



**FOCUS SUR
L'IMMOBILIER
NEUCHÂTELOIS**
**Découvrez les
tendances 2023**

bcn.ch/focus-immo



BCN

Editorial

Chères Neuchâteloises, Chers Neuchâtelois,

Un nouveau cycle a démarré. Après une progression marquée cette dernière décennie, le marché immobilier suisse a connu un changement de tendance durant l'année écoulée. Et Neuchâtel ne fait pas exception.

En neuf mois, la Banque Nationale Suisse a relevé son taux d'intérêt de -0,75% à 1,5%. Cette hausse rapide a renchéri les conditions de financement de l'immobilier et complique l'accès à la propriété, les ménages subissant par ailleurs une pression sur leur pouvoir d'achat. Ainsi, acquérir un bien immobilier devient moins attractif, notamment vis-à-vis d'une location, et même si une certaine dynamique subsiste, les valorisations de certaines catégories de biens vont commencer à en pâtir.

Face à ces nouveaux paradigmes et dans un contexte mondial de forte volatilité au niveau du secteur de la finance, la Banque Cantonale Neuchâteloise publie, pour la septième fois, un panorama détaillé du marché immobilier neuchâtelois en collaboration avec Wüest Partner. Cette boussole doit permettre aux professionnels de l'immobilier, mais aussi aux investisseurs et aux particuliers, en quête de l'objet immobilier de leur rêve, d'appréhender les nouvelles tendances.

Si les prix ont poursuivi leur progression l'an dernier, aussi bien pour les villas que les PPE, cette publication annonce un essoufflement de cette dynamique en 2023. En effet, le dernier trimestre 2022 témoigne déjà de cet affaiblissement du marché et un recul des prix est même à prévoir pour les appartements en PPE ces prochains mois.

Dans les tendances à plus long terme, le chapitre spécial (pages 12 et 13) évoque ce phénomène: l'augmentation inexorable de la surface habitable par habitant. En raison de la démographie et des évolutions sociétales et familiales, le nombre de petits ménages, plus gourmands en surface habitable, explosent. Ceci se traduit également par une hausse des coûts énergétiques liés. Pour répondre à ce défi, il convient, pour les propriétaires, de procéder aux rénovations de leurs biens dès à présent.

Grâce à sa connaissance pointue des spécificités cantonales, la BCN offre ses clés de lecture, face au basculement du marché immobilier qui oblige l'ensemble du secteur à redéfinir ses bases pour la suite. Nous sommes là pour vous accompagner dans ces réflexions et vos réalisations.

Votre confiance, elle, n'a pas de prix. Merci de nous l'accorder et excellente lecture !



«Face aux nouveaux paradigmes et au basculement du marché immobilier, notre publication offre des clés de lecture locales.»

Pierre-Alain Leuenberger
Directeur général



En un coup d'œil

Tendances 2023

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

Regards 2022

Evolution annuelle des prix* (en %)

Villas	↗	+4,6
PPE	↗	+3,0
Appartements (location)	↗	+1,1
Bureaux (location)	↘	-4,5

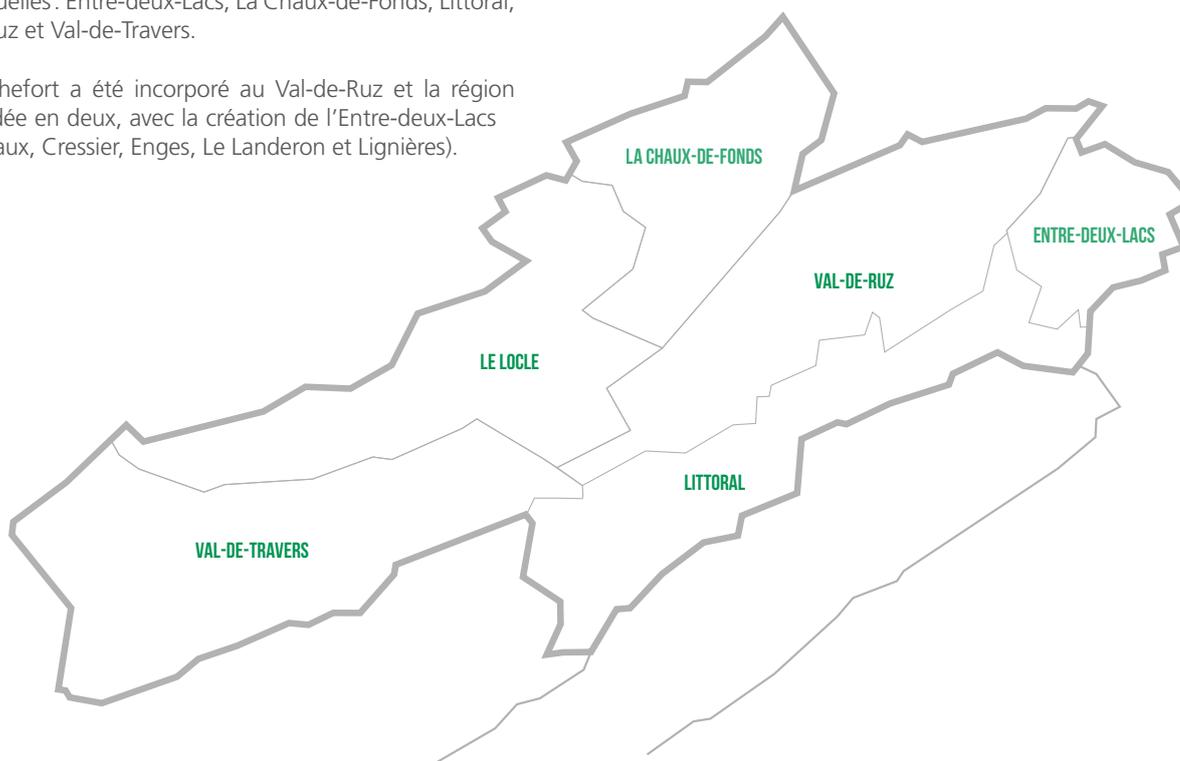
* Variation des prix entre le 4^e trimestre 2021 et le 4^e trimestre 2022

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 zones administratives usuelles : Entre-deux-Lacs, La Chaux-de-Fonds, Littoral, Le Locle, Val-de-Ruz et Val-de-Travers.

Par exemple, Rochefort a été incorporé au Val-de-Ruz et la région Littoral a été scindée en deux, avec la création de l'Entre-deux-Lacs (regroupant 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										
Evolution 2021 - 2022	6,41%	3,81%	5,18%	5,64%	4,87%	5,26%	4,95%	3,57%	4,65%	4,11%
Chômage										
2022*		3,2%	3,3%	3,1%	1,8%	3,2%	3,0%	1,7%	3,3%	2,2%
Taux moyen 2017 - 2022*		4,6%	4,9%	4,8%	2,9%	4,7%	4,3%	2,2%	3,9%	2,7%

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.

Contrastes marqués

Les marchés immobiliers ont connu une évolution contrastée en 2022. D'un côté, ils ont bénéficié d'une forte impulsion de la part de l'économie réelle. De l'autre, la hausse de l'inflation et des taux d'intérêt a profondément chamboulé le contexte de marché pour les usagers et les investisseurs. Malgré la relative résilience de l'économie suisse, il faut désormais s'attendre à ce que la période de hausse des prix de l'immobilier touche à sa fin.

