



LE MARCHÉ IMMOBILIER NEUCHÂTELOIS 2021

ÉDITORIAL

CHÈRES NEUCHÂTELOISES, CHERS NEUCHÂTELOIS,

Voilà plus d'une année que la crise sanitaire a fait irruption, chamboulant nos habitudes, nos foyers et nos métiers. L'obligation de télétravail a offert un coup d'accélérateur dans la numérisation des activités de nombreuses entreprises. Corollaire, l'habitation devient le lieu où s'entremêlent vie privée et vie professionnelle. L'intérêt pour l'accès à la propriété s'est ainsi renforcé au sein de la population, désireuse de logements plus spacieux et mieux équipés, favorisant la transformation du marché.

L'immobilier de demain trouvera donc peut-être ses fondements dans ces nouvelles réalités d'aujourd'hui. Pour conserver une vision à long terme, la Banque Cantonale Neuchâteloise publie son étude immobilière. Réalisée en collaboration avec Wüest Partner, cette cinquième édition propose une grille de lecture régionale. Si les prix des villas ont peu évolué en 2020 dans le canton de Neuchâtel, la dynamique positive pour le marché de la PPE s'est poursuivie l'an dernier. Sans surprise, les loyers d'appartements et des surfaces de bureaux affichent, en revanche, un recul.

Dans cette redéfinition en cours, rappelons que la pierre reste un actif qui conserve tout son intérêt. En raison de la demande croissante pour l'accès à la propriété, les prix des villas et des PPE devraient en effet poursuivre leur progression, tout en se maintenant à des niveaux attractifs, l'environnement de taux d'intérêts restant favorable.

L'attractivité résidentielle du canton de Neuchâtel est également au cœur de cette étude (pages 12 et 13). En effet, malgré le recul démographique, une analyse montre que les prix abordables et d'autres facteurs d'attractivité (fiscalité, accessibilité, etc.) se sont améliorés, offrant ainsi des perspectives réjouissantes à moyen terme.

Partenaire privilégié des PME et de la population neuchâteloise, la BCN entend, grâce à sa connaissance fine des particularités régionales, accompagner les professionnels dans leurs nouveaux projets, les investisseurs dans la sélection de leurs biens et les privés dans leurs désirs d'acquérir une propriété.

A vous toutes et tous, nous souhaitons une agréable lecture.



«La BCN entend, grâce à sa connaissance fine des particularités régionales, accompagner les professionnels dans leurs nouveaux projets, les investisseurs dans la sélection de leurs biens et les privés dans leurs désirs d'acquérir une propriété.»

Pierre-Alain Leuenberger
Directeur général

EN UN COUP D'ŒIL

TENDANCES 2021

Canton de Neuchâtel	Offre	Demande	Prix
Villas	↘	↗	↗
PPE	→	↗	↗
Appartements (location)	↗	→	↘
Bureaux (location)	↗	→	↘



REGARDS 2020

Evolution annuelle des prix (en %)

Villas*	↘	-0,6
PPE*	↗	+2,9
Appartements (loyers)	↘	-1,0
Bureaux (loyers)	↘	-2,9

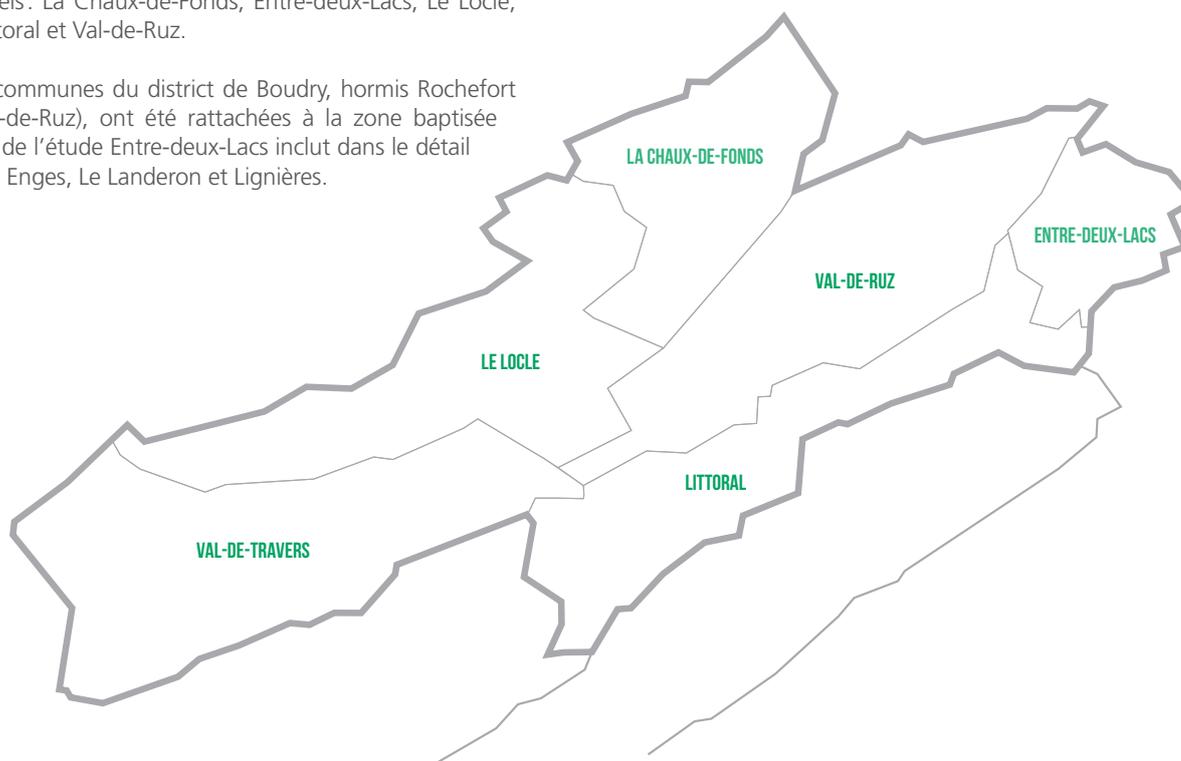
* Variation des prix entre le 4^e trimestre 2019 et le 4^e trimestre 2020

CONTEXTE ET PERSPECTIVES

DÉCOUPAGE EN SIX RÉGIONS

Dans cette étude, afin d'analyser les prix du marché immobilier avec une certaine homogénéité, le canton de Neuchâtel a été découpé en six régions géographiques distinctes qui s'éloignent des districts administratifs usuels: La Chaux-de-Fonds, Entre-deux-Lacs, Le Locle, Val-de-Travers, Littoral et Val-de-Ruz.

Par exemple, les communes du district de Boudry, hormis Rochefort (incorporé au Val-de-Ruz), ont été rattachées à la zone baptisée Littoral. La région de l'étude Entre-deux-Lacs inclut dans le détail Cornaux, Cressier, Enges, Le Landeron et Lignières.



