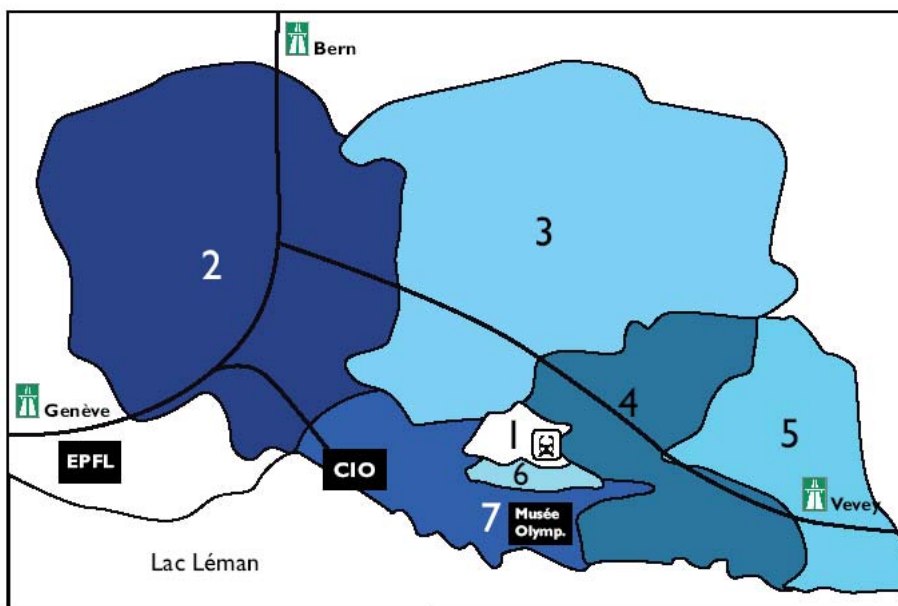


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC^{COLLIERS})

édition n° 7, été 2008



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2007				1 ^{er} semestre 2008				2 ^{ème} semestre 2008	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1 Hypercentre (Gare/St François)		226	265	280	360	250	280	320	440	↑	↑
2 Ouest (Prilly/Crissier/Bussigny)		156	196	183	230	155	210	180	250	↔	↔
3 Nord (Le Mont/Romanel/Epalinges)		165	203	193	233	170	205	185	280	↔	↑
4 Centre Est (Chailly/Pully)		186	230	210	250	190	235	210	270	↔	↔
5 Est (Lutry)		170	220	200	235	180	240	200	250	↔	↔
6 Centre Sud (Sous-Gare)		160	215	190	230	185	230	190	265	↔	↑
7 Sud (Ouchy/Vidy)		183	236	223	276	190	250	230	300	↑	↑

COMMENTAIRE

Pour cette 7^{ème} édition, l'ILB lausannois affine son analyse en proposant 4 nouvelles zones nées de la scission des zones Est et Sud. La tendance au 1^{er} semestre 2008 est clairement haussière avec une appréciation moyenne de 6%. Cette progression atteint même +20% et +22% pour les locaux de qualité supérieure dans l'Hypercentre (1) et le Nord (3), en particulier à Epalinges. La zone Sud (7), et plus particulièrement Ouchy, progresse également de +9% avec les avantages de la proximité du lac et, grâce au métro M2, un lien direct à l'Hypercentre. En revanche, les locaux de qualité standard des zones Ouest (2) et Nord (3) souffrent d'une faible demande.

L'embellie constatée découle du développement des transports publics (métro M2 en tête) qui est une demande récurrente de la part des grandes sociétés désireuses de s'installer dans le grand Lausanne, généralement dans des bureaux de qualité supérieure.

La tendance à six mois est au maintien des niveaux de prix, à l'exception des zones 1 et 7 qui concentrent la majorité de la demande. Les projets en cours à l'Ouest de Lausanne (zone 2 et la Côte) devraient contribuer à maintenir les prix dans la fourchette actuelle.

Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

DEFINITION	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 ² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
CRITERES	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 Bertrand de Sénépart & Associés. 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	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.
FREQUENCE	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 ² 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.

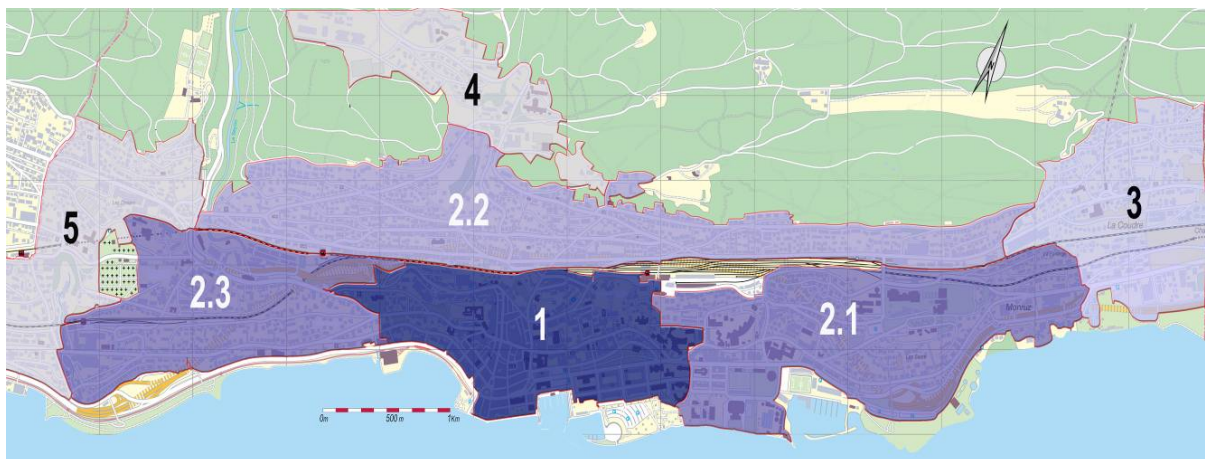
Responsable édition : Christine Aeschlimann Prochaine parution : Octobre 2008

