



**FOCUS SUR
L'IMMOBILIER
NEUCHÂTELOIS**
**Découvrez les
tendances 2024**

bcn.ch/focus-immo



BCN

Editorial

Chères Neuchâteloises, Chers Neuchâtelois,

La situation des taux d'intérêt aura à nouveau fortement conditionné le marché immobilier l'année dernière. Malgré une stabilisation du mouvement opéré par la Banque Nationale Suisse, le loyer de l'argent s'est avéré supérieur à la moyenne des dix dernières années. Ceci a continué de peser sur la dynamique positive qui a prévalu durant un long cycle.

En 2024 toutefois, nous devrions retrouver une évolution des prix à la hausse, soutenue par une démographie positive dans toutes les régions du canton. L'inflation, à présent maîtrisée, a en outre permis à la BNS un revirement dans sa politique restrictive. Une première baisse de taux a été annoncée en mars, en avance sur les pronostics les plus optimistes, ce qui accentuera encore ce mouvement.

À la faveur d'un taux de l'offre qui augmente lui aussi, nous pouvons nous réjouir d'un marché plus équilibré que dans d'autres parties du pays. Le canton de Neuchâtel est ainsi relativement épargné sur le plan de la pénurie de logements, qui frappe actuellement d'autres régions, en particulier les grands centres urbains.

La Banque Cantonale Neuchâteloise publie pour la huitième fois un panorama détaillé du marché immobilier neuchâtelois en collaboration avec Wüest Partner. Il présente les principales tendances à l'attention de l'ensemble des personnes intéressées aux questions liées à l'immobilier et à l'habitat. Il doit permettre aux investisseuses et investisseurs de prendre des décisions éclairées, et guider les particuliers dans le projet d'acquisition de l'objet immobilier de leurs rêves.

Dans son chapitre dédié (pages 14 et 15), cette nouvelle étude révèle que, même si le coût des logements en comparaison avec les revenus des ménages a fortement augmenté depuis 2000, les prix des appartements en PPE restent abordables dans une majorité de communes du canton de Neuchâtel. Concrètement, plus de la moitié des ménages du groupe cible disposerait d'un revenu suffisant pour acquérir un appartement en PPE au prix du marché médian actuel.

Par sa connaissance pointue des spécificités cantonales et du marché, la BCN vous accompagne dans vos réflexions et réalisations immobilières, en vous guidant tout au long du processus de choix d'investissement et de financement.

Merci pour votre confiance et excellente lecture !

Pierre-Alain Leuenberger
Directeur général



«Les prix des appartements en PPE restent abordables dans une majorité de communes.»



En un coup d'œil

Tendances 2024

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

Regards 2023

Evolution annuelle des prix* (en %)

Villas	→	+0,0
PPE	↗	+2,7
Appartements (location)	↗	+4,9
Bureaux** (location)	↗	+3,3

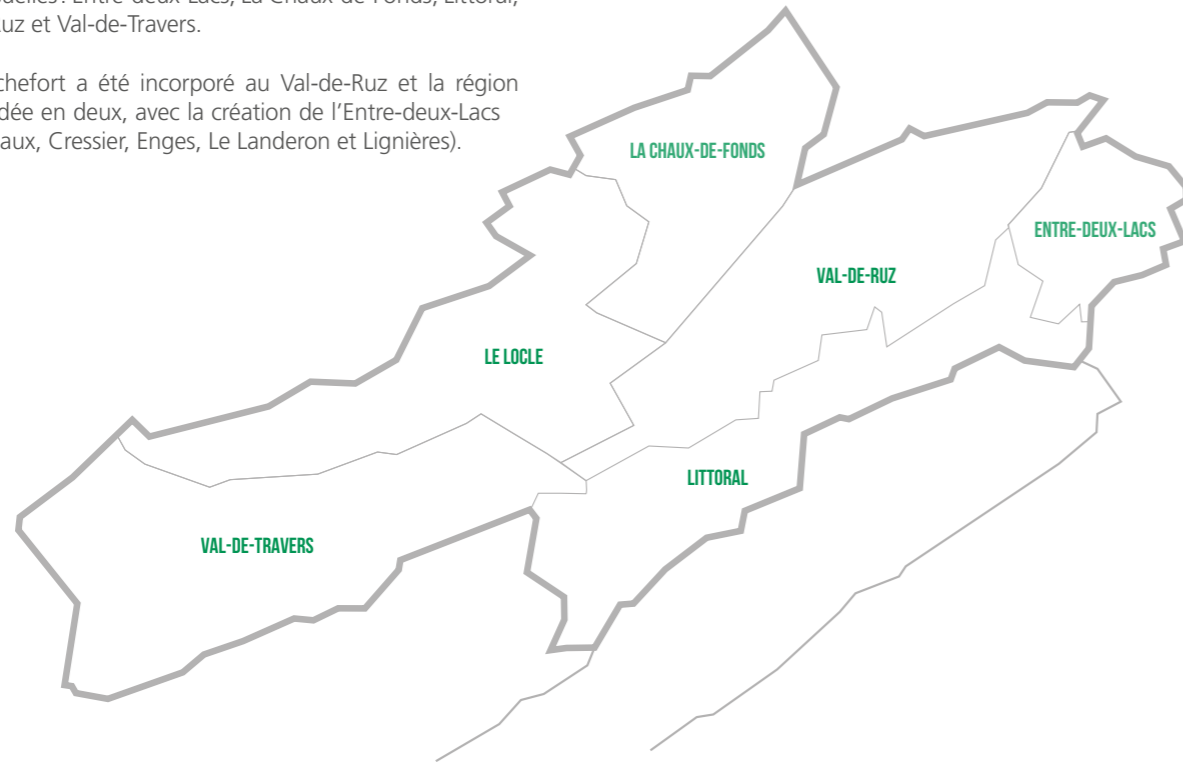
* Variation des prix entre le 4^e trimestre 2022 et le 4^e trimestre 2023
** Variation des prix entre le 2^e semestre 2022 et le 2^e semestre 2023

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 2022 - 2023	3,01%	4,36%	4,92%	3,13%	6,32%	6,25%	4,77%	3,43%	4,56%	3,50%
Chômage										
2023*		3,9%	3,5%	3,3%	1,9%	3,0%	2,7%	1,4%	3,3%	2,0%
Taux moyen 2018 - 2023*		4,3%	4,4%	4,2%	2,5%	4,1%	3,8%	2,0%	3,7%	2,5%

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. Pour l'Entre-deux-Lacs, taux non déterminé.

La tendance à la baisse des taux d'intérêt se confirme

Le début de l'année 2024 a été marqué par une baisse de l'inflation plus rapide qu'anticipée, tant en Suisse qu'à l'étranger. En Suisse, depuis juin 2023, le taux d'inflation n'a plus franchi le seuil des 2%, s'établissant même à 1,2% seulement en février 2024. C'est ce qui a permis à la Banque Nationale Suisse (BNS) d'abaisser son taux directeur en mars 2024 de 1,75% à 1,5%, rompant ainsi avec deux ans de resserrement monétaire. D'autres baisses dès la mi-année ne sont d'ailleurs pas irréalistes si l'inflation se maintient à son niveau actuel.

Le recul de l'inflation et les anticipations du marché quant à une future baisse des taux directeurs se reflétaient déjà dans l'évolution des taux hypothécaires à long terme bien avant la récente décision de la BNS. Le taux hypothécaire fixe à 10 ans était de 2,5% en janvier 2024, soit une baisse de 0,7 point par rapport au pic d'avril 2023. Les intérêts hypothécaires liés au SARON ont atteint leur pic à fin 2023. Ces derniers commenceront toutefois à diminuer ces prochains mois dans le sillage de la baisse des taux directeurs.

