



LE MARCHÉ IMMOBILIER NEUCHÂTELOIS 2018

ÉDITORIAL

CHÈRES NEUCHÂTELOISES, CHERS NEUCHÂTELOIS,

En sa qualité d'acteur majeur du marché immobilier régional, la Banque Cantonale Neuchâteloise a la volonté d'offrir à tous les professionnels du secteur, mais également aux particuliers intéressés par les questions immobilières, des outils leur permettant de bien lire et comprendre le marché qui les intéresse au premier chef, celui de leur canton. Pour la deuxième année consécutive, elle s'est donc associée à Wüest Partner pour réaliser un panorama complet sur la villa, la PPE, les immeubles de rendement, ainsi que les surfaces commerciales.

Les constats sont rassurants : les prix restent abordables dans le canton de Neuchâtel et, pour l'heure, il n'y a pas de surchauffe comme cela a pu être le cas dans certaines régions du pays.

Toutefois, le contexte macroéconomique général présente de nouveaux défis. Le premier a trait au taux de vacance, qui progresse dans le canton, momentanément renforcé par l'absence de croissance démographique. Le réveil de l'économie helvétique – et neuchâteloise – devrait toutefois s'accélérer cette année, entraînant à la fois une amélioration du climat de consommation et engendrant potentiellement un effet positif sur la balance démographique. Deuxièmement, et bien qu'à priori la BNS ne semble pas vouloir sortir de sa politique de taux négatifs, introduite en 2015 avec l'abandon du taux plancher entre l'euro et le franc, la dynamique conjoncturelle mondiale permet d'entrevoir pour la première fois un début de normalisation des politiques monétaires pratiquées par les banques centrales.

Le chapitre spécial de cette étude ([pages 12 et 13](#)) montre le glissement du marché de la propriété à usage propre vers l'investissement, ce qui génère une certaine pression sur les loyers.

Face aux divers enjeux à venir et grâce à la connaissance approfondie des réalités du canton et des marchés financiers, la banque cantonale accompagne les professionnels dans le développement de leurs affaires, les investisseurs dans leurs choix patrimoniaux et les particuliers dans leurs projets immobiliers. Toujours avec la touche individuelle qui est la marque d'une approche de proximité.

A vous tous, professionnels et particuliers, nous souhaitons une agréable lecture.

Banque Cantonale Neuchâteloise



Pierre-Alain Leuenberger
Directeur général



« Le contexte macroéconomique présente de nouveaux défis : le taux de vacance progresse dans le canton et la dynamique conjoncturelle laisse entrevoir un début de normalisation des politiques monétaires. »

EN UN COUP D'ŒIL

TENDANCES 2018

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



REGARDS 2017

Evolution annuelle des prix (en %)

Villas*	↗	+7,0
PPE*	↗	+8,5
Appartements (loyers)	↘	-1,1
Bureaux (loyers)	↗	+1,0

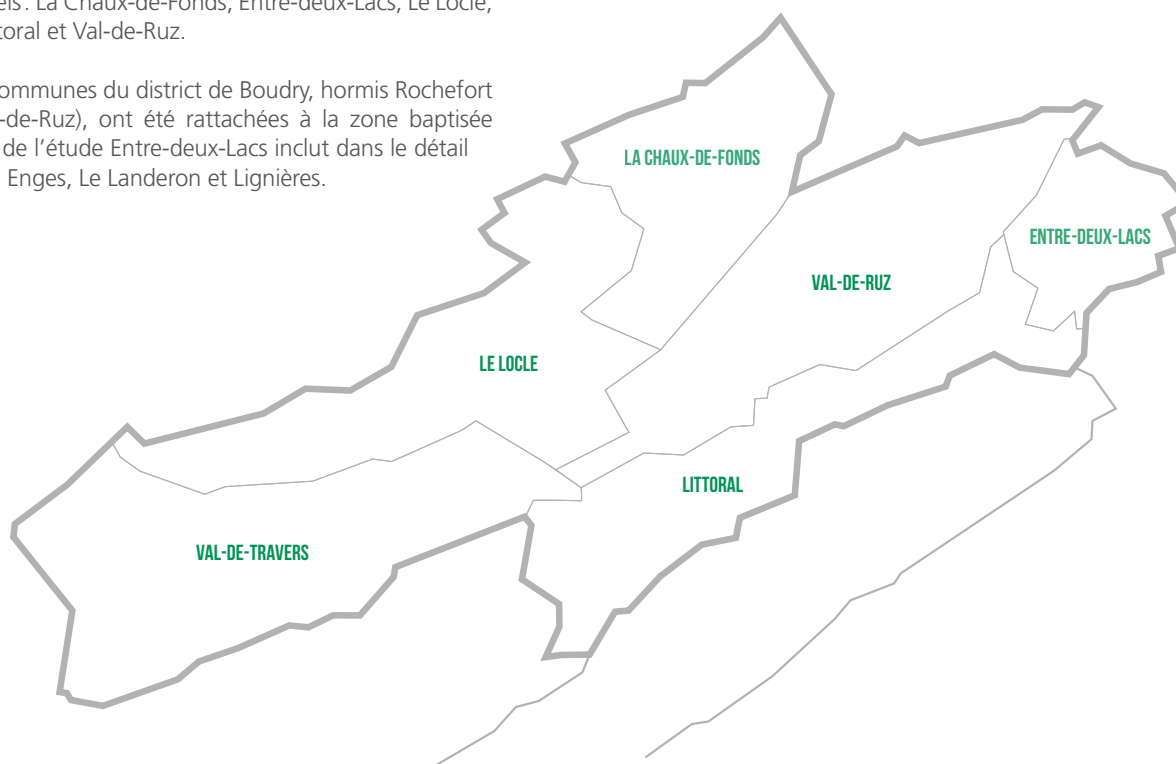
* Variation des prix entre le 4^e trimestre 2016 et le 4^e trimestre 2017

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 2016 - 2017	2,23%	2,06%	3,67%	0,96%	5,38%	5,60%	3,26%	3,32%	4,78%	3,17%
Chômage										
2017*		5,7%	6,6%	6,9%	4,2%	6,1%	5,6%	2,6%	4,5%	3,2%
Taux moyen 2012 - 2017*		7,1%	6,7%	7,4%	4,0%	6,0%	5,3%	2,4%	4,8%	3,2%
Emplois										
Évolution 2014 - 2015	0,85%	-4,14%	0,41%	1,27%	0,52%	0,01%	-0,69%	0,46%	1,32%	0,55 %

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. L'évolution du nombre d'entreprises 2016-2017 fait référence à une variation trimestrielle (4^e trimestre)

EMBEILLIE ÉCONOMIQUE

Reprise de l'emploi

Ce début d'année se caractérise par le retour de la confiance en Suisse. Le PIB réel pourrait croître d'au moins 2% et l'emploi augmenter de 1% en 2018. L'horizon devrait également s'éclaircir pour le canton de Neuchâtel qui a particulièrement souffert du franc fort et de la baisse des exportations horlogères. La politique monétaire expansionniste de la BNS devrait se poursuivre cette année, malgré des signes annonciateurs de retour à la normale de la part de ses homologues européenne (BCE) et américaine (Fed). Si les taux hypothécaires ont enregistré une légère hausse en ce début d'année, les placements immobiliers devraient encore rester attractifs. Ceci dans un contexte où les actions se montrent volatiles et les taux obligataires toujours très faibles, malgré une très légère hausse récente. L'écart entre rendements immobiliers et taux obligataires demeure pour l'instant significatif.

