

Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2010				2 ^{ème} semestre 2010				1 ^{er} semestre 2011	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1 Hypercentre		468	603	703	951	478	640	708	983	↑	↑
2.1 Centre Rive gauche		330	407	440	615	330	413	450	625	↔	↑
2.2 Centre Rive droite		333	428	425	630	325	440	453	633	↔	↑
3 Aéroport / Organisations Internationales (OI)		290	375	400	550	285	390	410	565	↓	↓
4 Meyrin / Vernier		170	248	253	350	170	250	265	355	↑	↔
5 Praille / Acacias / Vernets		243	283	303	465	245	297	320	448	↓	↓
6 Lancy / Carouge		235	350	343	443	245	350	350	463	↑	↔
7 Chêne / Thônex		200	250	275	360	200	250	278	390	↔	↔

GENÈVE : VICE-RECORD MONDIAL DE PÉNURIE DE BUREAUX

80% des entreprises genevoises plébiscitent un centre ville où l'on ne construit plus rien (ou presque) depuis des décennies. Sur un stock estimé (centre ville) de 1.2 mios de m², le taux de vacance (offres de locations) se situe sous 1%. Du jamais vu depuis 30 ans ! Sociétés fiduciaires, family offices, hedge funds, sociétés de trading, la finance change de forme et dope la demande. À 50%, ces nouveaux demandeurs sont d'origine étrangère et en 1^{ère} installation. Cette tension de marché, parallèle à celle d'autres segments locatifs (logement, industries, stockage, ...) souligne l'engorgement d'un canton qui a plus de succès qu'il n'a de réponses.

Cela étant, les loyers continuent à croître dans des proportions plus ou moins spectaculaires. Le pic locatif observé au 2^{ème} semestre 2010 atteint CHF1600.-/m², soit le double des loyers observés il y a cinq ans.

À défaut de choix, dans les zones 1 et 2, ce sont les bureaux de qualité standard qui ont le plus augmenté. Le phénomène s'explique par un effet de pénurie (qui n'a rien à voir avec le concept économique de « bulle »). On prend ce que l'on trouve. Ces mêmes surfaces - qui souffraient jusqu'alors de leur déficit d'équipement et de confort - trouvent aujourd'hui sans peine des locataires qui ne jurent que par la situation. L'hypercentre n'a jamais été autant prisé et

le déséquilibre entre offre et demande y a de lourdes conséquences sur les loyers. Selon nos estimations (décembre 2010), le taux de vacance de cette zone atteint le niveau surréaliste de ~0.6% (sous-locations et transferts de baux inclus), 8 fois moins que Zurich !

Sur l'ensemble des zones, le taux de vacance est en baisse d'environ 20% et s'établit à 0.9% du stock cantonal selon l'OCSTAT (août 2010). Augmenté des surfaces proposées en sous-location et des baux à transférer, nous estimons le taux de vacance effectif (surfaces disponibles ce jour et dans les six prochains mois) à ~2.5 % du stock cantonal contre ~3% au semestre précédent. Selon Colliers International (Global Real Estate Review, www.colliers-ami.ch), ce taux place Genève en tête de l'Europe et au second rang mondial de pénurie de bureaux derrière Rio de Janeiro (1.3%).

Pour le semestre à venir, rien ne laisse présager d'une détente du marché. On s'attend même à une poursuite de la hausse des loyers en centre-ville, principalement pour les surfaces de qualité supérieure dans les zones de centre rive droite et gauche. A contrario, les loyers dans les zones Aéroport/OI devraient repartir à la baisse, tout comme dans la Ouest (Pralle/Acacias/Vernets), district qui ne répond pas encore à la définition d'un marché de bureaux.

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 AMI (Suisse) 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.