Une économie robuste en 2022

La Suisse a connu une croissance économique soutenue en 2022, avec un PIB en hausse de 2,1%. Le principal moteur de cette croissance économique est la consommation privée, qui s'est accrue de 4% en 2022, un chiffre historiquement haut. Parallèlement, le marché de l'emploi a connu un essor exceptionnel, avec de très nombreuses créations d'emploi (+2,4% d'équivalents plein-temps sur un an au 4^e trimestre 2022 en Suisse) mais aussi d'entreprises (+4,11% en Suisse, et même +4,95% dans le canton de Neuchâtel), stimulant ainsi la demande pour les surfaces de bureaux.

Dans le canton de Neuchâtel, le taux de chômage est actuellement très faible en comparaison historique (3% en 2022), bien qu'il reste plus élevé que le taux national (2,2%). Ainsi, de nombreuses entreprises ne parviennent pas à recruter, et de multiples postes restent vacants. Pour y remédier, les entreprises engagent un grand nombre de travailleurs venus de l'étranger, ce qui contribue à la croissance de la population enregistrée l'année dernière. A cela s'ajoutent aussi les nombreux réfugiés venus d'Ukraine, et qui vont vraisemblablement rester dans notre pays au vu des évolutions très incertaines du conflit. Partant de ce contexte économique et démographique, il n'est pas étonnant que les prix de l'immobilier neuchâtelois aient encore augmenté en 2022.

Accalmie prévue en 2023

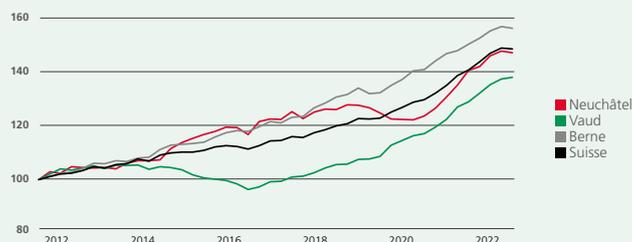
Cette évolution globalement positive pour l'année 2022 ne doit toutefois pas masquer le revirement de tendance de ces derniers mois. L'évolution sur les trois derniers mois montre un léger recul des prix, et les perspectives pour 2023 ne sont guère positives. On peut certes encore s'attendre à une croissance positive du PIB et du nombre d'emplois cette année, mais celle-ci sera probablement inférieure à celle de 2022. De plus, l'inflation reste élevée en ce début d'année, notamment à cause de la hausse des prix de l'électricité, mais aussi de certains biens alimentaires. Après celle de mars, d'autres hausses de taux d'intérêt pourraient encore intervenir. Pour de nombreux ménages, les prix élevés de l'immobilier couplés à la forte hausse des coûts de financement rendent l'acquisition d'un bien immobilier difficile. L'engouement pour le logement en propriété, renforcé par la pandémie, serait donc finalement en train de retomber. La demande de biens immobiliers diminue, et l'offre augmente, que ce soit pour les villas ou pour les PPE. Dans ce contexte, une stagnation des prix, voire une légère baisse pour la PPE, est probable en 2023, contrastant ainsi avec la période de boom des prix de ces dernières années dans le canton.

La situation est tout autre du côté des logements en location. Une activité de construction ralentie, couplée à l'augmentation de la population et aux besoins croissants en surface habitable (voir chapitre spécial pages 12 et 13) résulte en une tension accrue sur ce segment. Une pénurie de logements se profile dans le pays, et même si le canton de Neuchâtel n'est pas le plus touché, il enregistre une diminution de son taux de l'offre. Il est donc à prévoir que les loyers augmentent en 2023. L'effet sera encore renforcé par la hausse probable du taux de référence hypothécaire, ainsi que par la possibilité pour les bailleurs de répercuter partiellement l'inflation sur les loyers.

Evolution des prix sur 10 ans

Base 100 : 1^{er} trim. 2012

VILLAS Indices des prix de transaction



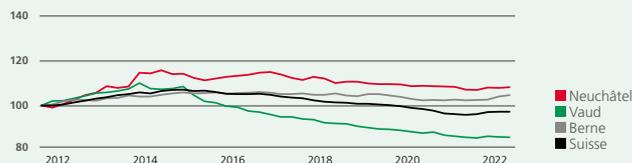
PPE Indices des prix de transaction



IMMEUBLES DE RENDEMENT Indices des prix de transaction



APPARTEMENTS Indices des prix des loyers

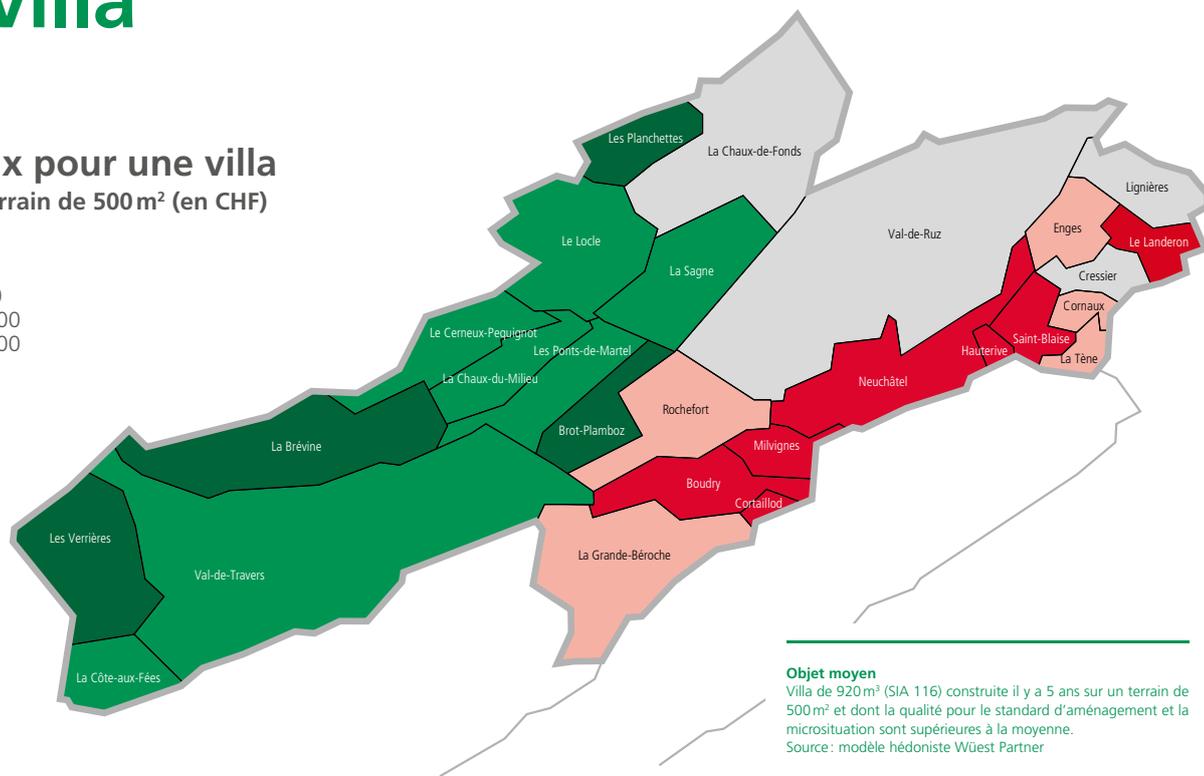


Source: Wüest Partner

Le marché de la villa

Atlas des prix pour une villa de 920 m³ sur un terrain de 500 m² (en CHF)

