



LE MARCHÉ IMMOBILIER NEUCHÂTELOIS 2020

ÉDITORIAL

CHÈRES NEUCHÂTELOISES, CHERS NEUCHÂTELOIS,

Chez soi. Comme l'ensemble de la planète, nous avons redonné en moins de deux mois un nouveau sens à cette expression. La crise sanitaire du coronavirus entraînera un recul marqué de l'activité économique sur le premier semestre 2020, mais elle aura au moins le mérite de rappeler que se loger reste, plus que jamais, un besoin essentiel et un sujet d'actualité.

Pour permettre une lecture des données à travers les années, malgré la situation actuelle inédite, la Banque Cantonale Neuchâteloise mise sur la continuité en publiant son étude immobilière. Cette quatrième édition, réalisée en collaboration avec Wüest Partner, détaille l'évolution des prix dans les différents segments sur les dix dernières années et offre une grille de lecture unique pour mieux comprendre le marché immobilier neuchâtelois. On y constate une certaine stabilité des prix sur l'exercice écoulé pour les segments de la PPE et de la villa.

Quant aux perspectives, les fortes turbulences en cours nous invitent à la plus grande prudence. Evidemment, cette crise aura un impact sur l'immobilier, mais synthétiquement, retenons que la propriété du logement devrait perdre moins de valeur que d'autres classes d'actifs. En cas de recul des prix liés au creux conjoncturel, les PPE seront plus touchées que les maisons individuelles. Toutefois, aucun effondrement n'est attendu. En effet, pour soutenir l'économie, les banques centrales vont maintenir, voire baisser encore, leurs taux directeurs. L'environnement de financement restera ainsi particulièrement attractif pour 2020.

Pourquoi ne pas profiter de ce dernier? Dans cette perspective, nous consacrons un chapitre spécial aux possibilités qu'ont les propriétaires de se passer des énergies fossiles pour se chauffer (**pages 12 et 13**). Soit un geste pour la planète qui offre un réel retour sur investissement, une fois les subventions et les déductions fiscales intégrées. La banque cantonale souhaite en effet accompagner au mieux les particuliers et professionnels qui souhaiteraient franchir ce pas.

Dans cette période d'extrême incertitude, la BCN entend continuer de jouer son rôle de boussole pour les professionnels, les investisseurs et les futurs propriétaires, en leur permettant d'appuyer leurs décisions sur des éléments objectifs.

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



Pierre-Alain Leuenberger
Directeur général



« Dans cette période d'extrême incertitude, la BCN entend continuer de jouer son rôle de boussole pour les professionnels, les investisseurs et les futurs propriétaires, en leur permettant d'appuyer leurs décisions sur des éléments objectifs. »

EN UN COUP D'ŒIL

TENDANCES 2020

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



REGARDS 2019

Evolution annuelle des prix (en %)

Villas*	↘	-0,9
PPE*	↗	+1,4
Appartements (loyers)	↘	-1,3
Bureaux (loyers)	↗	+4,8

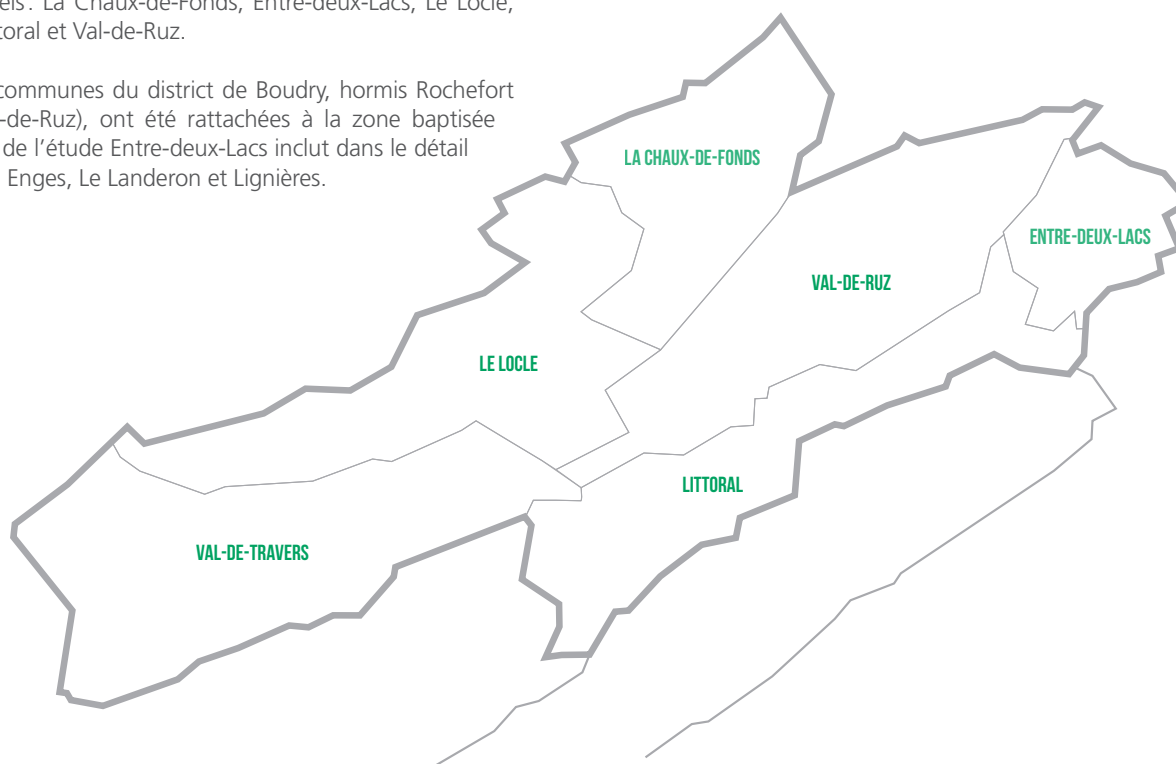
* Variation des prix entre le 4^e trimestre 2018 et le 4^e trimestre 2019

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 2018 - 2019	4,36%	2,11%	3,38%	3,20%	4,58%	4,07%	3,24%	3,20%	5,67%	3,02%
Chômage										
2019*		4,2%	4,5%	4,3%	2,4%	4,1%	3,5%	1,8%	3,4%	2,3%
Taux moyen 2014 - 2019*		6,1%	6,2%	6,6%	3,7%	5,4%	5,0%	2,3%	4,3%	3,0%
Emplois										
Évolution 2016 - 2017	3,81%	2,69%	1,25%	-3,12%	0,95%	-1,92%	1,05%	0,41%	1,53%	0,99%

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.

UNE SITUATION INITIALE SOLIDE

Le marché immobilier neuchâtelois a profité depuis plusieurs années de fondamentaux très solides, tels une économie en progression, des taux d'intérêt au plus bas ainsi que des prix et des loyers abordables comparativement à d'autres régions. Seule ombre au tableau : une croissance démographique anémique, voire négative, qui a creusé le nombre de logements vacants depuis deux ans.

L'impact de la crise sanitaire

La crise sanitaire actuelle est profonde et la récession dans laquelle nous avons plongé l'économie pour préserver la santé de la population aura des conséquences pour le marché immobilier également. Dans l'hypothèse où l'épidémie est maîtrisée avant cet été, les impacts seront temporaires et concentrés sur certains segments du marché. D'une manière générale, le marché résidentiel locatif reste solide et devrait moins souffrir de cette crise que le marché commercial. Dans ce dernier, les surfaces dédiées aux commerces de détail et aux restaurants, ainsi que le marché hôtelier, devraient être particulièrement impactés. Ici, des changements structurels sont à prévoir.

