

Zone	Qualité Loyer	1 <sup>er</sup> semestre 2008				2 <sup>e</sup> semestre 2008				1 <sup>er</sup> semestre 2009	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1 Hypercentre		498	670	650	970	497	687	700	1025	↓	↔
2.1 Centre Rive gauche / Eaux-Vives		323	450	445	619	315	449	450	628	↔	↔
2.2 Centre Rive droite		325	413	426	588	335	417	425	618	↓	↔
3 Aéroport / Organisations Internationales (OI)		308	398	393	613	303	399	404	588	↓	↔
4 Meyrin / Vernier		181	260	250	350	175	243	255	370	↓	↓
5 Lancy / Carouge / Acacias		213	350	341	458	225	353	358	461	↑	↑
6 Chêne / Thônex		200	252	280	360	200	251	280	368	↓	↔

## COMMENTAIRE

Le cycle haussier des loyers, observé depuis la création de cet indicateur, est-il cassé? Si les loyers constatés, fin novembre 2008, confirment (encore) une hausse robuste (de +2 à 5%), les perspectives ou anticipations pour 2009 sont très contrastées: forte baisse dans la catégorie du moyen de gamme, stagnation pour les bureaux de standing supérieur. Le phénomène de discrimination par les qualités est symptomatique des moments de rupture des cycles économiques. On peut estimer que 60% des surfaces administratives de centre ville sont liées aux métiers de la finance et que ceux-ci ont figé toute velléité de développement depuis l'été déjà. Une fragilisation de cette industrie aura des répercussions évidentes à terme (au terme des baux, à moins de faillites) dans une ampleur que l'on ne

peut mesurer mais dont on sait anticiper le profil: augmentation d'abord du stock de vacants pour des surfaces inférieures à 300m<sup>2</sup>, excepté dans l'hypercentre où la demande reste soutenue. Les stocks de centre ville étant encore réduits par de grands projets de changement d'affectations (créations de commerces en lieu et places de bureaux), on peut estimer que le ratio de vacance demeurera inférieur à 1.5% en 2009, la rareté étant le facteur de soutien des prix. La zone de Lancy-Acacias (5) bénéficie de développements importants et de projets d'implantations majeures prévues dans les 18 mois, indépendamment du développement du PAV qui demeure, pour beaucoup, à l'état de concept. Voir Stone page 6, observation historique ILB du marché de bureaux, [www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)

## DÉFINITION

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.

## CRITÈRES

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, Moser Vernet & Cie, Naef & Cie SA et Régie du Rhône SA. 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).

## MÉTHODOLOGIE

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.

## FRÉQUENCE

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.

## 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

### Partenaire média:

LE TEMPS

### Prochaine parution:

Mai 2009

### Distribution:

Clientèle et médias

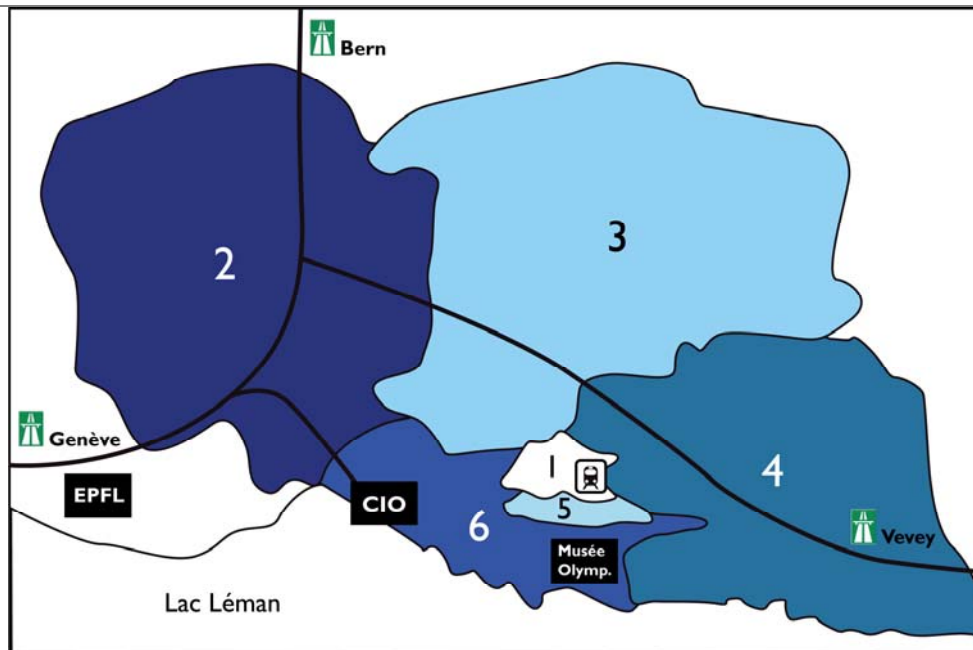
### Colliers AMI (Suisse) SA:

