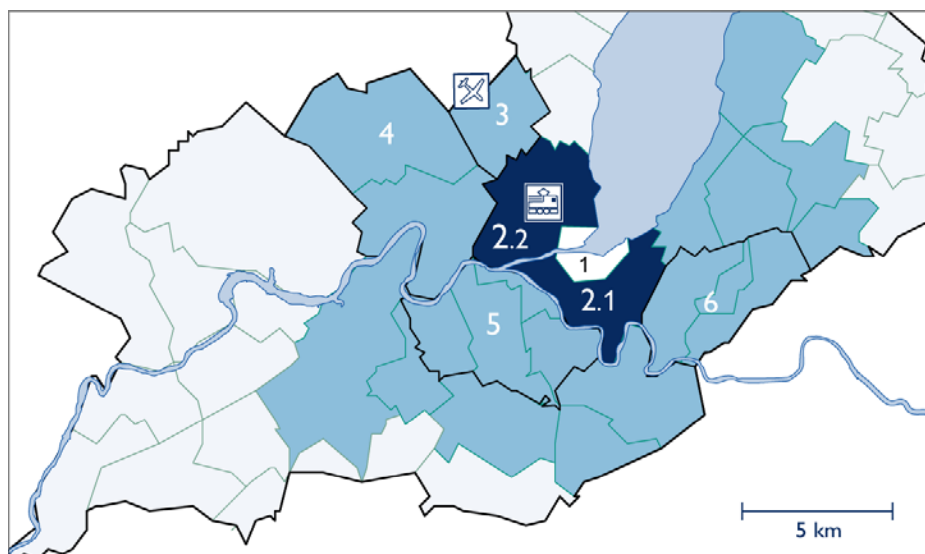


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILB^{COLLIERS})

édition n° 10, hiver 2008-2009



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2008				2 ^{ème} semestre 2008				1 ^{er} semestre 2009	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	498	670	650	970	497	687	700	1025	↓	↔
2.1	Centre Rive gauche / Eaux-Vives	323	450	445	619	315	449	450	628	↔	↔
2.2	Centre Rive droite	325	413	426	588	335	417	425	618	↓	↔
3	Aéroport/Organisations Internationales (OI)	308	398	393	613	303	399	404	588	↓	↔
4	Meyrin / Vernier	181	260	250	350	175	243	255	370	↓	↓
5	Lancy / Carouge / Acacias	213	350	341	458	225	353	358	461	↑	↑
6	Chêne / Thônex	200	252	280	360	200	251	280	368	↓	↔

COMMENTAIRE

Le cycle haussier des loyers, observé depuis la création de cet indicateur, est-il cassé ? Si les loyers constatés, fin novembre 2008, confirment (encore) une hausse robuste (de + 2 à 5%), les perspectives ou anticipations pour 2009 sont très contrastées : forte baisse dans la catégorie du moyen de gamme, stagnation pour les bureaux de standing supérieur. Le phénomène de discrimination par les qualités est symptomatique des moments de rupture des cycles économiques. On peut estimer que 60% des surfaces administratives de centre ville sont liées aux métiers de la finance et que ceux-ci ont figé toute velléité de développement depuis l'été déjà. Une fragilisation de cette industrie aura des répercussions évidentes à terme (au terme des baux, à moins de faillites) dans une ampleur que l'on ne peut mesurer mais dont on sait anticiper le profil : augmentation d'abord du stock de vacants pour des surfaces inférieures à 300 m², excepté dans l'hypercentre où la demande reste soutenue. Les stocks de centre ville étant encore réduits par de grands projets de changement d'affectations (créations de commerces en lieu et places de bureaux), on peut estimer que le ratio de vacance demeurera inférieur à 1.5% en 2009, la rareté étant le facteur de soutien des prix. La zone de Lancy-Acacias (5) bénéficie de développements importants et de projets d'implantations majeures prévues dans les 18 mois, indépendamment du développement du PAV qui demeure, pour beaucoup, à l'état de concept. Voir Stone page 6, observation historique ILB du marché de bureaux, www.colliers-ami.ch

DEFINITION	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 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 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 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 Genevois Immobilier SA, Moser Vernet & Cie, Naef & Cie SA et 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 600'000 m ² (~15% du parc genevois).
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 quatre avis d'experts restants. Les données du tableau au recto reflètent ainsi les moyennes arithmétiques « centrées » 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 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 2009

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