

Rating de la macro-situation vente

Ville de Langenthal





Lieu

Ville
Lieu

Langenthal (OFS: 329)
Langenthal (FPRE: CH-02-000570)

Agglomération OFS
Type de commune OFS
Canton
Région MS
Région FPRE
Type d'espace FPRE
Fusions:

Centre hors agglomérations
Commune urbaine tertiaire d'une petite ou hors agglomération
Bern
Oberaargau (OFS: 15) 
Mittelland 
Autres zones urbaines
La commune a fusionné en 2010 avec: Untersteckholz (OFS: 343)
en 2021 avec: Obersteckholz (OFS: 334)

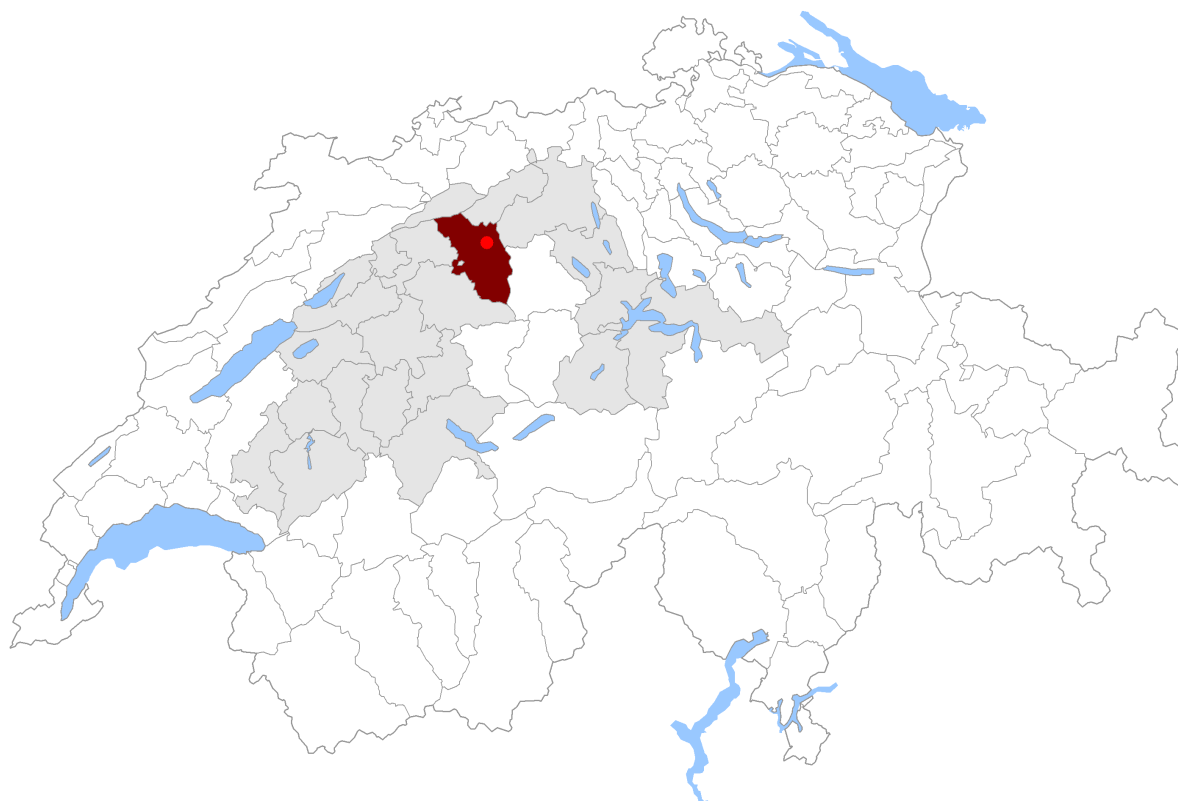


Table des matières

1. Texte de la macro-situation des commerces
2. Rating de la macro-situation: indicateurs
3. Rating de la macro-situation vente
4. Rating de la macro-situation: interprétation

