

# Le marché de l'immobilier commercial en Suisse

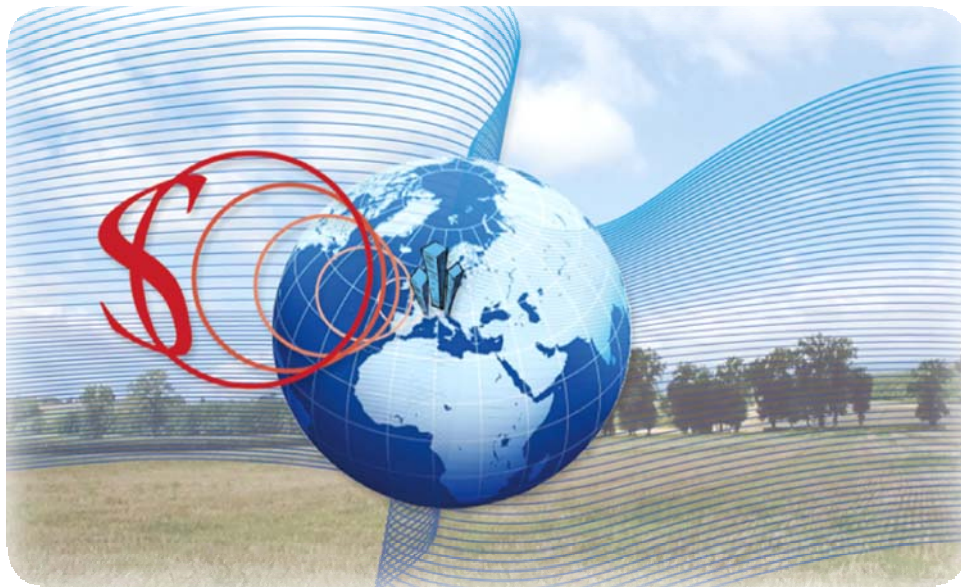
Patrick Mayer  
Associé

Présentation de



Compagnie **Foncière du Léman**

## *Périmètre d'activité*



*Suisse romande – Western Switzerland*

## Ressources

- *9 collaborateurs*
- *Environ CHF 15 millions d'état locatif sous gestion avec une forte prépondérance d'immobilier commercial*

## Activités



- *Promotion immobilière*
- *Elaboration de projets immobiliers*
- *Commercialisation de locaux commerciaux, industriels et résidentiels*
- *Courtage de biens commerciaux, industriels et résidentiels*
- *Gérance*



- *Construction d'immeubles,*
- *Réalisation d'aménagements intérieurs (bureaux, ateliers)*
- *Représentation du Maître d'Ouvrage*



## Références récentes



Réalisations en tant que investisseur/entrepreneur général :

- *Aire-la-Ville*
- *Perly-Certoux*
- *Bernex et campagne genevoise*



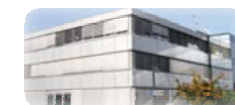
117 logements en PPE

## Références récentes



### Commercialisation de bureaux:

- **Casai 58** 8'000 m<sup>2</sup> de bureaux
- **Helios** 11'000 m<sup>2</sup> de locaux
- **Arcenter – Vernier** 8'500 m<sup>2</sup> de bureaux
- **St-Prex Business Center - St-Prex** 2'000 m<sup>2</sup> de bureaux
- **Geneva Business Center - Genève** 600 m<sup>2</sup> de bureaux



## Références récentes



### Elaboration de projets:

- *Gilly-Rolle* *Accueil de Yahoo!*
- *Forum Fayard – Versoix* *Accueil de Sro-Kundig S.A.*

## Références récentes



### Elaboration de projets:

- *Bois-des-Frères – Vernier*                      *construction de 3'000 m<sup>2</sup> de locaux artisanaux et industriels*
  
- *Aménagement de bureaux pour*                      **TRAVCORP S.A., ALCON PHARMACEUTICALS**

## Affiliations

- Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève
- SVIT Romandie
- Chambre France-Suisse pour le Commerce et l'Industrie
- Chambre genevoise immobilière