Un sommet pour les immeubles de rendement

La hausse des prix des immeubles de rendement semble toutefois avoir atteint un sommet fin 2017. Depuis quelques années, on assiste ainsi à une situation de demande excédentaire, avec des investisseurs institutionnels qui placent essentiellement sur le marché national. La dynamique a été exceptionnelle, en particulier depuis 2015, lorsque la BNS a abandonné le taux plancher et introduit les taux d'intérêt négatifs. Cette tendance est également observée pour le canton de Neuchâtel.

Hausse des prix et loyers à la baisse

Avec des conditions-cadres favorables au niveau de l'emploi, la population helvétique pourrait augmenter plus fortement en 2018 qu'en 2017, stimulant également la demande de surfaces résidentielles et commerciales. La pression constatée sur les loyers en 2017 devrait se relâcher en Suisse cette année (-1%). L'accession à la propriété individuelle suscite toujours un fort engouement chez les particuliers, alors que le nombre d'objets mis sur le marché a baissé l'an dernier. La hausse des prix du logement en propriété constatée en 2017 (+4% pour la villa et +3,3% pour la PPE entre le 4^e trimestre 2016 et le 4^e trimestre 2017) devrait se poursuivre cette année, dans une moindre mesure.

En raison de l'évolution positive de la demande, les loyers des bureaux resteront stables en 2018 en Suisse. Malgré le climat de consommation positif, la baisse des chiffres d'affaires par m² dans le commerce de détail traditionnel et la hausse des vacants constatée l'an dernier maintiendront la pression sur les loyers des surfaces de vente.

Tendance identique à Neuchâtel

Le marché immobilier neuchâtelois, dont les prix restent abordables, a connu des hausses de prix du logement en propriété – corrigés des standards de construction – plus fortes que la moyenne nationale (+7% pour la villa et +8,5% pour la PPE entre le 4^e trimestre 2016 et le 4^e trimestre 2017). Cette évolution des prix peut à priori étonner, car la qualité des objets s'étant altérée dans le même temps, les prix par m² observés sur le marché – sans correction de la qualité – ont eu tendance à baisser (voir encadré de la page 8).

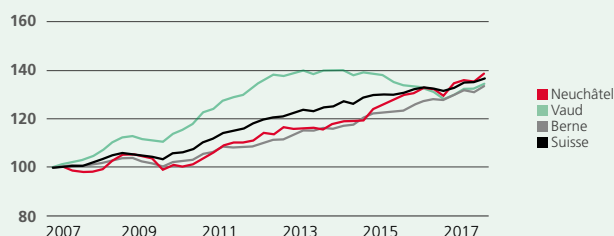
Les loyers des appartements en location, dont l'offre a fortement augmenté depuis trois ans dans toutes les régions neuchâteloises, ont baissé de -1,1% sur la même période.