1 Texte de la macro-situation des commerces

Ville de Langenthal

Selon la définition de l'OFS, Langenthal est une «commune urbaine tertiaire» et fait partie d'un centre hors agglomérations dans le Canton de Berne. La ville de Langenthal compte 16'141 habitants (2024), répartis sur 7'541 ménages (2024); la taille moyenne d'un ménage est de 2.1 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2019 et 2024 est de 38 personnes. Selon Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo, en 2023, 27.8% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse: 33.2%), 32.7% aux couches sociales moyennes (Suisse: 31.8%) et 39.5% aux couches sociales modestes (Suisse: 35%). Entre 2019 et 2024, la charge fiscale moyenne pour familles a baissé faiblement et pour célibataires est restée stable. Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la ville de Langenthal compte 1'352 entreprises avec 13'386 employés en 2023. Ceci correspond à une croissance de 131 entreprises et à une croissance de 892 employés depuis 2012. Sur les 10'297 équivalents à plein temps, 75 (1%) se trouvent dans le secteur primaire, 3'114 (30%) dans le secteur secondaire et 7'108 (69%) dans le secteur tertiaire.

Langenthal est un centre. Les centres (centre-ville) les plus rapidement atteignables en transport individuel sont Solothurn (39 min.), Olten (41 min.) et Aarau (49 min.). En transports publics, les centres les plus rapidement atteignables sont Olten (32 min.), Bern (43 min.) et Aarau (47 min.).

Mesuré par la quote-part des équivalents plein temps (EPT), selon le recensement des entreprises de l'OFS, les branches les plus importantes à Langenthal sont les branches «Activités pour la santé humaine» (13.8% des EPT), «Fabrication de machines et équipements n.c.a.» (7.3% des EPT) et «Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles» (7% des EPT).

Selon l'Office fédéral du développement territorial, Langenthal dispose d'une zone à bâtir de 480 hectares. La quote-part de la surface prévue pour des activités est de 28% environ, dont au moins 11% (largeur de bande: 11% - 18%) est non construite en 2022, ce que signifie une surface disponible pour des activités économiques d'au moins 14.6 hectares (largeur de bande: 14.6 - 24.4 hectares). La quote-part de la surface des réserves pour des activités économiques à Langenthal est au-dessous de la région MS Oberaargau (au moins 17%) et au-dessous de la région FPRE Mittelland (au moins 21%).

Selon les modèles d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 31 Décembre 2025), le loyer du marché d'une surface de bureau typique (nouvelle construction) à Langenthal se trouve à 142 CHF/m². Les loyers pour des surfaces de vente typiques sont de 235 CHF/m². Selon le modèle prospectif 2025 de FPRE, une demande supplémentaire négative de 33'730 m² (-3.3%, -1984 m² par an) de surface brute dans le domaine des commerces est attendue dans la ville de Langenthal entre 2023 et 2040 (scénario moyen). Les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisé) se trouvent, selon la micro-situation, pour un immeuble administratif typique entre 135 - 160 CHF/m² et pour un immeuble d'arcade typique entre 135 - 810 CHF/m². Pour un immeuble commercial typique à une micro-situation moyenne, ces valeurs se trouvent entre 190 - 230 CHF/m². Les cinq dernières années, les loyers de marché pour les surfaces administratives dans la Région MS Oberaargau ont augmenté de 1.3%.

2 Rating de la macro-situation: indicateurs Ville de Langenthal

indicateurs

	Niveau actuel										Niveau prospectif*				
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++	
Taille du marché															
Habitation								X				X			
Bureau							X					X			
Vente							X					X			
Industrie de pointe							X					X			
Industrie traditionnelle							X						X		
Logistique					X							X			
Développement															
Ménages					X								X		
Employés bureau						X						X			
Employés vente					X							X			
Employés industrie de pointe			X										X		
Employés industrie traditionnelle				X									X		
Population															
Couches sociales						X						X			
Pouvoir d'achat				X								X			
Charge fiscale			X									X			
Économie															
Branches à forte valeur ajoutée				X									X		
Charge fiscale pers. morales	X											X			
Accessibilité / accès au trafic															
Accessibilité TMI			X									X			
Accessibilité écoles supérieures					X							X			
Accès au trafic					X							X			
Facteur du risque															
Habitation				X								X			
Bureau			X									X			
Vente		X									X				
Industrie de pointe			X								X				
Industrie traditionnelle			X								X				
Logistique			X								X				

*Le modèle prospectif 2025 intègre les nouveaux scénarios de population pour la Suisse et les cantons (OFS, 2025) ainsi que les scénarios sectoriels à long terme par régions MS (ARE, OFEN, 2025). Dans le cadre de l'intégration de ces nouvelles bases de données, le modèle prospectif a également été développé davantage.
Sources: OFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, modèle prospectif FPPE.