CHIFFRES-CLÉS PAR CANTON ET PAR RÉGION

	Entre-deux-Lacs	La Chaux-de-Fonds	Littoral	Le Locle	Val-de-Ruz	Val-de-Travers	Neuchâtel	Berne	Vaud	Suisse
Nombre d'entreprises										
Évolution 2019 - 2020	13,24%	7,26%	9,26%	7,96%	6,78%	10,42%	8,79%	7,39%	10,73%	9,38%
Chômage										
2020*		6,2%	5,5%	5,8%	3,4%	6,1%	4,6%	2,5%	4,5%	3,1%
Taux moyen 2015 - 2020*		5,9%	6,1%	6,3%	3,7%	5,5%	4,9%	2,3%	4,2%	2,9%

Source: Wüest Partner, OFS

* Pour les régions, c'est le taux de chômage au mois de décembre dans la commune (de la région) la plus peuplée qui est considéré.

LES OPPORTUNITÉS DANS LA CRISE

Le marché immobilier a dû affronter, comme l'ensemble des branches économiques, une pandémie d'une ampleur très inattendue et aux conséquences finales encore incertaines. Cette crise est arrivée au moment où le canton de Neuchâtel recensait déjà une légère baisse démographique et des soubresauts conjoncturels dus à sa forte exposition aux exportations. Mais, contrairement à de nombreux autres secteurs, l'immobilier s'en sort bien et les perspectives pour le canton se révèlent plutôt intéressantes, dans un contexte de changements structurels fondamentaux, comme le télétravail et la digitalisation de l'économie.

Une économie suisse résiliente

En 2020, l'économie suisse a plutôt bien résisté face à la pandémie malgré la fermeture partielle des commerces et des restaurants ainsi que des restrictions temporaires de production. Comme ailleurs en Suisse, Neuchâtel doit néanmoins faire face aux difficultés de certains secteurs, notamment de l'horlogerie qui subit les effets de la crise avec un recul de 5% de ses effectifs sur le canton.

Impact limité sur le marché immobilier

En raison des mesures de soutien du canton et de la Confédération, de nombreuses faillites d'entreprises, en particulier dans le commerce de détail et la restauration, ont pu, jusqu'à présent, être évitées, limitant ainsi l'essor de locaux vides dans les centres-villes désertés durant plusieurs mois. Sur le marché des surfaces de bureau, le succès du télétravail et sa conséquence sur la demande en surfaces seront des éléments à observer au cours des prochains mois et des années à venir.

Une hausse des demandes pour la propriété

Sur le marché résidentiel, le confinement partiel a renforcé le souhait de nombreux ménages d'améliorer la qualité de leur logement. Les abonnements de recherche pour la propriété (PPE et villas) ont notamment fortement augmenté en Suisse et dans le canton de Neuchâtel. Les conditions de financement avantageuses soutiennent cette demande, mais la hausse du taux de chômage et la baisse des revenus de certains ménages limitent les possibilités d'accès à la propriété.

Démographie cantonale à la peine

La demande résidentielle subit en revanche toujours la dynamique démographique légèrement négative entamée en 2017 sur le canton de Neuchâtel et qui s'est poursuivie l'an dernier. Le haut du canton est davantage touché que le littoral, où la population reste relativement stable. Malgré cette demande morose, le nombre de logements vacants a légèrement diminué en 2020.

Nouveaux atouts pour le futur

La pandémie de Covid-19 a eu pour effet, d'une part, de remettre en valeur des régions périphériques parfois délaissées par une population de plus en plus urbaine et des emplois concentrés dans les grandes agglomérations. D'autre part, la démocratisation du télétravail permet aujourd'hui d'étendre son rayon de recherche résidentielle, car un lien direct aux grands centres d'emplois n'est parfois plus une priorité. Dans ce contexte, le canton de Neuchâtel a une excellente carte à jouer à l'avenir de par la qualité de vie qu'il offre à ses habitants et des taux d'imposition en nette baisse. Cette attractivité résidentielle relancée pourrait donner une impulsion positive à la croissance démographique des différentes régions du canton au cours des prochaines années.