Croissance démographique exceptionnelle en 2023

La Suisse a clôturé l'année 2023 avec une hausse du produit intérieur brut (PIB) réel de 1,3%, en baisse par rapport à 2022. Cette croissance reflète néanmoins une activité économique résiliente, ce dont témoignent aussi les quelque 70'000 emplois créés au niveau national. Le canton de Neuchâtel s'est également distingué par son dynamisme: le taux de chômage y a reculé de 3,0% en 2022 à 2,7% en 2023, et le nombre d'entreprises y a crû de 4,8% en 2023, soit un taux bien supérieur à celui des cantons voisins et à la moyenne suisse.

L'essor de l'emploi et le faible taux de chômage expliquent en partie la forte croissance démographique de l'année 2023, de 1,6% au niveau national et de 1,1% à Neuchâtel. Mais cette progression est également due à un effet exceptionnel: les réfugiés venus d'Ukraine sont inclus dans la population résidente permanente dès 12 mois de séjour, soit en 2023 pour la plupart d'entre eux. Il est donc probable que la croissance démographique retourne à un niveau plus proche de sa moyenne à long terme dès 2024, d'autant plus que les créations d'emploi devraient se tasser dans le sillage d'une croissance économique plus modérée. Le PIB réel suisse ne progresserait que de 1,1% en 2024, selon les prévisions du SECO.

Optimisme prudent sur les marchés immobiliers

La baisse des taux hypothécaires fixes dans les derniers mois de 2023 a déjà eu quelques effets tangibles sur le marché des logements en propriété. On constate en effet un revirement de la demande de villas et de PPE après deux ans de baisse et une accélération de la dynamique des prix. A l'échelle suisse, les prix des villas et des PPE ont progressé de respectivement 0,7% et 1,4% au 4^e trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. La baisse prévisible des taux hypothécaires fixes et SARON en 2024 devrait continuer à stimuler la demande, et donner ainsi de nouvelles impulsions positives aux marchés immobiliers. L'activité de construction reste quant à elle restreinte, avec pour conséquence que peu de nouveaux objets arrivent sur le marché. Dans ce contexte, on s'attend à une hausse modérée des prix des PPE et à une évolution stable ou légèrement croissante des prix des villas pour l'année 2024.

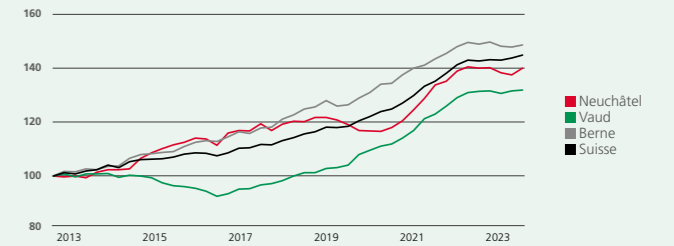
Le marché de logements locatifs continue à montrer des signes de tension accrue, comme en témoigne la baisse généralisée du taux de l'offre. La pénurie de logements et la faible activité de construction, couplées à la croissance démographique, devraient entraîner la poursuite des hausses de loyers 2024.

Evolution des prix sur 10 ans

Base 100: 1^{er} trimestre 2013

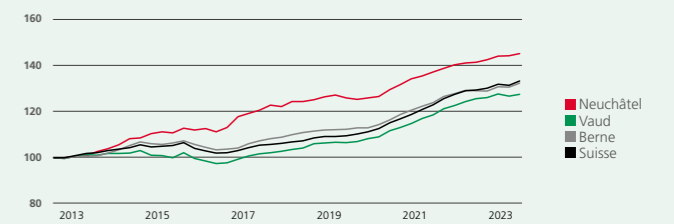
Villas

Indices des prix de transaction



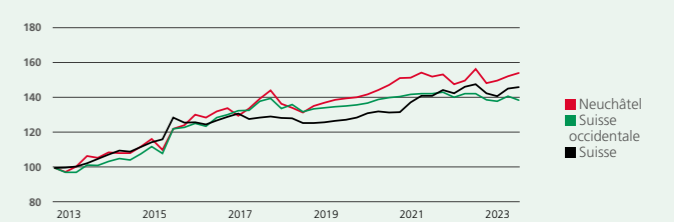
PPE

Indices des prix de transaction



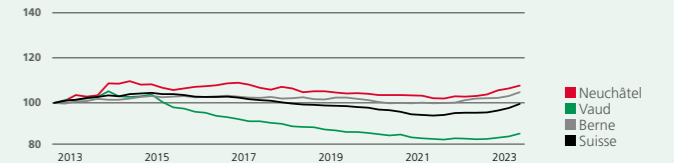
Immeubles de rendement

Indices des prix de transaction



Appartements

Indices des prix des loyers

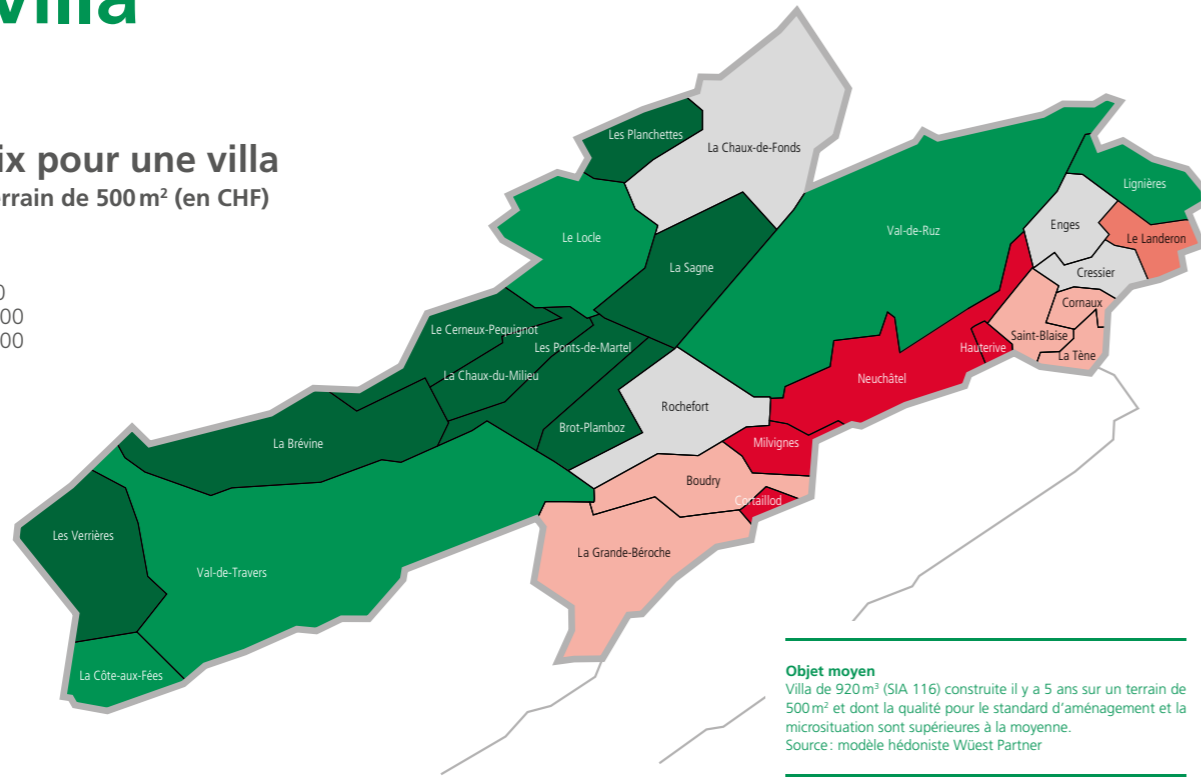


Source: Wüest Partner

Le marché de la villa

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

- moins de 900'000
- 900'000 - 1'100'000
- 1'100'000 - 1'300'000
- 1'300'000 - 1'500'000
- plus de 1'500'000



