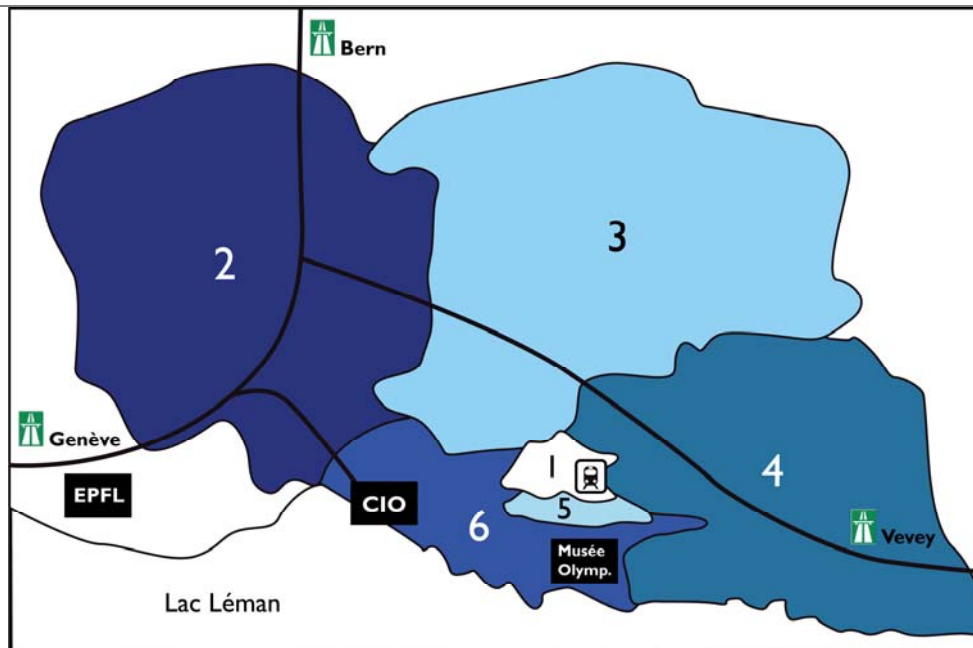


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC^{COLLIERS})

édition n° 8, 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 (Gare/St François)		250	280	320	440	250	280	320	430	↔	↔
2 Ouest (Prilly/Crissier/Bussigny)		155	210	180	250	160	210	200	260	↔	↑
3 Nord (Le Mont/Romanel/Epalinges)		170	205	185	280	180	220	190	280	↔	↔
4 Est (Chailly/Pully/Lutry)		190	235	210	270	190	240	200	250	↔	↔
5 Centre Sud (Sous-Gare)		185	230	190	265	190	240	200	260	↔	↔
6 Sud (Ouchy/Vidy)		190	250	230	300	190	250	250	320	↔	↔

COMMENTAIRE

Pour cette 8^{ème} édition, les précédentes zones « Est » et « centre Est » de l'ILB lausannois se regroupent sur une nouvelle zone « Est » (4) étendue. Ce remaniement a été effectué en fonction de l'homogénéité des loyers constatés entre ces deux zones.

Après un premier semestre euphorique sur le marché des bureaux, la tendance au second semestre 2008 est plus calme et les hausses moins spectaculaires. Ce sont les surfaces de qualité standard qui s'apprécient dans les zones « Nord » et « Centre Sud » et celles de qualité supérieure dans les zones « Sud » et « Ouest ». L'attrait de cette dernière zone est d'ailleurs croissant et certains locataires du centre-ville (1) n'hésitent plus à y déménager. Cette tendance devrait d'ailleurs se poursuivre au premier semestre 2009.

L'inauguration du métro M2, déjà anticipée lors des deux derniers semestres, n'a pas engendré une hausse générale des prix au second semestre 2008. On peut en revanche s'attendre à une hausse future des zones desservies (1, 3, 5 et 6) à 6-12 mois. De manière générale, aucune tendance claire ne se dessine pour début 2009 et une certaine stagnation des loyers est attendue.

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 Sénepart & 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 : Mai 2009

Partenaire média :

de Rham & Cie SA :

Av. de Mon-Repos 14
CH - 1001 Lausanne

T +41 21 345 13 28

@ christine.aeschlimann@derham.ch

LE TEMPS

ILB Fribourg, Genève et Neuchâtel : www.colliers-ami.ch

Office Market Report Switzerland : www.colliers.ch