Le marché de l'immobilier commercial en Suisse

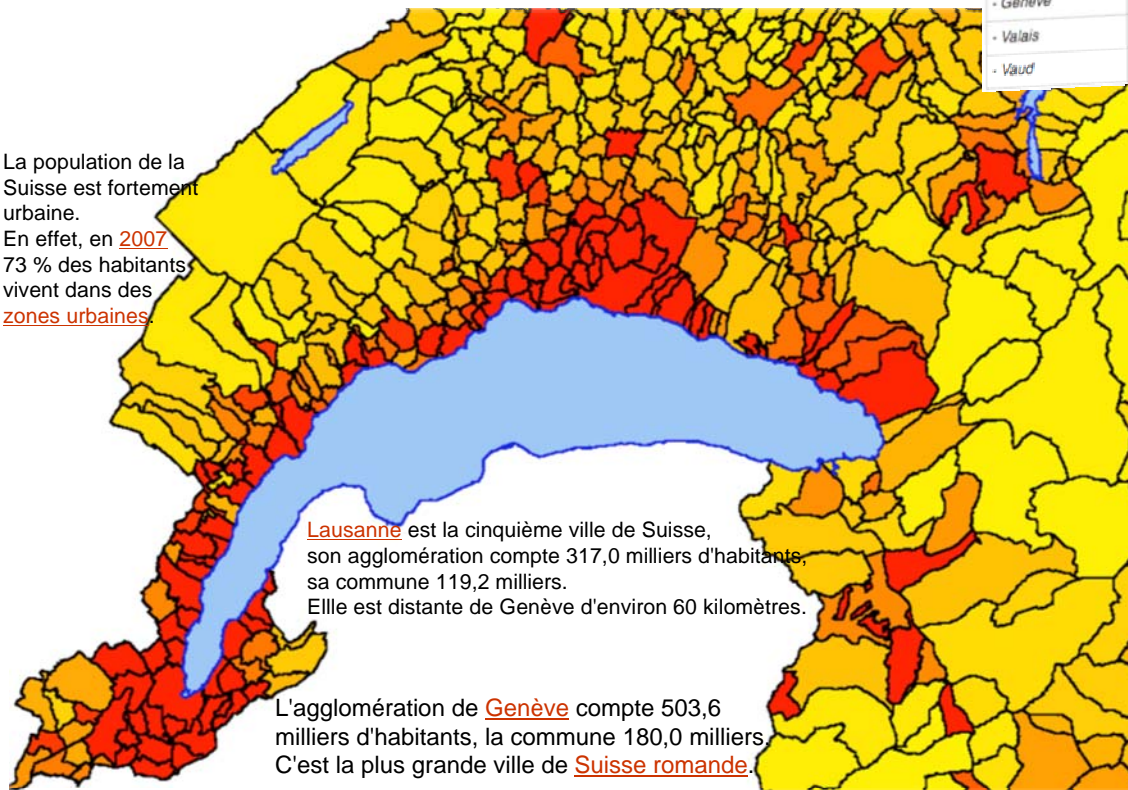
# Le kilomètre a son importance

## Densité de la population en Suisse et en Suisse Romande

Cantons et régions	Population au 31 décembre									
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Total Suisse	7 123 537	7 164 444	7 204 055	7 255 653	7 313 853	7 364 148	7 415 102	7 459 128	7 507 300	7 591 400
Région										
lémanique	1 284 981	1 294 974	1 305 284	1 317 017	1 331 131	1 348 106	1 362 754	1 376 306	1 390 300	1 407 900
- Genève	398 910	403 067	408 820	413 618	418 747	423 993	427 396	430 638	433 800	437 400
- Valais	274 458	275 632	276 170	278 419	281 345	285 008	287 976	291 575	294 600	298 900
- Vaud	611 613	616 275	620 294	624 980	631 039	639 105	647 382	654 093	661 900	671 700

Source: [http://fr.wikipedia.org/wiki/Démographie\\_de\\_la\\_Suisse](http://fr.wikipedia.org/wiki/Démographie_de_la_Suisse)

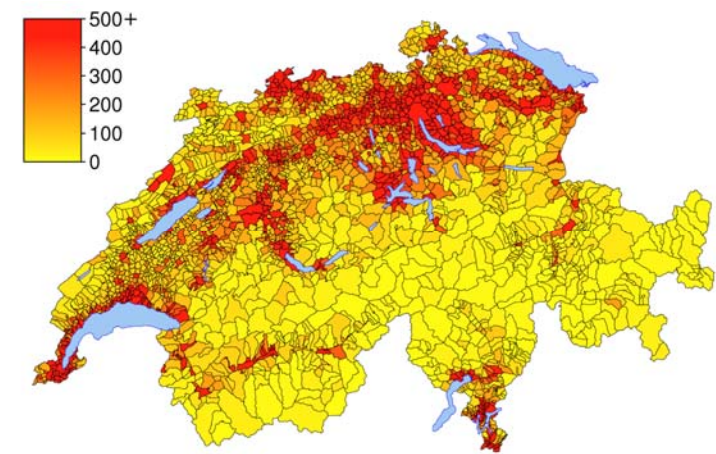
La population de la Suisse est fortement urbaine. En effet, en 2007 73 % des habitants vivent dans des zones urbaines.