Evolution hétérogène de l'offre de villas

Le nombre de villas autorisées à la construction a sensiblement reculé en 2023 au niveau national (-16% par rapport à 2022), tout comme dans les cantons de Berne et de Vaud. L'évolution dans le canton de Neuchâtel a été moins distincte avec un effet de faible volume de projets qui rend l'indice volatil. Malgré une construction neuve peu dynamique, le nombre de villas proposées à la vente s'est accru en 2023 à Neuchâtel comme dans le reste du pays. Cela peut être le signe que les acheteurs potentiels se font plus rares, et que les vendeurs préfèrent laisser leur bien plus longtemps sur le marché plutôt que de faire des concessions sur les prix. L'offre a toutefois évolué de façon hétérogène au sein du canton : on observe une raréfaction de l'offre entre le 4^e trimestre 2022 et le 4^e trimestre 2023 dans les régions de La Chaux-de-Fonds, du Locle et du Val-de-Ruz, tandis que celle-ci s'est étoffée dans les régions du Littoral, de l'Entre-deux-Lacs et du Val-de-Travers.

Regain marqué de la demande début 2024

Les villas jouissent actuellement d'un considérable regain d'intérêt : le nombre d'abonnements de recherche a bondi de plus de 20% entre février 2023 et février 2024 à Neuchâtel. La principale raison de ce revirement est à chercher du côté des taux d'intérêt : avec un taux hypothécaire fixe à 10 ans de 2,5% début 2024 contre 3,2% en avril 2023, les coûts de financement se sont sensiblement allégés, incitant un plus grand nombre de ménages à envisager l'acquisition d'une villa. Le canton de Neuchâtel bénéficie en outre du niveau de prix beaucoup plus attractifs que dans les cantons voisins : une villa moyenne ne coûte que 1'255'000 francs à Neuchâtel au 2^e semestre 2023 contre 1'417'000 francs dans le canton de Berne et 1'902'000 francs dans le canton de Vaud. Les régions du Locle et Val-de-Travers sont même parmi les rares

zones du pays où une famille peut encore s'offrir une maison individuelle avec jardin pour moins d'un million de francs. Même dans les régions plus prisées du canton, tels que le Littoral et l'Entre-deux-Lacs, les prix des villas (respectivement 1'470'000 et 1'222'000 francs) restent plus modestes que la moyenne nationale (1'697'000).

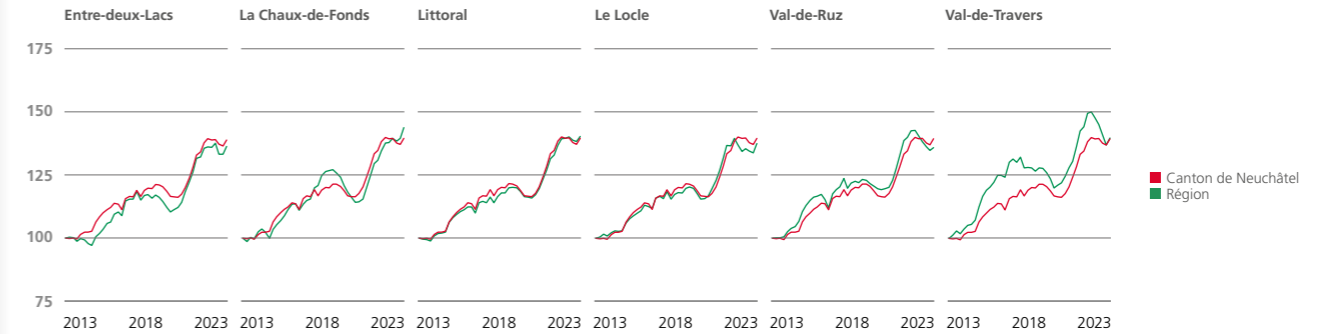
Evolution des prix en deux temps

Entre le 1^{er} et le 3^e trimestre 2023, les prix de transaction des villas à Neuchâtel ont diminué de 1,8%, et cette tendance baissière s'est observée dans toutes les régions du canton. Ces corrections de prix ne sont guère surprenantes au vu du niveau élevé des taux d'intérêt au 1^{er} semestre. Le 4^e trimestre 2023 a toutefois marqué un net revirement dans la dynamique des prix, avec des hausses trimestrielles allant de 0,9% au Val-de-Ruz à 3,1% à La Chaux-de-Fonds. Au niveau cantonal, les prix ont progressé de 1,8% entre le 3^e et le 4^e trimestre 2023, compensant ainsi les corrections subies dans les premiers mois de l'année et consolidant les prix à un niveau quasi-identique à celui de fin 2022.

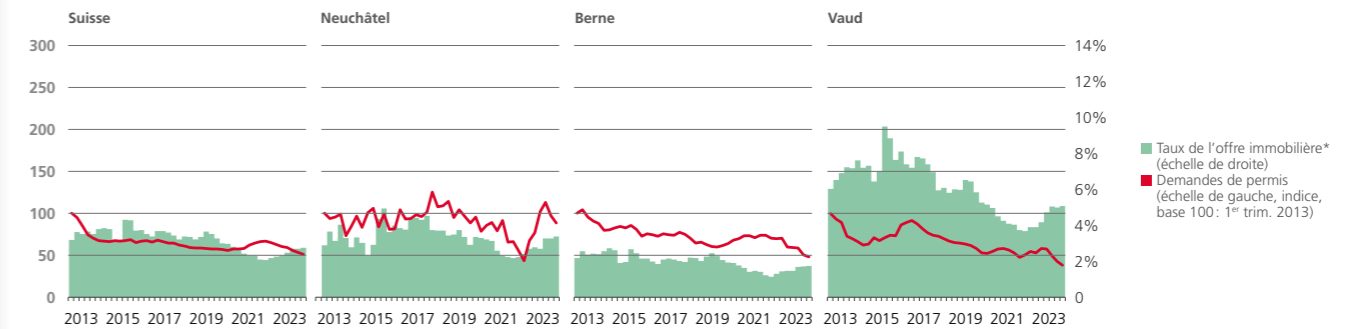
Tendances 2024

La tendance à la baisse des taux d'intérêt hypothécaires devrait se poursuivre en 2024, entraînée notamment par l'abaissement du taux directeur de la BNS en mars 2024. Toutefois, les maisons individuelles restent encore inabordable pour de nombreux ménages (voir chapitre dédié en pages 14 et 15), et un contexte économique moins vigoureux, marqué par un tassement des créations d'emploi et une hausse du chômage, pourrait également réfréner le nouvel élan de la demande. Nos prévisions tablent donc sur une évolution latérale (ou très légèrement haussière) des prix des villas cette année.

