

## Lausanne Bureaux, T4 2018

# Peu d'offre dans le centre et d'importants projets à l'Ouest

### APERÇU DU MARCHÉ T4 2018

#### VILLE DE LAUSANNE

48'000 m<sup>2</sup>

Offre

3,0%

Taux de disponibilité

CHF 295/m<sup>2</sup> p.a.

Loyer médian demandé

CHF 450/m<sup>2</sup> p.a.

Loyer prime

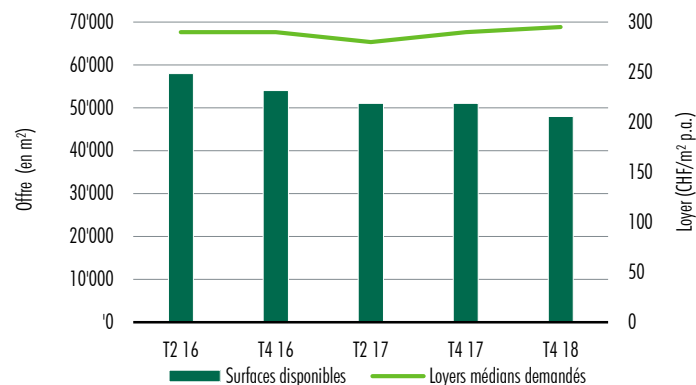
227'000 m<sup>2</sup>

Nouveaux projets d'ici 2023

Tendance comparée au dernier trimestre

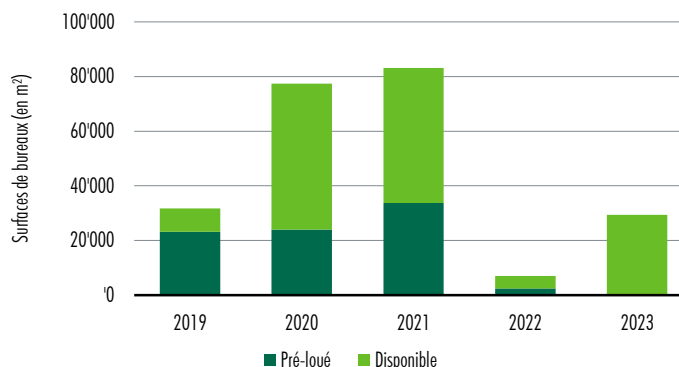
Nouveaux projets et rénovations dans la région de Lausanne

Figure 1: Surfaces disponibles et loyers médians demandés dans la ville de Lausanne



Source: CBRE Research, 2018

Figure 2: Prédiction de nouvelles surfaces administratives à Lausanne et dans la région (Ouest Lausannois, La Côte)



Source: CBRE Research, 2018

### DISPONIBILITÉS

L'offre de bureaux à Lausanne a encore diminué au T4 2018 notamment au centre-ville, vue sa forte attractivité auprès des locataires. L'offre en grandes surfaces modernes reste rare, ainsi les immeubles neufs ou restructurés bien situés trouvent rapidement preneur comme sur l'avenue Rhodanie 58 ou sur le Biopôle. Pourtant l'offre en petite surface (moins de 500 m<sup>2</sup>) est également limitée au regard de la demande solide sur ce segment. Néanmoins le déménagement de Nespresso de siège d'ici 2020-21 amènera près de 15'000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces de haut standing sur le marché du Sud de Lausanne.

En dehors de Lausanne, un certain nombre d'entreprises se sont relocalisées dans des immeubles neufs ou rénovés; cela s'est traduit par la libération de plusieurs locaux de grande taille, comme c'est le cas à Rolle.