Vacants et baisses temporaires des loyers

Les surfaces vacantes pourraient augmenter dans le segment commercial. Et des manques à gagner apparaîtront temporairement dans les états locatifs des propriétaires, qui seront amenés à accorder des suspensions et des baisses de loyers à leurs locataires contraints à stopper leur activité professionnelle. Les revenus locatifs baisseront en 2020.

Souhait de propriété du logement

La propriété du logement va rester un objectif pour de nombreux ménages. Le confinement partiel vécu ces dernières semaines renforcera leur envie d'un logement confortable et de qualité. Les taux bas soutiendront cette ambition. En revanche, la perte de revenu des ménages, même si elle est temporaire, pourrait empêcher certains d'entre eux de réunir les fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un bien.

Un coup de frein pour la promotion à court terme

Le marché de la promotion va souffrir cette année. La construction tourne au ralenti et certaines transactions prévues ce printemps ont dû être retardées. La rapidité et la vigueur de la reprise du marché dépendront toutefois de la durée du confinement partiel et du retour de la confiance parmi les acteurs économiques.

Et de nouvelles opportunités à long terme ?

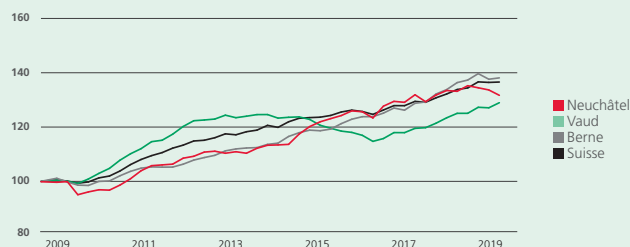
Comme dans toute crise, des opportunités apparaissent. Le télétravail appelle de nouvelles typologies de logements, les services en ligne entraînent une demande accrue pour des locaux de logistique, l'immobilier de la santé redevient une évidence et la digitalisation de l'immobilier va s'accélérer. Surtout, le confinement partiel aura certainement convaincu les derniers réticents de l'importance des constructions durables. La qualité des isolations des appartements ou des espaces verts environnants aura certainement retenu toute l'attention des résidents.

La gestion immobilière sera temporairement turbulente, voire éprouvante. Mais l'immobilier devrait rester une valeur d'investissement solide, même ou surtout en ces temps difficiles.

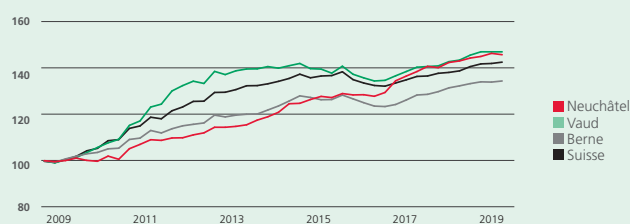
ÉVOLUTION DES PRIX SUR 10 ANS

Base 100 : 1^{er} trim. 2009

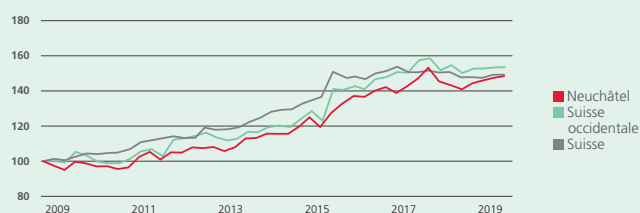
VILLAS Indices des prix de transaction



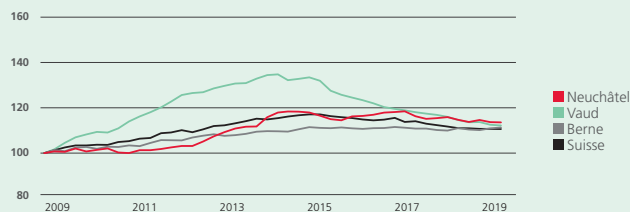
PPE Indices des prix de transaction



IMMEUBLES DE RENDEMENT Indices des prix de transaction



APPARTEMENTS Indices des prix des loyers

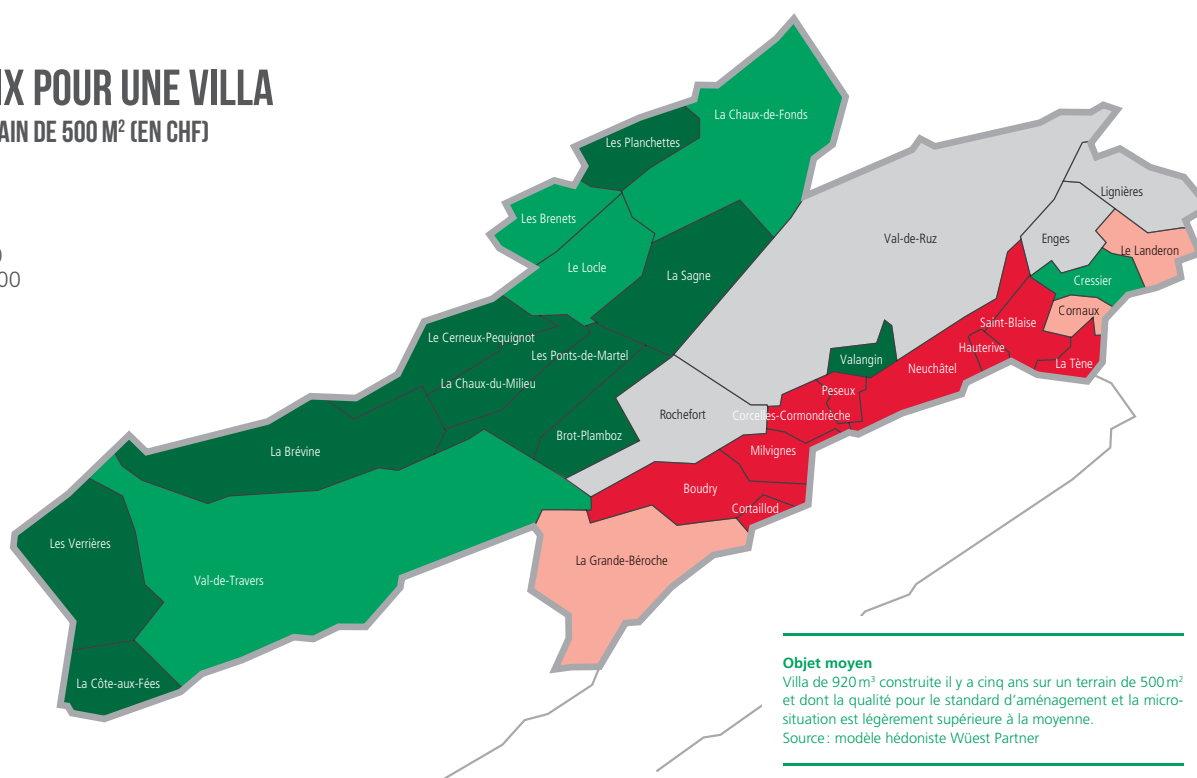


Source : Wüest Partner

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



Objet moyen

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

Hausse des prix à long terme en Suisse

Le prix des villas en Suisse a poursuivi sa croissance avec une hausse de 2,4% durant l'année 2019. La dynamique des prix marque néanmoins un ralentissement au deuxième semestre, qui devrait se poursuivre au cours du premier semestre 2020. La propriété d'un logement individuel reste malgré tout très populaire parmi les ménages familiaux. Mais en raison du haut niveau des prix et des exigences à remplir en matière de financement, de nombreux ménages ne sont pas en mesure de concrétiser l'achat, en particulier dans les périphéries directes des villes. La tendance à la hausse de prix devrait se poursuivre à long terme, malgré un probable frein temporaire en 2020.

