

8 COUTS DES ENTREPRISES

8.1 Coût du capital

8.2 L'immobilier non résidentiel à Genève

8.3 L'immobilier non résidentiel en Europe

8.4 Tarifs hôteliers

8.1 COUT DU CAPITAL

Emprunts d'Etat et Euromonnaies

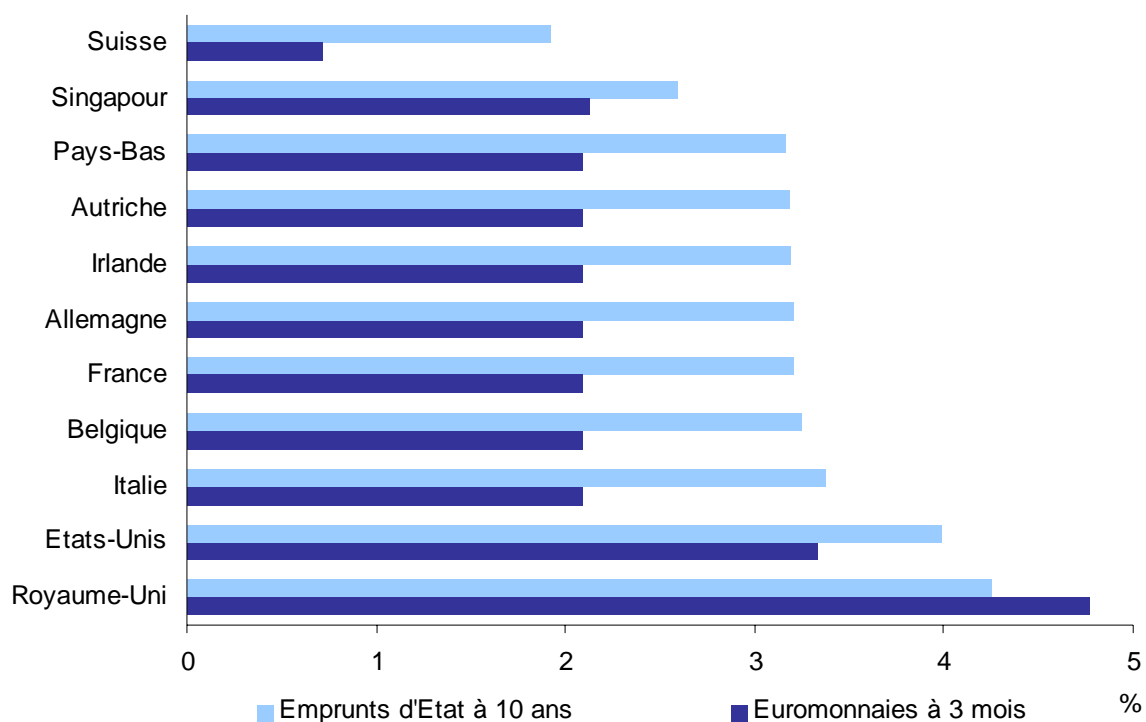
Tableau 8.1 : Taux d'intérêt des emprunts d'Etat et des Euromonnaies ¹

Pays	Taux d'intérêt des emprunts d'Etat à 10 ans	Taux des Euromonnaies à 3 mois
	%	%
Suisse	1.92	0.72
Singapour	2.59	2.13
Pays-Bas	3.16	2.09
Autriche	3.18	2.09
Irlande	3.19	2.09
Allemagne	3.20	2.09
France	3.20	2.09
Belgique	3.25	2.09
Italie	3.37	2.09
Etats-Unis	3.98	3.33
Royaume-Uni	4.25	4.77

Source : Pictet & Cie, Genève, juin 2005 (www.pictet.com)

Notes : (1) Taux du marché au 3 juin 2005.