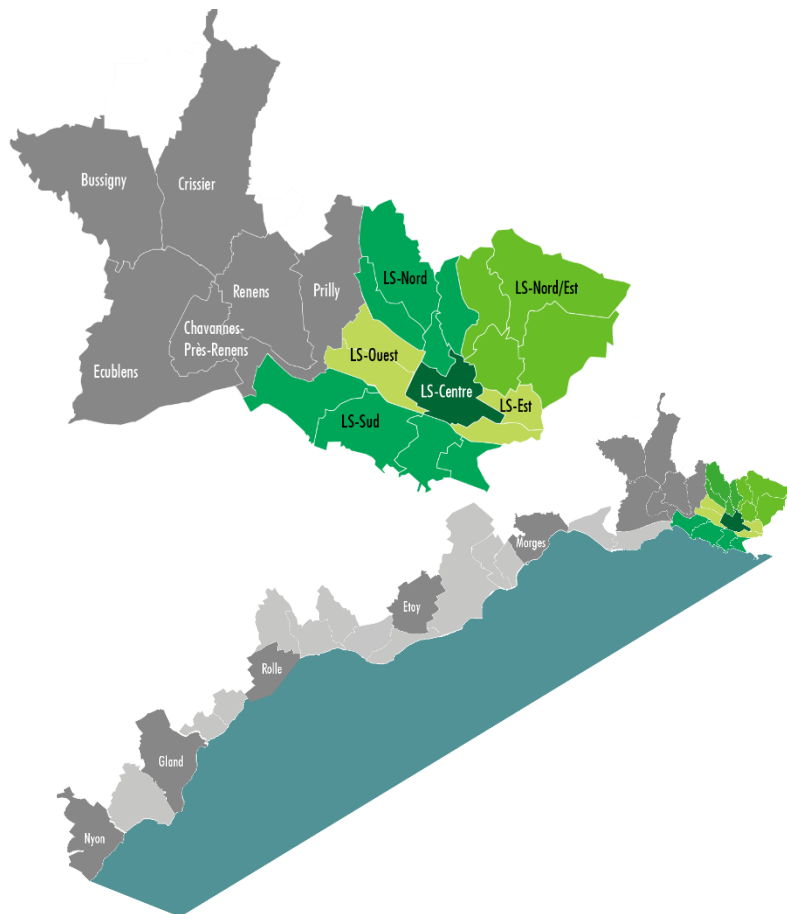
### DÉVELOPPEMENTS

La plupart des projets de bureaux livrables d'ici à cinq ans sont situés dans l'Ouest Lausannois. Presque la moitié de ces surfaces sont déjà pré-louées ou bien consistent en des opérations «clé-en-main».

La livraison imminente de l'immeuble Oassis montre que la modernisation du stock de bureaux dans l'Ouest Lausannois a déjà attiré des entreprises soucieuses de consolider leurs effectifs et de se regrouper dans des bâtiments neufs et plus efficaces en termes d'espaces, le tout pour des loyers légèrement plus élevés.

Une bonne accessibilité et connexion aux réseaux transports en commun reste un facteur clé pour le succès des ces opérations à venir. Ainsi, la livraison de projets mixtes situés proches des gares entre Lausanne et Morges devra permettre aux entreprises de se recentrer sur des espaces du bureaux de plus haut standing.

Figure 3: Lausanne secteurs de marché



Source: CBRE Research, 2019

**Méthodologie**

La date de référence pour le recensement des données est le 3 décembre 2018. Les surfaces locatives sont recensées à partir de 50 m<sup>2</sup> (années précédentes: ≥ 150 m<sup>2</sup>). Sont uniquement relevées les surfaces disponibles dans les trois mois à partir de la date de référence.

Figure 4: Chiffres clés de marché

Secteur de marché	Disponibilités (en m <sup>2</sup> )	Taux de disponibilité (en m <sup>2</sup> )	Echelles des loyer demandés (CHF/m <sup>2</sup> p.a.)	Loyers demandés médians (CHF/m <sup>2</sup> p.a.)
Lausanne Centre	↓ 23'000	3,2	250-410	330
Lausanne Sud	↓ 10'000	5,3	280-400	320
Lausanne Ouest	→ 4'000	2,6	220-300	250
Lausanne Nord	→ 5'000	2,9	190-290	210
Lausanne Nord-Est	↑ 5'000	13,7	210-350	220
Lausanne Est	→ 1'000	0,3	250-350	300
<b>Ville de Lausanne</b>	<b>↓ 48'000</b>	<b>3,0</b>		<b>290</b>
Crissier	↑ 7'000	7,9	180-270	230
Bussigny	→ 5'000	8,5	180-250	220
Renens-Prilly	↓ 14'000	6,3	190-300	270
Autres Ouest L. **	→ 7'000	2,9	170-240	210
<b>Ouest Lausannois</b>	<b>→ 33'000</b>	<b>5,4</b>		<b>230</b>
Morges	↑ 20'000	13,7	250-330	280
Nyon	↑ 15'000	6,9	200-350	270
Rolle-Etoy	↑ 17'000	20,3	200-310	260
Gland	↑ 15'000	20,4	210-270	240
<b>La Côte</b>	<b>↑ 67'000</b>	<b>12,8</b>		<b>270</b>

\*L'échelle des loyers demandés exclut les 10% plus bas et plus hauts et peut être adaptée conformément à la qualité des données. \*\* Chavannes-près-Renens, Ecublens.

Source: CBRE Research, 2019

**POUR TOUT COMPLÉMENT D'INFORMATION VEUILLEZ VOUS ADRESSER À NOS EXPERTS**

**Julien Scarpa**

Research & Consulting  
julien.scarpa@cbre.com

**David Schoch**

Head of Research & Consulting  
david.schoch@cbre.com

**Zurich**

Bärengasse 29  
CH-8001 Zurich  
www.cbre.ch

**Genève**

33, Rue des Bains  
CH-1211 Genève

**Lausanne**

16-18, Avenue Louis-Ruchonnet  
CH-1003 Lausanne

**Bâle**

Picassoplatz 8  
CH-4052 Basel

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at [www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway).

CBRE Disclaimer 2019  
CBRE Limited confirms that information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt their accuracy, we have not verified them and make no guarantee, warranty or representation about them. It is your responsibility to confirm independently their accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE