



Snapshot

MARCHÉ DES BUREAUX

S1 2023

VAUD | SUISSE



Aperçu général

Au premier semestre 2023, le marché vaudois des bureaux présente une situation contrastée. Il existe un écart perceptible entre la résilience du marché locatif et l'appréhension ressentie par de nombreux investisseurs.

Les conséquences économiques provoquées par la dégradation de l'environnement géopolitique ont conduit les principaux acteurs du marché de l'investissement à adopter une attitude plus prudente.

Les augmentations de capital se sont raréfiées. Au premier trimestre 2023, les fonds immobiliers suisses ont levé 52 % de moins que le trimestre précédent, soit CHF 215 millions.

Le marché de la location, quant à lui, a maintenu un certain dynamisme au cours de la première moitié de l'année.

Les conditions positives de la demande ont été alimentées par la croissance continue de la population et de l'emploi dans le canton. Dans le centre de Lausanne, la demande d'espaces de bureaux est exacerbée par une offre limitée.

Les indicateurs encourageants du marché locatif se sont alors traduits par :

- une bonne absorption,
- une baisse des taux de disponibilité,
- une stabilisation des loyers.

En effet, l'activité restreinte de construction observée dans le canton ces dernières années a conduit à une baisse de surfaces disponibles sur le marché et, par conséquent, à une diminution du taux de disponibilité à 4.7 %.

Ces signaux positifs, associés à la faible pression sur les taux d'intérêt, laissent présager une résurgence du volume de transactions dans un futur proche.

La baisse de l'inflation et l'environnement de taux d'intérêt toujours attractif contribueront très certainement au raffermissement du marché des transactions.

Indicateurs clés

133 k

Projets en cours en m²

5.09 M

Stock en m²

4.7 %

Taux de disponibilité

3.3 %

Rendement brut prime

Location Vaud

Stock total	5'090'000 m ² SBP
<i>croissance sur 1 an</i>	+ 0.6 %
Surface disponible	241'500 m ² SBP
<i>taux de disponibilité</i>	4.7 %
Projets en cours	133'000 m ² SBP
Loyer prime	500 CHF/m ² /an

Location Lausanne

Stock total	2'995'000 m ² SBP
<i>croissance sur 1 an</i>	+ 0.8 %
Surface disponible	131'500 m ² SBP
<i>taux de disponibilité</i>	4.4 %
Projets en cours	128'000 m ² SBP
Loyer prime	500 CHF/m ² /an



Location

En première partie d'année, malgré la généralisation du travail à distance et l'adoption croissante des bureaux partagés, la disponibilité a diminué.

La solide performance du marché de l'immobilier de bureau peut être attribuée à une croissance de l'emploi et à un nombre réduit de nouveaux projets de construction.

L'offre de bureaux dans les secteurs les plus recherchés reste très limitée. Cela a conduit à une disponibilité globale plutôt faible, de l'ordre de 4.7 %, au 30 juin 2023.

Cette offre a également joué un rôle dans la stabilisation, voire la légère hausse, des loyers médians dans les principaux secteurs du canton.

Seul un projet d'envergure a été livré au cours de la première moitié de l'année. Le campus unlimitrust à Prilly, créé par Sicpa, offre 26'000 m² d'ateliers et de bureaux.

Trois autres développements d'immeubles de bureaux suivront au deuxième semestre 2023, soit :

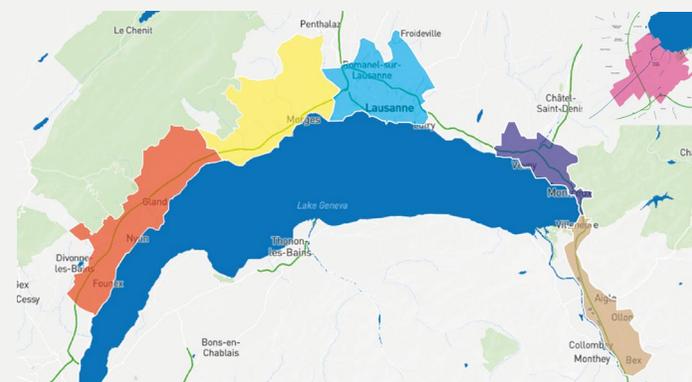
- Cocoon (Bussigny), 38'000 m²
- Biopôle, Leucine (Epalinges), 9'500 m²
- L'Orée phase 1 (Crissier) , 4'300 m²

Au total, à peu près 133'000 m² de surfaces administratives sont en cours de construction et s'ajouteront au stock total de bureaux d'ici 2025.