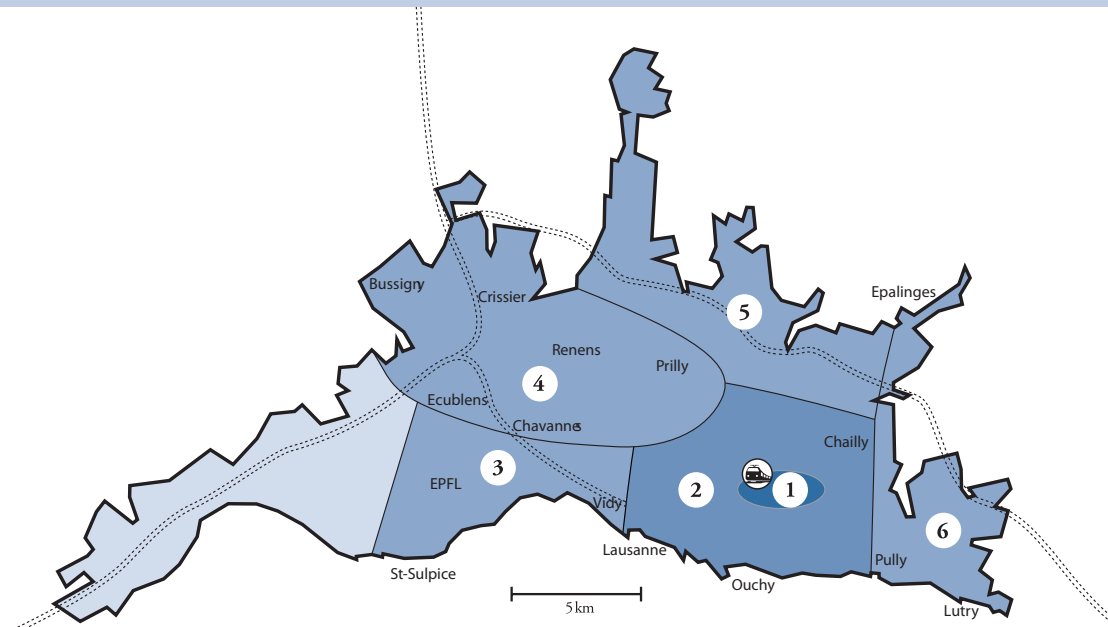
FRÉQUENCE

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:	Mai 2011
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 Lausanne, Neuchâtel, Fribourg: Marlket Report Switzerland:	www.colliers-ami.ch www.colliers.ch



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2010				2 ^{ème} semestre 2010				1 ^{er} semestre 2011	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre (Gare / St-François)	250	280	320	430	260	290	320	440	↑	↔
2	Ville de Lausanne	220	270	250	370	220	270	260	370	↑	↔
3	Sud-Ouest et zone universitaire	190	200	240	320	190	210	240	320	↔	↔
4	Ouest-Lausanne	180	230	220	280	180	230	220	280	↓	↓
5	Nord-Lausanne	160	200	190	250	160	210	190	260	↔	↔
6	Est-Lausanne	190	240	220	270	190	240	210	270	↔	↔

FAIBLE EMBELLIE

On assiste à de forts mouvements de recentrage des implantations comme à Genève, Bâle ou Zurich. Les entreprises délaissent les périphéries. Le phénomène se vérifie dans toutes les villes de moyenne importance de Suisse.

Entre le 1^{er} et le 2^{ème} semestre 2010, les loyers du segment des bureaux lausannois a connu une légère croissance (+1% en moyenne) avec un taux de vacance chutant à 3.8% (contre 4.7% à fin 2009).

Cette croissance lausannoise s'observe pour les surfaces de qualité standard de l'hypercentre (+4%) ou de la zone Nord-Lausanne (+5%), dopés par le M2. A contrario, les surfaces des zones Est et surtout Ouest souffrent de l'absence de connexions rapides et de l'engorgement des axes routiers.

La zone Ouest connaît en outre un nombre croissant de locaux vacants, d'arrêts de programmes de construction, malgré les concessions des bailleurs telles que baisses de loyers, loyers gratuits pour des durées plus ou moins longues, financement d'équipements.

Les tendances au 1^{er} semestre 2011 sont à une intensification du retour à la ville de sociétés jusqu'alors installées dans la périphérie lausannoise avec pour corollaire, une hausse de loyer des surfaces de qualité standard dans l'hypercentre et la ville de Lausanne et de (fortes?) baisses pour la zone Ouest. Il n'est pas impossible que les surplus de la demande genevoise s'intéresse à Lausanne où les loyers y sont de 50% moins chers. Le canton de Vaud à gros à jouer sur cet arbitrage.

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 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.

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

de Rham & Cie SA en collaboration avec le réseau Colliers AMI (Fribourg, Genève, Lausanne, Neuchâtel), Régie Braun SA et Eller & de Sénepart 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 :

