



Zone	Qualité	2 ^{ème} semestre 2009				1 ^{er} semestre 2010				2 ^{ème} semestre 2010	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	450	625	650	850	468	603	703	951	↔	↑
2.1	Centre Rive gauche	328	433	434	625	330	407	440	615	↔	↔
2.2	Centre Rive droite	328	450	420	605	333	428	425	630	↔	↑
3	Aéroport / Organisations Internationales (OI)	300	380	400	550	290	375	400	550	↓	↓
4	Meyrin / Vernier	160	230	245	345	170	248	253	350	↔	↓
5	Prairie / Acacias / Vernets	242	300	303	465	243	283	303	465	↓	↔
6	Lancy / Carouge	240	350	350	465	235	350	343	443	↓	↑
7	Chêne / Thônex	200	250	260	350	200	250	275	360	↓	↓

UN MARCHÉ DES BUREAUX TOUJOURS TENDU DANS UN CONTEXTE MOROSE

Pour cette 12^{ème} édition, outre une double mise à jour, l'ILB fait peau neuve et ajoute une nouvelle zone de segmentation. La zone Praille/Acacias/Vernets (PAV) est créée en marge de la zone Lancy/Carouge dans le but d'observer les anticipations du marché, dans un périmètre de 230 ha appelé à accueillir la principale extension de la ville d'ici deux décennies.

Entre le 1^{er} et le 2^{ème} semestre 2009, le marché des bureaux genevois a légèrement évolué à la baisse (-1% en moyenne) conformément aux tendances anticipées de l'ILB n°11. Cette baisse s'est particulièrement manifestée sur le niveau des loyers maximaux de l'hypercentre (-9%) et pour la zone Meyrin/Vernier (-5% en moyenne), les autres zones demeurant dans des fourchettes de prix comparables à celles du semestre précédent.

Au 1^{er} semestre 2010, le renversement de tendance s'avère timide (+1%), avec un taux de vacance qui se stabilise à ~3%¹ - marché gris (sous-locations et transferts de baux) compris - bien loin du taux officiel OCSTAT (hors marché

gris) de 1.2% de juin 2009. La migration de trois hedge funds londoniens à Genève n'a pas eu d'effet notable sur la demande qui s'est légèrement affaiblie durant les 6 derniers mois. Les critères de qualité et d'équipement des espaces surpassent désormais la question de l'emplacement pour des locataires de plus en plus exigeants. Si l'hypercentre demeure la zone la plus demandée, avec des loyers à nouveau à la hausse en 2010, les locataires ne s'y installent plus "à tout prix", refroidis par une accessibilité cauchemardesque et déçus par la qualité des locaux proposés. Cette tendance profite principalement à la rive droite (2.2, 3 & 4) où les loyers des bureaux de qualité supérieure se louent ~2% plus cher qu'à fin 2009.

Cette tendance devrait se confirmer au 2^{ème} semestre avec une nouvelle progression des loyers de qualité supérieure attendue au centre-ville et dans la zone de Lancy/Carouge. A l'inverse, la zone de l'aéroport devrait souffrir d'une demande faible, malgré les nombreux projets en cours.

¹ cf. Office Market Report 2010, © Colliers Suisse, février 2010, accessible sous www.colliers-ami.ch

DÉFINITION

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 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 considère huit 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 Immobilier SA, Moser Vernet & Cie, Naef & Cie SA et la 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 800'000 m² (~20% du parc genevois).

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 m² 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 :	Octobre 2010
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 Lausanne, Neuchâtel, Fribourg: Market Report Switzerland:	www.colliers-ami.ch www.colliers.ch