ÉVOLUTION DES PRIX SUR 10 ANS

Base 100 : 1^{er} trim. 2010

VILLAS Indices des prix de transaction



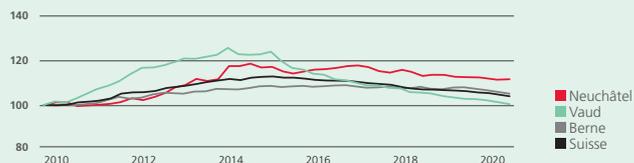
PPE Indices des prix de transaction



IMMEUBLES DE RENDEMENT Indices des prix de transaction



APPARTEMENTS Indices des prix des loyers

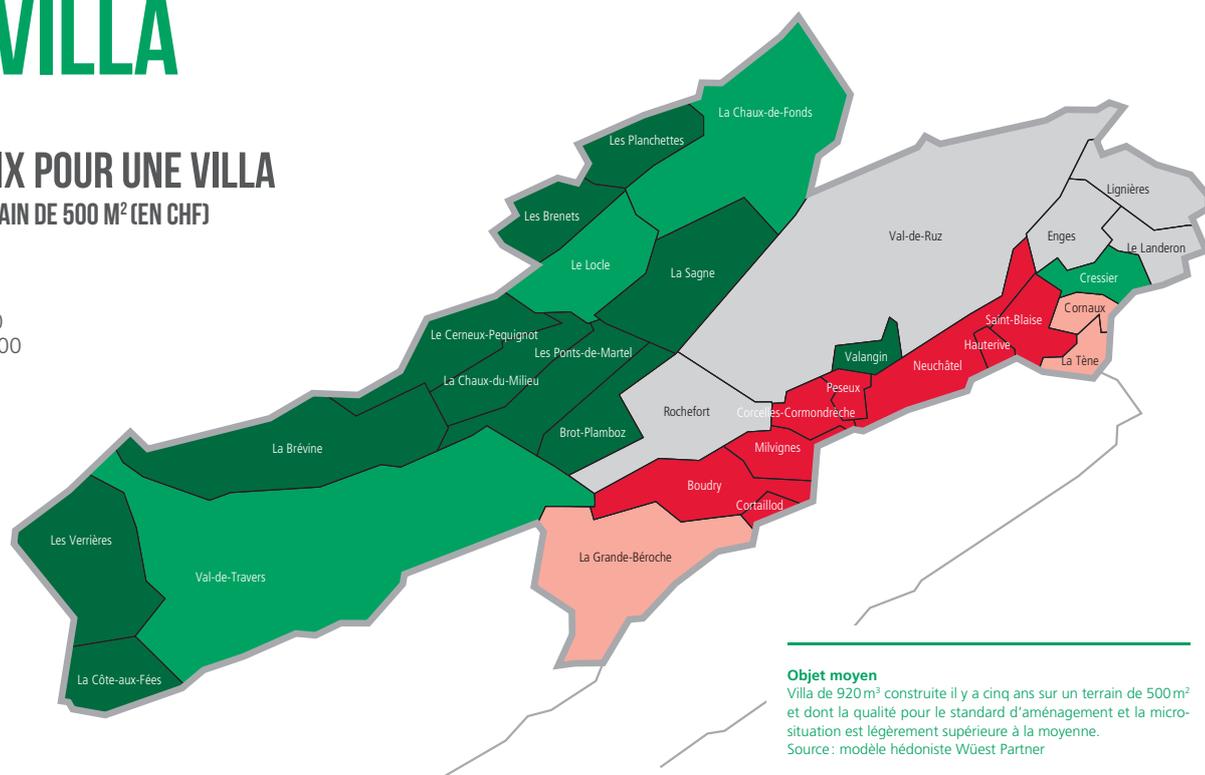


Source: Wüest Partner

LE MARCHÉ DE LA VILLA

ATLAS DES PRIX POUR UNE VILLA DE 920 M³ SUR UN TERRAIN DE 500 M² (EN CHF)

- moins de 800'000
- 800'000 - 950'000
- 950'000 - 1'050'000
- 1'050'000 - 1'150'000
- plus de 1'150'000



Accélération des prix en Suisse en 2020

Le prix des villas en Suisse a connu une croissance impressionnante avec une hausse de 5,4% durant l'année 2020. Cela représente la plus forte augmentation en 12 mois depuis 2012. En parallèle à des conditions de financement toujours favorables, la pandémie de Covid-19 a alimenté la demande de logements en propriété et a agi comme un déclencheur pour de nombreux ménages. L'augmentation du temps passé chez soi, le développement du télétravail, le besoin accru en espaces privatifs intérieurs et en espaces de détente extérieurs sont autant d'éléments qui ont poussé les ménages à concrétiser leur objectif d'achat.

Reprise à Neuchâtel en fin d'année

Dans le canton de Neuchâtel, la baisse des prix observée en 2019 s'est poursuivie au 1^{er} trimestre 2020 avant de repartir à la hausse en fin d'année, soutenue par ce regain d'intérêt marqué pour la propriété observé à l'échelle suisse. Avec le développement du télétravail, la demande de logements en propriété s'est étendue géographiquement et le canton de Neuchâtel pourrait aussi bénéficier de cette dynamique. La croissance des prix s'est d'ailleurs poursuivie sur le premier trimestre 2021 avec une progression marquée de 2,2%, ce qui relativise la baisse constatée de 0,6% entre les derniers trimestres 2019 et 2020. La dynamique devrait persister à long terme, dans un contexte de diminution de l'offre en villas et en terrains affectés à la faible densité.

Tendances similaires dans les régions

L'évolution du marché de la villa observée sur le canton touche l'ensemble des régions avec des hausses de prix plus ou moins marquées en seconde partie d'année 2020. Les régions du Locle,

du Val-de-Travers et de l'Entre-deux-Lacs affichent notamment sur cette période une croissance autour des 3%. La faible dynamique démographique de certaines régions et la hausse du taux de chômage résultant de la pandémie n'ont donc pas affecté un marché où l'offre se raréfie. L'acquisition d'une villa au vert reste un projet de vie pour de nombreuses familles et la pandémie de Covid-19 est venue renforcer cette volonté.

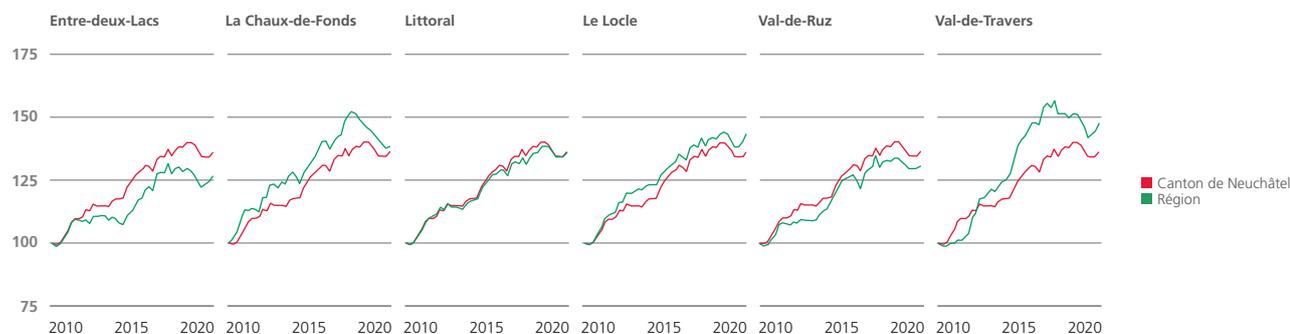
Rebond passager des permis de construire

A l'échelle de la Suisse, le nombre de demandes de permis pour les villas continue de baisser. On observe cependant un léger rebond des demandes dans certains cantons, c'est le cas notamment de Berne et Vaud, et dans une moindre mesure à Neuchâtel, où quelques grands projets de villas contiguës sont développés par des promoteurs. Les projets les plus importants recensés sur le canton se situent sur les communes du Littoral, où des lotissements regroupant une quinzaine de villas contiguës vont prochainement sortir de terre.

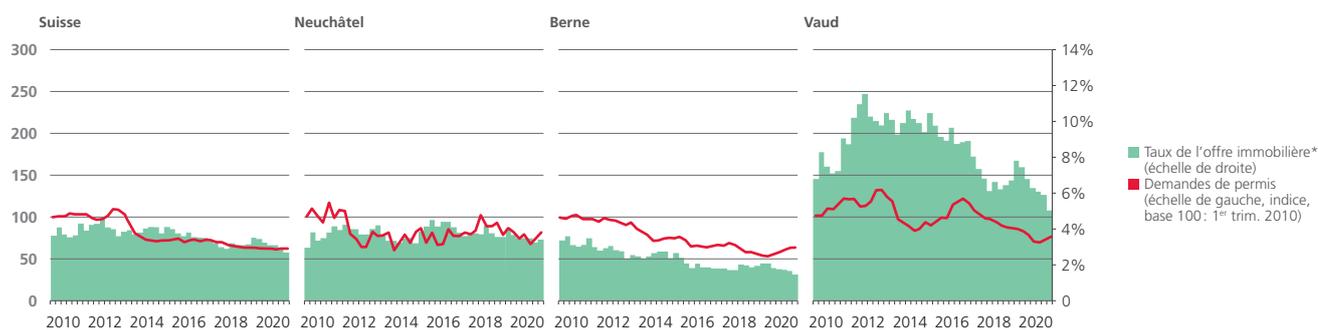
Des prix attractifs dans certaines régions

Le prix moyen des villas dans le canton de Neuchâtel reste inférieur aux niveaux des cantons voisins de Vaud et de Berne. Dans un contexte de forte demande accentuée par la pandémie, les prix bas constatés dans certaines régions constituent parfois des opportunités d'achat intéressantes pour des ménages établis en dehors du canton. Une maison moyenne (920 m³, 500 m² de terrain, standard et situation de qualité moyenne) s'échangeait en effet en 2020 au prix de 796'000 francs dans la région du Locle et à 807'000 francs dans le Val-de-Travers, contre 1'447'000 francs en moyenne suisse.