Graphique 8.1 : Taux d'intérêt des emprunts d'Etat et des Euromonnaies



Source : Pictet & Cie, Genève, juin 2005 (www.pictet.com)

8.2 L'IMMOBILIER NON RESIDENTIEL A GENEVE

Bureaux, locaux industriels et commerciaux

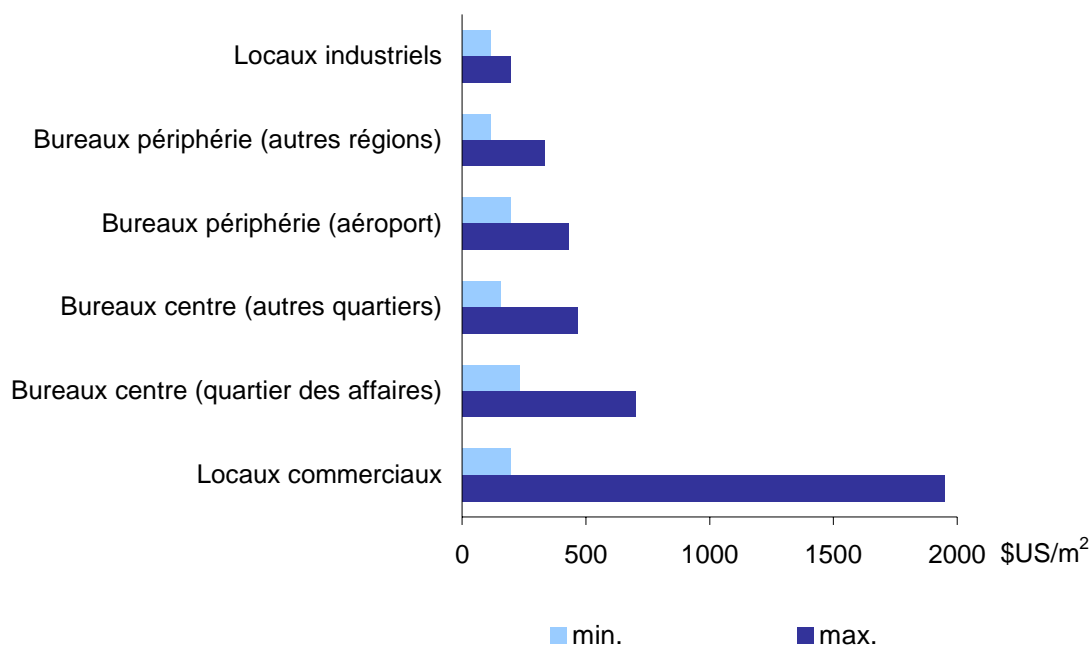
Tableau 8.2 : Location de bureaux, de locaux industriels et commerciaux

Immobilier non-résidentiel	Fourchette de prix (loyer annuel/m ²)					
	CHF		EUR		US\$	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Bureaux au centre-ville						
- Quartier des affaires	300	900	192	576	234	702
- Autres quartiers	200	600	128	384	156	468
Bureaux à la périphérie						
- Aéroport	250	550	160	352	195	429
- Autres régions	150	430	96	275	117	335
Locaux industriels	150	250	96	160	117	195
Locaux commerciaux	250	2 500	160	1 600	195	1 950

Source : Département de l'Economie, de l'Emploi et des Affaires Extérieures (DEEE, Etat de Genève), *Enquête effectuée auprès de régies immobilières genevoises*, Genève, juin 2005. Prix indicatifs pour 2005

Note : La fourchette de prix relativement large traduit la diversité de l'offre immobilière à Genève. L'emplacement exact, la superficie totale des locaux ainsi que la qualité et la nature des équipements influencent fortement les prix. Les prix en EUR et en US\$ ont été calculés sur la base du taux de change au 1^{er} juillet 2005 (voir annexe p.82)

Graphique 8.2 : Location de bureaux, de locaux industriels et commerciaux



Source : Département de l'Economie, de l'Emploi et des Affaires Extérieures (DEEE, Etat de Genève), *Enquête effectuée auprès de régies immobilières genevoises*, Genève, juin 2005. Prix indicatifs pour 2005

8.3 L'IMMOBILIER NON RESIDENTIEL EN EUROPE

Bureaux au centre-ville

Tableau 8.3.1 : Loyer annuel moyen et coût total d'occupation des bureaux au centre-ville