- moins de 850'000
- 850'000 - 1'000'000
- 1'000'000 - 1'150'000
- 1'150'000 - 1'300'000
- plus de 1'300'000



Premières baisses des prix au 4^e trimestre

Les prix des villas ont augmenté de 4,6% en 2022 par rapport à l'année précédente. Il s'agit là d'une hausse substantielle, bien supérieure à la croissance annuelle moyenne de cette dernière décennie. La perte de vitesse de la dynamique des prix est pourtant bien réelle: les prix des villas ont en effet baissé de 0,4% au cours du dernier trimestre de 2022. Le ralentissement de la dynamique des prix constaté en 2022 par rapport à 2021 vaut pour l'ensemble des régions neuchâteloises, mais il est particulièrement marqué pour la région du Locle. Cette dernière, ainsi que le Val-de-Ruz, le Val-de-Travers et l'Entre-deux-Lacs ont même enregistré un léger recul des prix au 4^e trimestre 2022.

Les coûts de financement élevés compressent la demande

Cette tendance générale à la stabilisation des prix des villas s'explique par un rééquilibrage de l'offre et de la demande dans le canton. Dans le sillage de la crise du Covid, l'engouement pour les maisons individuelles a été fort: envie de se mettre au vert, besoin d'espace supplémentaire et possibilité de s'éloigner des centres villes grâce au télétravail. Le canton de Neuchâtel a nettement bénéficié de cette tendance en 2021 et au début de 2022, notamment grâce à ses régions périphériques offrant un cadre de vie agréable et des prix inférieurs à ceux des cantons voisins (au Locle et au Val-de-Travers, les prix sont encore en deçà du million de francs).

Mais les vents ont commencé à tourner au cours de l'année 2022. Entre la hausse des prix des maisons et celle des taux hypothécaires, les frais liés à l'acquisition d'une villa ont flambé. L'inflation pèse elle aussi sur le budget des ménages. Les salaires ont certes augmenté en Suisse en 2022, mais moins fortement que le niveau des prix, ce qui suggère une perte de revenus en

termes réels. De plus, l'année dernière, les fortes turbulences sur les marchés boursiers ont pu compromettre les fonds propres des acquéreurs potentiels. Partant de ce constat, il n'est pas étonnant que la demande ait diminué: dans le canton de Neuchâtel, le nombre d'abonnements de recherche sur les plateformes en ligne pour des villas a ainsi baissé de 18% en février 2023 par rapport au même mois de l'année précédente.

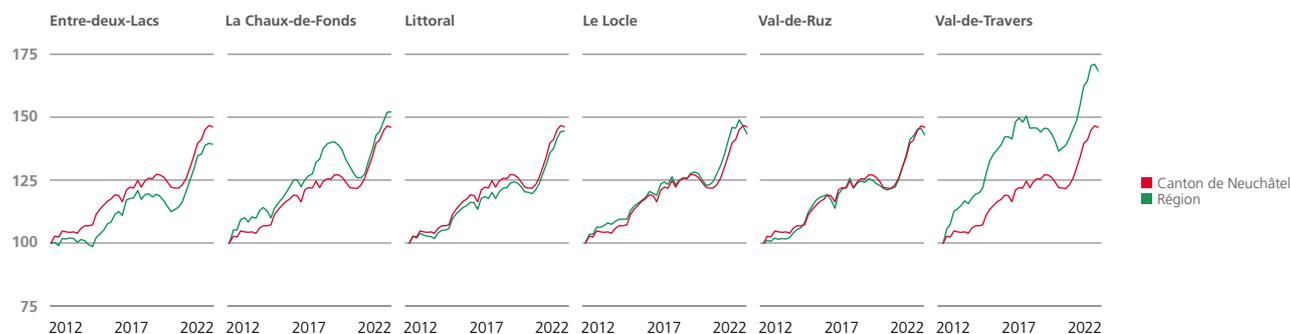
Détente du marché

Parallèlement, l'offre de maisons individuelles s'est étendue dans le canton de Neuchâtel en 2022. On observe la même tendance dans les cantons de Vaud et de Berne ainsi que pour la Suisse. Cette progression de l'offre ne provient pourtant pas d'un élan de la construction: le taux de construction en 2020 est quasiment égal à sa moyenne décennale, et le nombre de demandes de permis affiche même une nette tendance à la baisse depuis 2018 (avec toutefois un léger rebond au 2^e semestre 2022). Il semble plus probable que le plus grand nombre de logements annoncés soit dû à la volonté de certains propriétaires ou promoteurs de mettre leur bien en vente rapidement, avant une éventuelle baisse des prix. Malgré la hausse générale du taux de l'offre dans le canton, les marchés des régions plus prisées du Littoral et de l'Entre-deux-Lacs sont encore tendus.

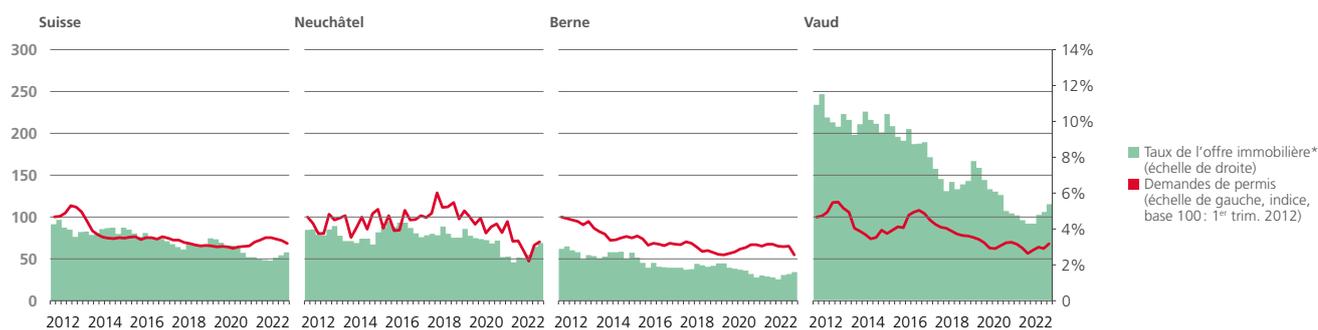
Tendances 2023

Pour 2023, on s'attend à ce que l'offre de maisons individuelles poursuive sa remontée. La demande devrait encore faiblir, car les prix restent élevés et les taux d'intérêt devraient encore augmenter cette année. Il ne faut donc pas s'attendre à de nouvelles hausses des prix des maisons individuelles dans le canton de Neuchâtel, mais plutôt à une consolidation de ces derniers autour de leur niveau actuel.