Indice des prix de transaction par région



Taux de l'offre immobilière et activités de construction des villas



* nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants. Par exemple, un taux de l'offre de 4% indique que sur 100 villas que compte le canton, 4 sont proposées à la vente sur le marché.

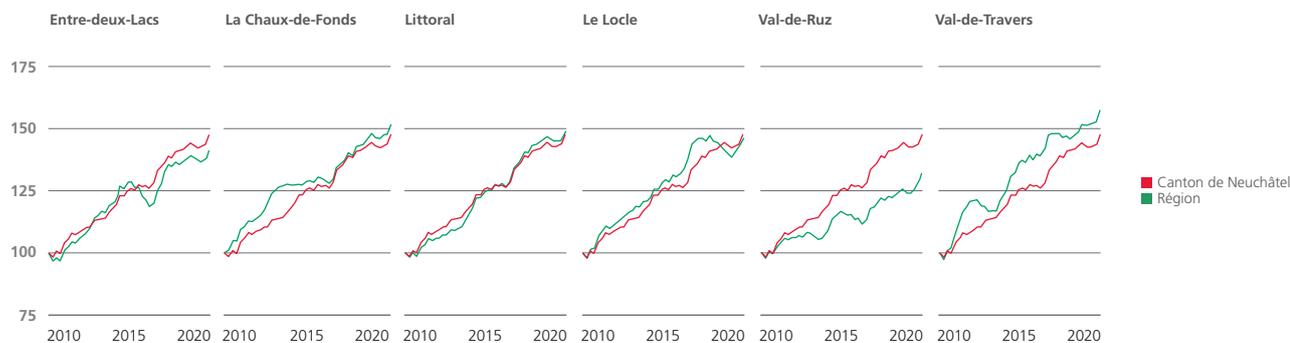
Principaux indicateurs du marché de la villa*

Région	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix villa (objet moyen)	
	2020	2010-2020	2020	2010-2020	2018	2010-2018	2020	2010-2020**
Entre-deux-Lacs	2,59%	4,11%	1,57%	0,81%	0,50%	0,64%	1'011'000	2,19%
La Chaux-de-Fonds	2,91%	2,37%	4,22%	2,07%	0,76%	0,67%	912'000	1,36%
Littoral	2,15%	3,42%	1,53%	0,92%	0,49%	0,70%	1'227'000	2,95%
Le Locle	6,35%	4,08%	4,09%	3,99%	0,24%	0,77%	796'000	3,36%
Val-de-Ruz	3,44%	4,69%	1,32%	0,78%	1,01%	1,20%	974'000	2,69%
Val-de-Travers	7,57%	4,21%	1,59%	1,39%	0,67%	0,60%	807'000	3,82%
Canton								
Neuchâtel	3,37%	3,71%	2,35%	1,47%	0,61%	0,78%	1'058'000	2,96%
Berne	1,47%	2,34%	1,86%	1,51%	0,53%	0,66%	1'261'000	3,69%
Vaud	5,03%	8,45%	1,37%	0,79%	0,74%	0,97%	1'598'000	2,66%
Suisse	2,66%	3,60%	1,72%	1,24%	0,64%	0,82%	1'447'000	3,37%

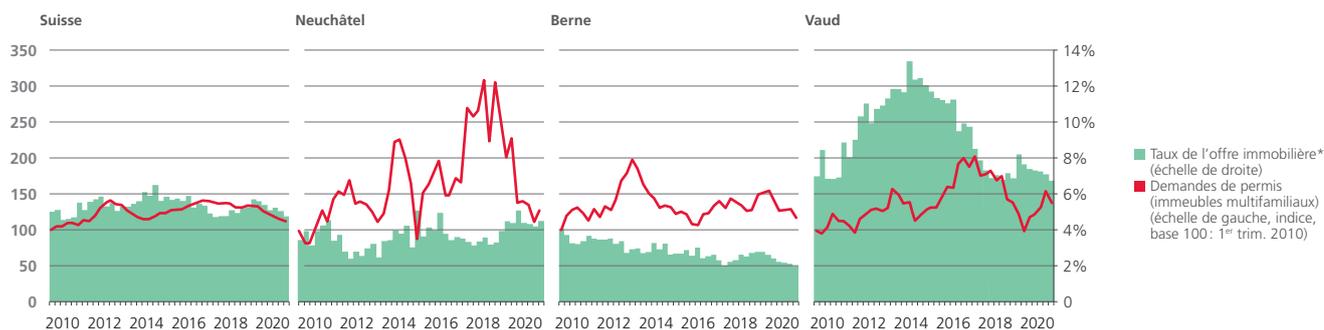
* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies; les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

** taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix.

Indice des prix de transaction par région



Taux de l'offre immobilière et activités de construction des PPE



* nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants. Par exemple un taux de l'offre de 10% indique qu'un appartement en PPE sur dix existants est disponible à la vente.

Principaux indicateurs du marché de la PPE*

Région	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix PPE (objet moyen)	
	2020	2010-2020	2020	2010-2020	2018	2010-2018	2020	2010-2020**
Entre-deux-Lacs	3,09%	5,03%	1,57%	0,81%	0,92%	1,10%	762'000	3,51%
La Chaux-de-Fonds	3,91%	3,12%	4,22%	2,07%	0,79%	0,52%	620'000	3,74%
Littoral	4,90%	3,99%	1,53%	0,92%	0,68%	0,76%	921'000	3,93%
Le Locle	6,35%	3,58%	4,09%	3,99%	0,08%	0,26%	476'000	3,51%
Val-de-Ruz	4,55%	4,91%	1,32%	0,78%	1,04%	0,26%	655'000	2,50%
Val-de-Travers	3,08%	1,89%	1,59%	1,39%	0,57%	0,37%	589'000	4,36%
Canton								
Neuchâtel	4,51%	3,72%	2,35%	1,47%	0,69%	0,70%	746'000	3,76%
Berne	1,94%	2,84%	1,86%	1,51%	1,17%	1,06%	835'000	2,70%
Vaud	6,77%	9,29%	1,37%	0,70%	1,59%	1,54%	1'132'000	3,32%
Suisse	4,70%	5,30%	1,72%	1,24%	1,58%	1,55%	1'015'000	3,06%

* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies; les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

** taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix.

ÉVOLUTION DU LOYER DES LOGEMENTS ET DES BUREAUX

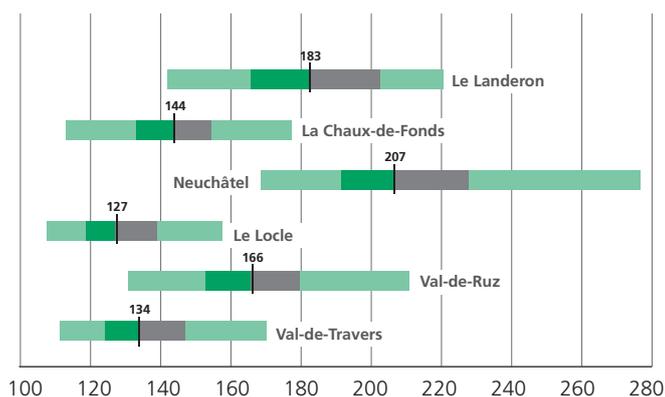
STABILITÉ DES LOGEMENTS VACANTS

En 2020, le taux de logements vacants a très légèrement diminué dans le canton de Neuchâtel à 2,4%, soit un niveau supérieur à la moyenne suisse (1,7%). Les disparités régionales demeurent fortes avec des taux de vacants supérieures à 4% dans les régions du Locle et de La Chaux-de-Fonds. Ce niveau de vacants élevé s'explique avant tout par une dynamique démographique négative, mais aussi, dans le cas de La Chaux-de-Fonds, qui a connu une forte hausse des vacants entre 2019 et 2020 (de 3,5% à 4,2%), par l'arrivée de nouveaux projets sur le marché. Cette offre excédentaire, notamment sur le segment locatif, doit être prise en considération par les acteurs du développement immobilier. Dans les autres régions du canton, les taux des vacants sont inférieurs à la moyenne helvétique et se situent à des niveaux tout à fait raisonnables, entre 1,3% et 1,6%.

Une offre locative stable à haut niveau

L'offre de logements locatifs dans le canton s'est stabilisée et montre dans certaines régions des tendances claires à la baisse depuis 2018 (Entre-deux-Lacs, Littoral, Val-de-Travers), avec des taux de l'offre inférieurs à 9% au 4^e trimestre 2020. Dans les trois autres régions du canton (La Chaux-de-Fonds, Val-de-Ruz, Le Locle), la situation diffère, avec une offre plutôt excédentaire et des taux encore supérieurs à 11% au 4^e trimestre 2020. Sur l'ensemble du canton, le taux de l'offre de logements locatifs se maintient ainsi à un niveau élevé avec 9,5% au 4^e trimestre 2020, contre 6,9% en moyenne suisse. Dans ce contexte d'offre élevée et de taux bas, les investissements dans la rénovation du parc existant par leur propriétaire sont une opportunité à saisir et les avantages sont multiples : économie d'énergie, réduction de CO₂ et repositionnement du bien dans le marché actuel dynamique en termes de confort et de typologies.

Niveau actuel des loyers des immeubles locatifs par chef-lieu (quantiles, en CHF/m², an)



Loyers de l'offre en baisse constante

La tendance à la baisse des loyers de l'offre sur le segment résidentiel se maintient. L'an passé en Suisse, les loyers moyens ont reculé de 2,1%, soit une diminution un peu plus marquée que la moyenne des dernières années. Le besoin en nouveaux logements diminue, malgré une tendance croissante du nombre de petits ménages qui permet de soutenir la demande sur le segment locatif. Le canton de Neuchâtel suit une tendance comparable avec une baisse de 1% des loyers de l'offre observée en 2020. Cette tendance devrait se poursuivre en 2021 compte tenu de l'offre importante relevée dans certaines régions, d'une dynamique démographique affaiblie et d'une conjoncture économique peu favorable. A moyen terme, on peut néanmoins imaginer des perspectives favorables (voir chapitre suivant).

Taux de l'offre* dans la région de l'Entre-deux-lacs



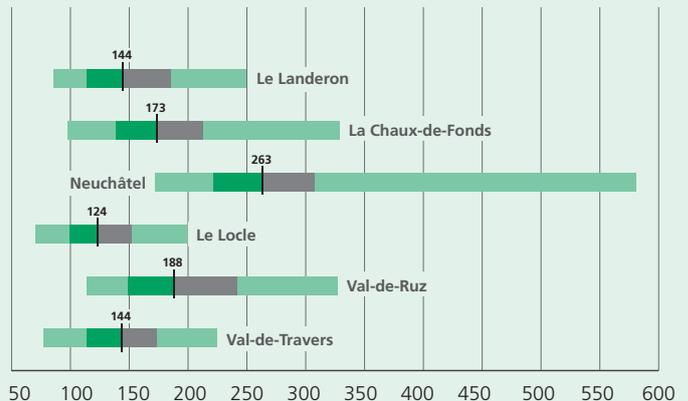
Taux de l'offre* dans la région du Littoral



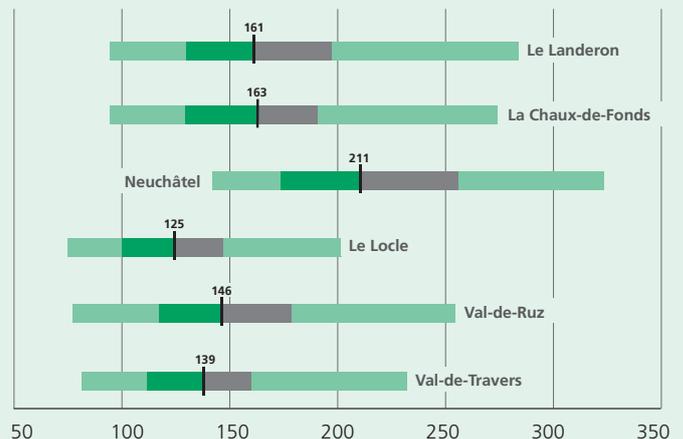
* nombre de logements proposés à la location (annonces répertoriées) par rapport au stock de logements existants. Par exemple, un taux de 8% indique que 8 appartements sont proposés à la location sur 100 appartements dédiés à la location.

PRESSION SUR LES SURFACES COMMERCIALES

Niveau actuel des loyers des surfaces de vente par chef-lieu (quantiles, en CHF/m², an)



Niveau actuel des loyers des bureaux par chef-lieu (quantiles, en CHF/m², an)



Impact de la pandémie

La pandémie de coronavirus n'est à ce jour pas encore maîtrisée et le commerce de détail stationnaire devrait continuer à subir les effets de la crise en 2021. Les secteurs de l'hébergement et de la restauration sont évidemment les plus touchés en raison de fortes restrictions imposées pour maîtriser les contaminations, avec 11% des postes supprimés en Suisse (état au 3^e trimestre 2020). Grâce aux mesures de soutien de l'Etat, mais aussi aux accords bilatéraux entre propriétaires et locataires, comme le report de loyers, de nombreuses faillites ont pu être évitées. A terme, les effets financiers de la crise conjugués à la hausse du commerce en ligne devraient néanmoins avoir un impact durable sur les points de vente non alimentaires et les loyers commerciaux seront sous pression.

