

Conférence d'automne le 20 novembre

Photos Pluri-Médias

# Locaux commerciaux et industriels : contrastes

→ Notre dossier en pages 1 à 3

Locaux industriels :  
c'est le boum, mais... 2

Locaux commerciaux :  
différences régionales 3

La CIN franchit le cap  
des 2000 membres 4

## Plutôt de bonnes nouvelles

**Malgré la crise financière et ses incertitudes, les nouvelles sont plutôt bonnes en ce début d'automne dans le secteur de l'immobilier neuchâtois.**

✳ Sur le front des surfaces commerciales, industrielles et artisanales, qui fait l'objet de notre attention dans ce numéro, on apprend que plus de 50'000 m<sup>2</sup> de surfaces étaient vacants en juin dernier !



Par rapport à l'année précédente, ces surfaces libres ont tout de même diminué de 37,4 %, les trois quarts des locaux disponibles se situant dans les districts de Neuchâtel et de La Chaux-de-Fonds. La catégorie présentant la plus forte hausse regroupe les usines et les ateliers. Le niveau atteint est le plus élevé de ces cinq dernières années.

Hormis ce secteur, les loyers moyens des locaux vacants sont plus élevés dans les districts de Boudry et de Neuchâtel que dans le reste du canton. Le loyer des ateliers et usines est très similaire dans les trois villes principales. Il

s'agit d'un changement significatif par rapport à 2007 puisque, l'année dernière, les loyers de ce type étaient bien plus élevés à La Chaux-de-Fonds.

A la fin du mois de juin, les indicateurs économiques cantonaux nous délivraient un message de sérénité et de prospérité, depuis balayé par la crise financière qui sévit dans le monde. Souhaitons que Neuchâtel sache y résister et continue d'afficher cette mine resplendissante retrouvée qui lui a si longtemps manqué.

✳ L'Office fédéral du logement a récemment annoncé que le nouveau taux hypothécaire de référence applicable au taux de référence fixés jusqu'à présent par les banques cantonales. Il se fonde sur le taux hypothécaire moyen des créances hypothécaires des banques actives en Suisse. Il sera établi chaque trimestre. La Chambre immobilière neuchâtoise se réjouit de cette uniformisation, qui permettra de fixer le loyer sur la base de règles objectives, transparentes et identiques

dans tous les pays. Le dernier chiffre publié par la Banque cantonale neuchâtoise étant de 3,5%, le nouveau taux applicable n'entraînera aucune modification de loyer possible selon ce paramètre.

✳ Une autre bonne nouvelle est survenue : un coup de pouce fiscal est donné aux énergies renouvelables. La Chambre immobilière neuchâtoise salue l'initiative du Conseil d'Etat d'encourager fiscalement les investissements visant à une utilisation rationnelle de l'énergie ou permettant le recours aux énergies renouvelables.

A partir du 1er janvier prochain, ces travaux ne seront plus pris en compte dans le calcul de l'estimation cadastrale et n'auront donc plus d'effet sur le calcul de la valeur locative.

Il convient de relever que le bureau de la Chambre immobilière neuchâtoise était intervenu ce printemps auprès du Département de la justice, de la sécurité et des finances pour qu'une telle mesure soit prise.





# Boum

**Jean-Claude Baudoin, secrétaire général de la Fédération neuchâteloise des entrepreneurs (FNE), confirme que ça boume du côté de la construction de locaux pour l'industrie dans le canton. Mais l'avenir à court et à moyen terme se présente avec beaucoup de points d'interrogation.**

- De Philip Morris à Serrières en passant par les projets d'agrandissements horlogers de La Chaux-de-Fonds, l'immobilier industriel semble florissant dans le canton. Cette impression se confirme-t-elle dans la réalité ?

- En effet, les grands projets industriels en cours de réalisation sont légion et cette croissance confirme les excellentes années conjoncturelles 2006, 2007 et 2008.

Toutefois, avec les menaces qui pèsent aujourd'hui sur le capital, il est difficile, voire impossible, de tirer des plans pour les prochains mois.

