



| Zone | Qualité | 2 ^e semestre 2009 | | | | 1 ^{er} semestre 2010 | | | | 2 ^e semestre 2010 | |
|------|---------------------------------------|------------------------------|-----|------------|-----|-------------------------------|-----|------------|-----|------------------------------|------------|
| | | Standard | | Supérieure | | Standard | | Supérieure | | Standard | Supérieure |
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Tendance | Tendance |
| 1 | Hypercentre | 170 | 235 | 198 | 345 | 173 | 230 | 196 | 345 | ↑ | ↔ |
| 2.1 | Centre Est / Beaux-Arts - Monruz | 157 | 240 | 182 | 300 | 159 | 238 | 180 | 295 | ↔ | ↓ |
| 2.2 | Centre Nord / Parc - Cadolles - Fahys | 142 | 203 | 172 | 280 | 147 | 200 | 171 | 278 | ↔ | ↔ |
| 2.3 | Centre Ouest / Serrière - Vauseyon | 130 | 210 | 160 | 270 | 135 | 207 | 158 | 265 | ↔ | ↔ |
| 3 | Est / Monruz - La Coudre | 120 | 163 | 145 | 203 | 124 | 160 | 144 | 200 | ↔ | ↑ |
| 4 | Nord / Cadolles - Puis Godet | 132 | 193 | 148 | 235 | 135 | 190 | 147 | 230 | ↔ | ↓ |
| 5 | Ouest / Vauseyon | 110 | 163 | 138 | 190 | 110 | 163 | 138 | 187 | ↑ | ↔ |

COMMENTAIRE

À l'instar de notre constat de l'automne dernier, le resserrement entre les maxima et minima, pour des surfaces de qualité standard, s'est confirmé au second semestre 2009. Toutes les zones sont concernées à l'exception de la zone N° 5.

S'agissant des surfaces de qualité supérieure, une légère diminution de l'indicateur avait été soulignée (de -1 à -2,5 %) tant pour les minima que pour les maxima. Si cette tendance s'est confirmée pour les zones 1 & 2.1, les loyers des cinq autres zones sont repartis à la hausse ; conséquence de la spectaculaire contraction du taux de vacants de 2.2% à 1.6%¹.

Au niveau cantonal, le Conseil d'État recherche actuellement des solutions de regroupement de certains services de l'administration, notamment le secteur de la justice. Certaines pistes sont actuellement à l'étude, et une solution de centralisation à la Chaux-de-Fonds n'est pas à exclure. Si ce mouvement devait être confirmé, il serait alors probable qu'une quantité non négligeable de surfaces administratives soient offertes à la location, notamment dans des immeubles historiques du centre-ville.

À Neuchâtel, signe des temps difficiles actuels, une petite partie du patrimoine de la ville (commercial et/ou d'habitation) pourrait être également vendu.

Au centre-ville, certaines surfaces, encore actuellement dédiées au commerce de proximité, seront prochainement fermées (regroupement de surface commerciales en périphérie) et devront être réaffectées.

Lors du dernier ILB, nous avons relevé l'arrêt momentané de certains chantiers d'ampleur. Depuis le début de l'année 2010, certaines de ces promotions ont été réactivées et devraient être terminées courant-fin 2011.

Alors qu'à l'automne 2009, nous enregistrons des retards de paiement des loyers et une tendance à la délocalisation et au regroupement de certaines structures, ces deux tendances ne semblent plus d'actualité au printemps 2010.

¹ cf. Office Market Report 2010, © Colliers Suisse, février 2010, accessible sous www.colliers-ami.ch



ILBColliers

Indicateur des Loyers de Bureaux

N°10, automne 2009 | www.colliers-ami.ch & www.ribauxvonkessel.ch

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 m² 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 m² (~45% 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 m² 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 : | Octobre 2010 |
| 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 |
| ILB Genève, Lausanne et Fribourg : | www.colliers-ami.ch |
| Market Report Switzerland : | www.colliers.ch |


www.ribauxvonkessel.ch

www.fidimmobil.ch

www.gciservices.ch