Andrea Del Negro
Andrea.Delnegro@derham.ch

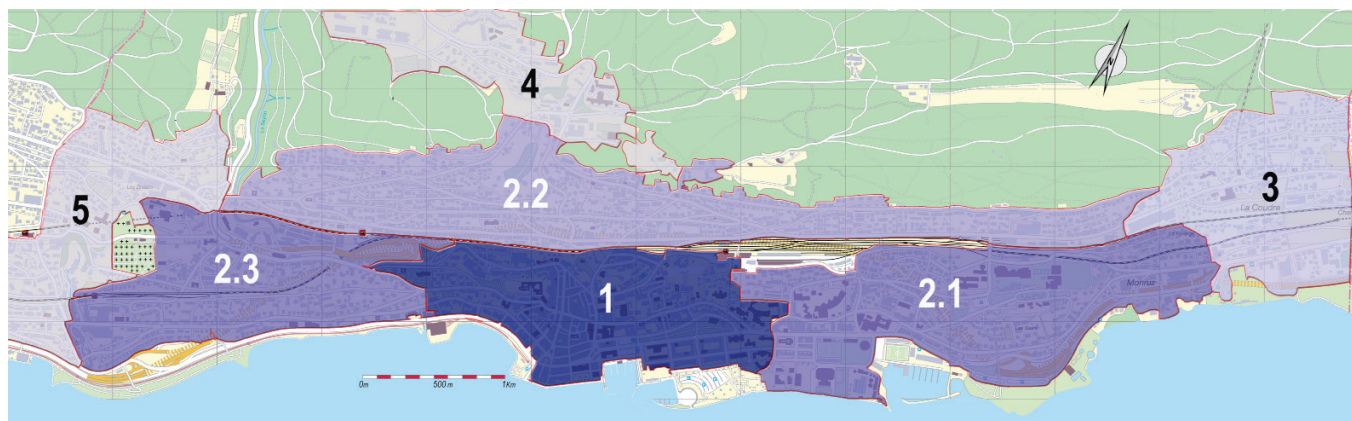
Partenaire média :

LE TEMPS

Prochaine parution : de Rham & Cie SA :

Mai 2011
Av. de Mon-Repos 14
CH - 1001 Lausanne
T +41 21 345 11 60
F +41 21 345 14 60
info@derham.ch
www.derham.ch

ILB Fribourg, Genève & Neuchâtel : www.colliers-ami.ch
Office Market Report Switzerland : www.colliers.ch



Zone	Qualité	1 ^{er} semestre 2010				2 ^{eme} semestre 2010				Tendances 2011	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	173	230	196	345	170	235	195	345	↑	↔
2.1	Centre Est / Beaux-Arts - Monruz	159	238	180	295	161	242	185	300	↔	↑
2.2	Centre Nord / Parc - Cadolles - Fahys	147	200	171	278	143	200	165	280	↓	↓
2.3	Centre Ouest / Serrière - Vauseyon	135	207	158	265	135	210	160	265	↔	↔
3	Est / Monruz - La Coudre	124	160	144	200	125	160	145	200	↔	↑
4	Nord / Cadolles - Puis Godet	135	190	147	230	135	190	145	230	↔	↔
5	Ouest / Vauseyon	110	163	138	187	110	163	138	187	↑	↔

SANS TENDANCE CLAIRE

Le marché neuchâtelois a souffert de stagnation durant ce dernier semestre ; très peu de modifications (à la baisse et/ ou à la hausse) ont pu être enregistrées par rapport à nos derniers indicateurs.

La négociation des éléments essentiels des baux commerciaux (montant du loyer, durée contractuelle, etc.) reste une question d'actualité et complique les observations (prestations comprises ou non dans les loyers)

S'agissant à proprement dit des tendances 2011, la réorganisation du pouvoir judiciaire (au 1er janvier 2011) conduira à une augmentation des vacants (immeubles historiques) au centre-ville.

S'agissant du regroupement de l'IMT et de l'EPFL, le

budget (de CHF 74,9 mio.) a été accepté par le Grand Conseil Neuchâtelois pour la construction (2012 ?) d'un nouveau bâtiment de 11'000m2, à l'Est du centre-ville. À terme, 700 collaborateurs pourront y être engagés.

Plusieurs sociétés étrangères importantes, jusqu'ici locataires à proximité de Neuchâtel, cherchent à prendre à bail des surfaces au centre-ville. Ces deux éléments ne devraient pas avoir d'impact sur les tendances 2011, ni sur le taux de vacance !

En outre, deux seule zones devraient avoir, à notre sens, une tendance baissière ; celle de l'Est (environ 15'000 m2 de surfaces mixtes disponibles à court terme) et dans une mesure plus réduite, celle du centre Nord.



DÉFINITION

L'ILB est un indicateur empirique basé sur les avis d'experts de l'immobilier neuchâtelois. 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 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. Certaines zones du canton ne sont pas couvertes.

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 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 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

Ribaux & von Kessel, Fidimmobil SA et GCI Services 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 350'000 m² (~55% du parc neuchâtelois).

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/an, des bureaux à Neuchâtel.

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 :

Christophe Ribaux
christophe.ribaux@ribauxvonkessel.ch

Partenaire média :

LE TEMPS

Prochaine parution :

Mai 2011

Distribution :

Clientèle et médias

Ribaux + von Kessel :

Rue de Promenade-Noire N°6
CH - 2000 Neuchâtel
T +41 32 724 67 41
F +41 32 725 89 69
info@ribauxvonkessel.ch
www.ribauxvonkessel.ch

ILB Genève, Lausanne & Fribourg :

www.colliers-ami.ch

Market Report Switzerland :

www.colliers.ch



www.ribauxvonkessel.ch



www.fidimmobil.ch



www.gciservices.ch