Baisse des prix dans le canton en 2019

Dans le canton de Neuchâtel, après une hausse continue des prix des villas sur 10 ans et une stabilisation en 2018, une baisse des prix de -0,9% est observée en 2019. Cette évolution baissière touche toutes les régions à des degrés variables. Celle de La Chaux-de-Fonds a notamment subi une correction des prix plus sensible en 2019, alors que la région du Littoral a mieux résisté, avec une baisse qui s'est concentrée sur les deux derniers trimestres. Malgré un premier semestre 2020 pour le moins mouvementé et un fort ralentissement des transactions ce printemps à cause de la crise sanitaire, le marché de la villa devrait mieux résister que les autres segments immobiliers en raison de la persistance des taux d'intérêt bas et d'une offre limitée par les restrictions liées à la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Ainsi, 2020 ne devrait pas être synonyme d'effondrement des prix dans le canton.

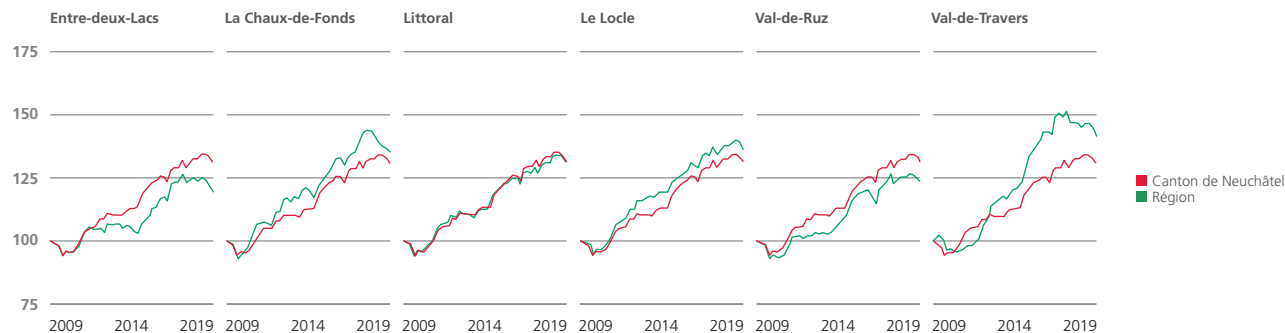
Moins de constructions de villas

A l'échelle de la Suisse, le nombre de demandes de permis pour les villas continue de baisser. Le canton de Neuchâtel affiche la même dynamique en 2019 et suit à présent la tendance des cantons voisins de Berne et de Vaud. On s'attend à ce que l'offre de villas neuves diminue en 2020 (certaines constructions sont actuellement à l'arrêt), mais cette baisse devrait être compensée par une hausse de l'offre sur les objets anciens. Dans le segment du neuf, la commune de La Tène (Littoral) concentre les plus grands projets de villas contiguës avec plus de cinquante logements autorisés à la construction au cours des 18 derniers mois. Dans le canton, le taux de l'offre des villas est en légère baisse avec des dynamiques distinctes selon les régions. Par exemple, celle du Locle affiche une nette hausse avec un taux 2019 nettement supérieur à la moyenne décennale. À l'inverse, le taux de l'offre a poursuivi sa baisse sur le Littoral. Dans les régions du Val-de-Ruz et du Val-de-Travers, la liquidité se maintient à un niveau élevé en comparaison cantonale.

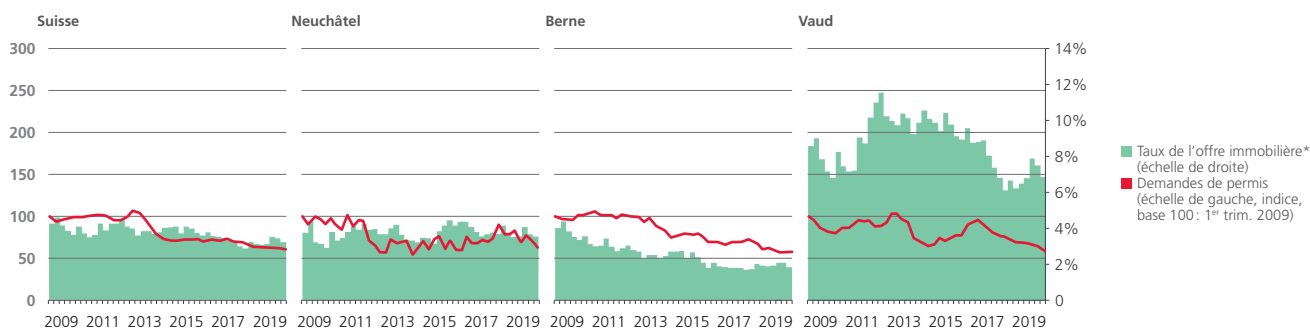
Des disparités régionales qui se creusent

Le prix moyen des villas dans le canton de Neuchâtel reste inférieur au niveau suisse. Les disparités régionales ont toutefois tendance à s'accroître. Une maison moyenne (920 m³, 500 m² de terrain, standard et situation de qualité moyenne) s'échangeait en 2019 au prix de 813'000 francs dans la région du Locle, nettement plus accessible que la même villa sur le Littoral (1'258'000 francs).

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)	
	2019	2009-2019	2019	2009-2019	2017	2009-2017	2019	2009-2019**
Entre-deux-Lacs	4,37%	4,15%	1,34%	0,71%	0,42%	0,73%	1'039'000	2,31%
La Chaux-de-Fonds	2,23%	2,39%	3,52%	1,87%	0,76%	0,68%	943'000	2,28%
Littoral	2,50%	3,52%	1,83%	0,82%	0,66%	0,68%	1'258'000	3,08%
Le Locle	6,29%	3,75%	4,53%	3,91%	0,41%	0,77%	813'000	3,48%
Val-de-Ruz	4,38%	4,81%	1,45%	0,70%	0,45%	1,23%	995'000	2,56%
Val-de-Travers	4,71%	4,02%	1,93%	1,33%	0,67%	0,59%	837'000	3,83%
Canton								
Neuchâtel	3,49%	3,74%	2,39%	1,35%	0,59%	0,78%	1'091'000	3,12%
Berne	1,83%	2,55%	1,86%	1,44%	0,53%	0,68%	1'210'000	3,41%
Vaud	6,85%	8,67%	1,10%	0,70%	0,84%	1,03%	1'489'000	2,45%
Suisse	3,25%	3,72%	1,66%	1,16%	0,66%	0,86%	1'387'000	3,21%