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<sub>COLLIERS</sub>)

édition n° 8, hiver 2008/2009



Zone	Qualité Loyer	1 <sup>er</sup> semestre 2008				2 <sup>ème</sup> semestre 2008				1 <sup>er</sup> semestre 2009	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1 <b>Hypercentre</b> (Gare/St François)		250	280	320	440	250	280	320	430	↔	↔
2 <b>Ouest</b> (Prilly/Crissier/Bussigny)		155	210	180	250	160	210	200	260	↔	↑
3 <b>Nord</b> (Le Mont/Romanel/Epalinges)		170	205	185	280	180	220	190	280	↔	↔
4 <b>Est</b> (Chailly/Pully/Lutry)		190	235	210	270	190	240	200	250	↔	↔
5 <b>Centre Sud</b> (Sous-Gare)		185	230	190	265	190	240	200	260	↔	↔
6 <b>Sud</b> (Ouchy/Vidy)		190	250	230	300	190	250	250	320	↔	↔

## COMMENTAIRE

Pour cette 8<sup>ème</sup> édition, les précédentes zones « Est » et « centre Est » de l'ILB lausannois se regroupent sur une nouvelle zone « Est » (4) étendue. Ce remaniement a été effectué en fonction de l'homogénéité des loyers constatés entre ces deux zones.

Après un premier semestre euphorique sur le marché des bureaux, la tendance au second semestre 2008 est plus calme et les hausses moins spectaculaires. Ce sont les surfaces de qualité standard qui s'apprécient dans les zones « Nord » et « Centre Sud » et celles de qualité supérieure dans les zones « Sud » et « Ouest ». L'attrait de cette dernière zone est d'ailleurs croissant et certains locataires du centre-ville (1) n'hésitent plus à y déménager. Cette tendance devrait d'ailleurs se poursuivre au premier semestre 2009.

L'inauguration du métro M2, déjà anticipée lors des deux derniers semestres, n'a pas engendré une hausse générale des prix au second semestre 2008. On peut en revanche s'attendre à une hausse future des zones desservies (1, 3, 5 et 6) à 6-12 mois. De manière générale, aucune tendance claire ne se dessine pour début 2009 et une certaine stagnation des loyers est attendue.

## 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 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.
<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 : Mai 2009

Partenaire média :

de Rham & Cie SA :