Ville	Bureaux au centre-ville					
	Loyer annuel moyen m ²	Facteur de conversion ¹	Charges	Taxes ²	TVA ³	Coût total d'occupation ⁴
	min. (\$US/m ²) ⁵	(Londres=1)	\$US	\$US	%	min. (\$US/m ²) ⁵
Bruxelles	370	0.83	39	29	---	438
Amsterdam	415	1	---	79	19.0%	494
Genève	505	1	31	---	7.6%	536
Francfort	514	0.93	39	82	16.0%	635
Milan	584	0.91	52	117	20.0%	752
Dublin	586	1	70	123	21.0%	785
Paris	843	1	93	169	19.6%	1 104
Londres	1 423	1	119	249	17.4%	1 791
Vienne	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Schofield & Partners SA, Genève / Jones Lang LaSalle, juin 2005 (www.s-schofield.com)

Notes : (1) Le facteur de conversion permet une comparaison équitable entre surfaces en éliminant les variantes propres aux différentes villes (les espaces communs tels que cage d'escalier ou ascenseur sont parfois pris en compte dans le calcul des loyers par superficie louée).

(2) Taxe sur la propriété ou taxe sur la valeur ajoutée.

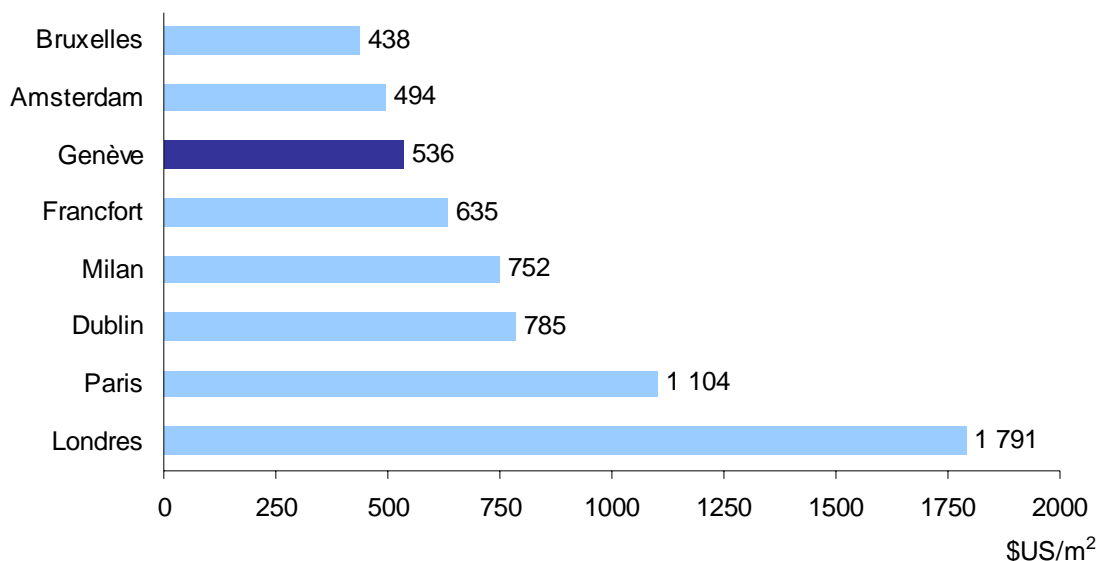
(3) La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) varie selon les pratiques locales; elle n'est pas systématiquement appliquée.

(4) Le coût total d'occupation comprend le loyer, diverses taxes, les charges, la TVA et le facteur de conversion.

(5) Ces prix minimaux n'indiquent pas les conditions spéciales pour l'immobilier haut-de gamme.

n.d. = non disponible

Graphique 8.3.1 : Coût total d'occupation des bureaux au centre-ville



Source : Schofield & Partners SA, Genève / Jones Lang LaSalle, juin 2005 (www.s-schofield.com)

Bureaux à la périphérie

Tableau 8.3.2 : Loyer annuel moyen et coût total d'occupation des bureaux à la périphérie