de Rham & Cie SA : Av. de Mon-Repos 14 T +41 21 345 13 28
CH - 1001 Lausanne @ christine.aeschlimann@derham.ch

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

INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC_{COLLIERS})

édition n° 7, été 2008



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2007				1 ^{er} semestre 2008				2 ^{ème} semestre 2008	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	160	237	200	350	165	245	200	350	↑	↔
2.1	Centre Est (Beaux-Arts/Monruz)	138	250	182	350	145	250	190	350	↑	↔
2.2	Centre Nord (Parcs/Cadolles/Fahys)	130	215	165	280	135	210	165	280	↑	↔
2.3	Centre Ouest (Serrière/Vauseyon)	110	220	150	285	110	220	150	285	↔	↔
3	Est (Monruz/La Coudre)	100	167	130	195	100	167	135	200	↔	↔
4	Nord (Cadolles/Puis Godet)	125	195	140	240	130	195	145	240	↔	↔
5	Ouest (Vauseyon)	80	145	120	200	85	145	125	200	↔	↔

COMMENTAIRE

Le niveau des loyers se maintient aux prix de 2007, à l'exception du centre ville (zones 1, 2.1 et 2.2) où l'on observe une légère augmentation de la demande. Il ne se dégage aucune tendance significative en ville de Neuchâtel depuis le début 2007, contrairement aux principales villes de Suisse Romande. Qualitativement, ce sont les bureaux neufs ou rénovés, de standing supérieur, qui trouvent preneur dans un horizon-temps qui s'établit, en moyenne, à 2-3 mois.

Un certain nombre de rénovations immobilières a été entrepris au centre-ville de Neuchâtel, et en périphérie (y compris à la Chaux-de-Fonds), mais sans grande influence sur les nouveaux loyers.

Hormis quelques extensions immobilières de multinationales déjà établies, l'économie neuchâteloise ne montre aucun signe clair de progression. En conséquence, les bureaux, leurs prix, leur stock, évoluent en conséquence : ils stagnent, nonobstant les qualités de situation, d'équipement, de flexibilité.

Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

DEFINITION	L'ILB est un indicateur empirique basé sur des 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 ² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
CRITERES	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 neuchâtelois considère sept 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 de la ville 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 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 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	Etude Ribaux & von Kessel, G.C.I. Services SA, Fidimmobil SA et le réseau Colliers AMI (Fribourg, Genève, Lausanne, Neuchâtel). Les estimations ne se basent pas uniquement sur les surfaces commerciales sous gestion mais également sur des valeurs constatées sur le marché.
METHODOLOGIE	L'Indicateur des Loyers de Bureaux neuchâtelois est basé sur les avis de deux experts immobiliers locaux et sur un sondage réalisé dans les principales surfaces administratives de la ville de Neuchâtel.
FREQUENCE	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 ² 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

Prochaine parution : Octobre 2008

Distribution :

