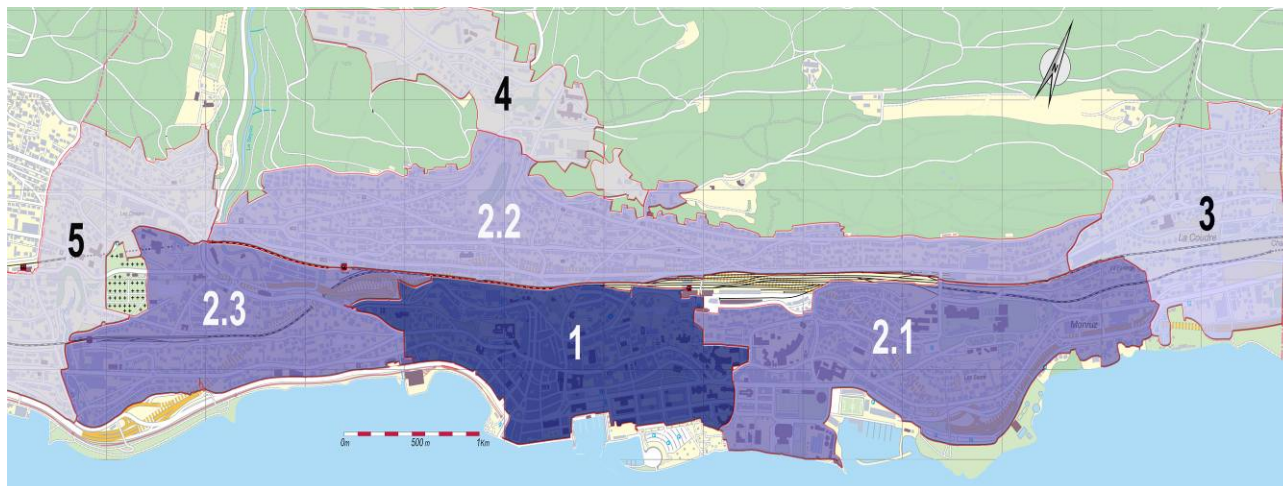


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC_{COLLIERS})

édition n° 8, hiver 2008/2009



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2008				2 ^{ème} semestre 2008				1 ^{er} semestre 2009	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	165	245	200	350	170	240	200	350	↔	↓
2.1	Centre Est (Beaux-Arts/Monruz)	145	250	190	350	150	250	185	320	↔	↓
2.2	Centre Nord (Parcs/Cadolles/Fahys)	135	210	165	280	135	210	165	280	↔	↔
2.3	Centre Ouest (Serrière/Vauseyon)	110	220	150	285	120	210	155	270	↔	↔
3	Est (Monruz/La Coudre)	100	167	135	200	110	165	135	200	↔	↔
4	Nord (Cadolles/Puis Godet)	130	195	145	240	135	195	145	235	↔	↔
5	Ouest (Vauseyon)	85	145	125	200	90	150	130	190	↑	↔

COMMENTAIRE

Prémisses d'une crise ? Le fait marquant de la période d'observation du 2^e semestre 2008 est un léger resserrement de la fourchette de prix. Les entreprises semblent peu enclines à payer la qualité : situation, emplacement, vue, équipements ou autres critères de standing. Cela étant, les prix des catégories standard et supérieures se resserrent. Plus fréquents sont, par contre, les comportements d'entreprises (typiques de périodes d'avant-récession) : les tentatives de négociation de loyers. Si ce phénomène s'amplifie, du fait d'une demande qui a plus trait à la curiosité qu'à l'expansion, il est probable que le niveau des loyers en souffre, mais dans une proportion bien moindre que celle connue lors des années 90. Hormis l'Ouest neuchâtelois (Zone 5), les prix stagnent, en particulier du fait des travaux d'infrastructure en cours dans la zone 2.3.

Les durées de vacances sont estimées à 2-3 mois, en faible augmentation. Il est prématuré de lire, dans l'environnement économique actuel, quelque indice de contraction de la demande. A l'instar des entreprises industrielles, les services se bornent à un attentisme, sans réelle orientation.

Indicateur des Loyers de Bureaux (ILB)

DEFINITION	L'ILB est un indicateur empirique basé sur des avis d'experts de l'immobilier neuchâtelois. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m ² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
CRITERES	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 neuchâtelois considère sept 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. Certaines zones de la ville ne sont pas couvertes car elles ne disposent pas d'un marché assez volumineux pour justifier une nouvelle segmentation.
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 neuchâtelois 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	Etude Ribaux & von Kessel, G.C.I. Services SA, Fidimmobil SA et le réseau Colliers AMI (Fribourg, Genève, Lausanne, Neuchâtel). Les estimations ne se basent pas uniquement sur les surfaces commerciales sous gestion mais également sur des valeurs constatées sur le marché.
METHODOLOGIE	L'Indicateur des Loyers de Bureaux neuchâtelois est basé sur les avis de deux experts immobiliers locaux et sur un sondage réalisé dans les principales surfaces administratives de la ville de Neuchâtel.
FREQUENCE	L'ILB est révisé chaque semestre. Le choix de cette fréquence s'explique par la relativement faible volatilité à court terme des loyers au m ² des bureaux à Neuchâtel.
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 : Christophe Ribaux, christophe.ribaux@ribauxvonkessel.ch

Prochaine parution : Mai 2009 **Distribution :** Clientèle et médias **Partenaire média :** **LE TEMPS**

Ribaux & von Kessel Promenade-Noire 6 **T** +41 32 724 67 41 gerance@ribauxvonkessel.ch
CH - 2001 Neuchâtel **F** +41 32 725 89 69 www.ribauxvonkessel.ch

ILB Fribourg, Genève et Lausanne : www.colliers-ami.ch
Market Report Switzerland : www.colliers.ch