ÉVOLUTION DES PRIX SUR 10 ANS

Base 100 : 1^{er} trim. 2007

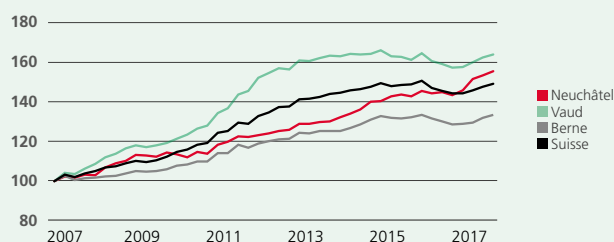
VILLAS

Indices des prix de transaction



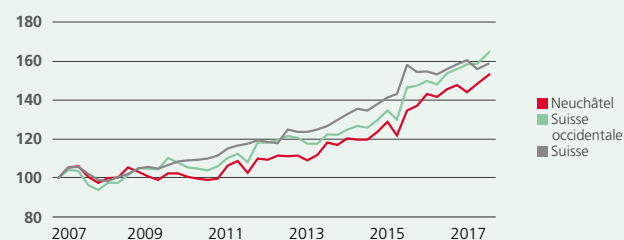
PPE

Indices des prix de transaction



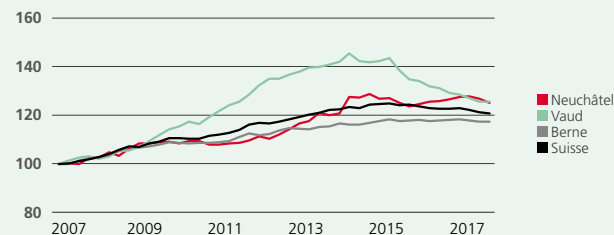
IMMEUBLES DE RENDEMENT

Indices des prix de transaction



APPARTEMENTS

Indices des prix des loyers

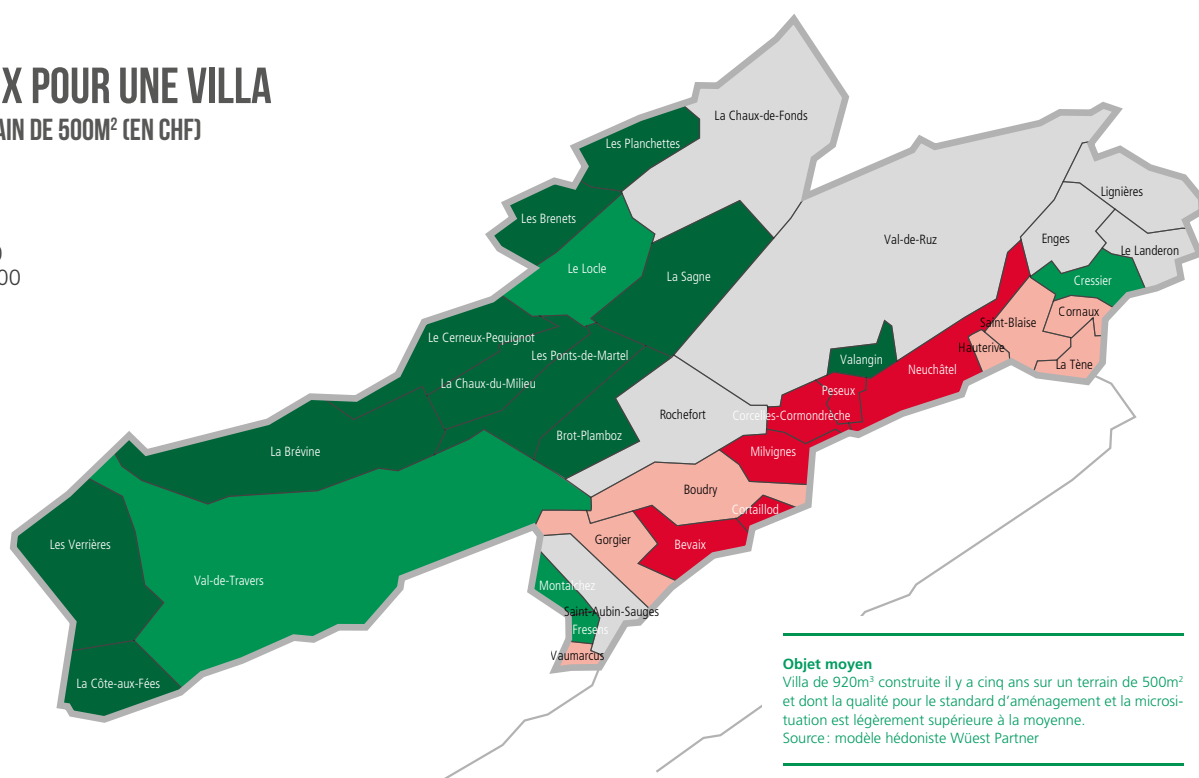


Source: Wüest Partner

LE MARCHÉ DE LA VILLA

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



Objet moyen
Villa de 920m³ construite il y a cinq ans sur un terrain de 500m² et dont la qualité pour le standard d'aménagement et la micro-situation est légèrement supérieure à la moyenne.
Source : modèle hédoniste Wüest Partner

L'offre s'est ralentie

Les prévisions de l'année passée tablaient sur une légère hausse des prix pour l'année 2017 au niveau de la Suisse (+0,6%). Dans les faits, la hausse a été plus importante (+4% entre le 4^e trimestre 2016 et le 4^e trimestre 2017). Cette évolution s'explique essentiellement par le déplacement de la demande vers le segment meilleur marché, c'est-à-dire de qualité moindre en termes de standard d'aménagement et de micro-situation, car l'accession à la propriété individuelle reste toujours le rêve de nombreux particuliers. Suite aux prévisions positives de croissance économique, la demande sera soutenue par des taux encore très bas et un regain de pouvoir d'achat, alors que l'offre restera faible. Dans ce contexte, les prix devraient continuer d'augmenter en 2018.

En moyenne décennale, on construit – en termes relatifs – autant de villas dans le canton de Neuchâtel qu'en Suisse. Par rapport aux chiffres publiés l'an dernier, le taux de construction annuel moyen a de nouveau baissé dans toutes les régions neuchâteloises, et il devrait se maintenir à ce niveau au cours des deux prochaines années, comme l'indique l'indice des permis de construire. Les projets les plus importants sont planifiés sur le Littoral, de part et d'autre de la capitale cantonale, avec des demandes et autorisations de construire répertoriées pour 45 villas au total. Du côté de l'offre, le taux est passé sous la barre des 4%, restant légèrement plus élevé que le niveau suisse, mais toujours plus bas que l'indicateur vaudois. Au niveau régional, les réserves de terrains des régions plus rurales (Val-de-Travers et Val-de-Ruz) tirent le taux cantonal moyen de l'offre vers le haut.

La population décroît

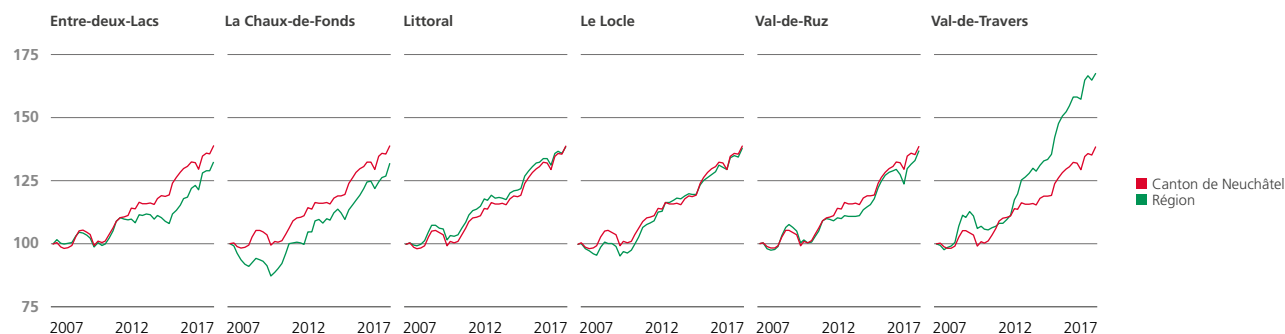
Après une période de croissance de seize années, l'évolution démographique du canton de Neuchâtel a ralenti en 2016. Elle a reculé de 0,32% en 2017, abaissant la moyenne décennale à 0,49%, soit deux fois moins que le taux de croissance annuel moyen national. Le recul de la population étrangère explique cette évolution, le canton de Neuchâtel étant en effet fortement exposé aux cycles conjoncturels. Les régions du Val-de-Travers (-1,7%), de La Chaux-de-Fonds (-0,8%) et du Locle (-0,6%) ont connu les plus fortes baisses, en raison de leur exposition au franc fort et à la baisse des exportations horlogères.

Les taux bas continuent de soutenir la demande

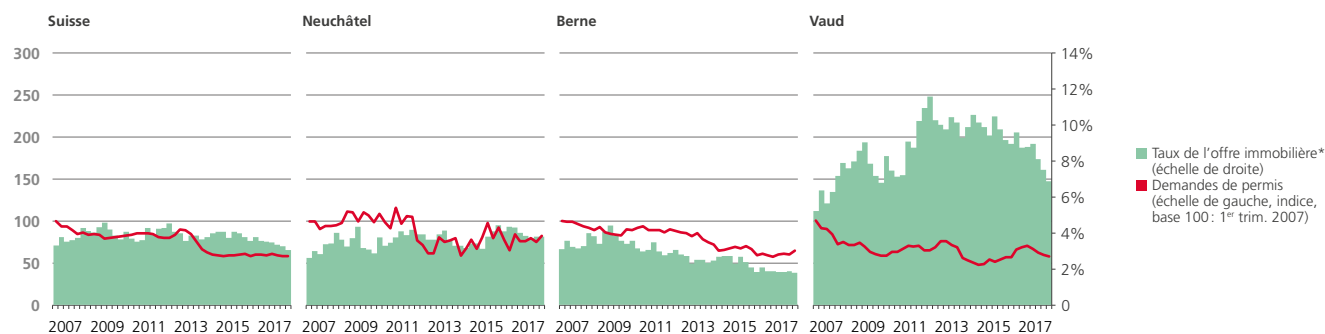
Malgré cette tendance négative, les prix restent solides : le niveau général des prix de la villa est modéré par rapport à la moyenne suisse et les faibles taux hypothécaires soutiennent le marché, en particulier dans le segment bon marché.

Le prix d'une villa moyenne (920m³, 500m² de terrain, standard et micro-situation de qualité moyenne) atteint 1'058'000 francs dans le canton, contre 1'299'000 francs en Suisse et même 1'377'000 francs dans le canton de Vaud. A l'intérieur du territoire neuchâtelois, les disparités de prix se révèlent également importantes : de 793'000 francs au Locle à 1'205'000 francs sur le Littoral.