- Comment se présen-



La Chaux-de-Fonds : des projets en cours et à venir dans l'horlogerie. Ici chez Ulysse Nardin.

## dans l'industrie - Et après ?

tent les carnets de commandes à très court terme ?

- La Fédération neuchâteloise des entrepreneurs note que les réserves de travail dans ce domaine ne sont plus aussi importantes qu'auparavant. Les carnets de commandes ont une durée de vie de trois à quatre mois et, à l'approche de l'hiver, une certaine inquiétude pointe à l'horizon.

- Comment agiriez-vous si la crise financière mondiale avait des effets sur le

secteur de la construction dans le canton ?

- Si la crise financière devait avoir des conséquences sur le tissu neuchâtelois de la construction, nous pourrions alors encourager les collectivités publiques à mener une politique anti-

cyclique. Dès lors que les communes neuchâteloises sont revenues à meilleure fortune et que l'Etat améliore ses prévisions budgétaires, un tel encouragement public à l'investissement relèverait de la logique économique.

### Promotion économique en question

- Diriez-vous, avec d'autres, que les effets de la politique actuelle en matière de promotion économique semblent s'es-souffler ?

- La Promotion économique ne cesse de changer de cap depuis cinq ans. La confiance s'étirole au fil des réformes et le prochain départ de Bernard Soguel va une fois de plus perturber la durabilité des moyens mis en oeuvre pour demeurer compétitif dans un environnement intercantonal et international en mal

de grands projets porteurs.

Pour les entrepreneurs neuchâtelois, une meilleure promotion économique sera louée partout lorsque la pression fiscale retombera de quelques points en terres neuchâteloises. Mais on sait aussi qu'en la matière, une baisse fiscale notoire ici se paiera cher à Berne avec les effets induits de la Péréquation financière intercantonale.

On le constate: la marge de manoeuvre cantonale dans le domaine de la Promotion économique n'est plus bien grande, d'autant que tous nos voisins pratiquent la même propagande d'attraction!



Celgene : agrandissement à Boudry.

propos recueillis par  
jean-luc vautrevers@cininfo.ch



**Le directeur du Credit Suisse à Neuchâtel, Claude Guinand, par ailleurs député et membre du Comité de la CIN, analyse que de grandes disparités régionales caractérisent le marché des locaux commerciaux dans le canton. Il estime par ailleurs que le leasing immobilier se développera ces prochaines années. Enfin il relève que la situation est moins bonne dans le secteur des bureaux par rapport aux locaux purement commerciaux.**

- Dans quel état se trouve la branche de l'immobilier commercial dans le canton de Neuchâtel ?

- Il y a de grandes disparités entre les différentes localités de notre canton, avec des commerces qui ont beaucoup souffert ces dernières années, à l'exception de certains endroits qui voient des centres commerciaux s'installer.

La demande de grands groupes suisses et étrangers dans des endroits bien spécifiques est encore importante (Marin, La Chaux-de-Fonds). Les deux principales zones se trouvant dans les villes, soit la rue du Seyon et l'avenue Léopold-Robert, enregistrent de nombreux changements de locataires mais avec peu de vacance, grâce à l'arrivée de commerces spécialisés.

- Observe-t-on de grandes différences régionales ?

- Trois pools se dégagent avec Neuchâtel, La Chaux-de-Fonds et Marin.

# Locaux commerciaux :



Claude Guinand : "Une réflexion devrait être menée pour redynamiser nos centres-villes".

## différences régionales

- Ces tendances caractérisent-elles aussi le leasing immobilier, dont le Credit Suisse est le leader ?

- Dans le contexte actuel, les éléments sont réunis pour que le leasing immobilier s'octroie une part de marché plus importante en Suisse et dans notre canton.

Les contraintes économiques incitent les entreprises à profiter de chaque gain de rentabilité, y compris dans le domaine du financement. Le leasing immobilier est une solution à ne pas négliger lors de l'acquisition ou la construction d'un nouvel immeuble industriel. Si aujourd'hui le marché en Suisse est confidentiel par rapport à nos voisins, il devrait connaître une croissance intéressante ces prochaines années.