Av. de Mon-Repos 14  
CH - 1001 Lausanne

T +41 21 345 13 28

@ christine.aeschlimann@derham.ch

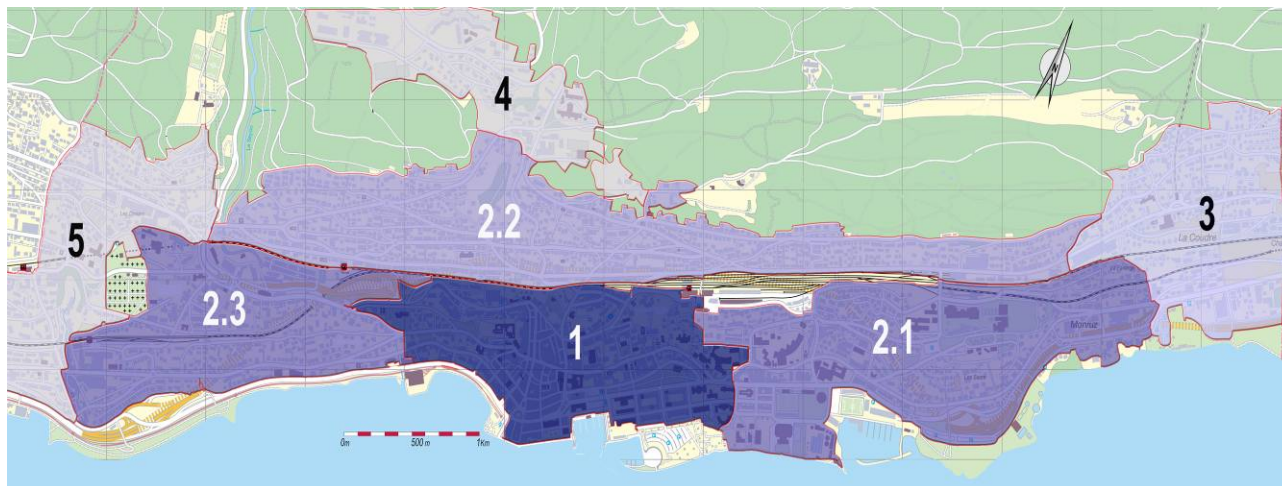
**LE TEMPS**

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<sup>COLLIERS</sup>)

édition n° 8, hiver 2008/2009



Zone	Qualité Loyer	1 <sup>er</sup> semestre 2008				2 <sup>ème</sup> semestre 2008				1 <sup>er</sup> semestre 2009	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	165	245	200	350	170	240	200	350	↔	↓
2.1	Centre Est (Beaux-Arts/Monruz)	145	250	190	350	150	250	185	320	↔	↓
2.2	Centre Nord (Parcs/Cadolles/Fahys)	135	210	165	280	135	210	165	280	↔	↔
2.3	Centre Ouest (Serrière/Vauseyon)	110	220	150	285	120	210	155	270	↔	↔
3	Est (Monruz/La Coudre)	100	167	135	200	110	165	135	200	↔	↔
4	Nord (Cadolles/Puis Godet)	130	195	145	240	135	195	145	235	↔	↔
5	Ouest (Vauseyon)	85	145	125	200	90	150	130	190	↑	↔

## COMMENTAIRE

Prémisses d'une crise ? Le fait marquant de la période d'observation du 2<sup>e</sup> semestre 2008 est un léger resserrement de la fourchette de prix. Les entreprises semblent peu enclines à payer la qualité : situation, emplacement, vue, équipements ou autres critères de standing. Cela étant, les prix des catégories standard et supérieures se resserrent. Plus fréquents sont, par contre, les comportements d'entreprises (typiques de périodes d'avant-récession) : les tentatives de négociation de loyers. Si ce phénomène s'amplifie, du fait d'une demande qui a plus trait à la curiosité qu'à l'expansion, il est probable que le niveau des loyers en souffre, mais dans une proportion bien moindre que celle connue lors des années 90. Hormis l'Ouest neuchâtelois (Zone 5), les prix stagnent, en particulier du fait des travaux d'infrastructure en cours dans la zone 2.3.

Les durées de vacances sont estimées à 2-3 mois, en faible augmentation. Il est prématuré de lire, dans l'environnement économique actuel, quelque indice de contraction de la demande. A l'instar des entreprises industrielles, les services se bornent à un attentisme, sans réelle orientation.

## 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 :** Mai 2009 **Distribution :** Clientèle et médias **Partenaire média :** **LE TEMPS**

**Ribaux & von Kessel** Promenade-Noire 6 **T** +41 32 724 67 41 gerance@ribauxvonkessel.ch  
CH - 2001 Neuchâtel **F** +41 32 725 89 69 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)