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)	
	2017	2007-2017	2017	2007-2017	2015	2007-2015	Fin 2017	2007-2017**
Entre-deux-Lacs	3,57%	4,23%	1,05%	0,58%	0,51%	0,79%	1'049'000	2,59%
La Chaux-de-Fonds	2,02%	2,42%	1,98%	1,71%	0,48%	0,74%	979'000	2,73%
Littoral	3,15%	3,58%	1,11%	0,64%	1,16%	0,85%	1'205'000	3,18%
Le Locle	5,36%	3,13%	3,96%	3,69%	0,58%	0,93%	793'000	3,18%
Val-de-Ruz	5,00%	4,69%	0,88%	0,51%	0,92%	1,60%	979'000	2,98%
Val-de-Travers	5,69%	3,76%	1,15%	1,15%	0,00%	0,59%	867'000	5,33%
Canton								
Neuchâtel	3,81%	3,67%	1,53%	1,18%	0,83%	0,95%	1'058'000	3,19%
Berne	1,78%	2,83%	1,92%	1,33%	0,68%	0,77%	1'114'000	2,70%
Vaud	6,87%	8,67%	0,91%	0,60%	0,82%	1,18%	1'377'000	2,57%
Suisse	3,03%	3,83%	1,47%	1,05%	0,77%	0,99%	1'299'000	2,95%

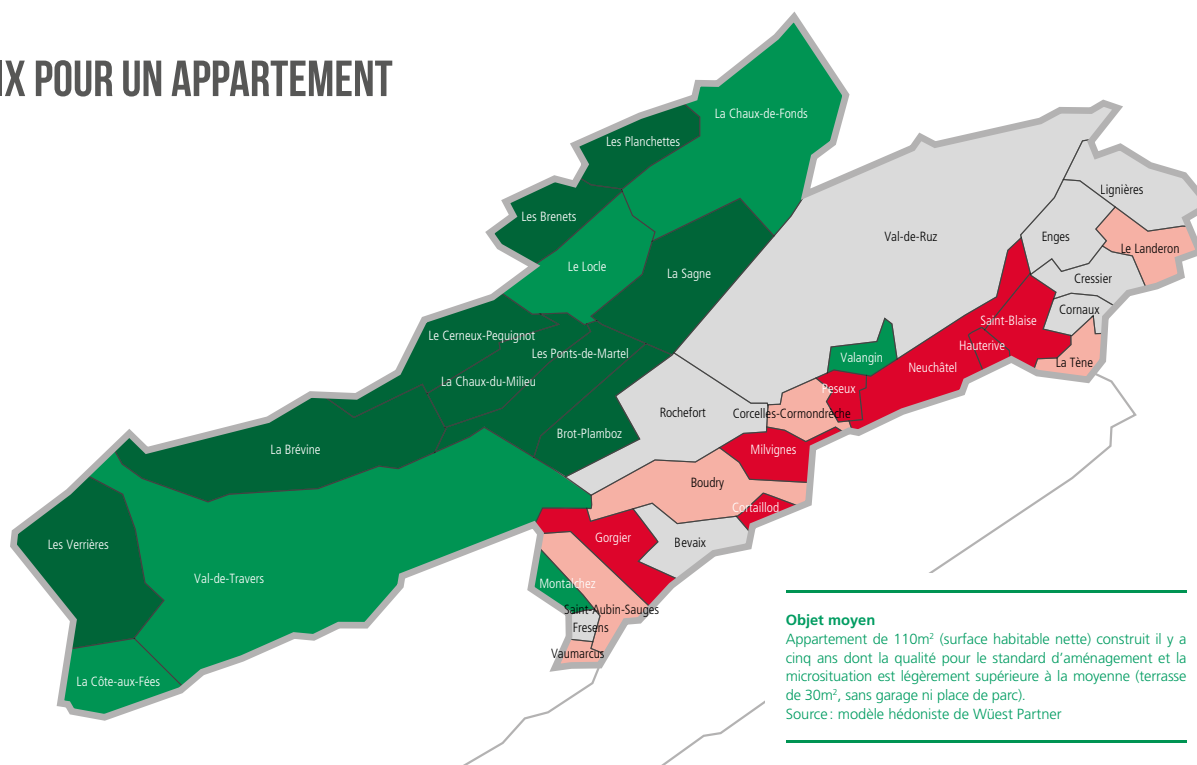
** taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix

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

LE MARCHÉ DE LA PPE

ATLAS DES PRIX POUR UN APPARTEMENT DE 110M² (EN CHF)

- moins de 500'000
- 500'000 - 600'000
- 600'000 - 700'000
- 700'000 - 800'000
- plus de 800'000



Des prix encore en hausse

Comme pour le segment de la maison individuelle, les prix des PPE – corrigés de la qualité – ont augmenté plus fortement en 2017 que ce qui a été initialement prévu : au niveau national, l'indice des prix de transaction des appartements en PPE indique une hausse annuelle de 3,3% entre le 4^e trimestre 2016 et le 4^e trimestre 2017. Comme pour les régions de Zurich (+5,7%) et de l'arc lémanique (+5,5%), la hausse des prix a été également plus forte dans le canton de Neuchâtel qu'en moyenne nationale. Ce dynamisme cantonal s'explique par le fait que la demande s'est déplacée vers les objets d'un standard moins élevé, et que l'offre et l'activité de construction ont ralenti. Dans le contexte de resserrement des conditions d'octroi de crédit au niveau suisse et d'un pouvoir d'achat régional modéré, peu de particuliers peuvent en effet acquérir des objets haut de gamme. La dynamique du marché de la PPE s'explique également par la politique des taux bas qui continuent de soutenir ce segment. Les conditions favorables attirent sur le marché des personnes à la recherche d'une nouvelle résidence, mais aussi de nombreux petits investisseurs ([lire aussi en page 12](#)).

Ralentissement de l'offre

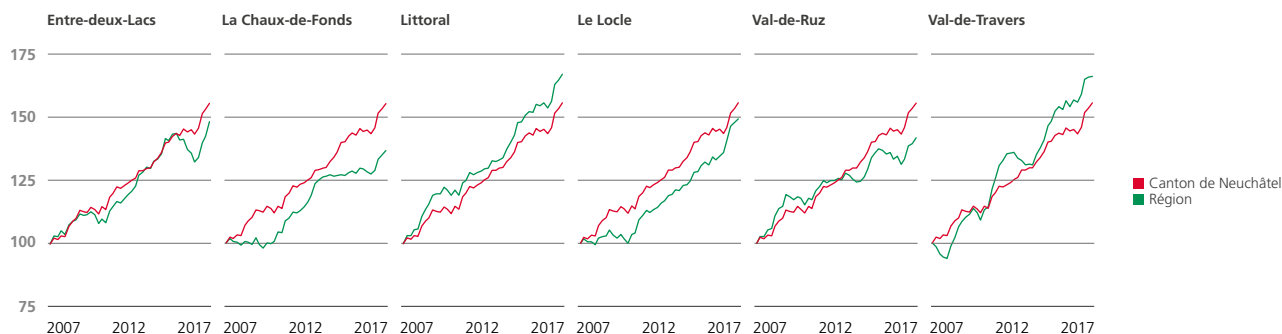
Par rapport aux chiffres de l'an dernier, les taux de construction et de l'offre sont passés sous leur moyenne décennale. La suroffre observée en 2016 dans la région de l'Entre-deux-Lacs (9,71%) s'est résorbée en 2017 avec un taux de l'offre s'élevant désormais à 3,47%. D'une manière générale, aucune région ne présente des taux de l'offre élevés. Toutefois, le Littoral, avec les communes de Neuchâtel et de Saint-Aubin-Sauges, présente une certaine dynamique de projets.