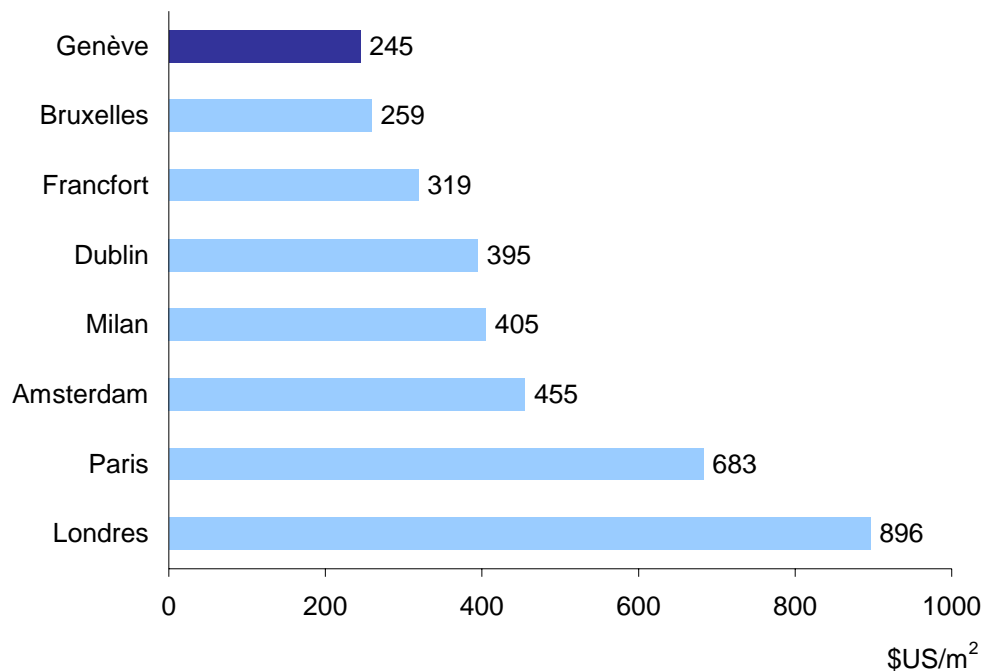
Ville	Périphérie	Coût total d'occupation	Loyer annuel moyen par m ²	TVA	Taxes
			\$US	%	\$US
Genève	Périphérie	245	215	7.6	---
Bruxelles ¹	Périphérie	259	214	---	---
Francfort	City West	319	241	16	39
Dublin	M50 South West	395	324	21	68
Milan	Fiera-Vercelli	405	337	20	67
Amsterdam	Buitenveldert	455	383	19	73
Paris	La Défense	683	571	19.6	112
Londres	Docklands	896	763	17.5	133
Vienne	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Schofield & Partners SA, Genève / Jones Lang LaSalle, "European Research", juin 2005 (www.s-schofield.com)

Note : (1) En Belgique, la taxe sur la propriété est fixée par mètre carré, et non selon un pourcentage.

n.d. = non disponible

Graphique 8.3.2 : Coût total d'occupation des bureaux à la périphérie



Source : Schofield & Partners SA, Genève / Jones Lang LaSalle, "European Research", juin 2005 (www.s-schofield.com)

Locaux industriels et commerciaux

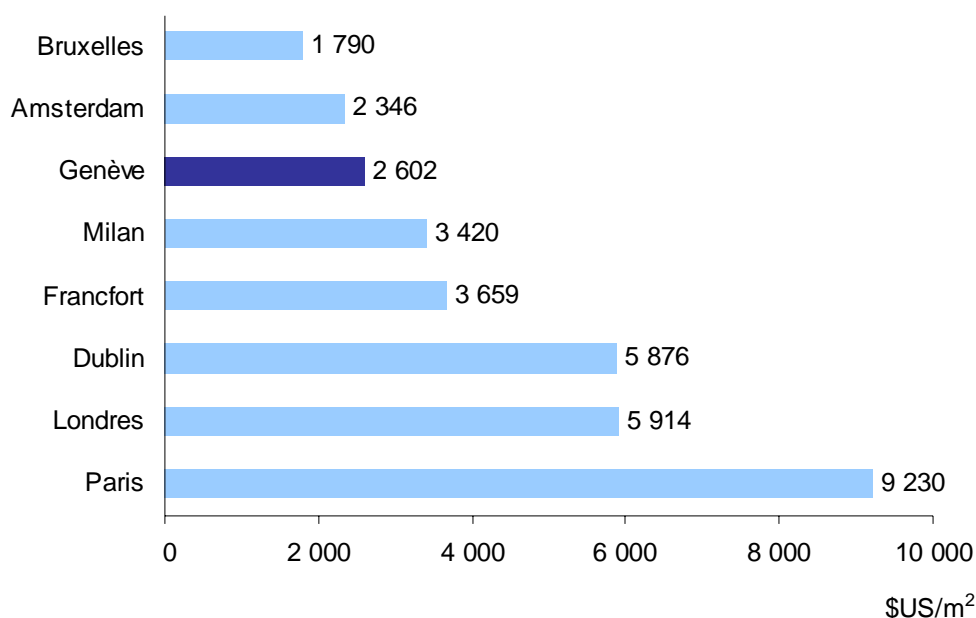
Tableau 8.3.3 : Loyer annuel moyen et coût total d'occupation des locaux industriels et commerciaux