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)	
	2023	2013-2023	2023	2013-2023	2023	2013-2023	2023	2013-2023**
Entre-deux-Lacs	2,95%	3,46%	1,68%	1,05%	0,34%	0,50%	1'222'000	3,11%
La Chaux-de-Fonds	2,91%	2,74%	3,53%	2,65%	0,12%	0,49%	1'197'000	3,61%
Littoral	3,03%	2,91%	0,92%	1,14%	0,46%	0,67%	1'470'000	3,44%
Le Locle	6,02%	4,03%	3,79%	4,01%	0,48%	0,61%	930'000	3,03%
Val-de-Ruz	2,77%	3,92%	0,74%	0,88%	0,34%	0,81%	1'109'000	3,09%
Val-de-Travers	4,75%	4,13%	1,94%	1,49%	0,66%	0,60%	916'000	3,17%
Canton								
Neuchâtel	3,38%	3,33%	1,85%	1,73%	0,41%	0,65%	1'255'000	3,33%
Berne	1,73%	1,99%	1,33%	1,60%	0,43%	0,58%	1'417'000	3,84%
Vaud	5,08%	6,11%	0,98%	0,97%	0,72%	0,82%	1'902'000	2,71%
Suisse	2,73%	3,16%	1,15%	1,36%	0,53%	0,68%	1'697'000	3,59%

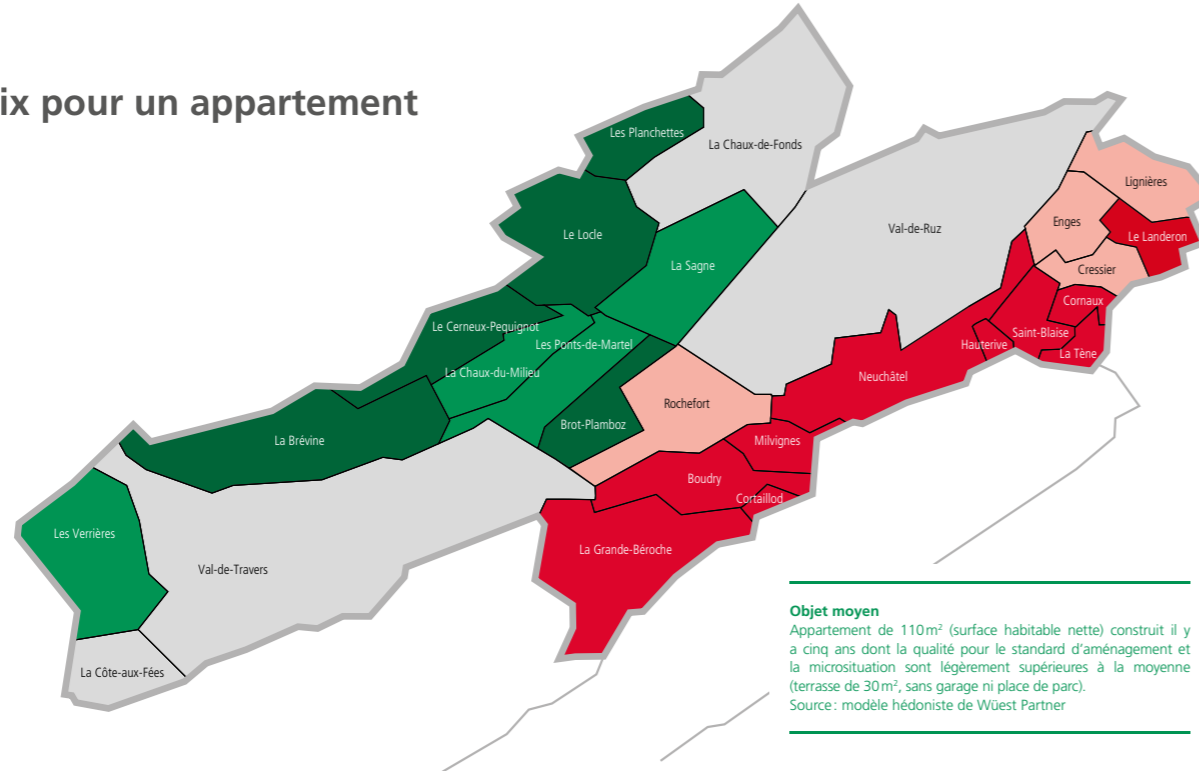
* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies (les prix moyens 2023 font référence à la moyenne des prix des deux derniers trimestres 2023); les vacants représentent tous les logements selon l'OFI.

** 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



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 sont légèrement supérieures à la moyenne (terrasse de 30m², sans garage ni place de parc).
Source : modèle hédoniste de Wüest Partner

Une surprenante résilience en 2023

Le marché des appartements en PPE a globalement fait preuve d'une étonnante vigueur en 2023, malgré le niveau élevé des taux d'intérêt. En moyenne suisse, les prix ont augmenté de 3,0% entre le 4^e trimestre 2022 et le 4^e trimestre 2023. Dans le canton de Neuchâtel, la croissance des prix (+2,7%) a été un peu plus faible que dans l'ensemble du pays, mais plus élevée que dans les cantons voisins de Berne (2,4%) et de Vaud (1,5%). La résilience des PPE peut être attribuée en partie à un phénomène de substitution entre les différents segments du marché immobilier. D'une part, la raréfaction des logements locatifs et l'anticipation d'une hausse des loyers pourraient encourager certains ménages à opter pour l'achat d'un appartement. D'autre part, les prix élevés des maisons individuelles, dans un contexte de baisse des salaires réels depuis 2022, a également pu réorienter certains acquéreurs potentiels vers les appartements en PPE. En outre, l'intensification des préoccupations environnementales amène certains ménages à favoriser les appartements, qui sont moins gourmands en énergie que les maisons. Par ailleurs, la croissance démographique élevée en 2023 a entraîné des besoins supplémentaires en logements.

Construction encore faible, mais des signes de reprise sont visibles

La dynamique des prix a également été soutenue par la relative faiblesse de l'activité de construction ces dernières années. Le taux de construction neuchâtelois était de 0,8% en 2021, soit une légère hausse par rapport à 2020 mais à un niveau toujours nettement inférieur à la moyenne nationale de 1,3%. On observe toutefois un rebond des demandes de permis pour les PPE au 2^e semestre 2023, sous l'impulsion de projets de construction de plusieurs immeubles d'habitation combinant logements locatifs et PPE dans les communes de Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds.

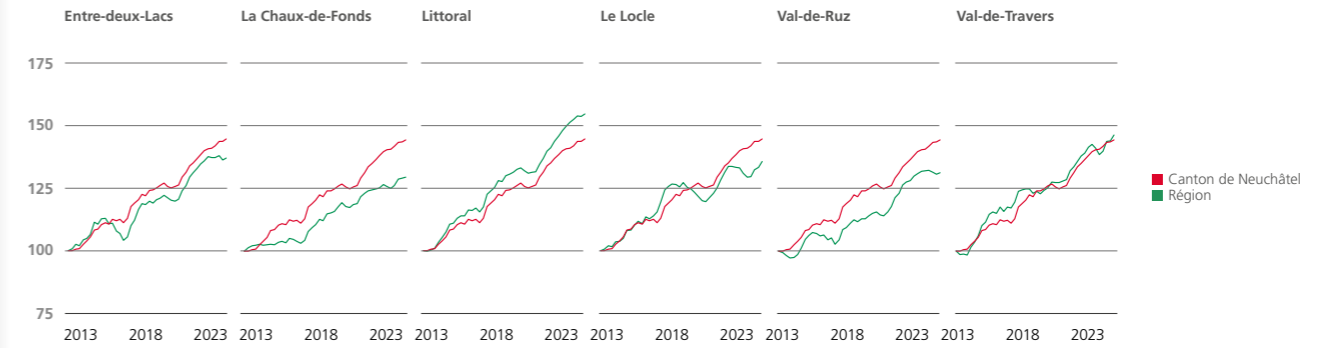
Evolution régionale contrastée

L'évolution globalement positive des prix des PPE dans le canton de Neuchâtel masque quelques différences régionales: les prix ont légèrement baissé entre fin 2022 et fin 2023 dans les régions de l'Entre-deux-Lacs (-0,2%) et Val-de-Ruz (-0,7%), où la croissance démographique a été sensiblement plus faible que la moyenne cantonale. La région Val-de-Ruz souffre également de la surabondance de l'offre d'appartements en PPE (taux de l'offre au 4^e trimestre 2023: 9,5%) qui accroît la marge de négociation des acquéreurs et met ainsi les prix sous pression. La progression des prix a en revanche été particulièrement forte au Val-de-Travers (+5,5%) et au Locle (+4,8%), région où l'offre s'est raréfiée en 2023. Malgré ce fort renchérissement, le niveau moyen des prix des PPE au Val-de-Travers (663'000 francs) et au Locle (524'000 francs) restent les plus bas du canton.

