers Bâle, représenter des records suisses.

Le niveau des loyers ne semble pas à son apogée. Les tendances à six mois demeurent fortement haussières au centre-ville (1, 2.1 et 2.2), stables ou légèrement haussières dans les zones 3 et 5 (Aéroport et Lancy). Le plus fort potentiel de hausse, dépendant principalement de la qualité future des accès et des transports se trouve probablement dans ces zones, à l'instar de toutes les zones périphériques immédiates de la Ville (Acacias).

<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 :** Octobre 2008

**Distribution :**

Clientèle et médias

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

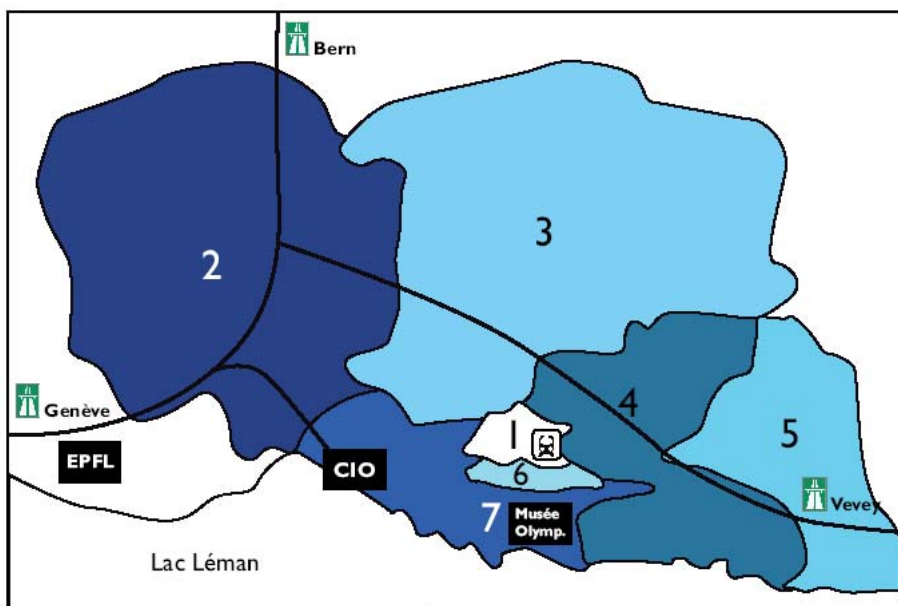
**T** +41 22 317 70 00  
**F** +41 22 317 70 01

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<sup>COLLIERS</sup>)

édition n° 7, été 2008



Zone	Qualité Loyer	2 <sup>ème</sup> semestre 2007				1 <sup>er</sup> semestre 2008				2 <sup>ème</sup> semestre 2008	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1 <b>Hypercentre</b> (Gare/St François)		226	265	280	360	250	280	320	440	↑	↑
2 <b>Ouest</b> (Prilly/Crissier/Bussigny)		156	196	183	230	155	210	180	250	↔	↔
3 <b>Nord</b> (Le Mont/Romanel/Epalinges)		165	203	193	233	170	205	185	280	↔	↑
4 <b>Centre Est</b> (Chailly/Pully)		186	230	210	250	190	235	210	270	↔	↔
5 <b>Est</b> (Lutry)		170	220	200	235	180	240	200	250	↔	↔
6 <b>Centre Sud</b> (Sous-Gare)		160	215	190	230	185	230	190	265	↔	↑
7 <b>Sud</b> (Ouchy/Vidy)		183	236	223	276	190	250	230	300	↑	↑

## COMMENTAIRE

Pour cette 7<sup>ème</sup> édition, l'ILB lausannois affine son analyse en proposant 4 nouvelles zones nées de la scission des zones Est et Sud. La tendance au 1<sup>er</sup> semestre 2008 est clairement haussière avec une appréciation moyenne de 6%. Cette progression atteint même +20% et +22% pour les locaux de qualité supérieure dans l'Hypercentre (1) et le Nord (3), en particulier à Epalinges. La zone Sud (7), et plus particulièrement Ouchy, progresse également de +9% avec les avantages de la proximité du lac et, grâce au métro M2, un lien direct à l'Hypercentre. En revanche, les locaux de qualité standard des zones Ouest (2) et Nord (3) souffrent d'une faible demande.

L'embellie constatée découle du développement des transports publics (métro M2 en tête) qui est une demande récurrente de la part des grandes sociétés désireuses de s'installer dans le grand Lausanne, généralement dans des bureaux de qualité supérieure.

