

Zone	Qualité	2 ^{ème} semestre 2012				1 ^{er} semestre 2013				2 ^{ème} semestre 2013	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	502	643	662	917	447	573	641	880	↓	↓
2.1	Centre Rive gauche	360	450	455	617	343	425	439	590	↔	↓
2.2	Centre Rive droite	323	417	430	588	308	400	414	550	↔	↔
3	Aéroport / Organisations Internationales (OI)	287	379	403	503	280	379	400	500	↔	↓
4	Meyrin / Vernier	180	250	280	357	180	250	263	350	↔	↓
5	Prairie / Acacias / Vernets	248	318	329	441	242	310	330	419	↔	↔
6	Lancy / Carouge	248	318	350	450	242	310	350	450	↔	↓
7	Chêne / Thônex	233	267	290	380	220	260	274	365	↓	↓

Légende couleurs ; durée de relocation : rouge > 6 mois ; orange 3 à 6 mois ; vert < 3 mois

La confirmation d'une forte tendance baissière pour le moyen de gamme

Une nette « rupture » dans la dynamique de la demande de bureaux avait été observée par l'ILB fin 2011, après huit années de croissance. Les trois semestres qui ont suivi confirment cette évolution avec une relative accélération au premier semestre 2013 et une perspective semblable pour les prochains 12 mois.

160'000 m2 de bureaux sont vacants dans le canton sur base des medias presse et web (non compris le marché gris, celui de la sous-location ou des transferts de baux que l'on estime à 20% du stock officiel de vacants), soit 3.7% du stock genevois (4.3 mios de m2), une augmentation de 20'000 m2 depuis décembre 2012. La zone la plus touchée est la ville elle-même, avec plus de la moitié des surfaces vides (96'000 m2), en augmentation de 40'000 m2 en six mois dont près de 20'000 m2 dans l'hypercentre seul (Rive - Rue du Rhône - Quartier des banques), sans compter des nouveaux programmes de rénovation ou futures mises sur le marché !

Dramatique ? Certes non et pour deux raisons : ce qui est prévisible n'est jamais un drame (prévision de tendance depuis près de deux ans) et, tous vacants confondus, ces surfaces correspondent à 10'000 postes de travail, soit 3% de l'emploi à Genève. En comparaisons nationales (Zurich : 5.2% de vacant, Paris, Rome ou Londres : ~7%), le risque du segment de bureaux à Genève reste bas.

Le marché de l'offre (les bailleurs) commence à s'adapter à une demande molle par deux types de comportements : rénovations massives (ou projets de...) de bureaux obsolètes au regard des normes internationales (isolation, climatisation, distribution des surfaces, recherche de flexibilité,...) et baisse des loyers. Il est observé que dans la sous-catégorie « standard », les loyers offerts se replient de près de 11 % dans l'hyper-centre (5% en

moyenne cantonale). Les durées de relocation se rallongent en parallèle.

Cet état du marché influence les comportements ; du côté des bailleurs : gratuité initiale des loyers, travaux à charge, échelonnements, flexibilité des durées, ..., du côté des locataires : négociations de durées courtes (< 5 ans), options de départ anticipé, négociation du loyer. Très clairement, la demande tient le marché. La situation d'un marché de « déménagement » observée par l'ILB il y a 12 mois se confirme. Hors ces traits de négociation, il apparaît que les bailleurs qui ont décidé de maintenir des niveaux de loyers de 2011 ne louent pas. De surcroît, sans recherche d'implantation de grandes sociétés dans le canton (surfaces > à 4'000 m2), c'est le marché local qui anime le mouvement, soit celui des locaux de 300 m2 environ.

Ce tableau n'est pas si noir. En effet, de grands groupes internationaux – et non des moindres – lorgnent sur nos Alpes, attentifs à la fiscalité qu'ils subiront ou que les Suisses seront contraints d'harmoniser entre eux. Genève est un marché très volatile, où l'on ne construit pas plus dans les bureaux que dans d'autres segments (logement). Les tendances peuvent s'inverser rapidement. Ce qui est sûr, par contre, c'est que la qualité des surfaces sera déterminante. Les locataires ne se contentent plus de rafistolages de vieilles surfaces. Il y a donc un très grand chantier de rénovation dans le stock de bureaux où tout ce qui date d'avant 1980 est, en termes qualitatifs internationaux, ici clairement désuet.