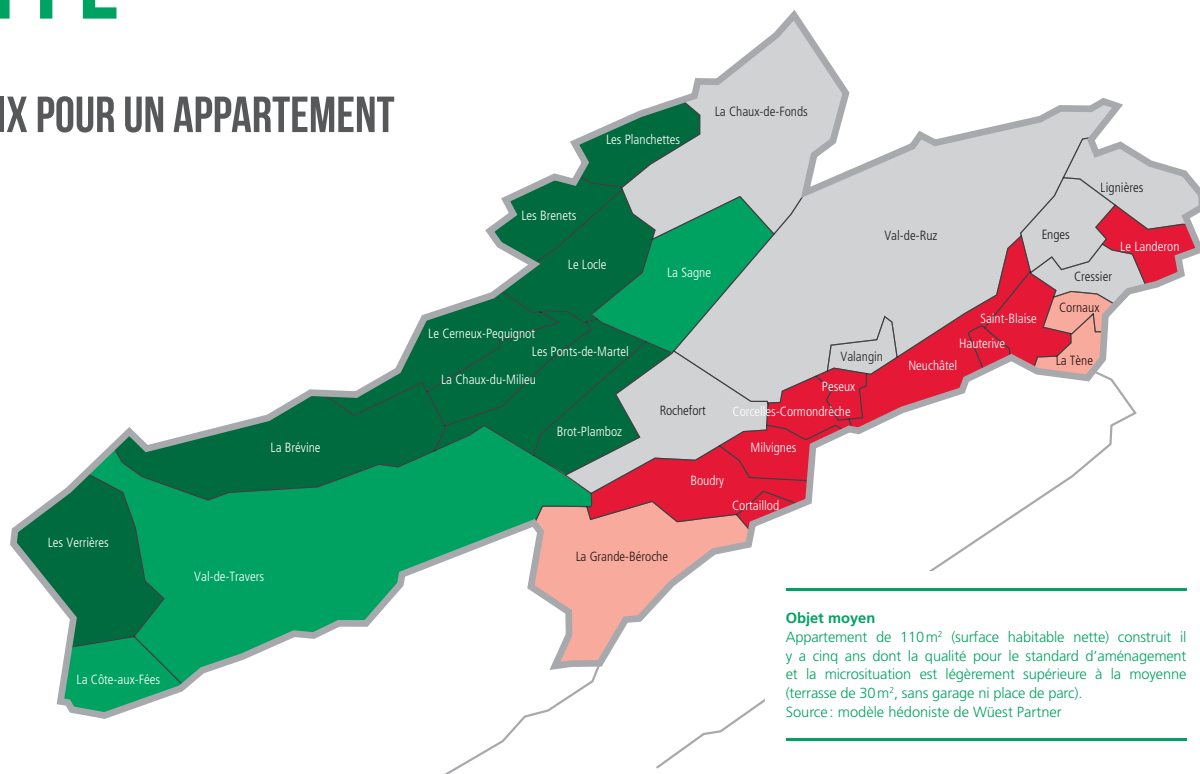
* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies; les vacants représentent tous les logements selon l'OFs.

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

LE MARCHÉ DE LA PPE

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

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



Objet moyen

Appartement de 110m² (surface habitable nette) construit il y a cinq ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la microsituation est légèrement supérieure à la moyenne (terrasse de 30m², sans garage ni place de parc).

Source : modèle hédoniste de Wüest Partner

Ralentissement de la croissance des prix

Dans le segment des appartements en PPE, l'indice des prix de transaction est en hausse de 2,1% en Suisse pour les objets de taille moyenne. Les hausses de prix ont toutefois ralenti durant le deuxième semestre 2019. Dans le canton de Neuchâtel, on a observé un ralentissement des prix des transactions par rapport à l'année précédente, avec une hausse de 1,4% en 2019 (+3,2% en 2018), mais un recul des prix au 4^e trimestre. Cette tendance baissière devrait se confirmer en 2020 en raison d'une évolution démographique légèrement négative et de la crise actuelle liée au coronavirus. En effet, l'expérience montre que les prix des appartements en PPE sont davantage impactés que ceux des maisons individuelles en cas de forts reculs conjoncturels.

Vers une baisse des prix en 2020

Malgré des hausses de prix dans la plupart des régions sur l'année 2019 (sauf au Locle), toutes les régions ont connu une évolution négative au cours du dernier trimestre. Ce premier signal, conjugué au contexte de crise sanitaire et économique actuel, pourrait se concrétiser par une baisse des prix généralisée à toutes les régions en 2020. Grâce aux taux d'intérêts toujours très bas, un effondrement des prix est toutefois peu probable. La baisse devrait être moins marquée dans les régions qui profitent encore d'une croissance démographique positive (Littoral et Val-de-Ruz en 2019) et d'un taux des vacants inférieur à 1,5% (Entre-deux-lacs et Val-de-Ruz en 2019).

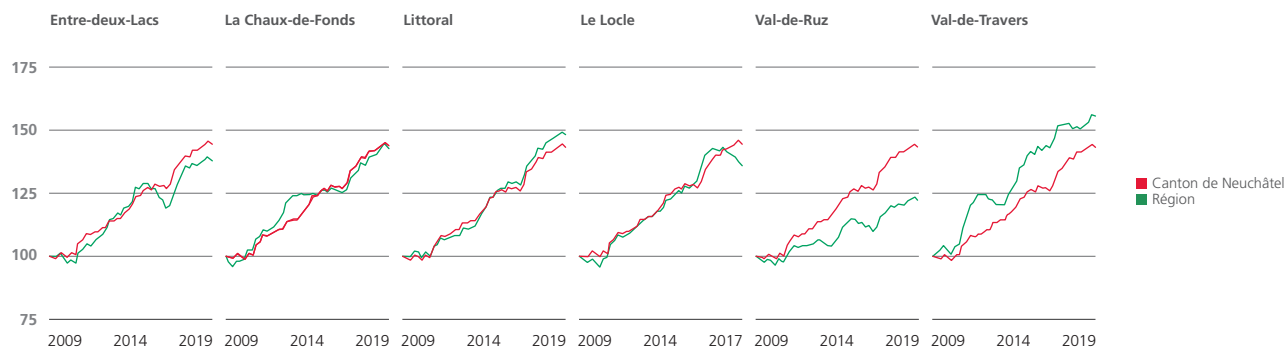
Baisse des permis et hausse de l'offre

L'indice des permis de construire pour des immeubles multifamiliaux (PPE et locatif) est relativement volatil dans le canton de Neuchâtel. L'année 2019 semble toutefois confirmer une forte baisse des demandes de permis pour des appartements. Cette tendance est comparable à la courbe observée dans le canton de Vaud, avec un léger décalage temporel. Conséquence des nombreux permis déposés entre 2017 et 2018, les projets se concrétisent et se retrouvent aujourd'hui dans les annonces immobilières. Ainsi, le taux de l'offre des appartements en PPE est en hausse en 2019 et atteint 5,1% au dernier trimestre dans le canton de Neuchâtel. À l'exception du Val-de-Ruz, où l'offre était déjà élevée en 2018, le taux de l'offre a augmenté dans toutes les régions. Les grands projets d'immeubles multifamiliaux (PPE et locatif) sont bien répartis dans le canton. Au cours des 18 derniers mois, 15 projets de plus de 5 millions de francs ont été autorisés à la construction. Ceux-ci totalisent environ 550 nouveaux appartements qui vont arriver sur le marché à court terme. En revanche, l'arrêt temporaire de certains chantiers pourrait limiter l'offre de logements neufs et ainsi rééquilibrer un peu le marché.

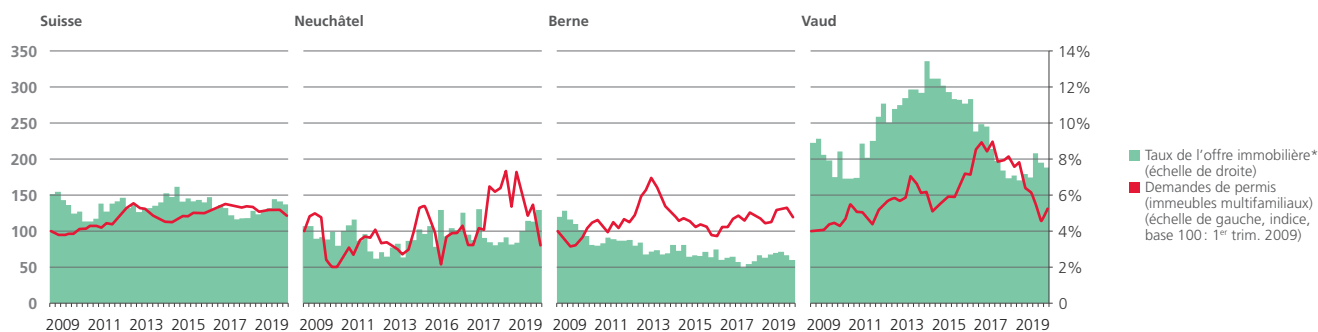
Des prix abordables

Si les prix des appartements en PPE restent plus abordables dans le canton de Neuchâtel que dans les cantons voisins de Berne et de Vaud, les disparités sont marquées entre les régions. Le Locle reste la région la plus accessible : un appartement en PPE moyen (110m² de surface habitable dont la qualité standard d'aménagement et la micro-situation est moyenne) s'y échange pour 477'000 francs. Pour un bien équivalent, il faut en revanche déboursier 921'000 francs dans la région du Littoral. Comme observé sur le segment de la villa, l'écart entre ces deux régions s'est accentué en 2019.