Le prix de la PPE type (appartement de 110m² de surface habitable dont la qualité du standard d'aménagement et la micro-situation est moyenne) s'élève à 689'000 francs dans le canton, soit 26% de moins qu'en Suisse (937'000 francs). De fortes disparités sont également relevées au sein du canton, avec un prix de 847'000 francs sur le Littoral, alors que le même objet ne coûte que 481'000 francs au Locle.

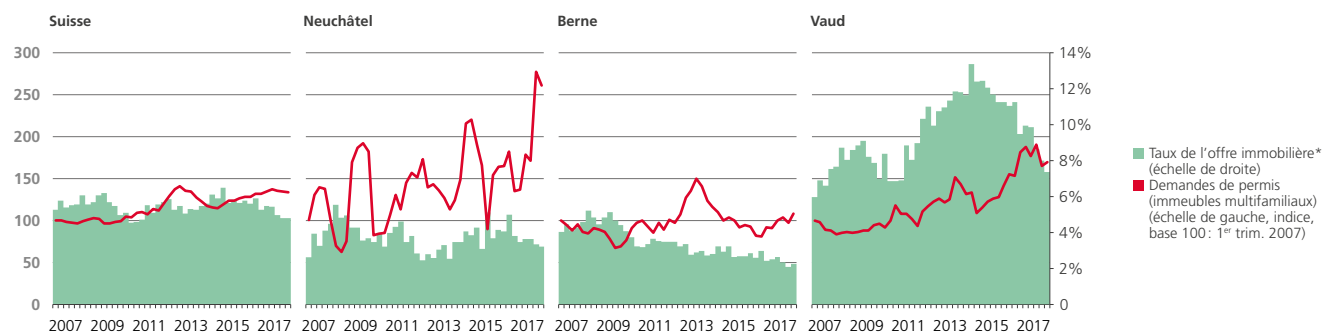
Évolution des prix ou de la qualité ?

Les indices des prix de transaction de Wüest Partner reflètent l'évolution du marché en isolant l'effet sur les prix des différences qui sont attribuées aux caractéristiques propres des objets vendus. Le prix d'un logement s'explique en effet par ses caractéristiques physiques (comme le nombre de pièces, la surface ou le volume, l'âge du bâtiment, l'état d'entretien, le standard d'aménagement, etc.) et géographiques. Un indice construit sur une moyenne des prix par m² ne permettrait pas de mesurer l'évolution du marché, étant donné que la comparaison des prix porterait sur des objets de qualité différente. Une analyse de nos données brutes des transactions illustre ce phénomène : les prix par m² de la PPE entre 2016 et 2017 ont diminué pour tous les segments du marché, sauf pour le quantile 90%. Un examen plus approfondi montre également que les facteurs de qualité (standard et micro-situation) ont en général baissé. L'impression générale de baisse des prix par m² est en fait attribuée à la baisse de la qualité des objets qui ont été vendus. Les indices des prix de transaction qui effectuent l'ajustement de la qualité par la méthode hédoniste indiquent que l'évolution des prix est à la hausse.

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)	
	2017	2007-2017	2017	2007-2017	2015	2007-2015	Fin 2017	2007-2017**
Entre-deux-Lacs	3,47%	5,86%	1,05%	0,58%	1,69%	0,75%	698'000	3,23%
La Chaux-de-Fonds	2,44%	3,24%	1,98%	1,71%	0,16%	0,42%	562'000	2,87%
Littoral	3,77%	4,02%	1,11%	0,64%	0,73%	0,78%	847'000	4,68%
Le Locle	3,13%	2,83%	3,96%	3,69%	0,20%	0,25%	481'000	3,81%
Val-de-Ruz	2,94%	5,12%	0,88%	0,51%	2,18%	1,73%	605'000	3,03%
Val-de-Travers	2,70%	1,62%	1,15%	1,15%	0,28%	0,33%	562'000	5,38%
Canton								
Neuchâtel	3,21%	3,73%	1,53%	1,18%	0,65%	0,68%	689'000	4,08%
Berne	2,24%	3,42%	1,92%	1,33%	1,17%	1,06%	772'000	2,67%
Vaud	7,40%	9,47%	0,91%	0,60%	1,45%	1,39%	1'042'000	4,39%
Suisse	4,78%	5,45%	1,47%	1,05%	1,65%	1,50%	937'000	3,59%

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

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

ÉVOLUTION DU LOYER DES LOGEMENTS ET DES BUREAUX

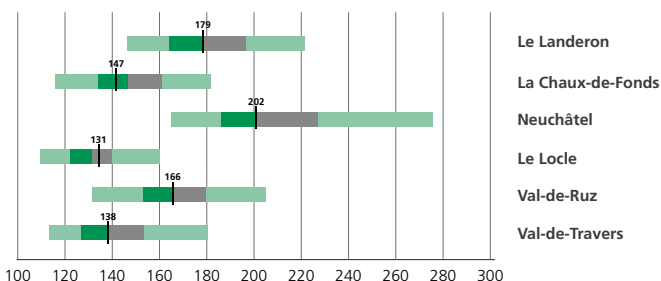
BAISSE DES LOYERS

Offre d'appartements abondante

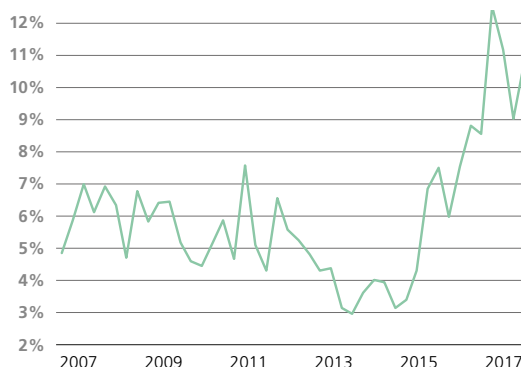
La phase de recul des loyers des appartements amorcée en 2016 dans le canton s'est poursuivie en 2017 (-1,1% entre le 4^e trimestre 2016 et le 4^e trimestre 2017). Cette baisse s'explique par le recul de la migration et l'arrivée de nombreux nouveaux logements sur le marché depuis 2015. En 2017, le taux de l'offre s'élevait à 9,4% contre 6,8% en moyenne décennale. Celui-ci est nettement plus élevé que la moyenne nationale (6,7%), mais aussi par rapport aux cantons voisins (6,9% pour Vaud et 6,3% pour Berne). Les relocations sont devenues plus difficiles. La demande pourrait toutefois montrer des signes positifs suite à la reprise économique et celle de l'immigration prévues pour ces prochains mois. Dans ce contexte, la pression sur les loyers pourrait légèrement se relâcher.

