



Zone	Qualité Loyer	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 (Gare / St-François)	250	280	330	430	250	280	320	430	↔	↑
2	Ville de Lausanne	220	260	260	370	220	270	250	370	↔	↔
3	Sud-Ouest et zone universitaire	190	200	240	320	190	200	240	320	↔	↑
4	Ouest-Lausanne	180	230	220	280	180	230	220	280	↔	↓
5	Nord-Lausanne	160	200	190	250	160	200	190	250	↔	↑
6	Est-Lausanne	190	240	230	280	190	240	220	270	↔	↓

COMMENTAIRE

Sur le marché lausannois, dans un climat économique ralenti et en dépit d'un frein de la marche des affaires, la stabilité demeure de mise. Si un léger fléchissement des loyers était constaté en ville de Lausanne au second semestre 2009, les loyers se sont globalement maintenus au niveau affiché au 1er semestre 2009. Ce constat représente une relative surprise compte tenu de la hausse des surfaces disponibles à la location (taux de vacance croissant de 4.1 à 4.7% entre 2009 et 2010)¹.

Au 1er semestre 2010, hormis quelques variations à la baisse des

loyers des surfaces de qualité supérieure dans l'hypercentre, la ville de Lausanne et la zone de l'Est lausannois, la courbe de tendance demeure plate. Le centre-ville reste très prisé, tout comme les surfaces situées proches des arrêts du métro M2 ou présentant des facilités d'accès.

Les acteurs du marché s'attendent cependant à une reprise (projets, prix) pour mi-2010 avec des répercussions positives sur les surfaces de qualité supérieure dans les zones d'hypercentre, Nord et Sud-ouest et zone universitaire.

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 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 :**

Octobre 2010
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