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)	
	2019	2009-2019	2019	2009-2019	2017	2009-2017	2019	2009-2019**
Entre-deux-Lacs	6,83%	5,47%	1,34%	0,71%	3,41%	1,17%	763'000	3,29%
La Chaux-de-Fonds	3,35%	3,11%	3,52%	1,87%	0,36%	0,46%	612'000	3,85%
Littoral	6,02%	3,95%	1,83%	0,82%	0,91%	0,73%	921'000	3,93%
Le Locle	6,66%	3,28%	4,53%	3,91%	0,09%	0,25%	477'000	3,43%
Val-de-Ruz	5,23%	4,87%	1,45%	0,70%	1,47%	1,60%	641'000	2,17%
Val-de-Travers	2,62%	1,76%	1,93%	1,33%	0,51%	0,33%	576'000	4,24%
Canton								
Neuchâtel	5,13%	3,68%	2,39%	1,35%	0,82%	0,67%	741'000	3,72%
Berne	2,42%	3,08%	1,86%	1,44%	1,02%	1,05%	820'000	2,86%
Vaud	7,55%	9,43%	1,10%	0,70%	1,52%	1,48%	1'105'000	3,63%
Suisse	5,48%	5,39%	1,66%	1,16%	1,51%	1,52%	986'000	3,31%

* 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

VACANTS TOUJOURS EN HAUSSE

Comme dans la plupart des régions du pays, le canton de Neuchâtel connaît une hausse des logements vacants depuis 2014. La hausse des vacants s'est accélérée dans le canton dès l'année 2017 pour atteindre 2,4% en 2019, soit un niveau supérieur à la moyenne suisse de 1,7%. Cette évolution s'explique avant tout par le recul démographique que connaît le canton depuis 2017, mais aussi par la hausse de l'activité de construction au cours de la même période. A l'échelle régionale, les disparités sur le taux des vacants demeurent en 2019 : les régions du Locle (4,5%) et de La Chaux-de-Fonds (3,5%) affichent des taux de logements inoccupés nettement supérieurs aux autres régions du canton (de 1,3% à 2%).

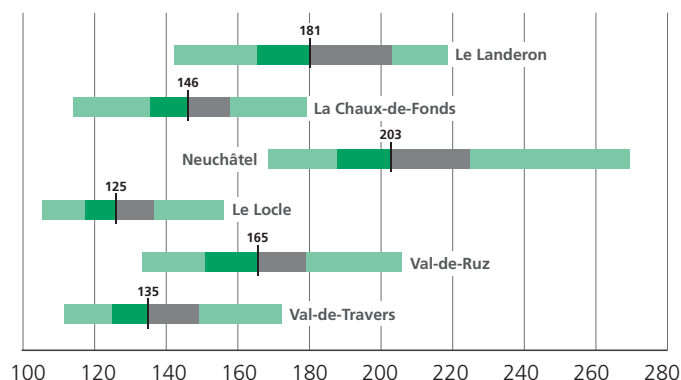
Stabilisation de l'offre locative

L'offre excédentaire de logements locatifs sur le canton s'est stabilisée et montre même dans la plupart des régions des premières tendances à la baisse. Cette observation est à mettre en parallèle avec la hausse de l'offre PPE. Le taux de l'offre de logements locatifs se maintient ainsi à un niveau élevé dans le canton avec 9,5% au 4^e trimestre 2019, contre 6,9% en moyenne suisse. Le ralentissement temporaire de la construction devrait atténuer cette liquidité ces prochains mois.

La baisse des loyers se poursuit

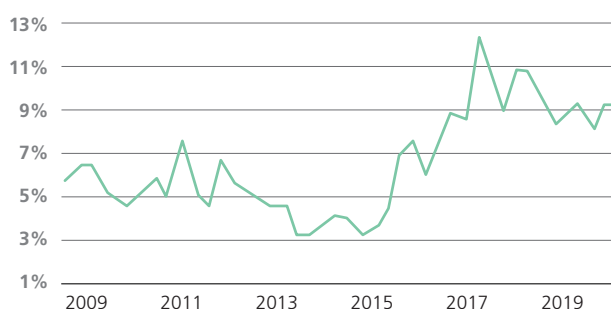
La tendance à la baisse des loyers de l'offre se maintient. L'an passé en Suisse, les loyers moyens de l'offre ont reculé de 0,9%, portant ainsi à près de cinq ans la phase actuelle de repli des loyers au niveau national. Avec une demande peu dynamique et une offre encore élevée, le canton de Neuchâtel suit une tendance comparable. L'indice des loyers des appartements affiche ainsi une baisse de 1,3% par rapport à l'année dernière. Pour l'année 2020, il ne faut pas s'attendre à un retournement de situation. La tendance baissière, accentuée par la crise sanitaire en cours, devrait se poursuivre

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



à court terme. Avec un taux de chômage légèrement supérieur à celui du pays et une croissance démographique négative, le canton de Neuchâtel reste exposé aux risques conjoncturels. Mais le ralentissement de la construction et les mesures de dynamisation de la demande, notamment fiscales, initiées par le canton, devraient soutenir le marché à moyen terme. Pour l'investisseur immobilier, les perspectives d'avenir restent donc positives.

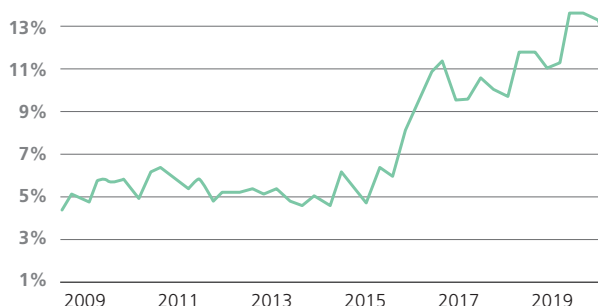
Taux de l'offre* dans la région de l'Entre-deux-lacs



Taux de l'offre* dans la région du Littoral



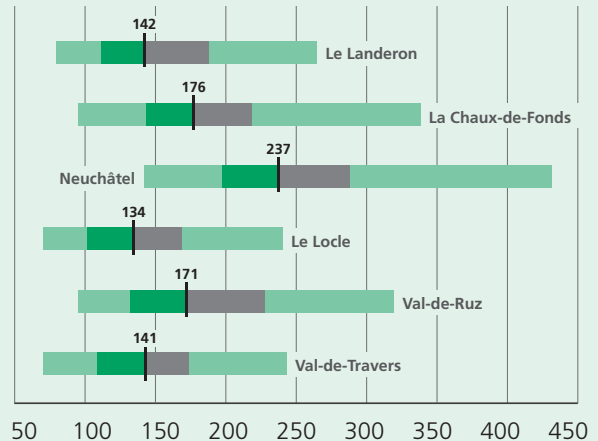
Taux de l'offre* dans la région du Val-de-Ruz



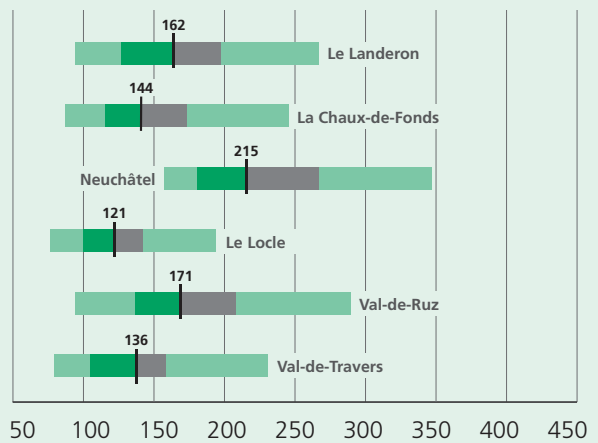
* nombre de logements proposés à la location (annonces répertoriées) par rapport au stock de logements existants. Par exemple, un taux de 8% indique que 8 appartements sont proposés à la location sur 100 appartements dédiés à la location.