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)	
	2022	2012-2022	2022	2012-2022	2020	2012-2020	2022	2012-2022**
Entre-deux-Lacs	2,65%	3,61%	1,56%	0,92%	0,25%	0,57%	1'235'000	3,34%
La Chaux-de-Fonds	3,18%	2,31%	3,93%	2,46%	0,40%	0,54%	1'164'000	3,78%
Littoral	2,55%	3,20%	1,23%	1,09%	1,09%	0,74%	1'471'000	3,49%
Le Locle	6,26%	4,59%	5,34%	4,09%	1,04%	0,75%	931'000	3,42%
Val-de-Ruz	3,14%	4,20%	1,12%	0,86%	0,52%	0,95%	1'160'000	3,64%
Val-de-Travers	4,19%	4,04%	1,16%	1,40%	0,22%	0,58%	987'000	4,78%
Canton								
Neuchâtel	3,20%	3,51%	2,20%	1,65%	0,75%	0,73%	1'269'000	3,61%
Berne	1,57%	2,02%	1,48%	1,57%	0,44%	0,59%	1'425'000	4,29%
Vaud	5,40%	7,83%	1,10%	0,92%	0,63%	0,87%	1'905'000	2,94%
Suisse	2,68%	3,33%	1,31%	1,33%	0,54%	0,73%	1'682'000	3,79%

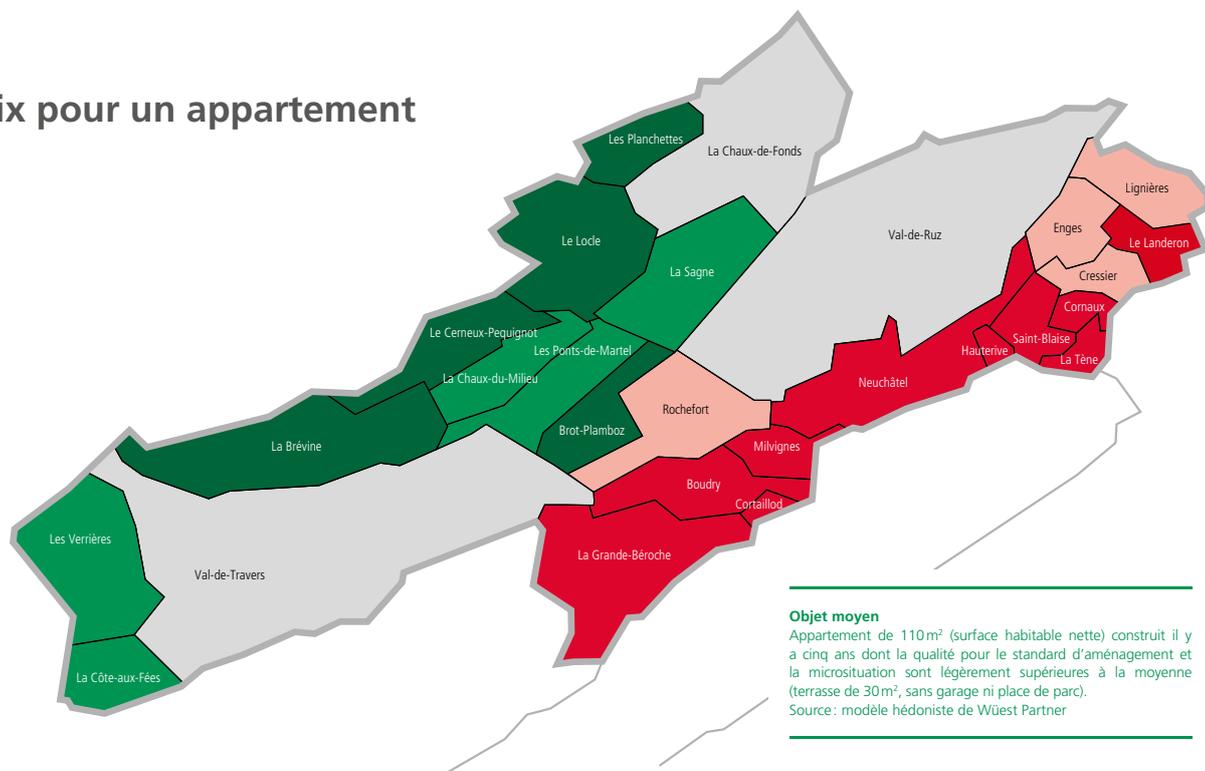
* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies (les prix moyens 2022 font référence à la moyenne des prix des deux derniers trimestres 2022); les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

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

Le marché de la PPE

Atlas des prix pour un appartement de 110m² (en CHF)

- moins de 550'000
- 550'000 - 650'000
- 650'000 - 750'000
- 750'000 - 850'000
- plus de 850'000



Les prix des appartements en PPE ont eux aussi augmenté en 2022 dans le canton de Neuchâtel (+3% entre le 4^e trimestre 2021 et le 4^e trimestre 2022), mais cette hausse reste inférieure à celles observées dans les cantons voisins ainsi qu'au niveau national. Là encore, la dynamique s'est nettement essoufflée en fin d'année, avec une hausse de prix de 0,2% seulement au dernier trimestre. Les prix des appartements en PPE restent ainsi plus abordables dans le canton: 830'000 francs pour une PPE standard contre 1'167'000 en moyenne suisse, et même 1'305'000 francs dans le canton de Vaud. Au niveau régional, c'est encore Le Locle qui affiche les prix les plus bas, et ce d'autant plus que les prix des appartements y ont sensiblement baissé au cours du 2^e semestre 2022. Les prix sont en revanche les plus élevés dans la région du Littoral, la seule à dépasser le million de francs.

Activité de construction au ralenti

La construction d'appartements en PPE dans le canton de Neuchâtel a été peu dynamique au cours des dernières années. Le taux de construction en 2020 est environ 24% inférieur à sa moyenne décennale. Cet état de fait ne s'inversera sans doute pas prochainement, car le niveau des demandes de permis de construire (immeubles multifamiliaux) était au plus bas à fin 2022. On a en effet recensé près de 2,5 fois moins de projets en 2022 qu'en moyenne sur les 10 dernières années. Plusieurs projets en cours, les plus importants en termes de volume d'investissement, comptent 167 PPE (demandes de permis ou autorisations de construire depuis janvier 2022, contre 220 en 2021).

Plusieurs facteurs ont entraîné cette baisse de la construction. Tout d'abord, le renchérissement des prix de la construction (+8,3% en 2022) et la hausse des taux d'intérêt ont rendu les projets plus coûteux. Cette tendance devrait se maintenir en 2023: les prix de l'énergie et des matières premières ont certes reculé, mais les

salaires devraient sensiblement augmenter cette année. Ensuite, le secteur fait face à des problèmes de capacité, et en particulier une importante pénurie de personnel. C'est en effet près de 40% des entreprises du secteur qui annonçaient rencontrer des difficultés à recruter du personnel adéquat en 2022. Finalement, la multiplication des réglementations et recours et le manque de terrain à bâtir entravent eux aussi la construction de nouveaux logements.