La tendance à six mois est au maintien des niveaux de prix, à l'exception des zones 1 et 7 qui concentrent la majorité de la demande. Les projets en cours à l'Ouest de Lausanne (zone 2 et la Côte) devraient contribuer à maintenir les prix dans la fourchette actuelle.

## 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), Régie 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.

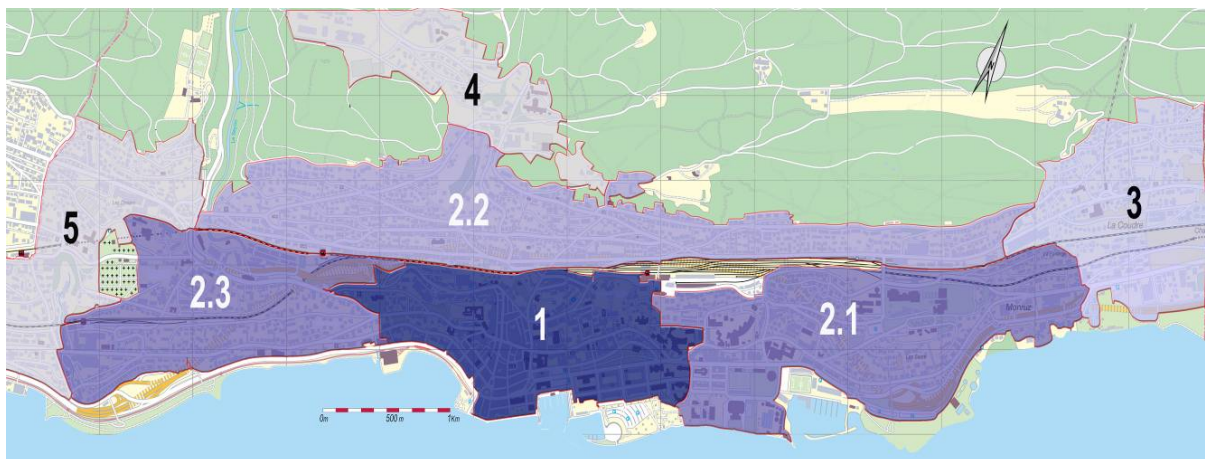
Responsable édition : Christine Aeschlimann Prochaine parution : Octobre 2008

de Rham & Cie SA : Av. de Mon-Repos 14 T +41 21 345 13 28  
CH - 1001 Lausanne @ christine.aeschlimann@derham.ch

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

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

édition n° 7, été 2008



Zone	Qualité Loyer	2 <sup>ème</sup> semestre 2007				1 <sup>er</sup> semestre 2008				2 <sup>ème</sup> semestre 2008	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	160	237	200	350	165	245	200	350	↑	↔
2.1	Centre Est (Beaux-Arts/Monruz)	138	250	182	350	145	250	190	350	↑	↔
2.2	Centre Nord (Parcs/Cadolles/Fahys)	130	215	165	280	135	210	165	280	↑	↔
2.3	Centre Ouest (Serrière/Vauseyon)	110	220	150	285	110	220	150	285	↔	↔
3	Est (Monruz/La Coudre)	100	167	130	195	100	167	135	200	↔	↔
4	Nord (Cadolles/Puis Godet)	125	195	140	240	130	195	145	240	↔	↔
5	Ouest (Vauseyon)	80	145	120	200	85	145	125	200	↔	↔

## COMMENTAIRE

Le niveau des loyers se maintient aux prix de 2007, à l'exception du centre ville (zones 1, 2.1 et 2.2) où l'on observe une légère augmentation de la demande. Il ne se dégage aucune tendance significative en ville de Neuchâtel depuis le début 2007, contrairement aux principales villes de Suisse Romande. Qualitativement, ce sont les bureaux neufs ou rénovés, de standing supérieur, qui trouvent preneur dans un horizon-temps qui s'établit, en moyenne, à 2-3 mois.

Un certain nombre de rénovations immobilières a été entrepris au centre-ville de Neuchâtel, et en périphérie (y compris à la Chaux-de-Fonds), mais sans grande influence sur les nouveaux loyers.

Hormis quelques extensions immobilières de multinationales déjà établies, l'économie neuchâteloise de montre aucun signe clair de progression. En conséquence, les bureaux, leurs prix, leur stock, évoluent en conséquence : ils stagnent, nonobstant les qualités de situation, d'équipement, de flexibilité.

## 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>	Etude Ribaux & von Kessel, G.C.I. Services SA, Fidimmobil SA et le réseau Colliers AMI (Fribourg, Genève, Lausanne, Neuchâtel). Les estimations ne se basent pas uniquement sur les surfaces commerciales sous gestion 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 :** Octobre 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](http://www.colliers-ami.ch)  
Market Report Switzerland : [www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)