

Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2011				1 ^{er} semestre 2012				2 ^{ème} semestre 2012	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1 Hypercentre		498	668	688	1002	503	677	683	999	↓	↔
2.1 Centre Rive gauche		372	462	462	647	377	461	465	617	↓	↓
2.2 Centre Rive droite		348	458	457	642	350	444	463	607	↓	↓
3 Aéroport / Organisations Internationales (OI)		293	390	427	555	290	387	415	525	↔	↓
4 Meyrin / Vernier		180	250	275	353	180	250	283	360	↔	↔
5 Praille / Acacias / Vernets		250	300	335	448	250	300	338	442	↔	↔
6 Lancy / Carouge		250	345	350	470	244	333	357	457	↓	↓
7 Chêne / Thônex		225	265	280	375	227	268	290	383	↔	↓

CASSURE ?

Pour cette 15^{ème} édition, l'ILB revient avec une double mise-à-jour pour le second semestre 2011 et le premier semestre 2012. Depuis l'été 2011, la conjoncture genevoise – par nature fortement exposée au contexte économique international – s'est dégradée. Cette tendance à l'austérité a débuté à la rentrée 2011. Elle s'est ensuite accélérée durant l'automne pour terminer l'année avec une demande presque inexistante de la part d'entreprises attendant de voir ce que 2012 leur réserve. Nombre de projets d'extension ou de recherche de surfaces sont ainsi gelés jusqu'à nouvel ordre depuis plus de six mois, sans perspective de déblocage à court terme. Certaines entreprises allant même jusqu'à spéculer sur un effondrement de marché. Au second semestre 2011, les loyers se sont maintenus peu ou prou à leur niveau (record) du premier semestre, et ce, malgré les difficultés d'absorption des surfaces vacantes par une faible demande. Le taux de vacance estimé par Colliers Suisse à fin 2011 s'établissait à 2.4% du stock cantonal de bureaux, soit environ 90'000 m2 (ce qui est très bas en comparaison internationale). Nous estimons que le taux de vacance actuel s'est entretenu alourdi de 50% (3.6%, 150'000 m2).

Au premier semestre 2012, le recul des loyers commence à se faire sentir (-0.7% depuis le début de l'année). Ce phénomène se manifeste principalement dans les zones 3, Aéroport / Organisations Internationales, où les vacants sont de plus en plus nombreux et 6, Lancy/Carouge, où la région souffre de son maigre accès. Ces deux zones sont de surcroît concurrencées par des projets en cours de construction

(32'000 m2 recensés) et, phénomène nouveau, par une plus grande flexibilité légale d'accueil des zones industrielles. Au centre-ville, même si des loyers de CHF 1'300/m2/an ont été observés pour des surfaces réduites luxueusement aménagées et équipées, la tendance demeure à une baisse pour les surfaces de qualité supérieure (-3% en moyenne). La demande de centre-ville, qui auparavant se contentait de ce qu'elle trouvait, privilégiant l'emplacement à la qualité, est désormais plus exigeante en matière d'équipement (local IT climatisé, plancher technique, rafraichissement des locaux, etc.), ce d'autant qu'elle dispose désormais systématiquement d'alternatives de location, ce qui n'était plus le cas depuis longtemps sur le marché genevois. En ces temps troubles, Genève ne peut plus compter que sur sa demande indigène pour maintenir le marché à son niveau actuel tant les implantations de nouvelles sociétés à Genève sont devenues rares.

Pour le second semestre 2012, les tendances sont à la baisse, au mieux à la stagnation, et plus personne ne croit à un retour aux conditions de marché de début 2011. Nos experts s'attendent notamment à des baisses de loyer de marché dans les zones urbaines hors hypercentre (2.1 et 2.2) et une poursuite de la tendance baissière de la zone Lancy / Carouge. Le contexte économique défavorable ainsi que les mauvaises nouvelles ponctuelles ne permettent effectivement pas d'entrevoir un soleil radieux à travers la brume actuelle. L'avis de tempête n'est en revanche pas (encore) d'actualité.

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 trois avis d'experts restants. Les données du tableau au recto reflètent ainsi les moyennes arithmétiques «centrées» des avis.