CERTAINES SURFACES COMMERCIALES TOUCHÉES

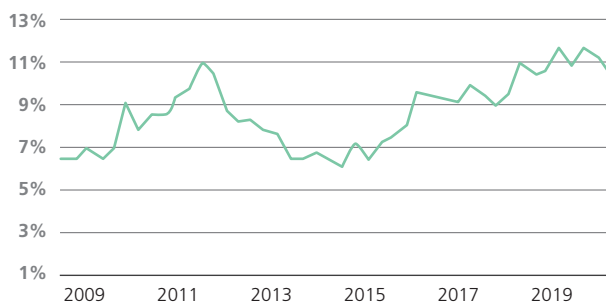
Niveau actuel des loyers des surfaces de vente par chef-lieu (quantiles, en CHF/m², an)



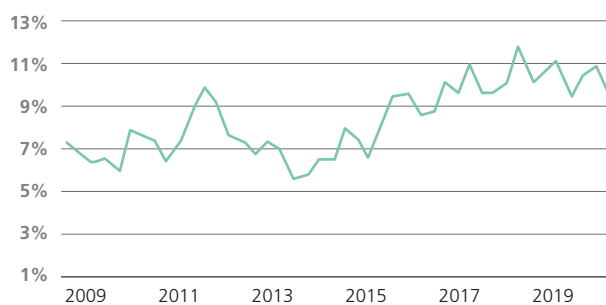
Niveau actuel des loyers des bureaux par chef-lieu (quantiles, en CHF/m², an)



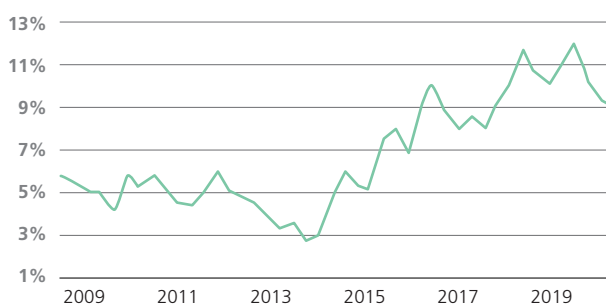
Taux de l'offre* dans la région de La Chaux-de-Fonds



Taux de l'offre* dans la région du Locle



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



L'impact du coronavirus sur l'emploi

En Suisse, la croissance de l'emploi durant l'année 2019 a permis de soutenir la demande en surfaces commerciales. Les secteurs de la santé et du social, ainsi que les technologies de l'information ont pleinement contribué à cette croissance. L'année 2020 s'annonce plus délicate en raison de la crise liée au coronavirus. Certaines branches telles que la restauration et l'hôtellerie seront durement frappées à court terme alors que d'autres secteurs tels que la logistique, voire une partie de l'industrie pharmaceutique, profiteront de la pandémie. L'horlogerie devrait aussi connaître un exercice difficile en raison de la forte chute des exportations, mais l'emploi horloger devrait être en partie épargné, grâce aux mesures de chômage partiel.

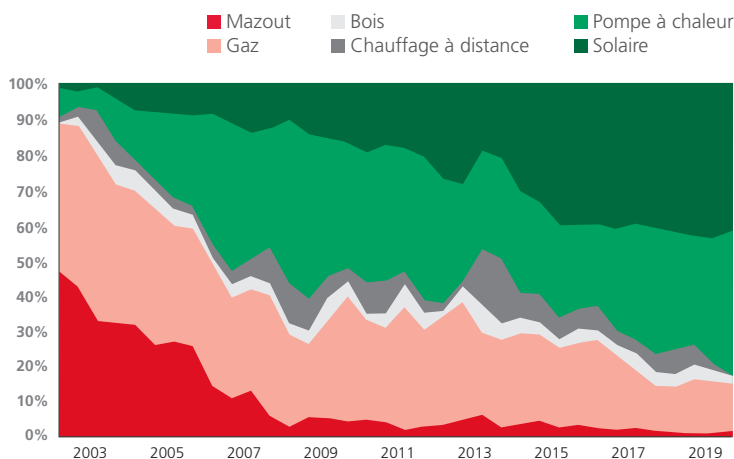
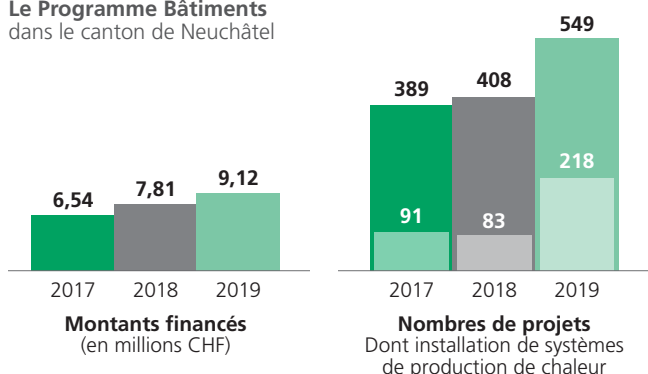
Baisse des loyers commerciaux

Depuis 2015, les loyers des bureaux suivent une tendance baissière dans le canton de Neuchâtel. La hausse observée en 2019 s'explique davantage par une correction des fortes baisses enregistrées en 2017 et 2018. En raison de la pandémie et du ralentissement économique actuel, il faut s'attendre à une baisse de la demande en surfaces de bureaux et à un affaiblissement des loyers de l'offre en 2020. Dans le segment du commerce de détail, la pandémie devrait accélérer la mutation structurelle qui est en cours depuis plusieurs années. Le commerce stationnaire de produits non alimentaires sera notamment très affecté à court terme. Il faut donc s'attendre à une hausse des surfaces vacantes et à des loyers à la baisse.

LE RENOUVELLEMENT DES SYSTÈMES DE CHAUFFAGE

TRANSITION EN BONNE VOIE

Le Programme Bâtiments dans le canton de Neuchâtel



Evolution des parts de marché des systèmes de production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) dans les permis pour les nouvelles constructions dans le canton de Neuchâtel. Sources : Baublatt Info-Dienst, Wüest Partner

Une contribution à des défis globaux

L'environnement n'est pas un thème nouveau mais les réflexions sur sa protection grandissent face à un écosystème de plus en plus sollicité et dont les impacts affectent toujours plus la population. Entre autres sources de dégradation, les émissions de CO₂ constituent un enjeu majeur. En 2017, le Conseil fédéral s'est fixé comme objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre à zéro d'ici à 2050. Suivant cette volonté, le canton de Neuchâtel a quant à lui planifié une réduction de 60% d'ici à 2035, combinée à une croissance dans la production d'énergies renouvelables. Parmi d'autres secteurs comme le transport, l'immobilier est un domaine-clé pour soutenir cet objectif, responsable aujourd'hui d'environ 27% des émissions de CO₂ à l'échelle suisse. Pour cela, diverses stratégies peuvent être mobilisées, d'une consommation plus raisonnée des espaces bâtis à la rénovation des édifices. Parmi ces choix, le remplacement du système de chauffage constitue un élément-clé.