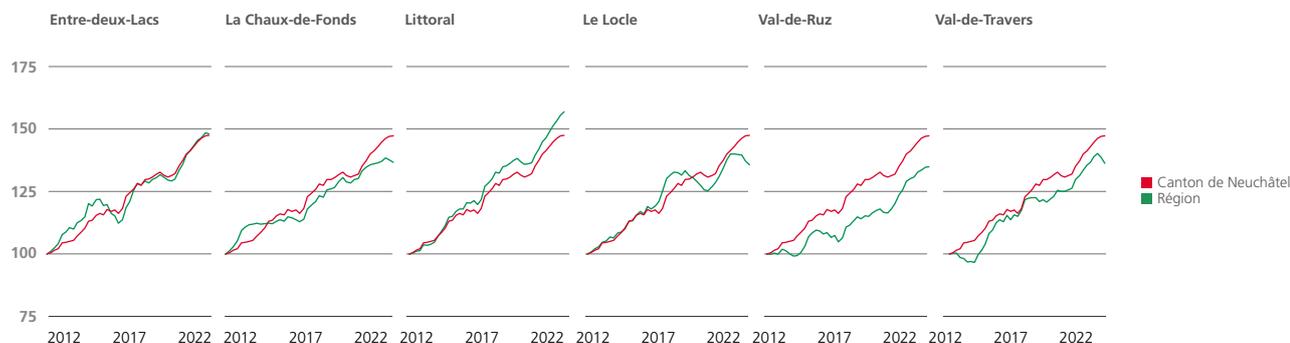
Le taux de l'offre augmente malgré tout

Le déclin de l'activité de construction ne se traduit toutefois pas par une offre restreinte. Au contraire, le taux de l'offre a augmenté de 0,5 point de pourcentage entre 2021 et 2022, atteignant ainsi 4,4% en fin d'année 2022. Au niveau régional, les régions du Val-de-Travers, de La Chaux-de-Fonds et du Littoral affichent un taux de l'offre inférieur à celui du canton tandis que Le Locle enregistre le taux maximal, avec 8%. Cela permet en partie d'expliquer les prix avantageux des appartements dans cette région (507'000 francs seulement pour une PPE moyenne).

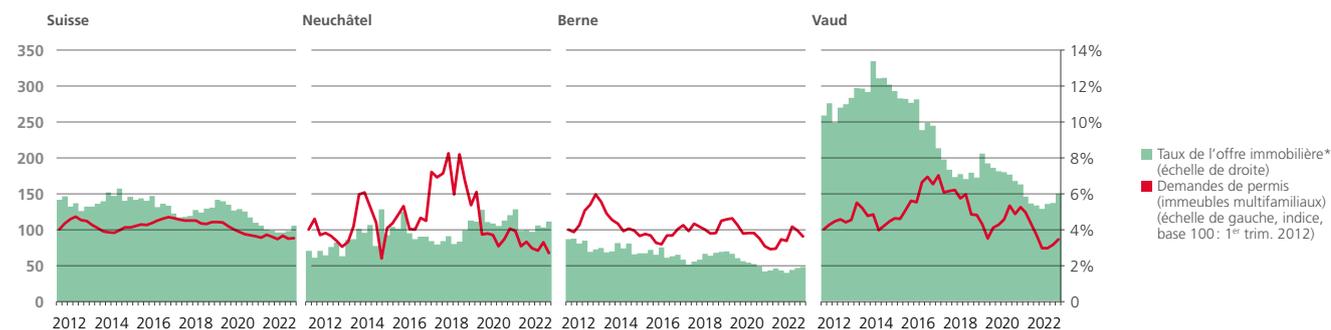
Une demande anémique pourrait faire baisser les prix en 2023

La plus grande liquidité du marché des appartements en PPE dans le canton de Neuchâtel et en Suisse trouve en réalité ses sources dans l'affaiblissement de la demande suite à la forte progression des coûts de financement. Là encore, on constate une baisse notable des abonnements de recherche sur les plateformes en ligne (-14% sur un an en février 2023), ce qui explique que les appartements annoncés ne trouvent pas immédiatement preneur. Ils restent ainsi plus longtemps dans l'offre. Partant de ce constat, et en tenant compte de la hausse probable des taux d'intérêt cette année encore, il faut désormais compter avec un léger recul des prix des appartements en PPE dans le canton d'ici à la fin de l'année 2023.

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)	
	2022	2012-2022	2022	2012-2022	2020	2012-2020	2022	2012-2022**
Entre-deux-Lacs	6,64%	5,35%	1,56%	0,92%	0,37%	1,11%	866'000	3,84%
La Chaux-de-Fonds	3,60%	3,05%	3,93%	2,46%	0,08%	0,59%	652'000	2,98%
Littoral	4,01%	4,04%	1,23%	1,09%	0,76%	0,82%	1'047'000	4,49%
Le Locle	8,01%	4,24%	5,34%	4,09%	0,23%	0,22%	507'000	3,01%
Val-de-Ruz	4,60%	4,71%	1,12%	0,86%	1,95%	1,49%	739'000	3,02%
Val-de-Travers	3,47%	2,17%	1,16%	1,40%	0,10%	0,37%	638'000	3,26%
Canton								
Neuchâtel	4,43%	3,81%	2,20%	1,65%	0,56%	0,74%	830'000	3,88%
Berne	1,92%	2,51%	1,48%	1,57%	0,84%	1,01%	945'000	2,96%
Vaud	5,99%	8,90%	1,10%	0,92%	1,93%	1,58%	1'305'000	2,50%
Suisse	4,20%	5,12%	1,31%	1,33%	1,42%	1,53%	1'167'000	2,96%

* 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.

Evolution du loyer des logements et des bureaux

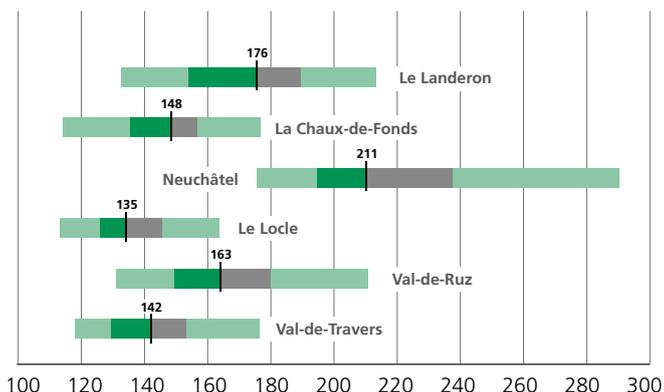
Entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022, le canton de Neuchâtel a vu sa population s'accroître d'environ 400 résidents permanents et 1600 résidents non-permanents. Il s'agit là d'une augmentation relativement forte en comparaison historique, et qui s'explique d'une part par l'attractivité du marché de l'emploi, et d'autre part par l'afflux de réfugiés venus d'Ukraine. La croissance du nombre de ménages, et donc de la demande de logement, est en outre considérablement plus forte que celle de la population (voir chapitre spécial pages 12 et 13). Dans le même temps, l'activité de construction a fortement ralenti, avec un taux de construction inférieur de 24% à sa moyenne décennale et un niveau très bas des demandes de permis observés en fin d'année 2022.

Ces évolutions ont entraîné une forte baisse du taux de l'offre des logements locatifs dans le canton de Neuchâtel (-2,1 points de pourcentage par rapport à 2021). Bien que ce dernier bénéficie toujours d'un taux de l'offre supérieur à celui des cantons voisins, le marché du locatif est clairement tendu et le risque de pénurie est donc bien réel. Cette tension pourrait encore s'intensifier en raison des évolutions sur le marché de la propriété: alors que l'achat d'une maison et d'un appartement en PPE devient trop coûteux pour de nombreux ménages, ceux-ci doivent se contenter d'un logement locatif et venir ainsi grossir la demande sur ce segment.