Vers des bureaux différents ?

Sur le segment du bureau, il faut aussi s'attendre à une période mouvementée avec notamment la démocratisation attendue du télétravail. C'est ce qui ressort d'un sondage réalisé par Wüest Partner qui conclut que le travail à distance pourrait atteindre 25 à 30% du temps de travail des employés de bureau (contre 12% avant la pandémie). Cette hypothèse n'induit pas forcément une baisse de la demande en raison des objectifs de croissance des entreprises et des nouveaux besoins en espaces annexes (salles de réunion, salles de repos etc.). Les prochaines échéances de baux risquent néanmoins d'ouvrir les discussions au sein des entreprises.

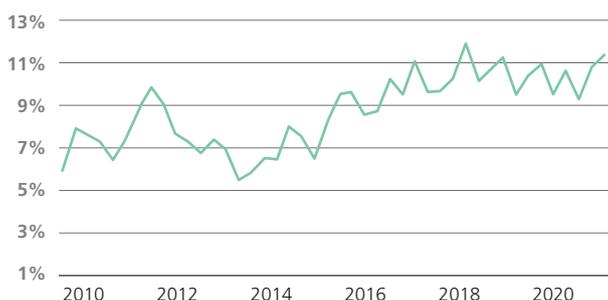
Taux de l'offre* dans la région du Val-de-Ruz



Taux de l'offre* dans la région de La Chaux-de-Fonds



Taux de l'offre* dans la région du Locle



Taux de l'offre* dans la région du Val-de-Travers



POURQUOI LE CANTON DE NEUCHÂTEL DEVIENDRA PLUS ATTRACTIF

ANALYSE DE LA DYNAMIQUE DES FACTEURS DE LOCALISATION À COURT ET À MOYEN TERME

Une qualité de vie à mettre en avant

La pandémie de Covid-19 a bouleversé certaines habitudes et a notamment permis à la population suisse de redécouvrir certaines régions du pays pendant ses vacances. Dans ce contexte, le canton de Neuchâtel, et l'Arc jurassien en général, ont profité d'une opportunité de mettre en valeur un savoir-vivre et une proximité à la nature que l'on ne retrouve pas dans d'autres grandes agglomérations du pays. Déjà évoqué à plusieurs reprises dans les pages précédentes, le développement du télétravail pourrait amener certains ménages à reconsidérer leur choix résidentiel et le canton de Neuchâtel a une excellente carte à jouer de ce côté-là en proposant une offre de logements à prix abordables sur une grande partie de son territoire.

L'amélioration sensible de l'accessibilité par train et route du haut du canton à l'horizon 2030, le nouveau réseau de transports publics qui sera créé autour des nouvelles liaisons ferroviaires, ainsi que la politique de domiciliation très active du canton contribueront également à relancer la démographie neuchâteloise.

Court terme: une baisse d'impôt bienvenue

Malgré des prix immobiliers attractifs, la fiscalité cantonale a souvent été un frein pour certains ménages souhaitant venir s'installer - voire rester - sur le territoire neuchâtelois. Au cours des dix dernières années, le canton a pourtant réalisé des réformes fiscales qui permettent aujourd'hui de reconsidérer ce facteur économique.

Par exemple, une famille avec deux enfants, dont les parents travaillent et perçoivent un revenu cumulé net imposable de 130'000 francs, auquel vient s'ajouter la propriété d'un appartement en PPE d'une valeur de 840'000 francs, réalisera en 2021 une économie d'impôts de plus de 20% par rapport aux impôts qu'elle aurait payés en 2011. Dans les quatre exemples pris à titre d'illustration dans le tableau ci-dessous, les économies fiscales s'échelonnent de 6 à 21% (de 422 à 4'682 francs). Selon les cas spécifiques (transports, frais de garde etc.), cette économie peut atteindre 30% selon la plateforme en ligne «calcullette.ne.ch».

	Profil 1 Célibataire	Profil 2 Couple marié	Profil 3 Divorcé(e)	Profil 4 Veuf/veuve
Enfants à charge	0	2	1 (garde alternée)	0
Logement	Locataire	Propriétaire	Locataire	Locataire
Revenu annuel net (en CHF)	60'000	130'000	70'000	50'000
Frais professionnels	4% revenu net	4% revenu net	4% revenu net	4% revenu net
Transport	AG 4000 CHF	10'000 km + abo 1000 CHF	10'000 km	3'000 km
Impôt 2011 (en CHF)	9'266	22'167	6'003	7'089
Impôt 2021 (en CHF)	8'519	17'485	5'168	6'667
Économie réalisée	-8%	-21%	-14%	-6%

