

Zone	Qualité Loyer	2 <sup>ème</sup> semestre 2010				1 <sup>er</sup> semestre 2011				2 <sup>ème</sup> semestre 2011	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre (Gare / St-François)	260	290	320	440	267	293	323	430	↑	↑
2	Ville de Lausanne	220	270	260	370	220	280	257	360	↑	↔
3	Sud-Ouest et zone universitaire	190	210	240	320	200	220	240	320	↔	↔
4	Ouest-Lausanne	180	230	220	280	180	237	223	287	↑	↑
5	Nord-Lausanne	160	210	190	260	167	213	193	267	↓	↓
6	Est-Lausanne	190	240	210	270	200	260	227	280	↑	↑

## LA LOCALISATION AVANT LA QUALITE

A Lausanne, les loyers de bureaux ont progressé en moyenne de 2% sur l'ensemble des six zones de l'ILB. Cette progression est particulièrement intense dans la zone 1 (Hypercentre), spécialement pour les surfaces de qualité standard. Cette évolution, perceptible à Genève également, est le symbole d'une demande toujours plus forte pour les centres-villes helvétiques. Ce choix d'emplacement, conjugué à un taux de vacance faible au centre-ville pour les surfaces de qualité supérieure, engendre une pression à la hausse sur les loyers des locaux de qualité standard, choisis par défaut. Au contraire de Genève, toutefois, la demande de bureaux lausannoise n'est pas encore prête à se déplacer en périphérie où les taux de vacances ne faiblissent pas. La zone 3 (Sud-Ouest et zone universitaire), voit les loyers de ses bureaux de qualité standard afficher une progression inattendue de +5%, alors que les loyers des surfaces de

qualité supérieures stagnent. La plus importante progression de loyer entre le second semestre 2010 et le premier semestre 2011 concerne la zone 6 (Est) dont les loyers ont en moyenne progressé de 6%. Nous noterons enfin que contrairement à l'avis des experts locaux lors de notre précédent ILB, la zone 4 (Ouest) où sévit le taux de vacance le plus élevé de cette ville, n'a pas vu ses loyers baisser ; les propriétaires-bailleurs qui ont les moyens d'attendre, laissent passer l'orage en attendant des jours meilleurs.

Pour le semestre à venir, les perspectives sont plutôt à la hausse et le franc fort actuel ne semble pas inquiéter les experts locaux, puisque ces derniers anticipent des loyers croissants en zones urbaines (1 et 2) ainsi que dans les zones périphériques Est et Ouest. Seule une baisse est attendue lors du semestre à venir dans la zone Nord, loin du Lac...

## 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 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 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

Colliers International Suisse Romande SA, iConsulting SA, 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 m<sup>2</sup> 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 :

Février 2012

### Distribution :

Clientèle et médias

### Colliers Int. Suisse Romande SA :

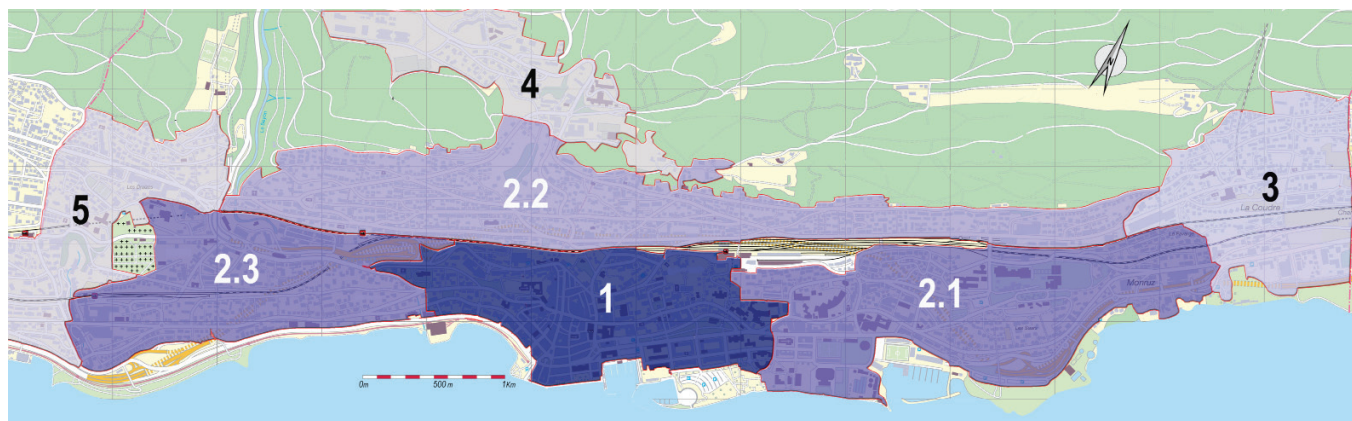
Rue de Malatrex 32  
CH - 1201 Genève  
T +41 22 317 70 00  
F +41 22 317 70 01  
info@colliers-ami.ch  
www.colliers-ami.ch