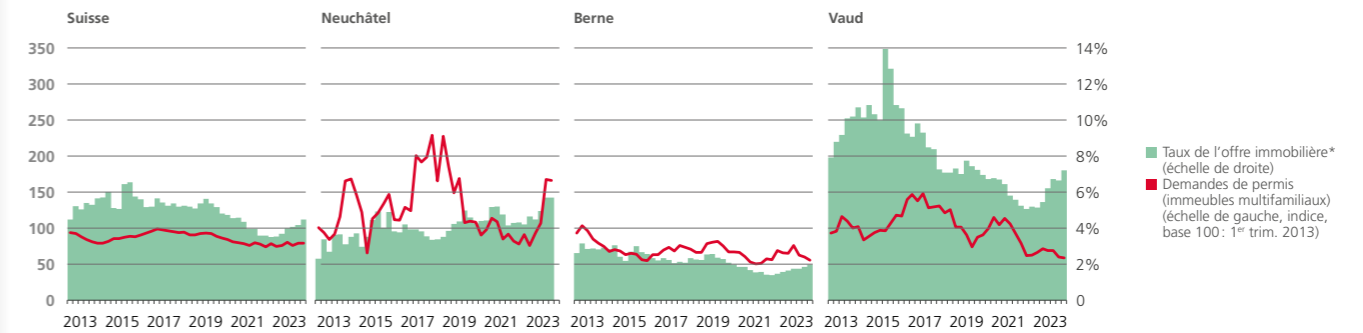
Accélération généralisée des prix en fin d'année

Bien que l'évolution annuelle des prix varie selon les différentes régions, toutes ont connu une reprise dynamique vers la fin de 2023, avec des hausses de prix allant de 0,3% à La Chaux-de-Fonds à 1,8% au Locle entre le 3^e et le 4^e trimestre 2023. Tout comme pour les villas, ces hausses de fin d'année sont à mettre sur le compte de la baisse des taux hypothécaires qui a ravivé l'intérêt des potentiels acquéreurs. L'évolution positive de la demande et des prix dans les derniers mois de 2023, couplée à la baisse des taux d'intérêt et au contexte d'offre toujours limitée, laisse présager une poursuite de la hausse des prix des PPE en 2024.

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)	
	2023	2013-2023	2023	2013-2023	2023	2013-2023	2023	2013-2023**
Entre-deux-Lacs	6,73%	6,30%	1,68%	1,05%	0,65%	1,04%	860'000	3,05%
La Chaux-de-Fonds	4,34%	3,22%	3,53%	2,65%	0,57%	0,53%	674'000	2,49%
Littoral	5,55%	4,04%	0,92%	1,14%	0,92%	0,82%	1'072'000	4,41%
Le Locle	5,68%	4,19%	3,79%	4,01%	0,60%	0,24%	524'000	2,90%
Val-de-Ruz	9,48%	6,47%	0,74%	0,88%	0,68%	1,28%	733'000	2,89%
Val-de-Travers	4,58%	2,41%	1,94%	1,49%	0,67%	0,40%	663'000	3,93%
Canton								
Neuchâtel	5,64%	4,07%	1,85%	1,73%	0,76%	0,71%	850'000	3,74%
Berne	2,12%	2,39%	1,33%	1,60%	0,78%	0,96%	972'000	2,85%
Vaud	7,75%	8,71%	0,98%	0,97%	1,13%	1,53%	1'334'000	2,36%
Suisse	4,78%	5,28%	1,15%	1,36%	1,28%	1,49%	1'204'000	2,80%

* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies (les prix moyens 2023 font référence à la moyenne des prix des deux derniers trimestres 2023); les vacants représentent tous les logements selon l'OF.

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

Evolution du loyer des logements et des bureaux

Résidentiel

Tension de marché toujours forte dans le segment locatif

La tension sur le marché des logements locatifs continue de s'intensifier dans le canton de Neuchâtel comme dans le reste du pays. Cela se reflète dans l'évolution du taux de l'offre, qui était de 5,9% à Neuchâtel au 4^e trimestre 2023. Si l'offre reste plus étoffée à Neuchâtel que dans les cantons de Vaud et de Berne, celle-ci s'est tout même amincie de quelque 35% en l'espace de trois ans seulement. Le taux de l'offre atteint ainsi sa valeur la plus faible enregistrée depuis 2015. Un renversement de tendance n'est donc pas encore à l'ordre du jour. La raréfaction de l'offre s'observe en outre dans toutes les régions du canton hormis au Val-de-Travers où celle-ci est restée stable.

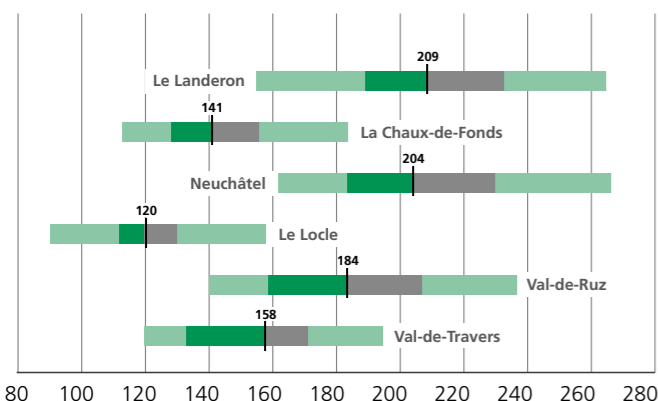
La construction continue de faire face à de nombreux défis

L'exacerbation de la tension de marché trouve son origine dans plusieurs facteurs. Premièrement, la croissance démographique a été particulièrement forte en 2023 (+1,01% dans le canton de Neuchâtel, et même jusqu'à +1,9% dans la région de La Chaux-de-Fonds). Cela crée automatiquement des besoins supplémentaires en logement, dont une grande partie s'orientera vers le marché locatif. Deuxièmement, le niveau encore élevé des taux d'intérêt, malgré la baisse en fin d'année, a pu dissuader certains ménages d'acheter leur logement et reporter ainsi la demande sur le marché locatif. Troisièmement, l'activité de construction neuve subit encore les effets des coûts de construction et de financement plus élevés, du manque de terrains à bâtir, et de réglementations contraignantes. En conséquence, la construction neuve n'arrive pas à répondre suffisamment rapidement aux stimuli de la demande. Certains grands projets en cours, tels que la construction d'immeubles résidentiels mêlant locatifs et PPE dans les communes de Neuchâtel et de La Chaux-de-Fonds, pourraient toutefois contribuer à détendre quelque peu la situation dans les prochaines années.