Les loyers des logements devraient augmenter sensiblement en 2023

Les loyers des logements locatifs ont déjà légèrement augmenté en 2022 (+1,1%) bien que cette hausse reste en dessous de la moyenne nationale (+1,6%). Il faut s'attendre à des hausses de loyers plus nettes cette année, et ce pour plusieurs raisons. Tout d'abord, la forte demande et la raréfaction de l'offre exposées précédemment ont pour conséquence de gonfler les loyers. L'inflation joue elle aussi un rôle sur les loyers, car les propriétaires ont la possibilité de répercuter les hausses de coûts (du moins partiellement) sur leurs locataires. Les loyers des baux en cours seront eux aussi concernés par les hausses: le taux hypothécaire de référence devrait augmenter en juin 2023, ce qui engendrera des hausses de loyers à la prochaine échéance de contrat (souvent au 1^{er} octobre).

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



Notons toutefois que seuls les baux liés au taux de référence actuel de 1,25% (environ 54% de tous les baux au niveau national) seront concernés par ce changement.

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



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 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.

Taux de l'offre* dans la région du Locle

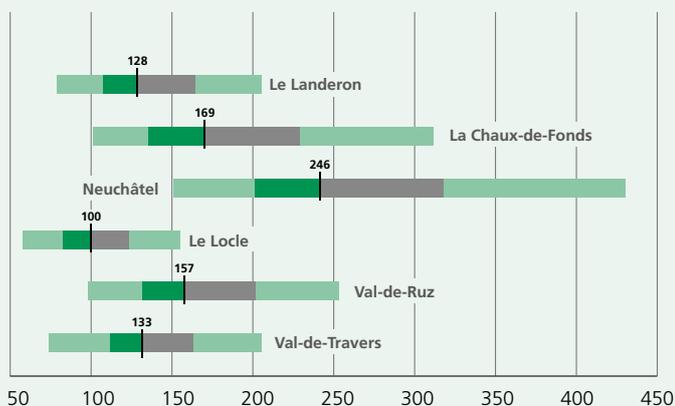


Taux de l'offre* dans la région du Val-de-Travers

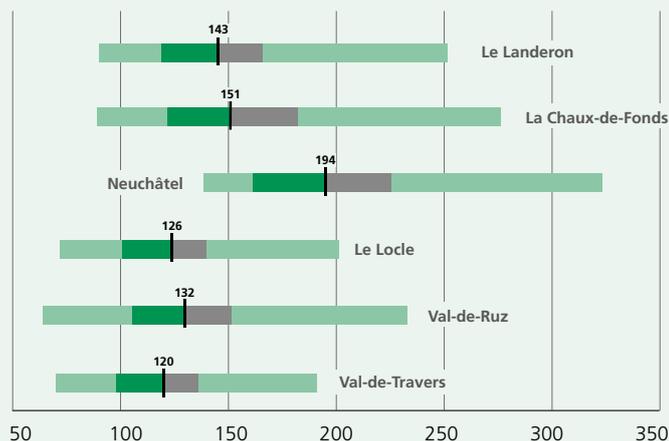


Evolution contrastée des loyers des surfaces commerciales

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)



Les surfaces de bureaux ont subi des influences diverses en 2022. D'une part, le marché de l'emploi a connu un essor exceptionnel, y compris dans les secteurs de bureaux. D'autre part, des changements structurels profonds affectent la demande: entre le télétravail, la flexibilisation des horaires, le temps partiel, et le désir toujours plus prégnant de mieux concilier travail et loisirs, la manière d'utiliser et de concevoir les bureaux est en pleine mutation. Les économies d'espace possibles grâce au desk-sharing ou à une meilleure répartition des jours de présence au bureau n'est pas négligeable, et pourrait mettre sous pression la demande. En 2022, les impacts positifs liés à l'essor de l'emploi semblent toutefois avoir eu un effet prédominant, avec une nette diminution du taux de l'offre (-0,9 point de pourcentage au dernier trimestre 2022 par rapport au même trimestre de 2021). Cela ne s'est toutefois pas reflété dans les loyers, car ces derniers ont aussi globalement baissé (-4,5% sur un an).

Pressions sur le commerce de détail

Du côté des surfaces de vente, le marché neuchâtelois paraît tendu, avec un taux de l'offre en deçà de la moyenne nationale et qui diminue encore, notamment à cause du ralentissement de la construction. En parallèle, le commerce de détail subit de nombreuses pressions, entre autre en raison de la concurrence du commerce en ligne: dans de nombreux secteurs, les échoppes en ligne ont pu garder leurs parts de marché acquises durant la pandémie de Covid-19.

Globalement, on peut donc s'attendre à une certaine stabilité des loyers sur le segment commercial en 2023. Si les surfaces commerciales sont confrontées à certains défis qui peuvent mettre sous pression la demande, l'offre reste limitée, et l'inflation exerce également une pression haussière sur les loyers. Des différences régionales pourraient apparaître: si les endroits les plus prisés, tels que le centre-ville de Neuchâtel, pourraient connaître une augmentation de loyers, les emplacements périphériques pourraient bien subir une baisse.

La population neuchâteloise de plus en plus gourmande en surface habitable

L'augmentation de la taille des lieux de vie va de pair avec une hausse des coûts du logement et contribue également à la pénurie de logements, notamment plus spacieux.

La surface habitable par habitant est actuellement de 45,9m² par habitant dans le canton de Neuchâtel, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne suisse (46,6m²/habitant). Le canton a toutefois enregistré une hausse de 5,8% de la surface par habitant entre 2013 et 2021, une croissance qui dépasse la moyenne du pays pour cette période (3,6%). Ce chapitre spécial s'intéresse aux causes et conséquences de cette évolution.

La surface par habitant varie très fortement selon le type de ménage

Les ménages d'une seule personne ont la plus grande consommation de surface habitable (près de 80m² pour une femme seule), c'est environ 50% de plus que pour un couple sans enfant, et même plus du double de la surface par habitant d'une famille avec enfant(s) (30m²/habitant). Il est également intéressant de noter que les ménages suisses, qu'ils soient constitués d'une ou de plusieurs personnes, consomment systématiquement plus de surface habitable que les ménages étrangers ou mixtes.

L'explosion du nombre de petits ménages cause la hausse de la consommation de surface

Le principal facteur derrière l'augmentation de surface habitable par habitant est le changement dans la structure des ménages. Depuis 1960, le nombre de ménages d'une personne a plus que sextuplé, et celui des ménages de deux personnes a triplé. Les ménages d'une ou deux personne(s) sont aujourd'hui majoritaires, représentant près de 70% de tous les ménages. En 1960, ils ne représentaient pourtant que 40% des ménages. Les ménages nombreux (5 personnes ou plus) sont en revanche devenus très peu répandus: 6% seulement aujourd'hui, alors qu'ils constituaient encore le quart des ménages en 1960. Selon les prévisions de l'Office fédéral de la statistique (OFS), la tendance au rétrécissement

de la taille des ménages devrait encore s'accroître jusqu'en 2050, ce qui accentuera inévitablement les besoins en surface habitable.