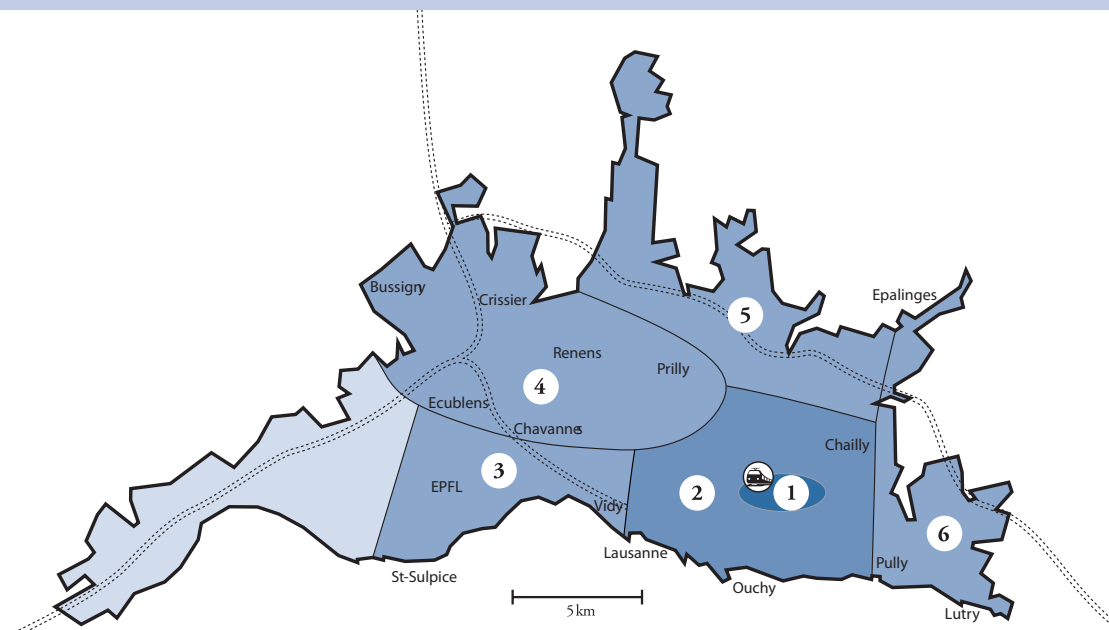
FRÉQUENCE

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:	Novembre 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



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2011				1 ^{er} semestre 2012				2 ^{ème} semestre 2012	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre (Gare / St-François)	265	295	310	430	265	295	310	410	↔	↔
2	Ville de Lausanne	220	275	255	365	220	275	255	350	↑	↓
3	Sud-Ouest et zone universitaire	195	215	240	310	205	225	240	310	↔	↔
4	Ouest-Lausanne	180	235	220	290	180	235	220	290	↔	↔
5	Nord-Lausanne	165	220	195	300	165	220	195	290	↑	↓
6	Est-Lausanne	195	250	225	295	210	265	250	310	↔	↔

FAIBLE EXPOSITION A L'INTERNATIONAL

Pour cette 13^{ème} édition, l'ILB revient avec une double mise-à-jour pour le second semestre 2011 et le premier semestre 2012. Le marché des bureaux lausannois, moins exposé aux troubles conjoncturels internationaux qu'au bout du Léman, est resté stable en 2011 avec des loyers lisses entre les premier et second semestres. Les experts locaux y ont malgré tout constaté une baisse des loyers minimaux pour les surfaces de qualité supérieure en zones urbaines (Hypercentre et ville de Lausanne) et un recul des zones 3 (Sud-Ouest et zone universitaire) et 6 (Est-Lausanne) au contraire d'une zone Nord (5) où une hausse sensible des loyers a été constatée dans le quartier de Vennes suite à la construction de bâtiments abritant des entreprises actives dans les biotechnologies. Au premier semestre 2012, contrairement à Genève, les loyers de marché progressent à presque +1% en moyenne. Cette moyenne provient en majeure partie du regain d'intérêt pour les zones 3

– principalement pour les surfaces de qualité standard – et 6 inversant la tendance observée au semestre précédent sur ces mêmes zones. En outre, les experts locaux constatent un resserrement de la fourchette de loyers des bureaux de qualité supérieure en centre-ville (zones 1 & 2) par une baisse des loyers maximums. Les experts s'étonnent de constater que les loyers n'aient pas baissé dans une zone Ouest (4) où la demande est très faible. De manière générale, les surfaces vacantes des quartiers de la Blécherette et de l'Ouest souffrent des importants problèmes d'embouteillages constatés aux heures de pointe aux sorties d'autoroute, qui rendent l'accès aux surfaces environnantes difficile. Ce phénomène tend naturellement à décourager les entreprises toujours plus à la recherche de surfaces aisément accessibles par transports privés et publics.

DÉFINITION

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 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 lausannois considère six 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

Colliers International Suisse Romande SA, iConsulting SA, Régie Braun SA et Eller & de Sénépart SA. Les estimations ne se basent pas uniquement sur les surfaces administratives sous gestion des partenaires mais également sur des valeurs constatées sur le marché.

MÉTHODOLOGIE

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.

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 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 :

Bertrand Cavaleri
cavaleri@colliers-ami.ch

Partenaire média :

LE TEMPS

Prochaine parution :

Novembre 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 Fribourg, Genève & Neuchâtel :

www.colliers-ami.ch

Office Market Report Switzerland :

www.colliers.ch