Les loyers augmentent fortement

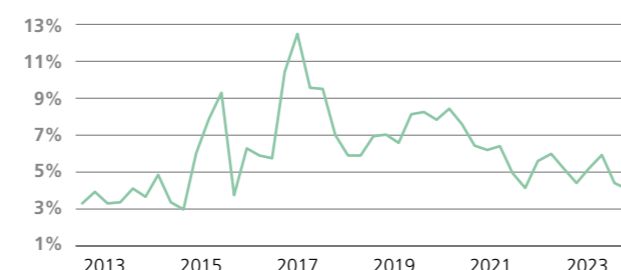
La pénurie de logements locatifs a entraîné une forte hausse des loyers de l'offre, qui ont renchéri de 4,9% en l'espace d'un an à Neuchâtel, dépassant ainsi nettement les augmentations enregist-

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

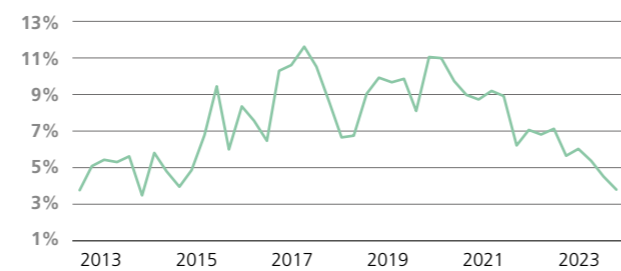


trées dans les cantons voisins de Vaud (+3,0%) et Berne (+3,2%). Cette tendance devrait se poursuivre en 2024, en raison de la tension de marché persistante. En outre, l'augmentation des loyers des baux en cours, suite au relèvement du taux de référence hypothécaire, exercera probablement aussi une pression indirecte à la hausse sur les loyers de l'offre.

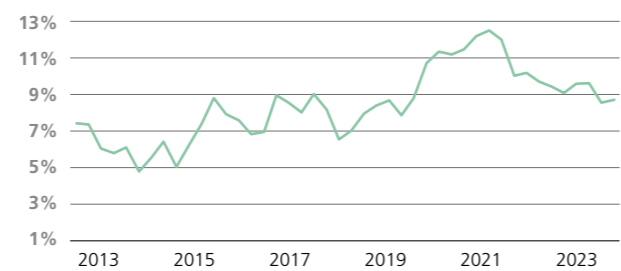
Taux de l'offre* dans la région de l'Entre-deux-Lacs



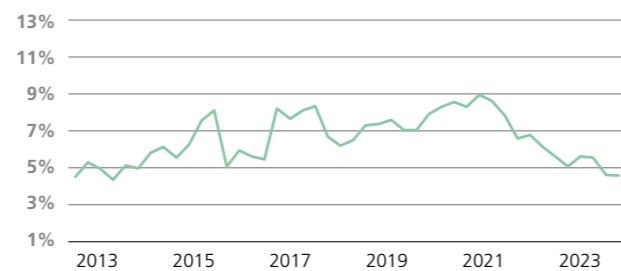
Taux de l'offre* dans la région de Val-de-Ruz



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

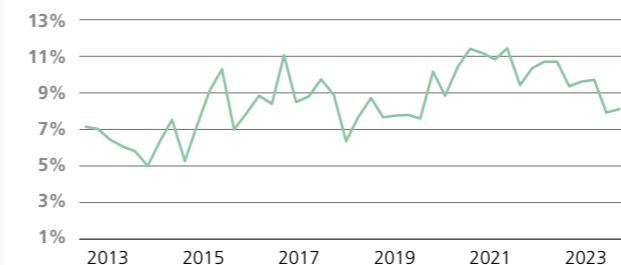


Taux de l'offre* dans la région du Littoral

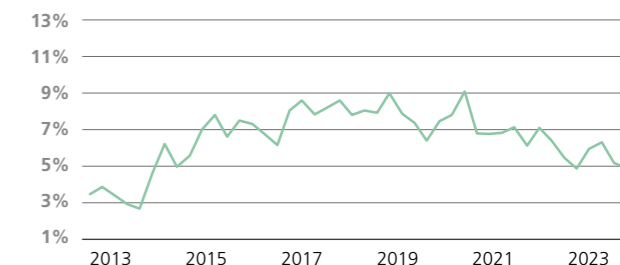


* nombre de logements proposés à la location (annonces répertoriées) par rapport au stock de logements existants. Par exemple, un taux de 8% indique que 8 appartements sont proposés à la location sur 100 appartements dédiés à la location.

Taux de l'offre* dans la région du Locle

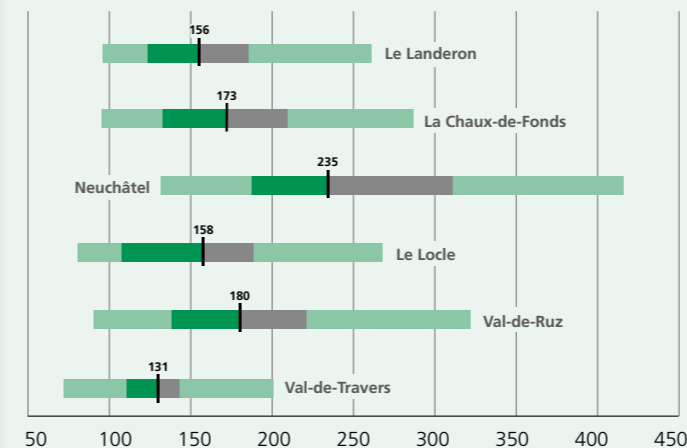


Taux de l'offre* dans la région de Val-de-Travers

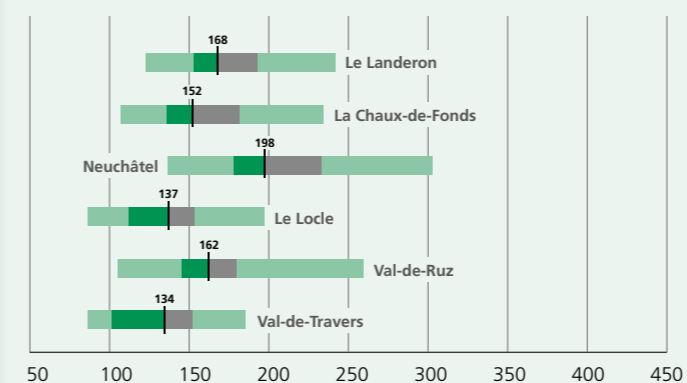


Surfaces commerciales

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)



Une offre exceptionnellement basse de surfaces de bureaux

Le marché des surfaces de bureaux neuchâtelois a bénéficié des nombreuses créations d'emploi et d'entreprises en 2023 qui ont alimenté la demande. En parallèle, la construction de nouvelles surfaces de bureaux est quasiment à l'arrêt depuis 2020. Les incertitudes quant aux nouveaux modes de travail (télétravail, semaine de 4 jours, desk-sharing) et la hausse des coûts de construction ont pu rendre les promoteurs et les investisseurs frileux face à de nouveaux projets de construction. Le taux de l'offre des surfaces de bureaux a ainsi diminué de moitié au cours des trois dernières années. Il se situe désormais à un niveau extrêmement faible (3,1%), bien en deçà de la moyenne suisse de 6,3%. La pénurie de surfaces de bureaux et la résilience de la demande expliquent que les loyers des bureaux aient augmenté en 2023 (+3,3%). L'inflation plus élevée en 2022 et 2023 a également contribué à cette tendance, de nombreux baux commerciaux étant indexés à l'évolution de l'IPC.