- Quelles perspectives à moyen terme peut-on esquisser, d'une manière générale dans le secteur des locaux commerciaux ?

- A mon avis, il ne va pas y avoir de développement important dans ce

secteur à moyen terme. En effet, l'offre en locaux libres devrait suffire à satisfaire la demande. Une réflexion devrait être menée par nos autorités afin de redynamiser nos centres-villes.

- Dans le canton, quelles différences observe-t-on entre le marché des locaux commerciaux et celui des locaux de bureau ?

Les locaux commerciaux semblent trouver facilement preneur, pour autant qu'ils se trouvent stratégiquement bien placés. Il n'en est pas de même pour les bureaux qui peuvent rester libres quelque temps. Centralisation à l'extérieur des villes, difficultés de stationner, prix de location pourraient expliquer ce phénomène.

propos recueillis par  
jean-luc vautrevers@cininfo.ch



Marin : demande encore importante.



# Cap des 2'000 membres franchi

La Chambre immobilière neuchâteloise a franchi le cap des 2'000 membres. Elle a marqué cet événement en organisant une petite fête, le 21 août dernier, sur le toit de l'Etablissement cantonal d'assurance immobilière (ECAP), mis exceptionnellement à disposition et d'où on jouit d'un superbe point de vue sur la capitale cantonale.

Le 2'000e sociétaire est un couple de Fontaines, propriétaire d'une villa mitoyenne, depuis quelques années.

Bernard Otter est pompier professionnel et son épouse Maryline assume un travail de maman de jour à côté de son rôle de mère au foyer. Tous deux



Le couple Bernard et Maryline Otter, 2'000e membre de la CIN, avec le président Pascal Hofer et le directeur de la CIN Yann Sunier.

Photo Pluri-Médias

ont ressenti l'utilité de bénéficier des services de la CIN : conseils généraux ou personnalisés, conférences, mise à disposition de documents de référence, défense de la propriété.

Lors de la fête tenue sur le toit de l'ECAL, en présence de Christian Blandenier, président de la FRI, le président de la CIN, Pascal Hofer, a remis un chèque et un joli bouquet au couple du Val-de-

Ruz.

Il a aussi relevé combien la progression des membres de la CIN est spectaculaire : le nombre des sociétaires a doublé depuis 1996.

## Conférence d'automne sur les économies d'énergie

La Chambre immobilière neuchâteloise organise à nouveau cette année sa traditionnelle conférence d'automne, en collaboration avec l'USPI.

Cette manifestation aura lieu

le jeudi 20 novembre prochain, à 18 h. 30, à l'aula des Jeunes-Rives de Neuchâtel.

Le thème ? Le choix s'est porté sur un sujet très actuel : "Les économies d'énergie dans le bâtiment / Aspects techniques, économiques et fiscaux".

- Les aspects techniques seront traités par Steve Michaud, spécialiste Minergie au Service cantonal de l'énergie;
- Les aspects juridiques seront analysés par Jacques Ansermet, vice-directeur de la Chambre immobilière vaudoise ;
- Les aspects fiscaux seront détaillés par Antoine Helbling, expert fiscal diplômé auprès de la fiduciaire FDA, à Neuchâtel.

JAB  
2400 Le Locle

Changement d'adresse à communiquer à : Chambre immobilière neuchâteloise, case postale, 2001 Neuchâtel

**Editeur :** Chambre immobilière neuchâteloise  
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel  
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91  
[www.cininfo.ch](http://www.cininfo.ch), [info@cininfo.ch](mailto:info@cininfo.ch)  
Reproduction libre, justificatif souhaité  
**Tirage :** 2'250 exemplaires

**Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) :** Bureau de journalisme  
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry  
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77  
[pluri-medias@net2000.ch](mailto:pluri-medias@net2000.ch)  
**Impression :** Imprimerie Gasser SA, Le Locle

La prochaine assemblée générale de la Chambre immobilière neuchâteloise aura lieu le mercredi 13 mai 2009 à l'aula des Jeunes-Rives, à Neuchâtel. Une date à réserver !