Pour le 2e semestre 2013, il y a fort à parier que la tendance de baisse des loyers couplée à une augmentation des vacants se confirmera, à l'exception d'emplacements ou de prestations exceptionnelles. Il y en a à Genève. Des quartiers entiers sont en complète mutation, du centre-ville (axe Rive – Rhône - Bel-Air) au quartier des Organisations Internationales.

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, ainsi que la durée moyenne de vacance des surfaces de bureaux proposées à location 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.

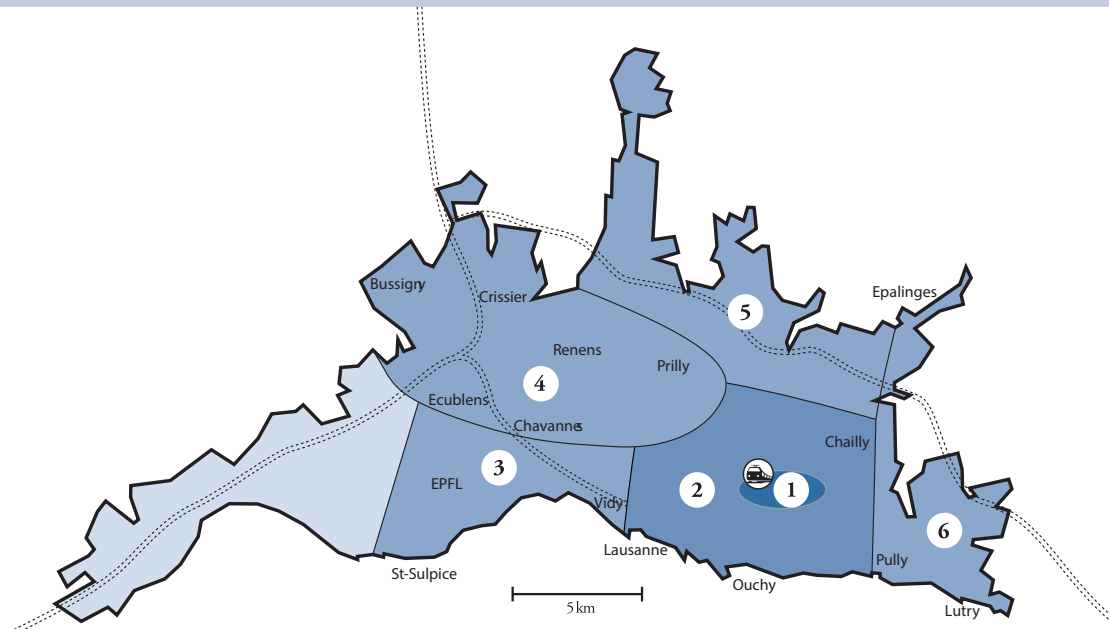
FRÉQUENCE

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 2013
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 & la Côte : Market Report Switzerland :	www.colliers-ami.ch www.colliers.ch



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2012				1 ^{er} semestre 2013				2 ^{ème} semestre 2013	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre (Gare / St-François)	263	293	305	405	255	293	305	405	↔	↔
2	Ville de Lausanne	230	283	255	335	220	273	253	350	↔	↔
3	Sud-Ouest et zone universitaire	203	238	245	305	200	228	213	290	↔	↔
4	Ouest-Lausanne	180	238	220	295	175	228	198	290	↓	↓
5	Nord-Lausanne	180	228	195	300	168	220	198	290	↔	↔
6	Est-Lausanne	210	273	265	330	205	260	250	313	↔	↔

Légende couleurs ; durée de relocation : rouge > 6 mois ; orange 3 à 6 mois ; vert < 3 mois

Stabilité vaudoise

Le marché des bureaux lausannois s'est toujours caractérisé par une relative stabilité. Quoique nous observions quelques vents contraires depuis 2011, le marché, en légère baisse, tient. On peut même y relever que certains projets d'envergure (Nord de la ville) se louent bon an mal an, au rythme vaudois de la prudence et du bon sens : lentement mais (assez) sûrement. Au premier semestre 2013, un léger retour de tendance est perceptible. Rien de dramatique cependant. L'ILB indique certes une baisse générale des loyers, toutes zones confondues, de ~2% par rapport à 2012. Cette baisse s'est surtout ressentie dans les zones nord et est de Lausanne où les loyers signés ont diminué de 4% en moyenne, notamment du fait de nouvelles commercialisations dans ces secteurs. Le risque premier de ce segment de marché (les bureaux) se caractérise d'ordinaire par l'absence de la demande locale. Or, celle-là s'est contractée de près de 20% en un an. On ne cherche plus ni à déménager ni à s'agrandir. Une sorte