Vers une stabilisation des loyers des bureaux en 2024

Pour 2024, on s'attend à une évolution stable des loyers des bureaux. L'effet de la pénurie de surfaces de bureaux pourrait en effet être compensé par une évolution moins vigoureuse de la demande en raison du ralentissement progressif des créations d'emploi. De plus, un contexte économique moins favorable en 2024 pourrait mettre sous pression les marges des entreprises et donc leur propension à payer des loyers.

L'offre de surfaces de vente se raréfie également

La tendance pour les surfaces de vente neuchâteloises est similaire à celle des bureaux: une construction extrêmement faible a érodé l'offre de ces surfaces. Le taux de l'offre est à un niveau bien inférieur à la moyenne nationale et il continue de baisser. Les surfaces de vente ont toutefois également subi de plein fouet les effets de la concurrence du commerce en ligne, notamment international, qui est devenu d'autant plus concurrentiel en raison de la force du franc. Les loyers des surfaces de vente pourraient donc évoluer de façon contrastée, avec des hausses dans les centres-villes les plus prisés, qui parviennent à tirer leur épingle du jeu, et des baisses dans les régions périphériques.

La propriété est-elle abordable pour les ménages neuchâtelois ?

Si, au regard des revenus dans la région, la PPE reste accessible dans le canton de Neuchâtel, l'acquisition d'une villa s'avère en revanche plus compliquée.

Des chiffres entre le désir et la réalité

Selon les derniers chiffres de l'Office fédéral de la statistique (OFS), seuls 35,9% des ménages suisses étaient propriétaires de leur logement en 2022, un taux particulièrement bas en comparaison internationale. Cette part est plus faible encore dans le canton de Neuchâtel (30,7%). Pourtant, le désir d'être propriétaire est encore bien présent à l'esprit des ménages suisses. C'est ce que suggèrent les résultats du sondage Immo-Baromètre mené en 2023, qui révèle que 46% des ménages locataires dont les membres sont âgés de 30 à 50 ans aimeraient acquérir leur propre logement. Entre le désir et la réalité, il y a pourtant un écart considérable, que la hausse effrénée des prix depuis le début du millénaire n'a fait que creuser. En effet, en 2000, un appartement en PPE suisse coûtait l'équivalent de quatre ans de revenus bruts moyens, et une maison, six ans. En 2023, ces chiffres ont grimpé à plus de six et presque dix ans respectivement. La question se pose alors : le logement en propriété est-il encore abordable pour un ménage neuchâtelois médian ? Ce chapitre détaille quelle part des ménages dispose aujourd'hui de ressources financières suffisantes pour acquérir une villa ou une PPE.

Règles bancaires usuelles et couple entre 30 et 50 ans

Pour apporter une perspective nouvelle sur ces questions, nous avons examiné les prix des villas et PPE ainsi que la distribution des revenus dans les différentes communes du canton de Neuchâtel afin de déterminer le niveau de revenu nécessaire pour acheter son logement aux prix du marché actuels et la part des ménages disposant de ce revenu minimal. Pour ce faire, nous avons fait l'hypothèse que l'achat était financé à 80% par une hypothèque, et pris en compte les règles usuelles appliquées par les banques lors de l'octroi d'un crédit, à savoir que les charges annuelles liées au logement (amortissement, frais d'intérêt en prenant un taux de 5% et frais d'entretien) n'excèdent pas un tiers du revenu du ménage. Notre analyse ne prend pas en considération l'ensemble des ménages, mais se focalise sur ceux qui sont les plus susceptibles de se tourner vers la propriété. Ce groupe de référence est composé de ménages d'au moins deux adultes âgés de 30 à 50 ans, avec un taux d'occupation cumulé dépassant 150%. Les données de prix se réfèrent au prix de l'offre médian d'un appartement en PPE de 4-4,5 pièces, et d'une maison individuelle de 5-5,5 pièces.

Les appartements en PPE restent abordables dans de nombreuses communes

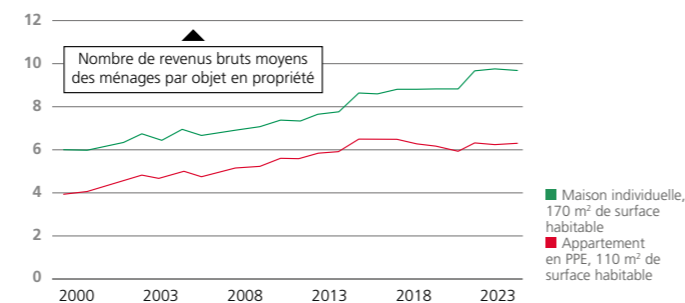
De façon générale, le canton de Neuchâtel se distingue par des prix beaucoup plus abordables que dans les cantons avoisinants. Un ménage doit en effet disposer d'un revenu minimum de 122'000 francs pour pouvoir acquérir un appartement en PPE moyen à Neuchâtel, contre 142'000 francs dans le canton de Berne et même 207'000 francs dans le canton de Vaud. Malgré un niveau de revenus moyen légèrement inférieur à la moyenne nationale, les ménages neuchâtelois sont donc plus nombreux que leurs

voisins bernois et vaudois à pouvoir acquérir une PPE. En effet, environ deux tiers des ménages du groupe de référence à Neuchâtel disposeraient actuellement d'un revenu suffisant pour acquérir une PPE, contre un quart seulement dans le canton de Vaud. L'étude des données communales révèle que dans 18 des 24 communes analysées, plus de 50% des ménages du groupe de référence disposeraient d'un revenu suffisant pour pouvoir acquérir un appartement en PPE de 4 pièces au prix du marché médian actuel. Certaines communes très prisées font toutefois exception, à l'instar de Neuchâtel, Cortaillod, La Grande-Béroche et Hauterive, où les prix de l'offre dépassent nettement le niveau abordable, de telle sorte que moins de 40% des ménages seraient en mesure d'acquérir une PPE.

Les villas sont hors de portée pour une majorité de ménages

L'accessibilité financière des villas diffère nettement de celle des PPE. En effet, les prix moyens de villas dépassent ceux des PPE d'environ 40%. Il faut ainsi disposer d'un revenu de 173'000 francs pour pouvoir envisager l'achat d'une maison individuelle moyenne de 5 pièces dans le canton de Neuchâtel. Dans 17 des 24 communes analysées, moins de la moitié des ménages du groupe cible auraient les moyens d'acquérir une villa, et cette part descend même à moins d'un tiers dans les communes qui bordent le lac de Neuchâtel et celui de Biemme. En ville de Neuchâtel, par exemple, malgré des revenus médians supérieurs à la moyenne cantonale, il faudrait disposer d'un revenu de presque 210'000 francs pour acquérir une maison individuelle, et seuls 16% des ménages du groupe de référence seraient en mesure de le faire. Le canton de Neuchâtel se distingue toutefois par une considérable hétérogénéité des prix entre les différentes communes. Ainsi, dans des communes moins prisées telles que Le Locle et Val-de-Travers, les prix des maisons restent largement abordables. Un revenu de 109'000 francs suffirait pour pouvoir acquérir une villa au Val-de-Travers, ce qui permettrait à quelque 70% des ménages du groupe cible de s'offrir un tel logement.