3 Rating de la macro-situation vente Ville de Langenthal

Ratings de détail - vente

	Rating actuel	Rating prospectif*
Taille du marché	4.5	4.5
Évolution de la population	3.0	2.0
Pouvoir d'achat	2.5	2.5
Facteur du risque		1.5

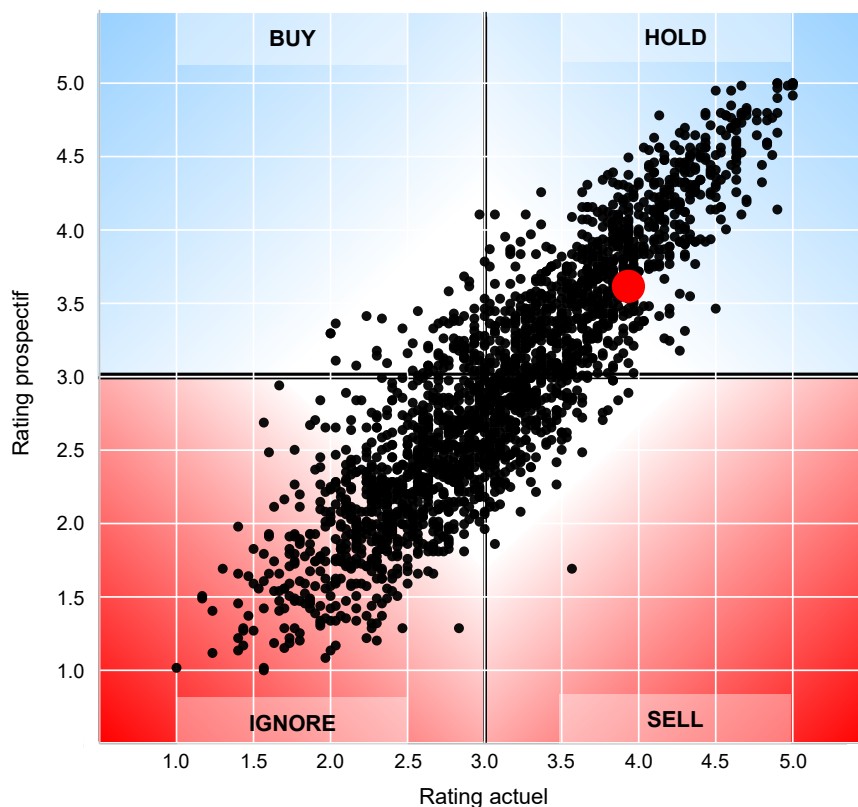
Tension actuelle du marché et tendances à long terme

	Tension du marché	Tendance (revenus réels)
Tension actuelle du marché et tendances	très élevée	--
Évolution de l'offre	Évolution de l'offre ≈ évolution de la demande	
Risque politique/réglementaire	élevée	

Rating de synthèse - vente

	Rating actuel	Rating prospectif*
Rating	3.93	3.62
Évaluation	Bon emplacement avec un potentiel d'amélioration défavorable	

Analyse du site



*Le modèle prospectif 2025 intègre les nouveaux scénarios de population pour la Suisse et les cantons (OFS, 2025) ainsi que les scénarios sectoriels à long terme par régions MS (ARE, OFEN, 2025). Dans le cadre de l'intégration de ces nouvelles bases de données, le modèle prospectif a également été développé davantage.
Sources: OFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, modèle prospectif FPPE.