Des impacts positifs pour les acteurs

Opter pour la rénovation du système de chauffage basé sur une énergie renouvelable comporte plusieurs avantages et bénéficie aussi bien aux locataires qu'aux propriétaires. Pour les premiers, c'est principalement la réduction des frais de chauffage qui doit être mise en avant, notamment lorsque le précédent système est ancien. Pour les seconds, si l'investissement représente un coût, la rénovation du système de chauffage permet une hausse de la valeur du bien immobilier à long terme.

Par ailleurs, la transition vers un système de chauffage plus respectueux de l'environnement est soutenue par différentes subventions. Avec quelque 30 francs par habitant distribués en 2018, le canton de Neuchâtel donne davantage que la moyenne suisse (environ 25 francs). La hausse de projets subventionnés en 2019 est significative. Ainsi, le Programme Bâtiments neuchâtelois a

participé au financement de 549 projets, dont 218 liés à l'installation de systèmes de chauffage (voir graphique ci-dessus). En 2018, la concrétisation de l'ensemble des projets de ce programme avait permis une réduction des émissions de CO₂ de 35'000 tonnes et une économie énergétique de 150'000'000 kilowattheures sur toute la durée de vie des mesures subventionnées (environ 30% supérieur aux chiffres comparables au niveau suisse).

Des pas vers le durable

Le canton de Neuchâtel a amorcé depuis le début des années 2000 sa transition vers des systèmes de chauffage plus durable, comme le montre le graphique sur les permis des nouvelles constructions. Les projets dotés d'un système de chauffage considéré comme durable (bois, chauffage à distance, pompe à chaleur, solaire) représentaient seulement 9,5% des investissements en 2002, contre 83% en 2019. Parmi les solutions privilégiées, les systèmes de panneaux solaires photovoltaïques et les pompes à chaleur ont largement gagné en parts de marché. Les pompes à chaleur sont par ailleurs sensiblement plus présentes qu'au niveau suisse, soit 32% des permis contre 14%. Toutefois, sur les cinq dernières années, la part de permis incluant un chauffage renouvelable est légèrement plus faible au niveau cantonal (77,6%) qu'au niveau national (82,1%). Ainsi, Neuchâtel suit la tendance observée au niveau suisse et se positionne comme un acteur proactif en la matière. En témoigne la présence du centre de compétence photovoltaïque créé au sein du Centre suisse d'électronique et de microtechnique (CSEM).

Avec la nouvelle loi cantonale sur l'énergie, qui devra prochainement être discutée au Grand Conseil, le canton poursuit ses efforts de transition énergétique avec notamment des exigences accrues pour les besoins en chauffage des bâtiments et leur couverture avec des énergies renouvelables tout en misant sur la poursuite des incitations via son Programme Bâtiments.

« INVESTIR POUR SORTIR DES ÉNERGIES FOSSILES EST AUJOURD'HUI PERTINENT »

Après l'enveloppe des bâtiments, le renouvellement des chauffages figure parmi les actions à entreprendre par les propriétaires pour accroître la qualité et la valeur de leur bien. Pour **Mickaël Guichard**, responsable de l'assainissement énergétique des bâtiments chez Planair, un bureau de conseils romand basé à La Sagne, les nouvelles lois en discussion vont renchérir les énergies fossiles. Pour cet expert, c'est le moment de s'en passer.

Pendant longtemps, l'isolation thermique des bâtiments constituait la priorité lors de l'assainissement énergétique d'un bâtiment. Aujourd'hui, avec la vaste campagne «Chauffez renouvelable», on a franchi une étape ?

Mickaël Guichard: il reste évidemment beaucoup à faire dans l'isolation mais effectivement, il est pertinent de s'attaquer aujourd'hui aux chauffages. Dans le canton de Neuchâtel, les énergies fossiles, sont très présentes avec un parc qui est chauffé à plus de 80% au mazout et au gaz, soit quelques 18 points au-dessus de la moyenne suisse. Cette problématique concerne donc beaucoup de propriétaires dans notre canton.

Et quelle est la première question que le propriétaire vous pose lorsqu'il souhaite se passer des énergies fossiles ?

Quel est le meilleur système ? Il n'y a pas de réponse toute faite à cette question. La localisation du logement, le niveau d'isolation, mais également les habitudes des utilisateurs, leur volonté de surveiller leur système ou de déléguer l'exploitation font partie des critères qui peuvent amener à diverses solutions. Si l'on prend l'exemple du bois, les fournisseurs de pellets locaux sont un atout, mais il est nécessaire de prévoir un stockage dans les locaux. Pour les pompes à chaleur air/eau, l'altitude et le brouillard, deux caractéristiques de certaines régions du canton, peuvent péjorer les rendements. Pour une pompe à chaleur géothermique, les restrictions sont multiples et pour le chauffage à distance, qui constitue également une bonne solution, il faut y avoir accès. L'accompagnement d'un spécialiste est donc nécessaire.

Voyez-vous une accélération des demandes qui vont dans ce sens ?

Pas une accélération, mais les demandes sont importantes, y compris en mars et avril 2020, mois marqués par la crise Covid-19, ce qui montre l'importance de cette thématique.

La rentabilité figure-t-elle en tête des préoccupations ?

Oui, mais il serait erroné de mettre en rapport le seul coût d'investissement d'une installation par rapport aux seuls coûts d'exploitation pour déterminer cette rentabilité. Si le prix du pétrole a récemment reculé, il ne faut pas oublier que les futures lois en discussion, aussi bien sur le plan fédéral que cantonal, vont entraîner des renchérissements des énergies fossiles ou limiter



leur utilisation. Ce contexte, combiné aux programmes d'aides en cours, rend aujourd'hui pertinent un investissement visant à sortir des énergies fossiles.

Et puis il y a également d'autres facteurs déterminants...

Qui sont rarement pris en compte dans les calculs initiaux. On peut par exemple penser à l'impact sur la valeur du bien. De plus en plus de propriétaires de parcs immobiliers demandent les étiquettes énergétiques CECB de leurs bâtiments afin de les inclure dans la valorisation. Auparavant cette requête était uniquement liée aux travaux qu'ils souhaitaient entreprendre.

Les avantages fiscaux se révèlent également particulièrement importants et peuvent représenter des montants plusieurs fois supérieurs aux subventions directes obtenues.

Sur ces questions d'aide et de fiscalité, comment se situe le canton par rapport aux autres ?

Au niveau du Programme Bâtiments, je dirais qu'il est dans la moyenne. Certains cantons sont plus généreux, d'autres moins. En revanche, Neuchâtel est bien positionné au niveau de la fiscalité dans le sens où l'on peut louer sa transparence. Il existe une documentation claire des déductions possibles. Seule petite ombre: certains travaux d'assainissement énergétique sont susceptibles d'augmenter la valeur cadastrale, ce qui n'est pas systématiquement le cas chez nos voisins.

Quel est l'horizon temps que vous prenez pour effectuer vos calculs ?