Des évolutions démographiques et sociétales de long terme façonnent la consommation de surface

Cette mutation fondamentale dans la structure des ménages suisses s'explique par plusieurs facteurs. Tout d'abord, l'individualisation et la hausse du nombre de séparations et de divorces entraînent un accroissement du nombre de petits ménages. L'autre facteur déterminant pour la structure des ménages est le vieillissement de la population, dû à l'augmentation de l'espérance de vie et au vieillissement progressif de la génération nombreuse des baby-boomers. On constate en effet que la proportion de petits ménages (1 ou 2 personne(s)) est maximale parmi les personnes de 60 à 90 ans.

D'autres facteurs viennent également alimenter la consommation de surface habitable. La relative prospérité économique de notre pays y contribue par exemple, car elle rend possible le fait de vivre dans un petit ménage et de s'offrir un logement plus spacieux. De plus, pour les ménages locataires qui habitent leur logement depuis plusieurs années, un déménagement peut se révéler peu avantageux, car les prix du marché sont souvent nettement supérieurs aux loyers des baux en cours. Cela peut inciter des petits ménages à rester dans des appartements trop grands, par exemple après le départ des enfants.

Consommation d'énergie, coûts et pénurie de logement

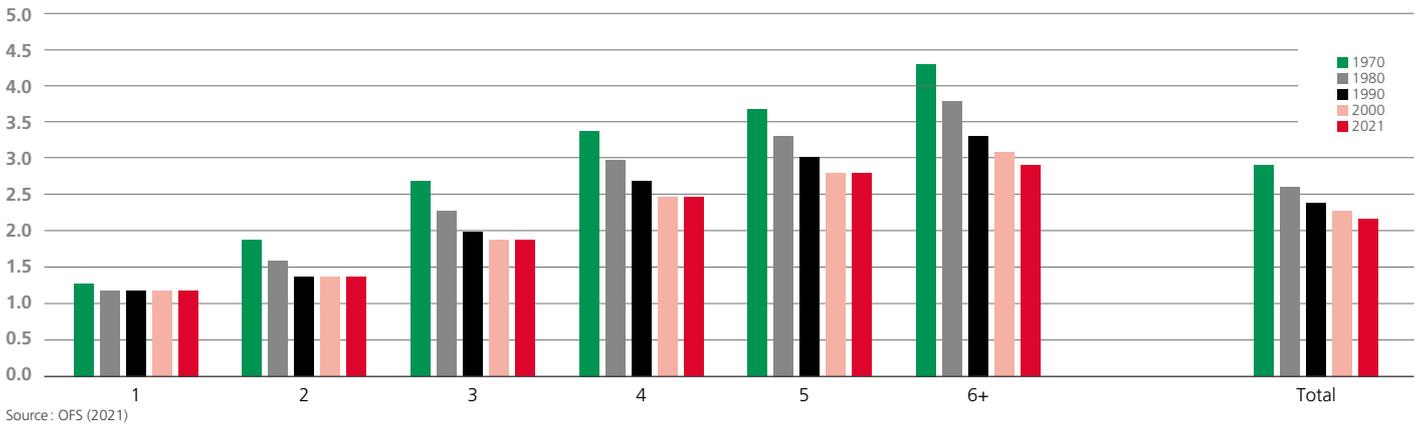
L'augmentation de la surface habitable par habitant n'est toutefois pas sans conséquences. Tout d'abord, elle peut entraîner une hausse proportionnelle de la consommation d'énergie, notamment en raison de besoins accrus en chaleur et en électricité.

Consommation de surface habitable

Surface habitable par habitant (en m ²)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Evolution 2013 - 2021
Suisse	45,0	45,1	45,2	45,4	45,5	45,7	46,0	46,3	46,6	3,6%
Neuchâtel	43,4	43,6	43,9	44,1	44,4	44,8	45,1	45,5	45,9	5,8%

Source: OFS.

Evolution du nombre de personnes par logement par nombre de pièces en Suisse



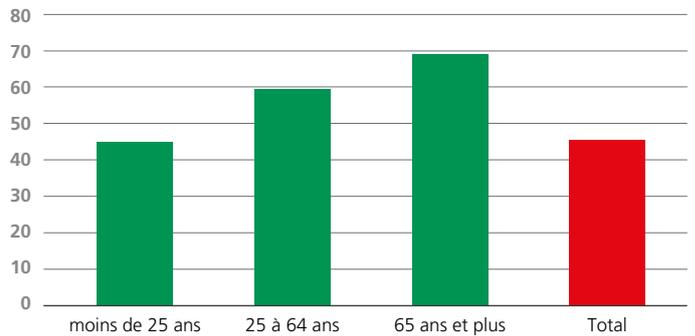
Cela peut constituer un frein dans l'atteinte des objectifs climatiques, tels que la neutralité carbone en 2050. Cette problématique peut toutefois être atténuée grâce à des rénovations énergétiques, en particulier le remplacement d'un chauffage à énergie fossile.

Une plus grande surface habitable va également de pair avec une augmentation des coûts du logement. La part moyenne du revenu disponible consacrée au logement par les ménages neuchâtelois est de 27% (contre 28% en moyenne suisse). Si cette part est fortement dépendante de facteurs conjoncturels à court terme, l'augmentation structurelle des besoins en surface habitable joue également un rôle.

Moins de personnes dans un quatre pièces

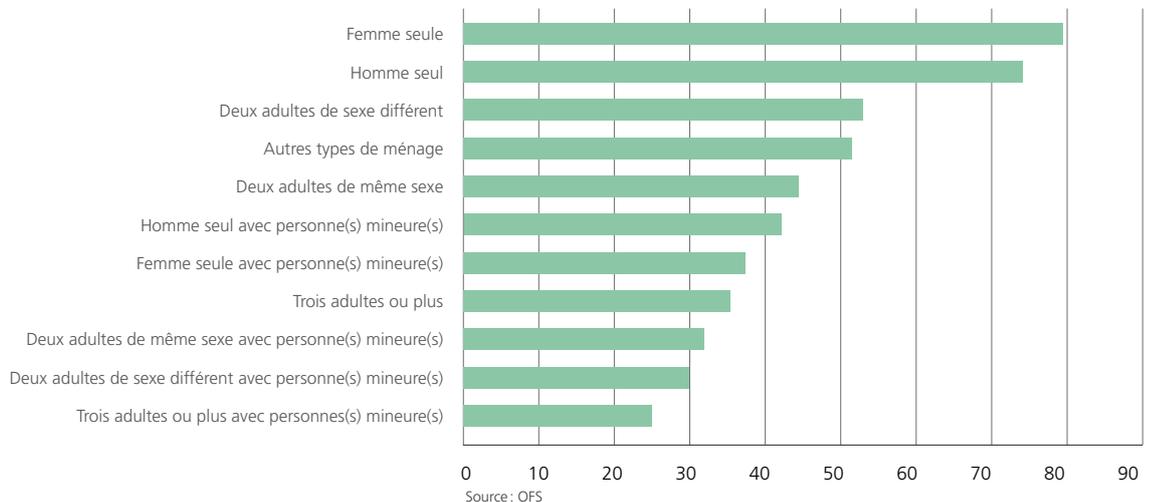
Finalement, la hausse de la consommation de surface habitable contribue également à la pénurie actuelle de logements locatifs. C'est particulièrement le cas pour les logements relativement spacieux, qui sont demandés à la fois par les petits ménages et par les familles. Cela s'observe dans la densité d'occupation des logements: pour des logements de 4 pièces: elle est passée de 3,4 personnes en 1970 à 2,5 personnes seulement aujourd'hui. Les petits logements (1 pièce) n'ont en revanche quasiment pas connu de changement dans leur densité d'occupation au cours des 50 dernières années.