Source: <https://calcullette.ne.ch/accueil>

Long terme: une nature et un climat agréables

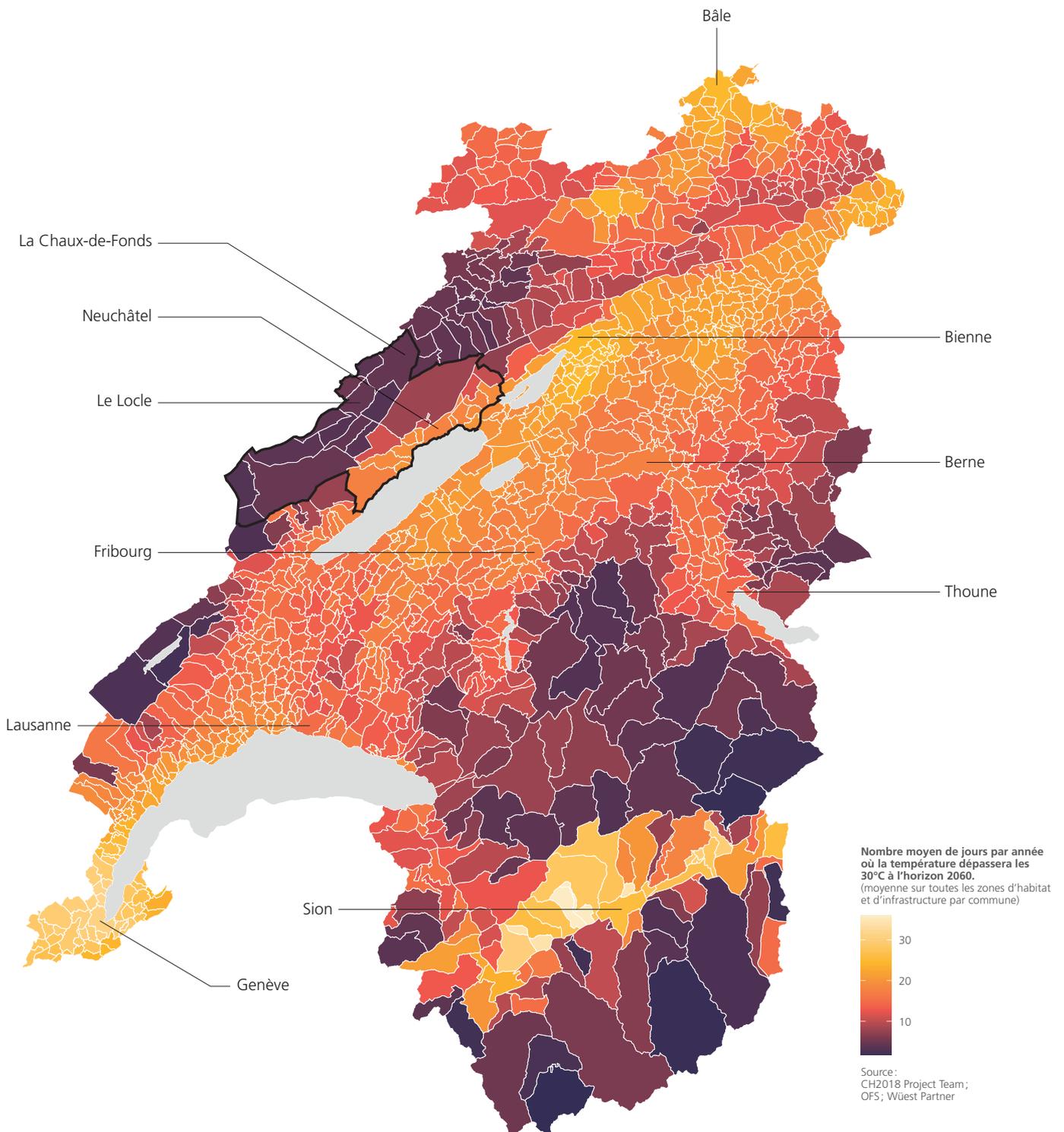
Projetons-nous à présent en 2060 dans un scénario climatique qui a permis à la Suisse d'éviter un réchauffement extrême grâce aux mesures de protection du climat prises au niveau mondial pour limiter les émissions de CO₂. La hausse moyenne de température atteint néanmoins les +2,3°C en Suisse selon ce scénario modéré*. Les jours de grandes chaleurs supérieures à 30°C, qui ont des conséquences néfastes sur la qualité du sommeil, la productivité au travail, et le bien-être général (en particulier des personnes âgées) sont nettement plus fréquents en Suisse (cf carte page 13).

Toutefois, grâce à un territoire situé majoritairement au-dessus du plateau suisse et aux puissants espaces naturels, le canton de

Neuchâtel se distingue comme un îlot de fraîcheur en comparaison notamment du chaudron genevois. En effet, d'après les simulations exclusives réalisées par Wüest Partner sur les secteurs habités des communes suisses (et sur la base de modèles climatiques officiels), les villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle ne seront touchées par ces journées caniculaires que 3,5 jours par année (contre 3 jours aujourd'hui).

A l'inverse, la ville de Genève comptera 32 jours de canicule et la ville de Bâle 25. Neuchâtel comptera tout de même 18 jours de grosse chaleur, soit plus ou moins l'équivalent des villes de Lausanne ou Berne, mais sensiblement moins que Bienne ou Sion.

* Protection modérée du climat : scénario d'émission de CO₂ RCP 4.5 selon les «Representative Concentration Pathways». Sources IPCC; R.Kopp; Rutgers Climate Institute»



Conclusion

Le canton de Neuchâtel a perdu 573 âmes l'an dernier. Cette baisse de la démographie ne présage en rien de l'attractivité de la région dans le futur. En effet, si on se projette dans l'avenir, l'optimisme est de mise. L'amélioration de l'attractivité résidentielle est en cours grâce à la réforme fiscale, au futur RER qui reliera les Montagnes au Plateau suisse et aux travaux de contournement de La Chaux-de-Fonds et du Locle.

Au regard des facteurs d'attractivité à moyen terme qui soutiennent le marché immobilier neuchâtelois, le rapport qualité-prix du parc pourrait être réévalué à la hausse ces prochaines années. Si la tendance est là, la pandémie pourrait même l'accélérer, les zones périphériques offrant une excellente qualité de

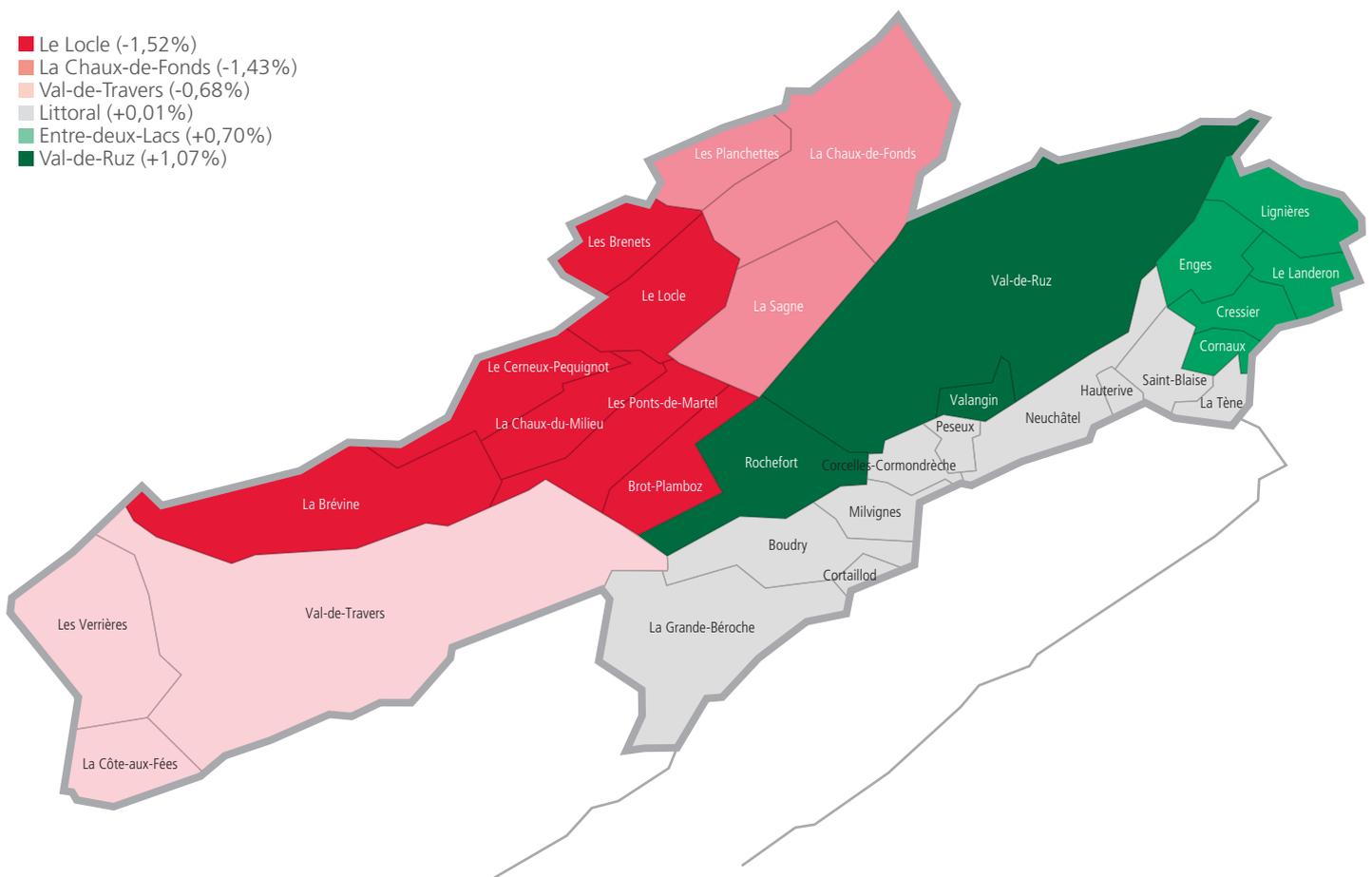
vie pourraient en effet être favorisées par les personnes actives à l'avenir. Notons enfin que le climat est propice à un regain d'attractivité du canton sur le long terme.