Un scénario d'assainissement énergétique, qui va donc au-delà du seul remplacement du chauffage, se base traditionnellement sur une durée de 25 ans. En tenant compte de l'ensemble des paramètres économiques (impact sur la valeur, l'attractivité, les loyers, les subventions et la fiscalité entre autres), nous obtenons d'excellents rendements. Vu l'environnement attractif des taux d'intérêt, le moment est propice à lancer ce type de projet.

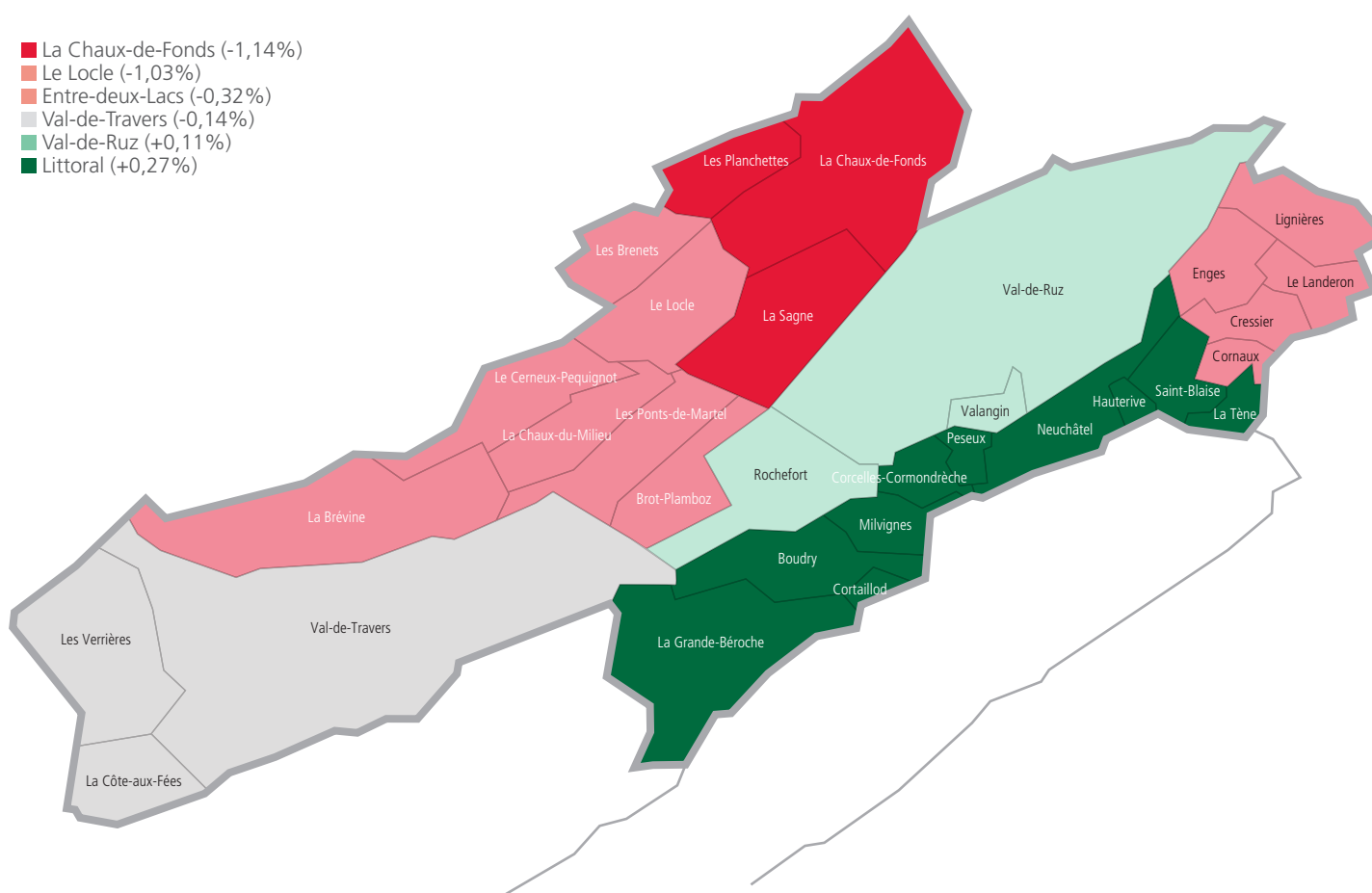
Pour les PPE, cela semble plus compliqué, car il faut unir les propriétaires autour d'un projet. C'est également ce que vous constatez ?

Un seul propriétaire réfractaire peut en effet constituer un frein majeur pour l'ensemble de la PPE. Le fait que les étiquettes énergétiques CECB aient été rendues obligatoires pour les anciens bâtiments de cinq logements ou plus a permis de mettre en évidence certains potentiels, mais je constate encore que trop de propriétaires ont une vision erronée, positive ou négative, de l'état réel de leur bâtiment. Un état des lieux bien en amont est indispensable pour prioriser judicieusement les actions et planifier l'avenir, en adaptant par exemple le fond de rénovation de la PPE si besoin.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

CROISSANCE DE LA POPULATION ENTRE 2018 ET 2019

- La Chaux-de-Fonds (-1,14%)
- Le Locle (-1,03%)
- Entre-deux-Lacs (-0,32%)
- Val-de-Travers (-0,14%)
- Val-de-Ruz (+0,11%)
- Littoral (+0,27%)



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 2018 - 2019	-0,32%	-1,14%	0,27%	-1,03%	0,11%	-0,14%	-0,02%	0,39%	0,30%	0,49%
Taux de croissance annuel moyen (2009-2019)	0,21%	0,03%	0,35%	-0,08%	1,02%	-0,14%	0,30%	0,65%	1,34%	0,98%
Part des étrangers (2019)	20,80%	29,61%	26,85%	23,56%	16,52%	18,25%	25,29%	16,51%	32,84%	25,22%

Sources : Wüest Partner, OFS.

Nom de la commune	Nb d'habitants jusqu'à fin 2019	Évolution annuelle (en %)
■ La Chaux-de-Fonds		
La Sagne	1'037	2,1
Les Planchettes	212	1,4
La Chaux-de-Fonds	37'472	-1,2
■ Le Locle		
Brot-Plamboz	284	5,2
La Chaux-du-Milieu	495	0,6
Le Cerneux-Péquignot	312	0,3
Le Locle	10'096	-1,2
La Brévine	622	-1,3
Les Brenets	1'029	-1,3
Les Ponts-de-Martel	1'222	-2,0
■ Entre-deux-Lacs		
Lignièrès	980	1,3
Cressier	1'897	0,6
Cornaux	1'556	-0,4
Le Landeron	4'604	-0,9
Enges	266	-2,2
■ Val-de-Travers		
La Côte-aux-Fées	445	0,7
Val-de-Travers	10'662	-0,9
Les Verrières	644	-3,6
■ Val-de-Ruz		
Rochefort	1'243	0,3
Val-de-Ruz	17'009	0,1
Valangin	507	-0,4
■ Littoral		
La Tène	5'090	1,6
Saint-Blaise	3'262	1,6
Boudry	6'228	1,1
Hauterive	2'647	0,9
Corcelles-Cormondrèche	4'791	0,7
Cortailod	4'747	0,3
Milvignes	9'004	0,2
Neuchâtel	33'373	0,1
Peseux	5'798	-0,2
La Grande-Béroche	8'790	-0,8
Total		
Canton de Neuchâtel	176'328	-0,02

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2019 dans la commune et son évolution par rapport à 2018 (source : www.ne.ch).

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 2019), 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 2019 pour les cantons de Berne et de Vaud sont provisoires (état : 19.12.2019 selon l'OFS pour la période du 01.01.2019 au 30.09.2019).

En page 13, les propos ont été recueillis par Marie-Laure Chapatte, responsable Communication & Pôle économique à la BCN.



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