### ILB Fribourg, Genève & Neuchâtel :

[www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)

### Office Market Report Switzerland :

[www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)



Zone	Qualité	2 <sup>ème</sup> semestre 2010				1 <sup>er</sup> semestre 2011				2 <sup>ème</sup> semestre 2011	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	170	235	195	345	178	235	205	345	↑	↔
2.1	Centre Est / Beaux-Arts - Monruz	161	242	185	300	163	240	185	310	↔	↔
2.2	Centre Nord / Parc - Cadolles - Fahys	143	200	165	280	147	200	171	280	↔	↔
2.3	Centre Ouest / Serrière - Vauseyon	135	210	160	265	135	212	165	265	↔	↔
3	Est / Monruz - La Coudre	125	160	145	200	125	160	150	210	↔	↑
4	Nord / Cadolles - Puis Godet	135	190	145	230	140	190	147	228	↔	↓
5	Ouest / Vauseyon	110	163	138	187	115	160	145	190	↑	↔

## COMMENTAIRE

Entre 2010 et 2011, les loyers ont connu une légère croissance (de 2% en moyenne) avec à nouveau un resserrement général entre minima et maxima par un relèvement des loyers plancher. Toutes les zones affichent cette tendance à quelques rares exceptions. On remarque en outre une relèvement des minima des loyers dans la zone d'hypercentre de l'ordre de +5% tant pour les surfaces de qualité standard que pour celles de qualité supérieure. Il en va de même pour la zone Ouest. Pour les six mois à venir, les experts locaux s'attendent à une stagnation aux niveaux actuels.

Même s'il est peu probable que cela influence les loyers dans la zone d'hypercentre, il est à noter cependant que certaines surfaces commerciales, actuellement encore dédiées aux commerces de proximité, seront prochainement fermées (regroupement de surfaces commerciales en périphérie) et devront être réaffectées en surface de bureaux et/ou de logements.

De manière générale et à plus long terme, nous notons que les réformes de la fiscalité des personnes morales et des personnes physiques devraient pouvoir redynamiser partiellement le Canton de Neuchâtel. Si la première réforme est entrée en vigueur (votation du 19 juin 2011) avec "acclamation des milieux économiques", la seconde, qui est actuellement pendante, ne semble pas être accueillie de la même manière. Cela dit, il devrait toutefois s'en suivre une amélioration bienvenue de l'attractivité de la place économique neuchâteloise.

Enfin, le projet ferroviaire "TransRUN" semble avoir passé la rampe des expertises préliminaires. Ce projet, dont le coût est budgeté à CHF 850 millions, permettra de relier (en 2020) les trois villes du Canton et mettra la Chaux-de-Fonds à moins d'une heure de l'Arc lémanique et de Berne.

# ILBColliers

Indicateur des Loyers de Bureaux

N°12, automne 2009 | [www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch) & [www.ribauxvonkessel.ch](http://www.ribauxvonkessel.ch)

## 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 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 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 m<sup>2</sup> (~45% 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 m<sup>2</sup> 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 <a href="mailto:christophe.ribaux@ribauxvonkessel.ch">christophe.ribaux@ribauxvonkessel.ch</a>
Partenaire média :	<b>LE TEMPS</b>
Prochaine parution :	Février 2012
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 <a href="mailto:info@ribauxvonkessel.ch">info@ribauxvonkessel.ch</a> <a href="http://www.ribauxvonkessel.ch">www.ribauxvonkessel.ch</a>
ILB Genève, Lausanne & Fribourg : Market Report Switzerland :	<a href="http://www.colliers-ami.ch">www.colliers-ami.ch</a> <a href="http://www.colliers.ch">www.colliers.ch</a>



[www.ribauxvonkessel.ch](http://www.ribauxvonkessel.ch)



[www.fidimmobil.ch](http://www.fidimmobil.ch)



[www.gciservices.ch](http://www.gciservices.ch)