

DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À LA NEUVEVILLE/BE

TERRAIN DE 2'527 M² AVEC IMMEUBLE COMMERCIAL EXISTANT, REVENUS LOCATIFS TRANSITOIRES ET POTENTIEL RÉSIDENTIEL



SWISS
COMMERCIAL
INVEST

POINTS CLÉS DE L'INVESTISSEMENT

Situation attractive à La Neuveville/BE, dans un quartier résidentiel établi de la région du lac de Bienne. Le bien se trouve à proximité du centre historique, de la gare, des écoles et des commodités du quotidien.

Important potentiel de développement résidentiel grâce à l'intégration envisagée du site à la zone d'habitation HA4 voisine. Son implantation dans un quartier à dominante résidentielle favorise le repositionnement de l'immeuble.

Terrain de 2'527 m2 sur deux parcelles, occupé par des bâtiments commerciaux et industriels et des aires de stationnement. Le bâtiment existant offre environ 2'211 m2 de surfaces locatives: bureaux, locaux d'activités et dépôts.

Profil d'investissement Value-Add attractif: les revenus locatifs existants et le potentiel de location transitoire s'allient à une stratégie de développement résidentiel à long terme pour valoriser le potentiel du terrain.

SITUATION ATTRACTIVE DANS LA RÉGION DU LAC DE BIENNE





DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL AVEC VUE SUR LE LAC





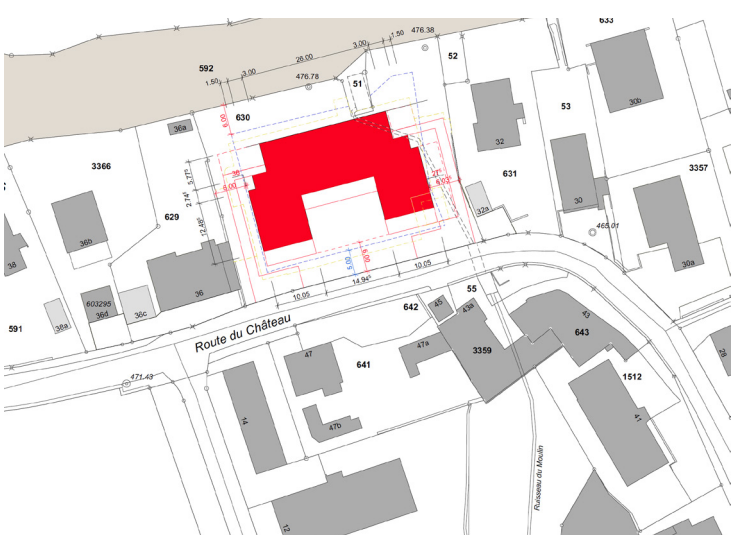


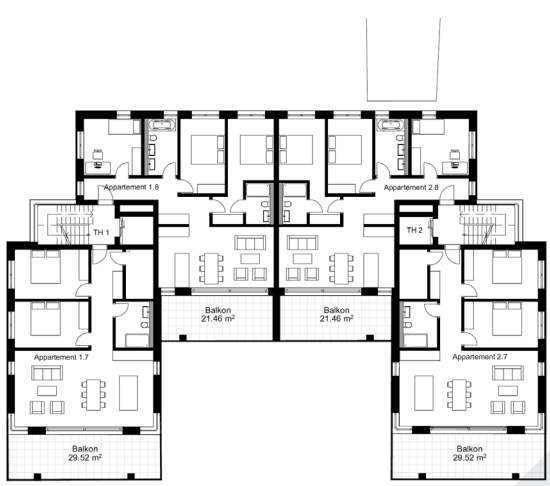


APERÇU DU PROJET

Affectation		Surface habitable
Logements	2x 1,5 pièces	79 m2
	2x 2,5 pièces	137 m2
	8x 3,5 pièces	817 m2
	4x 4,5 pièces	432 m2
Parking souterrain	14 places	
Total		**1’465 m2**

Niveau	SP SIA	VB SIA
Sous-sol	814 m2	2’492 m3
Rez-de-chaussée	651 m2	1’993 m3
1er au 3e étage	1’621 m2	4’962 m3
4e étage	61 m2	182 m3
Total	**3’147 m2**	**9’630 m3**

