



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