de stagflation immobilière qui invite les bailleurs à offrir spontanément primes, équipements ou gratuits de loyers pour inciter la demande. Les observations montrent quelques contrastes. Citons par exemple une hausse étonnante des loyers au centre ville (+4%, gamme supérieure) et une très forte tension dans ce qui est considéré comme le « réservoir » administratif au plus fort potentiel : la région Ouest. Le taux de vacance est estimé à ~3%, soit environ 35'000 m² au total, en légère augmentation. Les prévisions sont mitigées sans catastrophisme : maintien des prix avec une légère probabilité de baisse (2-4%) et comme à Genève, développement d'un marché de « déménagement », ce qui signifie que les entreprises risquent de procéder à des arbitrages : prix/qualité/ emplacement dans un marché où la demande est reine pour quelque temps, sans aucun doute.

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, ainsi que la durée moyenne de vacance des surfaces de bureaux proposées à la location 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, Domicim Régie MK SA, iConsulting SA, Procimmo SA et Régie Braun 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.

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 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 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 futur 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 :

Joël Ribeiro
ribeiro@colliers.ch

Partenaire média :

LE TEMPS

Prochaine parution :

Novembre 2013

Distribution :

Clientèle et médias

Colliers Int. Suisse Romande SA :

32, rue de Malatrex
 CH - 1201 Genève
 T +41 22 317 70 00
 F +41 22 317 70 01
www.colliers-ami.ch

ILB Genève & la Côte :

www.colliers-ami.ch

Market Report Switzerland :

www.colliers.ch



www.regiebraun.ch



www.domicim.ch



www.iconsultingsa.ch



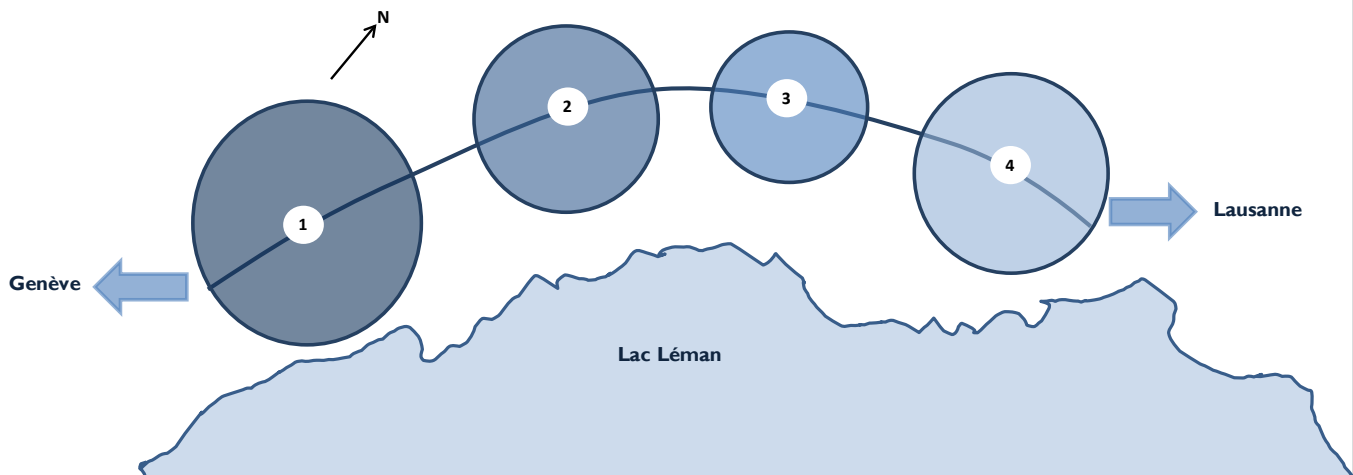
www.procimmo.ch

NOUVEAU LA CÔTE

COLLIERS INT. SUISSE ROMANDE | LA CÔTE

ILBColliers Indicateur des Loyers de Bureaux

N°1, été 2013 | www.colliers-ami.ch



Zone	Qualité Loyer	1er semestre 2013				Tendance			
		Standard		Supérieur*		Standard		Supérieur*	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
1 Nyon		215	275	310	460	↓		↓	
2 Gland		155	230	270	340	↓		↔	
3 Rolle		220	260	300	305	↓		↓	
4 Morges		210	240	290	380	↓		↔	