Indicateurs de location

Vaud

	Loyers CHF/m ²	Disponibilité % du stock	Perspectives de la demande
● Nyon	de 250 à 350	5.0 %	→
● Morges	de 220 à 320	8.5 %	→
● Lausanne	de 220 à 500	4.4 %	↗
● Vevey	de 240 à 290	2.5 %	→
● Aigle	de 220 à 270	1.5 %	→
● Yverdon-les-Bains	de 210 à 260	6.5 %	↘



Lausanne

	Loyers CHF/m ²	Disponibilité % du stock	Perspectives de la demande
● Lausanne Centre	de 300 à 500	3.5 %	↗
● Lausanne Lac	de 350 à 430	2.0 %	→
● Lausanne Nord	de 250 à 320	4.0 %	→
● Lausanne Est	de 220 à 300	1.5 %	→
● Le Mont - Epalinges	de 220 à 300	8.5 %	→
● EPFL - UNIL	de 240 à 290	3.5 %	↗
● Lausanne Ouest	de 230 à 320	7.5 %	↘
● Périphérie Ouest	de 200 à 250	13.5 %	↘



Investissement

Au premier semestre 2023, le marché vaudois de l'investissement en immobilier de bureaux a été confronté à une résurgence de l'inflation et à l'évolution des taux d'intérêt.

Ces défis, associés à la hausse des taux de rendement obligataires et à l'évolution des attentes énergétiques et de durabilité, ont poussé certains investisseurs institutionnels à réduire l'allocation en actifs immobiliers.

Les investisseurs se sont concentrés sur la rationalisation de leur portefeuille. A titre d'exemple, les caisses de pension et les assurances, se sont abstenus d'acquérir de nouveaux immeubles administratifs en 2023, malgré les capitaux propres disponibles.

D'autre part, l'évaluation favorable de certains biens immobiliers dans les bilans des propriétaires ne les encourage pas à effectuer des ventes.

Par conséquent, les utilisateurs et les particuliers ont profité de ce scénario grâce à :

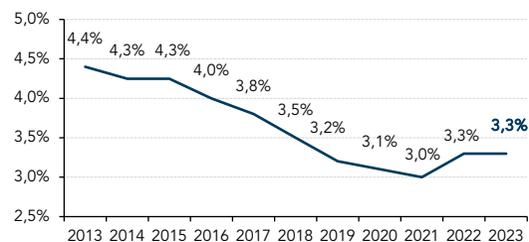
- un nombre restreint de participants,
- à la typologie des biens offerts,
- au ratio rendement/risque attrayant.

Selon notre analyse, les 22 transactions qui ont été relevées dans le canton portent exclusivement sur des PPE.

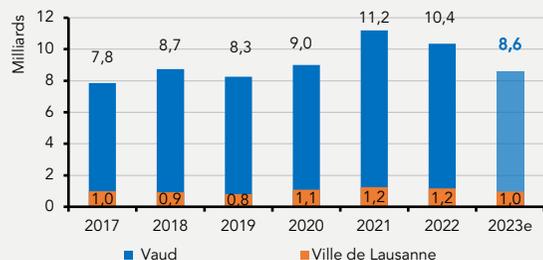
Bien que des incertitudes persistent, l'inflation poursuit son ralentissement en juin et l'environnement de taux d'intérêt reste avantageux.

Ces signaux positifs et la résilience du marché immobilier vaudois laisse présager une hausse future du volume de transactions et une stabilisation du rendement brut prime.

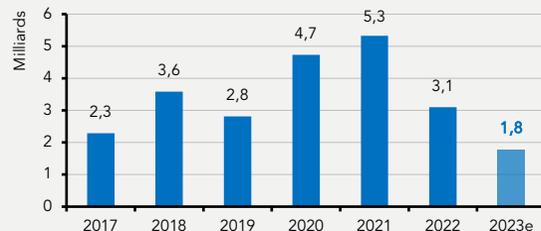
RENDEMENT BRUT PRIME ESTIMÉ



VOLUME DE TRANSACTIONS EN CHF (TOUTE TYPOLOGIE)



ENTRÉES DE CAPITAUX EN CHF (FONDS IMMOBILIERS CH)



spg partner

Place de la Navigation 14

1001 Lausanne

+41 21 546 03 00

lausanne@spgpartner.ch

Clause de non-responsabilité :

Les déclarations et interprétations exprimées dans cette publication ont été produites par SPGI Lausanne SA. Aucune information divulguée dans ce rapport ne constitue un conseil professionnel. Chaque individu ou institution doit vérifier indépendamment l'exactitude des données s'il ou elle a l'intention d'en faire un usage personnel ou professionnel. SPGI Lausanne SA et ses employés ne peuvent être tenus collectivement ou individuellement responsables d'un quelconque dommage résultant de l'utilisation ou de la confiance accordée à ce rapport. Aucune partie de ce rapport ne peut être reproduite ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit sans l'accord préalable de SPGI Lausanne SA. SPGI Lausanne SA se réserve le droit d'engager des poursuites pénales ou civiles pour toute utilisation, distribution ou violation non autorisée de cette propriété intellectuelle.