4 Rating de la macro-situation: interprétation

Ville de Langenthal

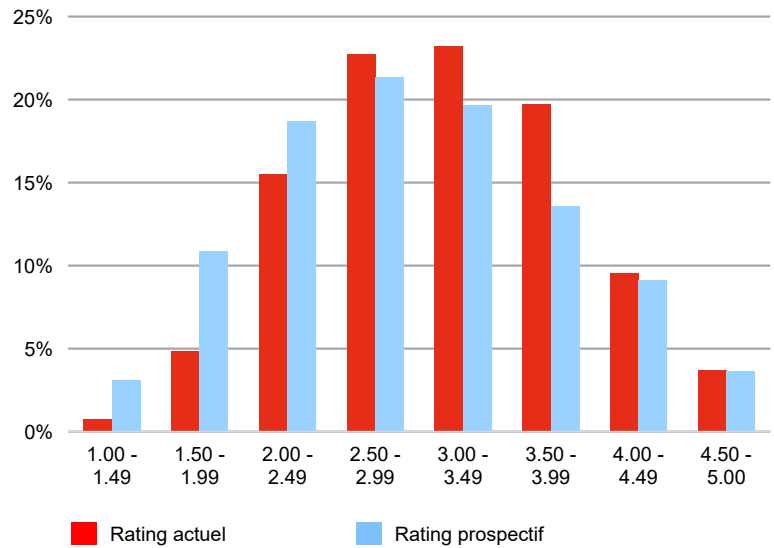
Interprétation des ratings

La notation macro-situation actuelle et prospective de FPRE évalue un emplacement en comparaison à tout autre site. Il s'agit d'une notation relative. C'est-à-dire: une amélioration de notation prospective face à la notation actuelle peut représenter un développement négatif dans un marché en déclin, ce qui s'avère moins défavorable qu'une évolution dans le marché global.

Rating de la macro-situation vente

Ratings relatifs

- 4.50 - 5.00: Excellent
- 4.00 - 4.49: Très bon
- 3.50 - 3.99: Bon
- 3.00 - 3.49: Moyen
- 2.50 - 2.99: Défavorable
- 2.00 - 2.49: Mauvais
- 1.50 - 1.99: Très mauvais
- 1.00 - 1.49: Extrêmement mauvais



Risque politique/réglementaire

L'indicateur des risques politiques et réglementaires liés au développement immobilier repose sur trois sous-indicateurs : « orientation politique », « propension à la croissance » et « marché immobilier libéral ». L'indicateur global est une synthèse des sous-indicateurs avec les niveaux « moyen », « élevé » et « très élevé ».

Source : modélisations Fahrländer Partner (base de calcul : segmentation de la demande sur le marché du logement, comportement lors des élections et des votations).

Indication

FPRE calcule les notifications de situation et de marché avec le plus grand soin en se référant aux chiffres les plus récents à disposition. Les énoncés se réfèrent à des données d'estimation de situations générales protégées, sans pour autant prendre en compte les propriétés de la micro-situation et de l'objet ainsi que l'accord de la configuration globale.

5 Impressum

Conditions d'utilisation

Tous droits réservés. Les informations sont la propriété de Fahrländer Partner AG Raumentwicklung. Le présent produit ne peut être ni revendu ni reproduit sans l'autorisation écrite préalable de l'auteur. Certains passages de texte ou données peuvent être cités, à condition que l'auteur et la source soient identifiés.

Toutes les informations et tous les modèles contenus dans cette publication ont été élaborés ou calculés par Fahrländer Partner AG Raumentwicklung avec le plus grand soin, sur la base des données les plus récentes disponibles. Toutefois, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude, la précision, l'actualité et l'exhaustivité du contenu de ces informations. Le contenu de cette publication est exclusivement destiné à l'information. Toute responsabilité est exclue.

À propos de FPRE

Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) est une entreprise privée de conseil et de recherche dont le siège principal est à Zurich et qui possède des succursales à Berne et à Francfort-sur-le-Main. FPRE est détenue par les partenaires dirigeants et est totalement indépendante. L'entreprise est l'un des principaux fournisseurs de données et de modèles numériques pour l'évaluation immobilière et le développement territorial. Avec le système d'évaluation et d'analyse immobilière IMBAS, FPRE gère l'une des grandes applications d'économie immobilière pour la Suisse, l'Allemagne et la Principauté du Liechtenstein. FPRE met également à disposition des données de marché, des modèles d'évaluation et des benchmarks via des interfaces standardisées (API) et permet ainsi des intégrations sans rupture dans les processus numériques. Les notations, les benchmarks et les évaluations automatisées sont ainsi mis à disposition pour l'analyse et l'évaluation de portefeuilles entiers d'hypothèques ou de placements instantanément.

Les ratings de la macro-situation vous proposent des évaluations actuelles et prospectives sur la qualité d'un investissement. Des ratings pour les biens immobiliers résidentiels locatifs, les bureaux, les surfaces de vente, de commerce et d'industrie sont à votre disposition. Obtenez des ratings pour chaque emplacement en Suisse en quelques clics dans l'application IMBAS. Ou alors utilisez notre API pour l'intégration des contrôles communaux dans votre propre système. Les ratings de la macro-situation peuvent être commandés à la pièce ou téléchargés sur IMBAS.

Plus d'informations

<https://fr.fpre.ch/tools/imbasmakro-lageratings/>

Contact

Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zurich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
<https://fr.fpre.ch/>

Emplacements
Zurich
Berne
Francfort