* : bureaux équipés (modulables, isolation, climatisation, câblage informatique, etc)

La Côte, le troisième marché romand des bureaux

Près de 350'000 de m2 construits depuis vingt ans et un stock estimé à 800'000m2, ce marché de la « Côte » n'est pas un marché « à côté ». Quelque peu hétéroclite (4 secteurs aux caractéristiques souvent divergentes, notre observation recense le marché compris entre Nyon et Morges, inclus), il ne peut échapper à notre analyse ILB. Ce premier jet souffre d'un nombre important de biais statistiques : absence de données consolidées, faible information sur les caractéristiques locatives des immeubles (livraison ou disposition en états « fini » ou « semi-fini »). La demande y est volatile du fait d'éléments exogènes aux dynamiques économiques qui d'ordinaire influencent le segment des bureaux (conjuncture). L'approche fiscale agressive du canton de Vaud en est la composante majeure et partant, le principal risque en cas de guerre fiscale entre Etats. La Côte n'échappe pas aux mouvements constatés sur ses périphéries : Genève surtout, Lausanne dans une moindre mesure. Depuis 2011, le marché s'essouffle Mais il y a dans cette région des arguments que les petites villes romandes n'ont pas : réserves d'espaces, dynamique administrative de construction bien plus active que dans les deux villes qui la bordent, arrière-pays valant réserve d'habitation, équipements publics, niveaux de loyers (en moyenne respectivement de - 40% et - 10% à ce que l'on constate à Genève et Lausanne).

Sur base d'une première approche très critiquable (quoique celle adoptée, faute de mieux, par plusieurs statisticiens immobiliers en Suisse), ont été recensés sur deux mois toutes les annonces de mise en location en

y corrigeant les doublons fréquents, faiblesse majeure de ce type d'approche. Nous y avons intégré, également toutes les surfaces du « marché gris », soit celles qui ne sont pas officiellement sur le marché (recherches de sous-locations, de cession de baux...). Il y a officiellement sur la Côte 61'000m2 de vacants en location ouverte et 21'000 m2 à céder sur le marché gris, soit au total 82'000 m2 . Cela correspondrait à la création de 5'000 postes de travail, quand même. Les régions de Nyon et Rolle y sont les plus touchées du fait de projets en cours de livraison d'ordinaire de grande taille. Cela correspond au taux de vacance consolidé de ~10%, le plus haut de Suisse (moyenne source Colliers Suisse décembre 2012 4.7%, estimation juin 2013 : 5.1%).

Il est nécessaire de relativiser le risque lié à ce chiffre de vacance, car cette région a maints atouts : les prix médians proposés (finis) oscillent entre CHF 320 et 380.-/m2 HT en état « fini », les projets mis sur le marché depuis 2004 dépassent pour 70% d'entre eux des surfaces de 3'000 m2, ce qui est haut pour la Suisse. La fonctionnalité des immeubles, leur qualité architecturale et les performances d'exploitation font de cette région le vivier d'un parc immobilier jeune de grande qualité.

Méthode spécifique au lancement de l'observation sur cette nouvelle Zone ILB : recensement de 258 annonces de location (presse, mailings, web...), correction des prix selon le type de finition, correction des doublons d'agences, précisions requises auprès de 27 agences, entreprises ou promoteurs...

DÉFINITION

L'ILB est un indicateur empirique basé sur les avis d'experts locaux de l'immobilier. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m² et par an, ainsi que la durée moyenne de vacance des surfaces de bureaux proposées à location durant le semestre. Pour la 1ère édition toutefois, un recensement des surfaces à louer a été effectué par Colliers Int. Suisse Romande SA.

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 quatre 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 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). En ce sens, la 1ère édition réalisée sur la base d'annonce, doit être prise en compte avec prudence.

MÉTHODOLOGIE

Spécifique au lancement de l'observation sur cette nouvelle zone ILB: recensement de 258 annonces de locations (presse, mailings, web...), correction des prix selon le type de finition, correction des doublons d'agences, précisions requises auprès de 27 agences, entreprises ou promoteurs.

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 sur la Côte.

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:	Grégoire Charbonnier charbonnier@colliers-ami.ch
Partenaire média:	LE TEMPS
Prochaine parution:	Novembre 2013
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 Genève & Lausanne:	www.colliers-ami.ch
Market Report Switzerland:	www.colliers.ch