



Zone	Qualité	2 ^{ème} semestre 2010				1 ^{er} semestre 2011				2 ^{ème} semestre 2011	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	478	640	708	983	494	659	708	1005	↑	↔
2.1	Centre Rive gauche	330	413	450	625	361	465	460	657	↑	↔
2.2	Centre Rive droite	325	440	453	633	347	455	456	621	↑	↔
3	Aéroport / Organisations Internationales (OI)	285	390	410	565	290	390	413	563	↓	↔
4	Meyrin / Vernier	170	250	265	355	180	250	270	353	↔	↑
5	Prairie / Acacias / Vernets	245	297	320	448	250	300	335	444	↓	↑
6	Lancy / Carouge	245	350	350	463	248	345	349	470	↔	↑
7	Chêne / Thônex	200	250	278	390	223	263	280	377	↓	↓

SUCCEDES DE LA QUALITE STANDARD... A DEFAUT DE MIEUX

Sous l'angle des m² vacants, selon la dernière étude en date de l'OCS-TAT, seuls 25'750 m² de bureaux sont actuellement vacants, soit 0.6% du stock cantonal ! Ce taux de vacance est même plus critique encore en ville de Genève puisqu'il ne dépasse pas 0.2% (est. Colliers Int., septembre 2011). C'est quinze fois moins qu'à Zurich, par exemple. Du jamais vu en 30 ans ! Il n'est pas rare que dans l'hypercentre, des surfaces (rénovées, finies) dépassent la barre des CHF 1'000.-/m²/an, soit des prix comparables aux meilleures localisations de Paris ou Londres. Le moteur « lourd » de cette envolée des loyers provient principalement des activités de commerces de matières premières, une industrie pour laquelle le loyer, même exorbitant, n'est qu'une anecdote. La pénurie de production de surfaces administratives en ville - une décision politique locale - en est la cause, à tel point qu'un déséquilibre probable à 5-10 ans est prévisible. Il pourrait s'en suivre une désertion d'entreprises vers les nouveaux quartiers du PAV (Prairie Acacias Vernets) ou de l'aéroport, et une perte fiscale certaine à la clé pour la Cité de Calvin.

Dans les zones urbaines, ce sont les loyers de surfaces de moindre qualité qui s'envolent : à défaut de trouver mieux, on s'arrache le deuxième choix et on le paie ou on recherche en périphérie (zones 4-6) des bureaux de qualité pour compenser l'éloignement. Les experts de l'ILB confirment cette tendance pour la ville dans les prochains six mois, les loyers des surfaces de qualité supérieure stagnant pour leur part à des niveaux stratosphériques. On s'attend toutefois à une baisse des loyers pour les surfaces de qualité standard dans une zone aéroportuaire où la demande est faible ainsi que dans la zone PAV où les entreprises hésitent à s'implanter dans des bâtiments anciens qui pourraient être à terme condamnés dans le cadre de la valorisation de la zone. Second phénomène marquant, 6 sociétés candidates pour la location de surfaces supérieures à 3'000 m² en périphérie, ont suspendu (et non arrêté) leurs études d'implantation. Toutes sont étrangères, issues de la zone euro. L'effet du coût de la vie genevois conjugué au franc cher dissuaderait-il les sociétés étrangères de déménager en Suisse ? On peut le craindre.

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 m² 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 huit 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 International Suisse Romande SA, Comptoir Immobilier SA, Moser Vernet & Cie, Naef & Cie SA et la 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 800'000 m² (~20% 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 m² 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:	Février 2012
Distribution:	Clientèle et médias
Colliers Int. Suisse Romande 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 Lausanne, Neuchâtel, Fribourg: Market Report Switzerland:	www.colliers-ami.ch www.colliers.ch