Le marché locatif neuchâtelois présente les mêmes disparités entre les régions que celui de la propriété individuelle. Alors que le haut du canton a largement franchi le seuil de pénurie (2% de vacants à La Chaux-de-Fonds et 4% au Locle), la situation reste plus tendue sur le Littoral, dans l'Entre-deux-Lacs (1,1%) et au Val-de-Ruz (0,9%), tout du moins pour le segment à loyers abordables. C'est d'ailleurs dans ces régions que les loyers moyens sont les plus élevés (avec 202 francs par mètre carré et par année à Neuchâtel, 180 au Landeron et 166 au Val-de-Ruz), alors que les autres régions présentent un loyer inférieur à 150 francs, toujours par m² et par an.

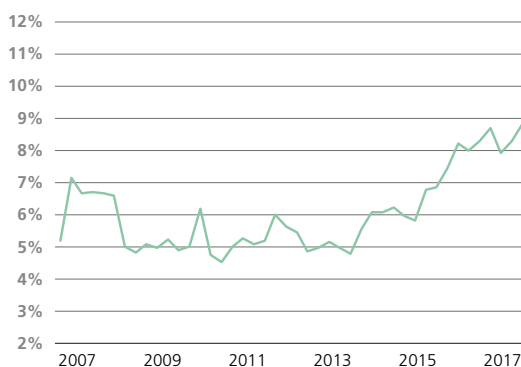
Niveau actuel des loyers des immeubles locatifs par chef-lieu (quantiles, en CHF/m², an)



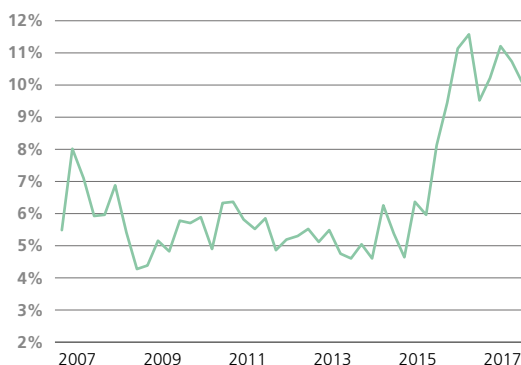
Taux de l'offre* dans la région de l'Entre-deux-lacs



Taux de l'offre* dans la région du Littoral



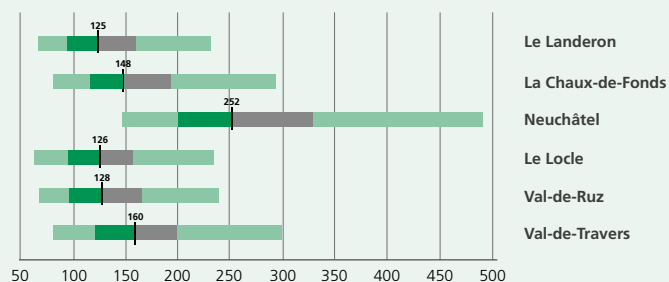
Taux de l'offre* dans la région du Val-de-Ruz



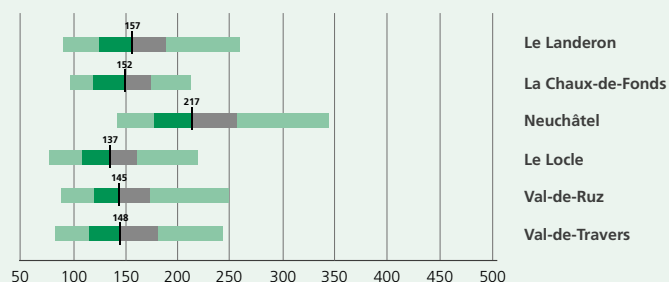
* nombre de logements proposés à la location (annonces répertoriées) par rapport au stock de logements existants. Par exemple, un taux de 8% indique que 8 appartements sont proposés à la location sur 100 appartements dédiés à la location.

LES LOYERS COMMERCIAUX SOUS PRESSION

**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)

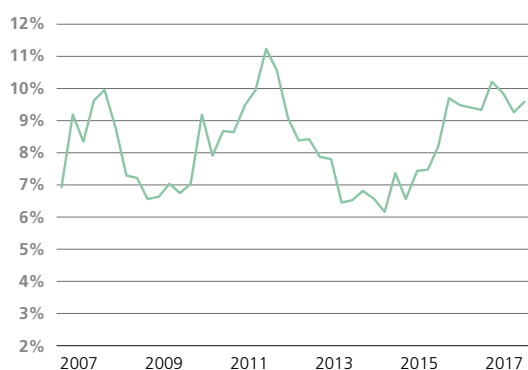


Vers une détente pour les bureaux?

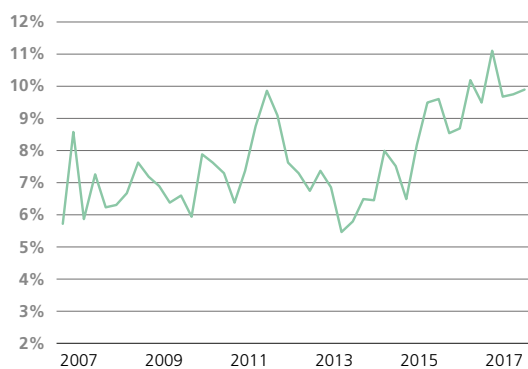
Depuis quelques années, le marché des bureaux a connu des difficultés, frappé par le ralentissement économique et les processus d'automatisation et de numérisation. L'emploi a notamment souffert du franc fort et de la baisse des chiffres d'affaires dans les secteurs exportateurs. Les loyers des surfaces de bureaux étaient sous pression. La situation devrait se relâcher quelque peu cette année d'après les prévisions plus optimistes sur l'emploi, qui devraient profiter au canton de Neuchâtel.

Dans le segment des surfaces de vente, le nombre de surfaces disponibles a continué d'augmenter au cours de l'année 2017. Et l'érosion du chiffre d'affaires du commerce de détail de ces dernières années pourrait ne pas être encore compensée par le climat de consommation positif des ménages, maintenant la pression sur les loyers des surfaces de vente en 2018.