Clientèle et médias

Ribaux & von Kessel
Promenade-Noire 6
CH - 2001 Neuchâtel

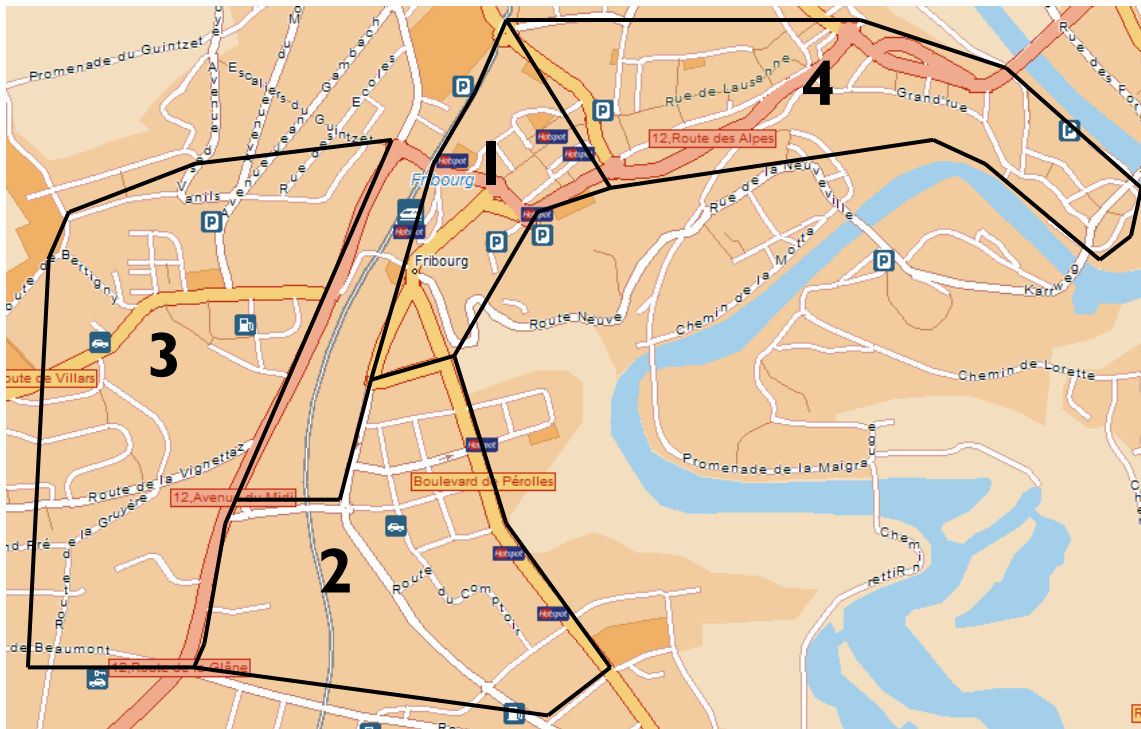
T +41 32 724 67 41
F +41 32 725 89 69

gerance@ribauxvonkessel.ch
www.ribauxvonkessel.ch

ILB Fribourg, Genève et Lausanne : www.colliers-ami.ch
Market Report Switzerland : www.colliers.ch

INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC^{COLLIERS})

édition n°5, hiver 2007/2008



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2006				2 ^{ème} semestre 2007				1 ^{er} semestre 2008	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Gare / Romont / St Pierre	200	220	220	250	210	230	230	260	↔	↔
2	Péroilles	180	200	200	220	170	190	200	220	↔	↔
3	Beauregard / Beaumont	160	170	170	180	160	170	170	190	↓	↓
4	Quartier du Bourg / Lausanne	160	170	170	180	150	160	170	180	↓	↓

COMMENTAIRE

Les loyers montrent une évolution contrastée depuis l'an dernier. La zone 1 bénéficie toujours d'une demande soutenue et voit même ses prix à la location augmenter d'environ 5%. La zone 2, en revanche, est baissière, même si elle demeure le second pôle d'attraction de la ville. Enfin, les zones 3 et 4 demeurent des destinations de second choix en Ville et les prix de location ne s'y modifient que légèrement.

Le taux de vacance en Ville suit la tendance nationale et évolue à la baisse de 2.7% du stock (~700'000 m²) à fin 2006 à 1.8%, soit ~13'000 m² vacants, en juillet 2007.

Pour le semestre à venir, la tendance en Ville est à la stabilité voire à une légère baisse dans les zones 3 et 4.

Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

DEFINITION	L'ILB est un indicateur empirique basé sur les avis d'experts de l'immobilier fribourgeois et de statistiques régionales. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m ² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
CRITERES	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 fribourgeois considère quatre zones, pour lesquelles un marché propre est identifiable. Le choix de ces secteurs a été effectué dans un souci d'homogénéité des prix. Certaines zones de la ville de Fribourg ne sont délibérément pas couvertes en raison de l'étroitesse du marché à cet endroit et du peu de nouveaux baux conclus lors des périodes considérées.
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 fribourgeois plutôt que sur une architecture économétrique complexe. L'ILB privilégie l'expérience d'acteurs de l'immobilier à l'opinion académique. Il se démarque ainsi des indices qui se basent exclusivement : sur des annonces (risque de biais par rapport aux loyers réellement conclus), sur des données économiques (dont le rapport avec l'immobilier reste parfois à prouver), ou encore sur des baux anciens (qui reflètent rarement l'état du marché à un moment donné).
PARTENAIRES	La société Gerama SA et le réseau Colliers AMI (Fribourg, Genève, Lausanne, Neuchâtel). Les estimations ne se basent pas uniquement sur les surfaces commerciales sous gestion dans la société locale mais également sur des valeurs constatées sur le marché ou récoltées auprès d'autres régies de la place fribourgeoise.
METHODOLOGIE	L'Indicateur des Loyers de Bureaux fribourgeois est basé sur les principales surfaces administratives des quatre zones – qu'elles soient en gestion chez Gerama SA ou non -, sur des statistiques régionales et sur des avis d'experts locaux.
FREQUENCE	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 ² des bureaux à Fribourg.
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 : Olivier Ragonesi, direction@gerama.ch

Prochaine parution : Avril 2008

Distribution :

Clientèle et médias

Gerama SA

Place de la Gare / CP
CH - 1701 Fribourg

T +41 26 351 15 40
F +41 26 351 15 00

location@gerama.ch
www.gerama.ch

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