Lausanne est la cinquième ville de Suisse, son agglomération compte 317,0 milliers d'habitants, sa commune 119,2 milliers. Elle est distante de Genève d'environ 60 kilomètres.

L'agglomération de Genève compte 503,6 milliers d'habitants, la commune 180,0 milliers. C'est la plus grande ville de Suisse romande.

Les cinq agglomérations les plus peuplées du pays sont Zurich, Genève, Bâle, Berne et Lausanne. Il s'agit aussi des cinq villes les plus peuplées. Ces cinq agglomérations comptent 2 689 milliers d'habitants soit 35 % de la population totale du pays.



Source: [http://fr.wikipedia.org/wiki/Géographie\\_de\\_la\\_Suisse](http://fr.wikipedia.org/wiki/Géographie_de_la_Suisse)

Le marché de l'immobilier commercial en Suisse

# Prix et Offre

Les 20 principaux marchés des surfaces de bureau

Surface proposée: somme au 4<sup>e</sup> trimestre 2009 en m<sup>2</sup>; loyer médian: moyenne annuelle 2009 par m<sup>2</sup> et par an

Région économique	Surface de bureaux en m <sup>2</sup> , 2009	Surface proposée 4 <sup>e</sup> trim. 2009	Taux de l'offre 4 <sup>e</sup> trim. 2009	Tendance de l'offre 2009	Loyer médian 2009	Tendance des prix 2010
Zurich-Ville	5'989'000	154'000	2.57%	↗	283	→
<b>Genève</b>	<b>3'876'000</b>	<b>140'000</b>	<b>3.61%</b>	↗	<b>441</b>	↗
Berne	3'144'000	52'000	1.65%	→	219	→
Bâle-Ville	2'120'000	61'000	2.88%	↗	249	→
<b>Lausanne</b>	2'071'000	81'000	3.91%	→	239	↘
Glattal	1'627'000	70'000	4.30%	→	190	↘
Lucerne	<b>1'382'000</b>	<b>23'000</b>	<b>1.66%</b>	↗	<b>193</b>	↗
Saint-Gall/Rorschach	1'327'000	28'000	2.11%	↘	204	→
Aarau	1'279'000	23'000	1.80%	↗	210	↘
Lugano	1'128'000	14'000	1.24%	→	221	→
L orzenebene/Ennetsee	1'125'000	35'000	3.11%	↗	192	→
Unteres Baselbiet	883'000	15'000	1.70%	↘	205	↘
Winterthur-Ville	691'000	15'000	2.17%	→	210	→
Baden	665'000	10'000	1.50%	↘	191	↘
<b>Neuchâtel</b>	<b>608'000</b>	<b>13'000</b>	<b>2.14%</b>	↗	<b>176</b>	↘
La Sarine	592'000	34'000	5.74%	↗	208	↘
Olten/Gösgen/Gäu	553'000	12'000	2.17%	↗	182	↘
Oberland Ouest	551'000	9'000	1.63%	→	155	→
Limmattal	549'000	44'000	8.01%	→	193	↘
Oberes Baselbiet	545'000	9'000	1.65%	↗	178	→
Suisse	48'466'000	1'283'000	2.65%	→	212	→

Source: Immovista, Credit Suisse Economic Research



# Aménagement des locaux

- Prix
- Choix du prestataire
- Financement
- Valeur en fin de bail



# Les agences immobilières

- Spécialisation
- Taille
- Corporation & qualité
- Gestion immobilière
- Courtage
- Commercialisation
- Conduite de travaux





# Charges d'immeubles

- Energie & fluides
- Frais annexes
- Forfait



# Questions & Réponses



Merci pour votre attention !

Patrick Mayer

Associé

[patrick.mayer@fonciere.ch](mailto:patrick.mayer@fonciere.ch)

A votre disposition au stand n. 3 du forum