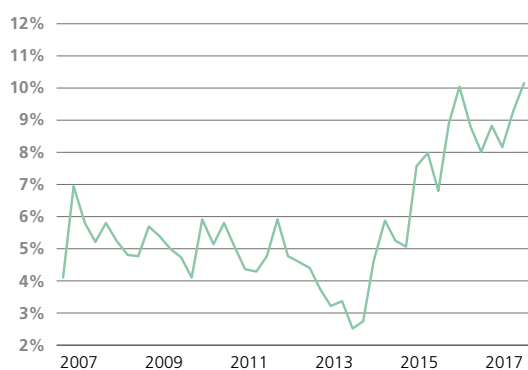
Taux de l'offre* dans la région de La Chaux-de-Fonds



Taux de l'offre* dans la région du Locle



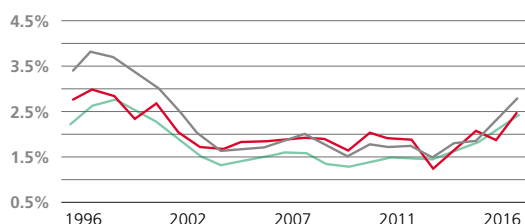
Taux de l'offre* dans la région du Val-de-Travers



DU MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ À USAGE PROPRE VERS L'INVESTISSEMENT

■ Neuchâtel
■ Suisse
■ Suisse occidentale

Taux des logements à louer vacants



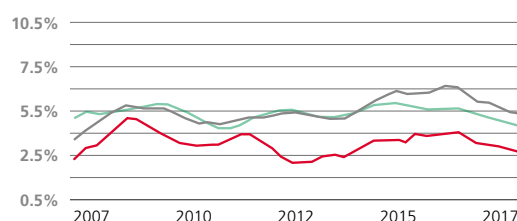
HAUSSE DES VACANTS DU SEGMENT LOCATIF

Après la période de la crise immobilière, les taux de logements locatifs vacants ont atteint leur pic en 1997 pour baisser de façon continue jusqu'en 2003. La décennie suivante a vu les taux de vacants évoluer de façon stable, le taux de pénurie ayant été atteint pour la Suisse en 2013 (1,5%). A partir de là, les taux ont augmenté, passant la barrière des 2% en 2016. Si l'on considère l'ensemble du marché résidentiel, le taux de vacants est de 1,3%.

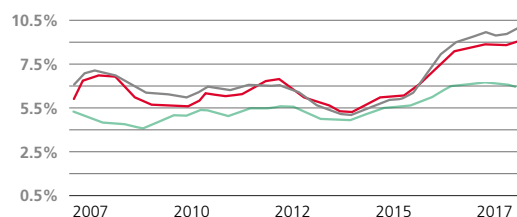
Le canton de Neuchâtel a connu une évolution similaire, bien que les taux de vacants moyens aient été généralement plus élevés que la moyenne nationale. Désormais, les taux de logements locatifs vacants ont dépassé leur moyenne de long terme, avec un bond particulièrement marqué en 2017 (2,5%, contre 1,5% pour l'ensemble des logements).

■ Neuchâtel
■ Suisse
■ Suisse occidentale

Taux de l'offre PPE



Taux de l'offre locatifs



ÉVOLUTION DE LA LIQUIDITÉ : LOCATIF VERSUS PPE

Le taux de l'offre permet de mesurer la disponibilité de logements sur le marché. Il recense non seulement les appartements vides, mais également les projets en location et les logements mis sur le marché (mais pas forcément recensés comme vides). Au cours de la dernière décennie, le taux de l'offre de la PPE a toujours été inférieur à celui des appartements en location dans le canton de Neuchâtel. En effet, le ratio entre les deux segments est inférieur à 1. Mais cet écart s'est creusé dans le temps, passant en dessous de la moyenne décennale de 0,56 en 2016. La hausse marquée du taux de l'offre des appartements en location a ainsi été accompagnée d'une baisse du taux de l'offre des PPE.

Cette tendance est beaucoup plus prononcée pour le canton de Neuchâtel que pour la Suisse. La construction de locatifs a été accompagnée de l'investissement de particuliers et de petites entreprises dans des appartements en PPE dans la perspective d'une location des surfaces. Dans le canton, on assiste clairement à un déplacement du marché de la propriété à usage propre vers l'investissement, ce qui génère une forte pression vers le bas sur les loyers.

LES PRIX DES PPE AUGMENTENT PLUS VITE QUE LES LOYERS

La comparaison entre l'évolution des prix du logement en propriété et celle des loyers des appartements en location permet d'observer qu'au cours des vingt dernières années, il n'y a pas eu de fortes divergences dans les taux de croissance. Mais l'écart semble désormais se creuser pour la PPE.

Pour les maisons individuelles, le ratio entre le prix d'achat et le loyer est proche de 1. Pour le canton de Neuchâtel, ce ratio a fortement augmenté entre 1996 et 2000 pour baisser de façon continue par la suite et se stabiliser autour de 1 sur la dernière décennie. Les prix des maisons ont donc évolué parallèlement aux loyers. Nous n'observons pas de déséquilibre des prix.

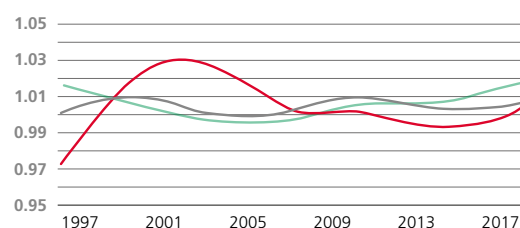
Pour la PPE, le ratio prix d'achat/loyer a fluctué autour de sa valeur d'équilibre jusqu'en 2013. Mais, depuis 2014, l'écart se creuse entre les taux de croissance : les prix des PPE augmentent beaucoup plus vite que les loyers. Aujourd'hui, si les loyers des appartements en location augmentaient de 1%, les prix des appartements en PPE augmenteraient de 6%. Cette évolution démontre un déséquilibre important du marché, initié tant par la construction d'immeubles de rendement que de locations de PPE dont le propriétaire ne vise pas un usage propre.

Cette situation représente non seulement un risque pour le segment locatif, toujours plus liquide, mais aussi pour la PPE. La dynamique de cette dernière semble davantage répondre à des besoins d'investissement qu'à des besoins de se loger, dans un contexte de demande supplémentaire de surfaces résidentielles quasi nulle actuellement dans le canton.

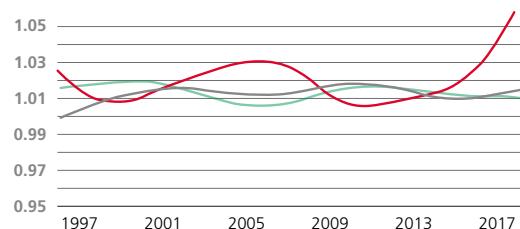
L'augmentation de la vacance des logements locatifs impacte de manière sensible le marché des petits investisseurs. Et ceci, alors même que les taux restent – encore – à des niveaux bas. Une hausse des taux pourrait diminuer la rentabilité de logements devenus plus difficiles à louer et dont le revenu relatif potentiel baisse. Un espoir d'éclaircie réside toutefois dans la possible reprise de la croissance de l'emploi et de la demande de logements locatifs.

