



Zone	Qualité	1 <sup>er</sup> semestre 2010				2 <sup>eme</sup> semestre 2010				Tendances 2011	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	173	230	196	345	170	235	195	345	↑	↔
2.1	Centre Est / Beaux-Arts - Monruz	159	238	180	295	161	242	185	300	↔	↑
2.2	Centre Nord / Parc - Cadolles - Fahys	147	200	171	278	143	200	165	280	↓	↓
2.3	Centre Ouest / Serrière - Vauseyon	135	207	158	265	135	210	160	265	↔	↔
3	Est / Monruz - La Coudre	124	160	144	200	125	160	145	200	↔	↑
4	Nord / Cadolles - Puis Godet	135	190	147	230	135	190	145	230	↔	↔
5	Ouest / Vauseyon	110	163	138	187	110	163	138	187	↑	↔

### SANS TENDANCE CLAIRE

Le marché neuchâtelois a souffert de stagnation durant ce dernier semestre ; très peu de modifications (à la baisse et/ ou à la hausse) ont pu être enregistrées par rapport à nos derniers indicateurs.

La négociation des éléments essentiels des baux commerciaux (montant du loyer, durée contractuelle, etc.) reste une question d'actualité et complique les observations ( prestations comprises ou non dans les loyers)

S'agissant à proprement dit des tendances 2011, la réorganisation du pouvoir judiciaire (au 1er janvier 2011) conduira à une augmentation des vacants ( immeubles historiques) au centre-ville.

S'agissant du regroupement de l'IMT et de l'EPFL, le

budget (de CHF 74,9 mio.) a été accepté par le Grand Conseil Neuchâtelois pour la construction (2012 ?) d'un nouveau bâtiment de 11'000m2, à l'Est du centre-ville. À terme, 700 collaborateurs pourront y être engagés.

Plusieurs sociétés étrangères importantes, jusqu'ici locataires à proximité de Neuchâtel, cherchent à prendre à bail des surfaces au centre-ville. Ces deux éléments ne devraient pas avoir d'impact sur les tendances 2011, ni sur le taux de vacance !

En outre, deux seule zones devraient avoir, à notre sens, une tendance baissière ; celle de l'Est (environ 15'000 m2 de surfaces mixtes disponibles à court terme) et dans une mesure plus réduite, celle du centre Nord.



## DÉFINITION

L'ILB est un indicateur empirique basé sur les 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<sup>2</sup> et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.

## CRITÈRES

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 considère cinq 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 du canton ne sont pas couvertes.

## 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 effectifs), 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

Ribaux & von Kessel, Fidimmobil SA et GCI Services SA. Les estimations de ces partenaires ne se basent pas uniquement sur leurs surfaces commerciales sous gestion mais également sur des valeurs constatées sur le marché, soit un échantillon d'environ 350'000 m<sup>2</sup> (~55% du parc neuchâtelois).

## MÉTHODOLOGIE

Chaque partenaire donne son estimation des valeurs du marché pour les périodes considérées sans se concerter avec les autres experts. Afin de préciser les estimations, l'ILB exclut pour chaque catégorie les deux valeurs extrêmes (la valeur la plus haute et la valeur la plus basse). Puis une estimation moyenne est tirée des quatre avis d'experts restants. Les données du tableau au recto reflètent ainsi les moyennes arithmétiques «centrées» des avis.

## FRÉQUENCE

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<sup>2</sup>/an, 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

### Partenaire média :

**LE TEMPS**

### Prochaine parution :

Mai 2011

### Distribution :

Clientèle et médias

### Ribaux + von Kessel :

Rue de Promenade-Noire N°6  
CH - 2000 Neuchâtel  
T +41 32 724 67 41  
F +41 32 725 89 69  
info@ribauxvonkessel.ch  
[www.ribauxvonkessel.ch](http://www.ribauxvonkessel.ch)

### ILB Genève, Lausanne & Fribourg :

[www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)

### Market Report Switzerland :

[www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)



[www.ribauxvonkessel.ch](http://www.ribauxvonkessel.ch)



[www.fidimmobil.ch](http://www.fidimmobil.ch)



[www.gciservices.ch](http://www.gciservices.ch)