Ainsi, les promoteurs immobiliers peuvent aujourd'hui anticiper une demande d'une population vieillissante, mais aussi de nouvelles demandes de propriétés individuelles et d'appartements locatifs de 4,5 et 5,5 pièces, typologies presque abandonnées dans les réalisations ces dernières années, mais qui vont regagner en intérêt.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

CROISSANCE DE LA POPULATION ENTRE 2019 ET 2020

- Le Locle (-1,52%)
- La Chaux-de-Fonds (-1,43%)
- Val-de-Travers (-0,68%)
- Littoral (+0,01%)
- Entre-deux-Lacs (+0,70%)
- Val-de-Ruz (+1,07%)



CHIFFRES-CLÉS PAR CANTON ET PAR RÉGION

Évolution démographique	Entre-deux-Lacs	La Chaux-de-Fonds	Littoral	Le Locle	Val-de-Ruz	Val-de-Travers	Neuchâtel	Berne	Vaud	Suisse
Évolution 2019 - 2020	0,70%	-1,43%	0,01%	-1,52%	1,07%	-0,68%	-0,32%	0,34%	0,79%	0,57%
Taux de croissance annuel moyen (2010-2020)	0,26%	-0,09%	0,30%	-0,16%	1,10%	-0,19%	0,24%	0,64%	1,32%	0,96%
Part des étrangers (2020)	20,72%	29,37%	26,76%	23,73%	16,80%	17,82%	25,09%	16,56%	32,91%	25,39%

Sources : Wüest Partner, OFS.

MÉTHODOLOGIE

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner. Les objets moyens correspondent à des objets construits il y a cinq ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la micro-situation est légèrement supérieure à la moyenne. Pour la villa de référence, le terrain est de 500m² et le volume de 920m³ (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110m² (avec une terrasse ou un balcon de 30m², sans garage ni place de parc).

Les indications sur les loyers correspondent aux quantiles de 10%, 30%, 50%, 70% et 90%. Le quantile des 50% correspond à la médiane et sépare le segment le plus cher du segment le plus avantageux. Le quantile des 10% sépare les dix pour cent les plus avantageux du reste de l'offre. Wüest Partner effectue un recensement mensuel du marché immobilier. Chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite et sur Internet figure dans sa base de données des prix de l'offre. Le taux de l'offre représente le nombre de logements proposés à la vente ou à la location par rapport au stock de logements existants. Le taux des vacants a été calculé pour le nombre total de logements selon les indications de l'OFS. Pour le calcul du taux de chômage, le Seco utilise la population active issue du relevé structurel comme base. Depuis le 01.01.2014, il ne s'agit plus d'un recensement complet, mais d'une enquête par échantillon. Les taux de chômage sont calculés avec une marge d'erreur qui est d'autant plus grande que le niveau de détail est fin (commune par exemple). Les chiffres sur les taux de chômage ont été transmis par le Service de statistique de Neuchâtel pour les communes du canton de plus de 10'000 habitants.

IMPRESSUM

Cette brochure a été rédigée par le cabinet de conseils Wüest Partner sur mandat de la Banque Cantonale Neuchâteloise (BCN). Elle a été élaborée à partir de bases de données internes et externes: Service de statistique du canton de Neuchâtel (recensement cantonal de la population et chômage pour l'année 2020), Office fédéral de la statistique OFS (statistique de la population et des ménages, statistique de la construction et des logements, statistique des bâtiments et des logements, recensement des logements vacants, statistique structurelle des entreprises), Secrétariat d'État à l'économie Seco (chômage), Service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis). Les chiffres sur la population en 2020 pour les cantons de Berne et de Vaud sont provisoires (état: 09.11.2020 selon l'OFS pour la période du 01.01.2020 au 30.09.2020).

Nom de la commune	Nb d'habitants jusqu'à fin 2020	Évolution annuelle (en %)
■ Le Locle		
La Chaux-du-Milieu	514	3,8
Brot-Plamboz	289	1,8
Les Ponts-de-Martel	1'229	0,6
Le Cerneux-Péquignot	313	0,3
La Brévine	624	0,3
Les Brenets	1'014	-1,5
Le Locle	9'863	-2,3
■ La Chaux-de-Fonds		
La Sagne	1'060	2,2
Les Planchettes	210	-0,9
La Chaux-de-Fonds	36'899	-1,5
■ Val-de-Travers		
La Côte-aux-Fées	457	2,7
Les Verrières	643	-0,2
Val-de-Travers	10'575	-0,9
■ Littoral		
La Tène	5'179	1,7
Milvignes	9'062	0,6
La Grande-Béroche	8'820	0,3
Peseux	5'799	0,0
Neuchâtel	33'337	-0,1
Saint-Blaise	3'257	-0,2
Corcelles-Cormondrèche	4'752	-0,8
Hauterive (NE)	2'636	-0,4
Boudry	6'202	-0,4
Cortailod	4'696	-1,1
■ Entre-deux-Lacs		
Cornaux	1'587	2,0
Le Landeron	4'642	0,8
Enges	266	0,0
Lignières	980	0,0
Cressier	1'893	-0,2
■ Val-de-Ruz		
Rochefort	1290	3,8
Valangin	523	3,2
Val-de-Ruz	17'146	0,8
Total		
Canton de Neuchâtel	175'757	-0,32

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2020 dans la commune et son évolution par rapport à 2019 (source: www.ne.ch).



Banque Cantonale Neuchâteloise
Place Pury 4
CH-2001 Neuchâtel

Avenue Léopold-Robert 44
CH-2301 La Chaux-de-Fonds

info@bcn.ch
www.bcn.ch



Wüest Partner SA
Rue du Stand 60-62
CH-1204 Genève
www.wuestpartner.com