■ Neuchâtel
■ Suisse
■ Suisse occidentale

Rapport entre le prix d'achat (maison) et le loyer



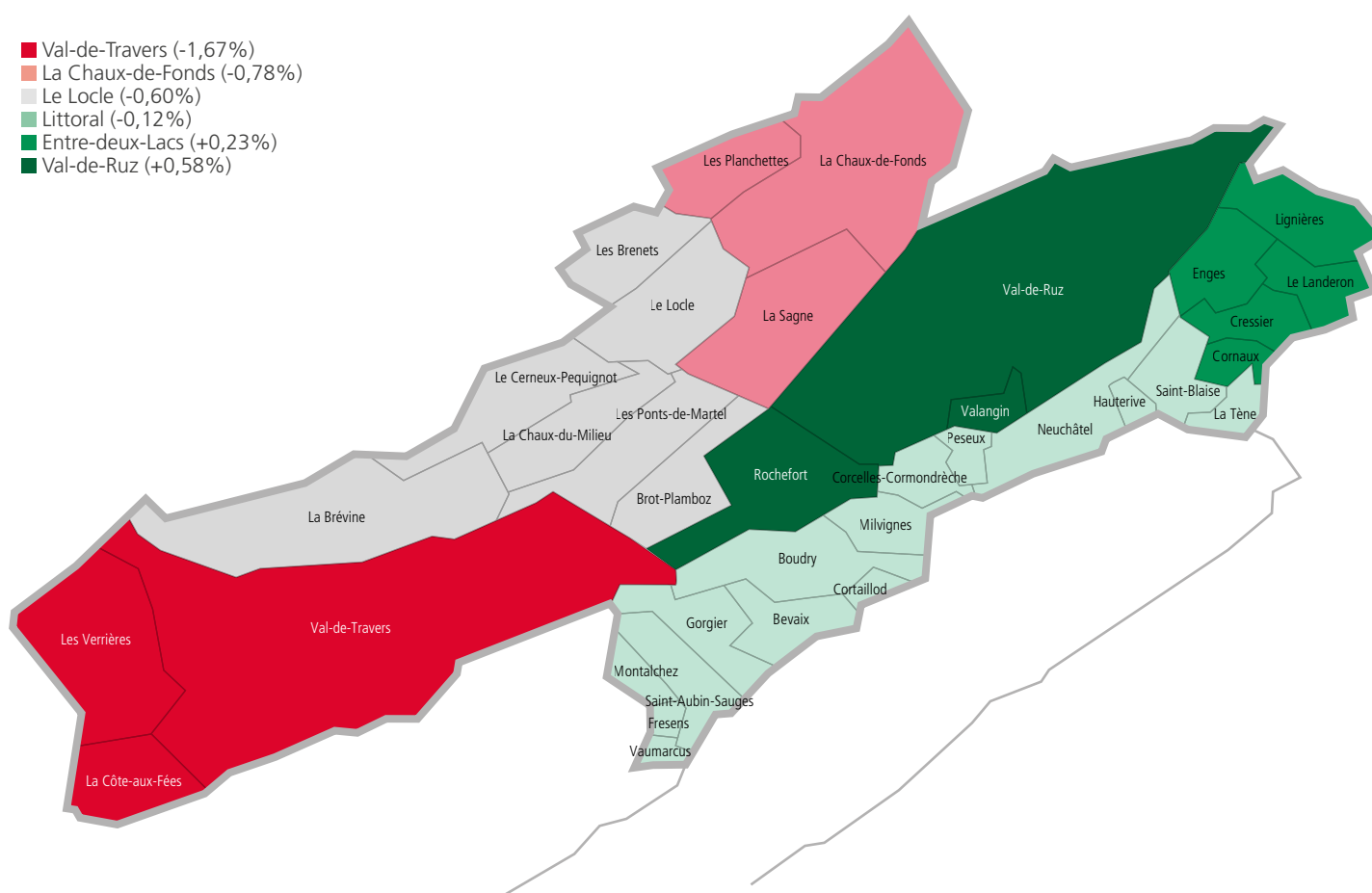
Rapport entre le prix d'achat (PPE) et le loyer



ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

CROISSANCE DE LA POPULATION ENTRE 2016 ET 2017

- Val-de-Travers (-1,67%)
- La Chaux-de-Fonds (-0,78%)
- Le Locle (-0,60%)
- Littoral (-0,12%)
- Entre-deux-Lacs (+0,23%)
- Val-de-Ruz (+0,58%)



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 2016 - 2017	0,23%	-0,78%	-0,12%	-0,60%	0,58%	-1,67%	-0,32%	0,63%	1,23%	0,87%
Taux de croissance annuel moyen (2007-2017)	0,41%	0,47%	0,45%	0,07%	1,18%	0,00%	0,49%	0,68%	1,62%	1,09%
Part des étrangers (2017)	20,20%	29,91%	27,02%	23,43%	16,41%	18,65%	25,38%	16,15%	33,28%	25,01%

Sources : Wüest Partner, OFS.
Remarque : état des communes au 1^{er} janvier 2017 (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 5 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 notre 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 2017), 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). La prévision 2018 du PIB suisse se base sur une moyenne des prévisions de Crédit Suisse, KOF (Centre de recherche conjoncturelles), Seco et UBS. Les chiffres sur la population en 2017 pour les cantons de Berne et de Vaud sont provisoires (état: 15.12.2017 selon l'OFS pour la période du 01.01.2017 au 30.09.2017).

Nom de la commune	Nb d'habitants jusqu'à fin 2017	Évolution annuelle (%)
■ Val-de-Travers		
Les Verrières	720	2,1
Val-de-Travers	10'754	-1,8
La Côte-aux-Fées	435	-3,8
■ La Chaux-de-Fonds		
La Sagne	966	0,8
Les Planchettes	205	0,0
La Chaux-de-Fonds	38'633	-0,8
■ Le Locle		
Les Brenets	1'044	0,3
Le Locle	10'382	-0,4
La Brévine	625	-0,8
La Chaux-du-Milieu	495	-1,0
Les Ponts-de-Martel	1'274	-1,6
Brot-Plamboz	263	-1,9
Le Cerneux-Péquignot	317	-3,6
■ Littoral		
Boudry	6'129	4,7
Hauterive	2'650	0,5
Fresens	250	0,4
Gorgier	2'020	0,4
Montalchez	240	0,4
Milvignes	9'014	0,3
Corcelles-Cormondrèche	4'741	0,2
Cortailod	4'772	0,0
Saint-Blaise	3'227	-0,1
La Tène	4'963	-0,1
Neuchâtel	33'466	-0,6
Bevaix	3'781	-1,3
Peseux	5'820	-1,7
Vaumarcus	268	-2,2
Saint-Aubin-Sauges	2'397	-2,7
■ Entre-deux-Lacs		
Le Landeron	4'645	1,9
Enges	273	-0,4
Cornaux	1'585	-0,5
Lignières	954	-1,1
Cressier	1'873	-2,3
■ Val-de-Ruz		
Rochefort	1'267	2,7
Val-de-Ruz	16'909	0,4
Valangin	505	0,2
Total		
Canton de Neuchâtel	177'862	-0,32

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2017 dans la commune et son évolution par rapport à 2016 (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