Surface habitable par habitant selon l'âge des membres du ménage en Suisse



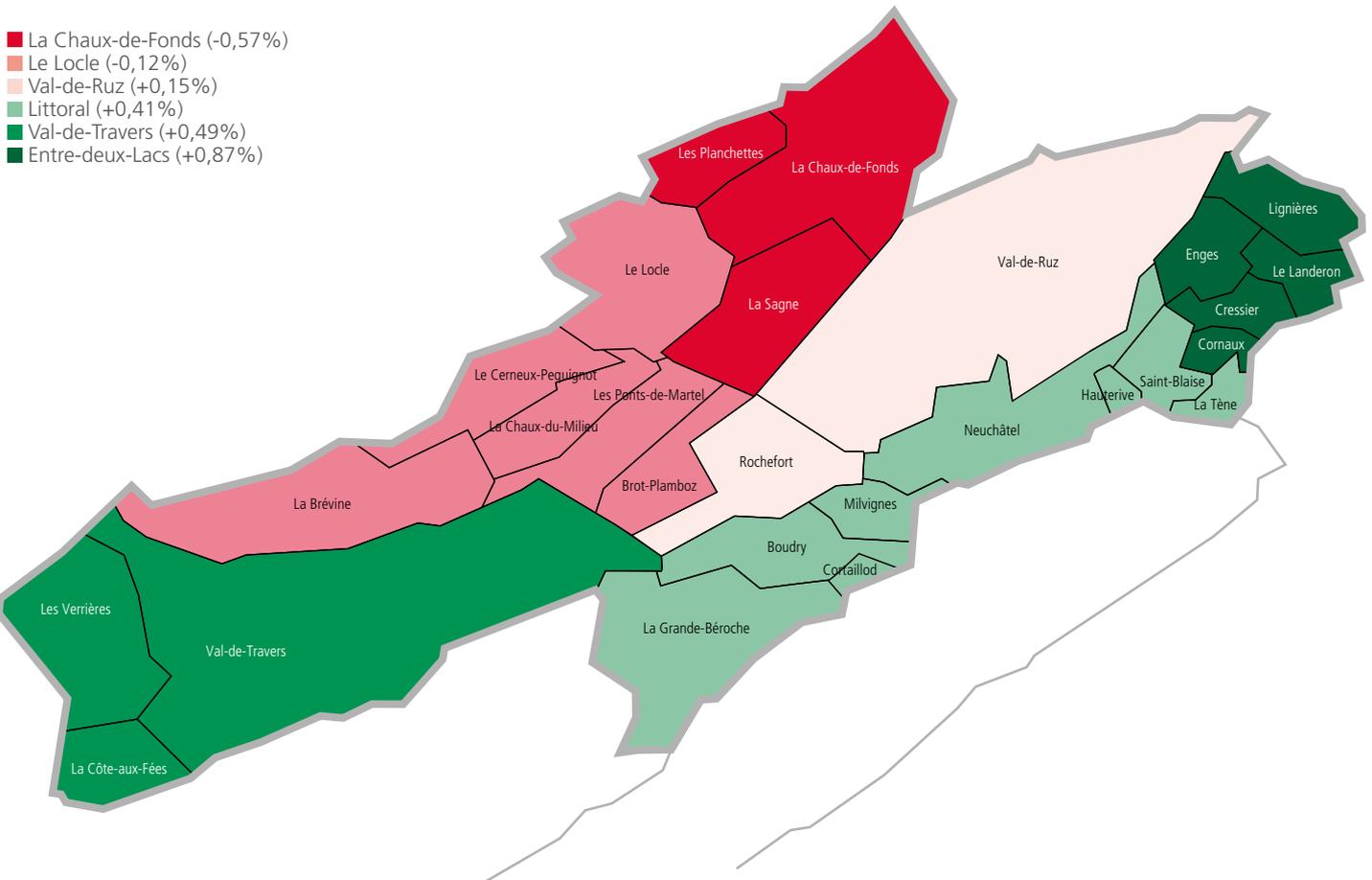
Grande disparité en fonction du ménage

Surface par habitant dans le canton de Neuchâtel en 2021 (en m²)



Evolution démographique

Croissance de la population Entre 2021 et 2022



Chiffres-clés Par canton et par région

Evolution démographique	Entre-deux-Lacs	La Chaux-de-Fonds	Littoral	Le Locle	Val-de-Ruz	Val-de-Travers	Neuchâtel	Berne	Vaud	Suisse
Evolution 2021 - 2022	0,87%	-0,57%	0,41%	-0,12%	0,15%	0,49%	0,16%	0,34%	0,88%	0,85%
Taux de croissance annuel moyen (2012-2022)	0,35%	-0,44%	0,29%	-0,41%	0,87%	-0,27%	0,11%	0,57%	1,23%	0,92%
Part des étrangers (2022)	21,05%	29,71%	27,07%	24,54%	17,20%	18,30%	25,42%	16,99%	33,18%	26,04%

Sources : Wüest Partner, OFS.

Nom de la commune	Nb d'habitants jusqu'à fin 2022	Evolution annuelle (en %)
■ La Chaux-de-Fonds		
La Sagne	1'065	0,7
Les Planchettes	213	-0,5
La Chaux-de-Fonds	36'478	-0,6
■ Le Locle		
Le Cerneux-Péquignot	325	2,8
Le Locle	10'740	0,1
Les Ponts-de-Martel	1'239	-0,1
Brot-Plamboz	282	-0,4
La Brévine	606	-1,3
La Chaux-du-Milieu	488	-4,9
■ Val-de-Ruz		
Val-de-Ruz	17'395	0,2
Rochefort	1'312	0,1
■ Littoral		
Hauterive	2'692	2,4
Boudry	6'255	1,1
La Tène	5'357	1,1
La Grande-Béroche	9'029	1,0
Milvignes	9'218	0,4
Saint-Blaise	3'278	0,2
Cortailod	4'706	0,1
Neuchâtel	44'416	0,0
■ Val-de-Travers		
Les Verrières	654	2,5
La Côte-aux-Fées	490	1,9
Val-de-Travers	10'531	0,3
■ Entre-deux-Lacs		
Lignières	1006	3,8
Cornaux	1'635	2,3
Enges	270	2,3
Cressier	1'888	0,1
Le Landeron	4'677	0,0
Total		
Canton de Neuchâtel	176'245	0,16

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2022 dans la commune et son évolution par rapport à 2021 (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 2022), 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'Etat à l'économie SECO (chômage), Service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis). Les chiffres sur la population en 2022 pour les cantons de Berne et de Vaud ainsi que pour la Suisse sont provisoires.

Retrouvez en tous temps nos
cartes de prix interactives sur
www.bcn.ch/focus-immo



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