



Zones	Qualité	2 ^{ème} semestre 2009				1 ^{er} semestre 2010				2 ^{ème} semestre 2010	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
	Loyer	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Gare / Romont / St-Pierre	210	230	230	260	190	220	220	270	↓	↓
2	Pérolles	170	190	200	220	165	180	195	210	↔	↓
3	Beaugard / Beaumont	160	170	170	190	155	170	170	190	↓	↔
4	Quartier du Bourg / rue de Lausanne	150	160	170	180	145	160	170	180	↔	↔

COMMENTAIRE

Pour un stock de bureaux estimé de ~750'000 m² (Grand Fribourg), le taux de vacance se contracte légèrement pour s'établir (selon nos observations) à ~2.8% (21'000 m²)¹ - contre 3% en juin 2009 - quantité difficile à absorber dans un marché limité. L'hypercentre (Gare-Pérolles) demeure le plus recherché, pour une moyenne de surfaces (par lot) de l'ordre de 200 à 300m². La demande est essentiellement l'objet d'entités locales, à la recherche de meilleurs ratios prix/qualité.

Les loyers montrent une évolution « plate » depuis 12 mois, plusieurs sociétés ayant gelé leur intention de déménager,

s'étendre ou construire. Le faible niveau des taux d'intérêts oriente les utilisateurs vers des arbitrages d'investissement et non de location. La zone 1 bénéficie toujours d'une demande soutenue. 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.

Pour le semestre à venir, la tendance en Ville de Fribourg est à la stabilité voire à une légère baisse des loyers sans mouvement significatif.

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 des avis d'experts de l'immobilier fribourgeois. 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 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 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

La société Sallin Immobilier SA et le réseau Colliers AMI (Fribourg, Genève, Lausanne, Neuchâtel). Les estimations ne se basent pas uniquement sur les surfaces administratives sous gestion mais aussi sur des valeurs constatées sur le marché.

MÉTHODOLOGIE

L'Indicateur des Loyers de Bureaux fribourgeois est basé sur les principales surfaces administratives des quatre zones – qu'elles soient en gestion chez Sallin ou non –, sur des statistiques régionales et sur des avis d'experts locaux.

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 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 :	Jérôme Sallin jsallin@sallin-immobilier.com
Partenaire média :	LE TEMPS
Prochaine parution :	Octobre 2010
Sallin Immobilier SA :	Grand' Places 16 CH - 1701 Fribourg T +41 26 321 21 21 F +41 26 347 21 28 www.sallin-immobilier.com

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



SALLIN IMMOBILIER

www.sallin-immobilier.com