Ville	Locaux commerciaux		Locaux industriels	
	Coût total d'occupation	Loyer annuel moyen par m2	Coût total d'occupation	Loyer annuel moyen par m2
	\$US	\$US	\$US	\$US
Bruxelles	1 790	1 556	101	88
Amsterdam	2 346	1 971	123	104
Genève	2 602	2 324	146	131
Milan	3 420	2 853	89	74
Francfort	3 659	3 113	119	92
Dublin	5 876	4 816	187	153
Londres	5 914	5 033	288	245
Paris	9 230	7 717	93	71
Vienne	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Schofield & Partners SA, Genève / Jones Lang LaSalle, juin 2005 (www.s-schofield.com)

n.d. = non disponible

Graphique 8.3.3 : Coût total d'occupation des locaux commerciaux



Source : Schofield & Partners SA, Genève / Jones Lang LaSalle, juin 2005 (www.s-schofield.com)

8.4 TARIFS HOTELIERS

Hôtels internationaux (prix catalogue pour une nuitée)

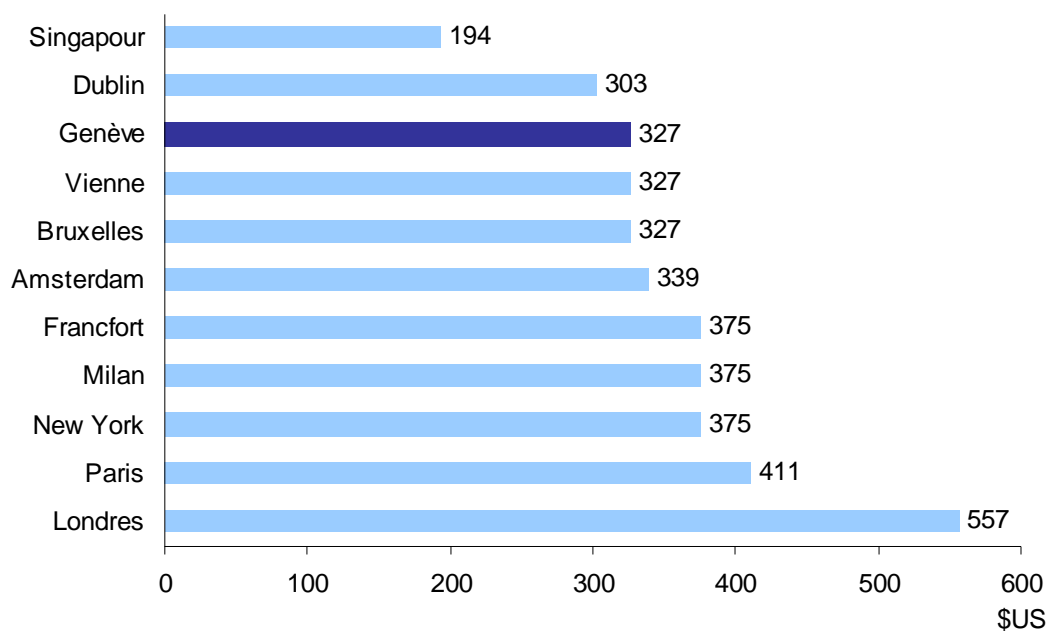
Tableau 8.4.1 : Prix moyens pour une chambre double

Ville	Prix d'une chambre double dans un hôtel de première classe ¹	
	\$US	EUR
Singapour	194	160
Dublin	303	250
Genève	327	270
Vienne	327	270
Bruxelles	327	270
Amsterdam	339	280
Francfort	375	310
Milan	375	310
New York	375	310
Paris	411	340
Londres	557	460

Source: UBS, *Prix et salaires: une comparaison du pouvoir d'achat dans le monde*, mise jour de l'édition 2003, février 2005 (www.ubs.com)

Note : (1) petit déjeuner compris.