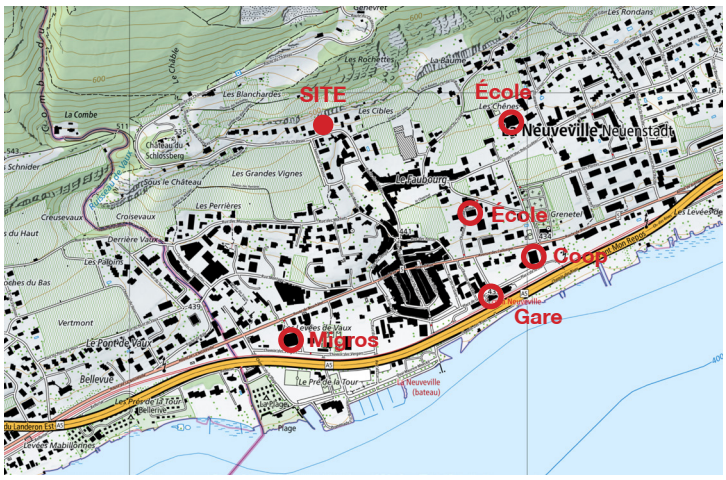


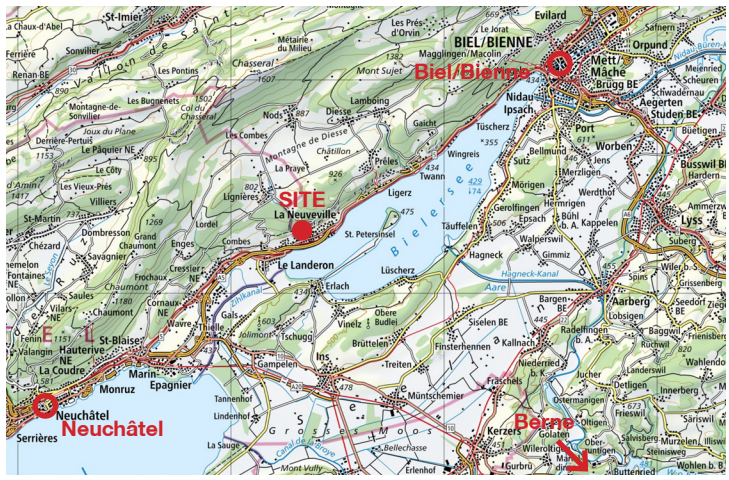


DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL AVEC VUE SUR LE LAC

L’étude de faisabilité prévoit un ensemble résidentiel de qualité comprenant 16 appartements et environ 1’465 m2 de surface habitable, avec une offre diversifiée de logements de 1,5 à 4,5 pièces. Les appartements, majoritairement orientés au sud, disposent de généreux balcons et terrasses avec une belle vue sur le lac de Bienne. Le projet comprend également des espaces extérieurs communs, une terrasse en toiture avec vue panoramique sur le lac et 14 places de stationnement souterraines.

L’étude suppose l’abrogation du plan de quartier «NOVIS» et l’affectation du site à la zone d’habitation HA4 voisine, dont les prescriptions constituent la base du concept de développement proposé.





SITUATION

- Situation résidentielle attractive avec vue sur le lac de Bienne, idéalement située entre Biel/Bienne et Neuchâtel
- Proximité du centre historique et des commodités: gare, écoles, commerces et services du quotidien
- Quartier résidentiel établi
- Environnement de vignobles et de paysages naturels

OBJET DE LA TRANSACTION

- Adresse: Route du Château 34, 2520 La Neuveville/BE
- Immeuble commercial et industriel existant
- Environ 2’211 m2 de surfaces locatives
- Terrain de 2’527 m2 au total, parcelles 630 et 3252
- Propriété exclusive, sans droit de superficie
- Transaction: Asset Deal, processus de vente structuré

TERRAIN / AFFECTATION

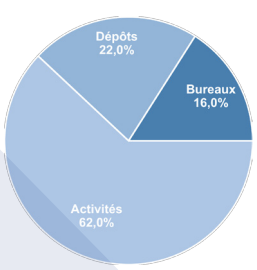
- Parcelle 630: 1’917 m2, actuellement soumise au plan de quartier PQ Novis
- Parcelle 3252: 610 m2, essentiellement dédiée au stationnement
- Abrogation du plan de quartier et intégration à la zone d’habitation HA4 voisine envisagées
- Étude de faisabilité architecturale fondée sur la zone HA4
- Habitation: indice d’utilisation maximal de 1,0

SITUATION LOCATIVE

- Immeuble à plusieurs locataires: bureaux, locaux d’activités et dépôts
- Baux en cours: revenu locatif net d’env. CHF 85’000 par an durant la phase de planification et de développement
- Baux de courte durée offrant une grande flexibilité pour le futur développement résidentiel
- Potentiel supplémentaire de location transitoire dans l’existant

RÉPARTITION DES SURFACES

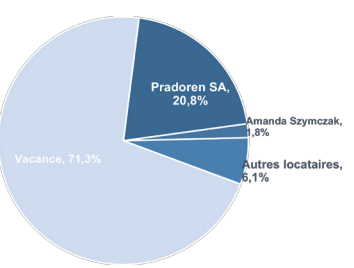
Répartition par affectation



Bureaux	354 m2	16,0%
Activités	1’370 m2	62,0%
Dépôts	487 m2	22,0%
TOTAL	**2’211 m2**	**100,0%**
Parking ext.	44 places	

REVENUS LOCATIFS / VACANCE

Part du revenu locatif net potentiel



Pradoren SA	20,8%
Amanda Szymczak	1,8%
Autres locataires	6,1%
Vacance	71,3%
TOTAL	**100%**

PROCESSUS DE TRANSACTION

La transaction prend la forme d’un Asset Deal dans le cadre d’un processus de vente structuré. Après signature d’un accord de confidentialité, les intéressés recevront le mémorandum d’information et un accès à la data room pour la phase des offres indicatives (NBO).

Remise de l’offre indicative (NBO) au plus tard le **mercredi 28 octobre 2026 à 12h00**.
Remise de l’offre ferme (BO) au plus tard le **mercredi 25 novembre 2026 à 12h00**.

La finalisation de la transaction est visée pour la fin du 4e trimestre 2026.

Swiss Commercial Invest AG · François Bernath · Tel +41 79 861 71 61 · francois.bernath@swiss-ci.com
www.swiss-ci.com