Graphique 8.4.1 : Prix d'une chambre double dans un hôtel de première classe, en \$US



Source: UBS, *Prix et salaires: une comparaison du pouvoir d'achat dans le monde*, mise jour de l'édition 2003, février 2005 (www.ubs.com)

Tableau 8.4.2 : Tarifs pour une chambre double ¹

Hilton International					Crowne Plaza ²				
Ville	Nuitée			Offre	Ville	Nuitée			Offre
	\$US	€	CHF	%		\$US	€	CHF	%
Singapour	150	125	192	10-40	Singapour	150	125	192	20
Dublin	174	144	223	10-30	Dublin	183	152	234	20
Vienne	266	221	340	10-40	Bruxelles	183	152	234	20
Amsterdam	322	267	412	10-30	Milan	187	155	239	20
Francfort	346	287	443	20-50	Francfort	195	162	250	20
Milan	395	328	506	20-40	Vienne	207	172	265	20
Bruxelles	415	344	531	20-40	Amsterdam	251	208	321	20
Genève	484	402	620	20-40	Londres	255	212	326	20
Paris	484	402	620	10-40	New York	269	223	344	20
Londres	522	433	668	10-40	Genève	342	284	438	20
New York	600	498	768	10-30	Paris	495	411	634	20

Sofitel, Novotel ³					Best Western				
Ville	Nuitée			Offre	Ville	Nuitée			Offre
	US\$	€	CHF	%		US\$	€	CHF	%
Singapour	220	183	282		Francfort ^{pi}	120	100	154	20-25
Vienne ^{pi}	220	183	282		Vienne ^{pi}	140	116	179	20-25
Milan ^{pi}	313	260	401		Amsterdam	170	141	218	20-25
Francfort	325	270	416		Paris	200	166	256	20-25
Amsterdam	330	274	422		Genève ^{pi}	210	174	269	20-25
Genève	380	315	486		Dublin ^{pi}	240	199	307	20-25
Bruxelles	430	357	550		New York ^{pi}	250	208	320	20-25
New York	509	422	651		Bruxelles ^{pi}	305	253	390	20-25
Londres	595	494	762		Milan ^{pi}	315	261	403	20-25
Paris	645	535	826		Londres ^{pi}	385	320	493	20-25
Dublin	pas de Sofitel / Novotel				Singapour ^{pi}	pas de Best Western			

Source : Département de l'Economie, de l'Emploi et des affaires Extérieures (DEEE, Etat de Genève), *Enquête sur les tarifs des hôtels internationaux*, Genève, juin 2005. Prix indicatifs pour 2005

- Notes :
- (1) Taxes et services compris. Le petit déjeuner n'est, en général, pas inclus sauf lorsqu'il en est fait mention à côté du nom de la ville (pi = petit déjeuner inclus). Des offres spéciales sont parfois accordées aux sociétés ayant une forte demande de nuitées par année. Taux de change utilisé lorsque les prix en CHF et en € n'étaient pas communiqués : 1\$US = 1.28CHF ; 1\$US = 0.83€.
 - (2) Selon les standards de la chaîne de l'InterContinental, les hôtels ne disposent plus de tarifs officiels. Les prix dépendent du taux d'occupation et de la période demandée. Les prix de la liste ci-dessus sont représentatifs du mois de septembre, une période de conférences et de congrès.
 - (3) Il s'agit d'hôtels Sofitel pour toutes les villes, sauf pour Milan et Singapour où les prix donnés sont ceux d'hôtels Novotel.

p.i. = petit déjeuner inclus.