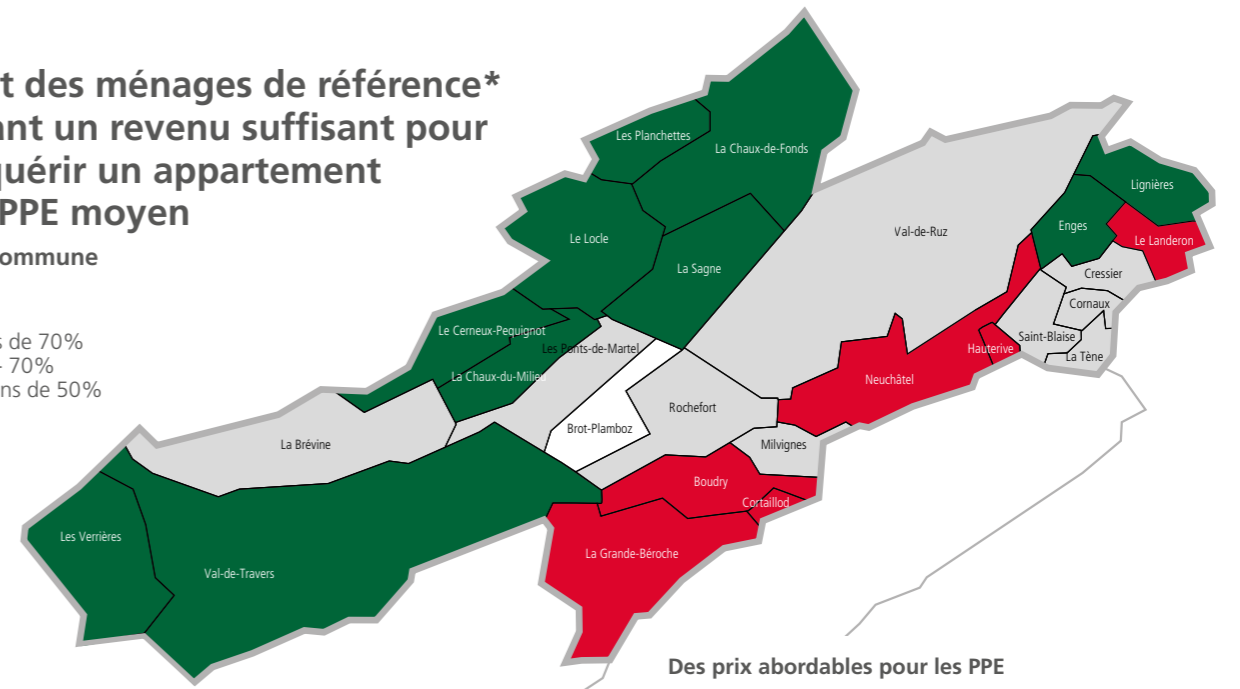
Hausse du ratio entre le prix d'un bien et le nombre de revenus bruts moyens des ménages



Pour ce calcul, le prix de transaction corrigé de la qualité a été divisé par le revenu brut moyen des ménages pour l'année concernée. Exemple de lecture : en 2000 (2023), le prix de transaction d'une maison individuelle moyenne correspondait à environ 6 (près de 10) revenus bruts des ménages. État : 2^e trimestre 2023. Sources : OFS, EBM, Wüest Partner

Part des ménages de référence* ayant un revenu suffisant pour acquérir un appartement en PPE moyen par commune

■ plus de 70%
■ 50 - 70%
■ moins de 50%



* Ménages de référence : au moins deux adultes, âgés de 30 à 50 ans, avec un taux d'occupation cumulé dépassant 150%.

Remarque
L'analyse porte sur 24 des 27 communes du canton de Neuchâtel. Trois communes (Les Planchettes, Brot-Plamboz, La Côte-aux-Fées) ont été exclues de l'analyse faute d'un nombre suffisant d'observations.

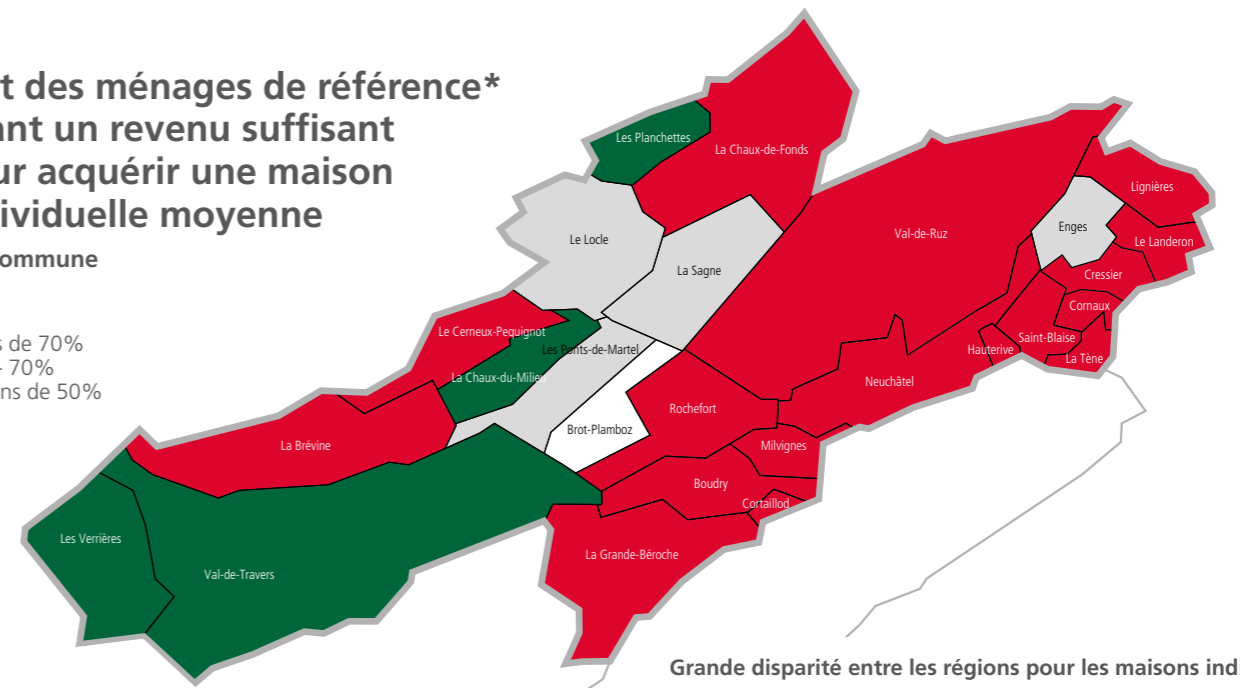
Des prix abordables pour les PPE

Communes	Prix de l'offre	Prix abordable	Revenu requis	% des ménages
Neuchâtel	944'760	792'000	170'000	36%
La Chaux-de-Fonds	516'720	753'500	93'000	73%
Le Locle	384'000	748'000	69'000	86%
Val-de-Ruz	660'240	781'000	119'000	64%
Val-de-Travers	506'280	759'000	91'000	77%
Le Landeron	821'400	814'000	148'000	49%

Les calculs du tableau se réfèrent aux données communales des chefs-lieux des régions neuchâteloises. Les prix de l'offre font référence aux prix médians des 4-4.5 pièces au 2^e trimestre 2023.

Part des ménages de référence* ayant un revenu suffisant pour acquérir une maison individuelle moyenne par commune

■ plus de 70%
■ 50 - 70%
■ moins de 50%



* Ménages de référence : au moins deux adultes, âgés de 30 à 50 ans, avec un taux d'occupation cumulé dépassant 150%.

Remarque
L'analyse porte sur 24 des 27 communes du canton de Neuchâtel. Trois communes (Les Planchettes, Brot-Plamboz, La Côte-aux-Fées) ont été exclues de l'analyse faute d'un nombre suffisant d'observations.

Grande disparité entre les régions pour les maisons individuelles

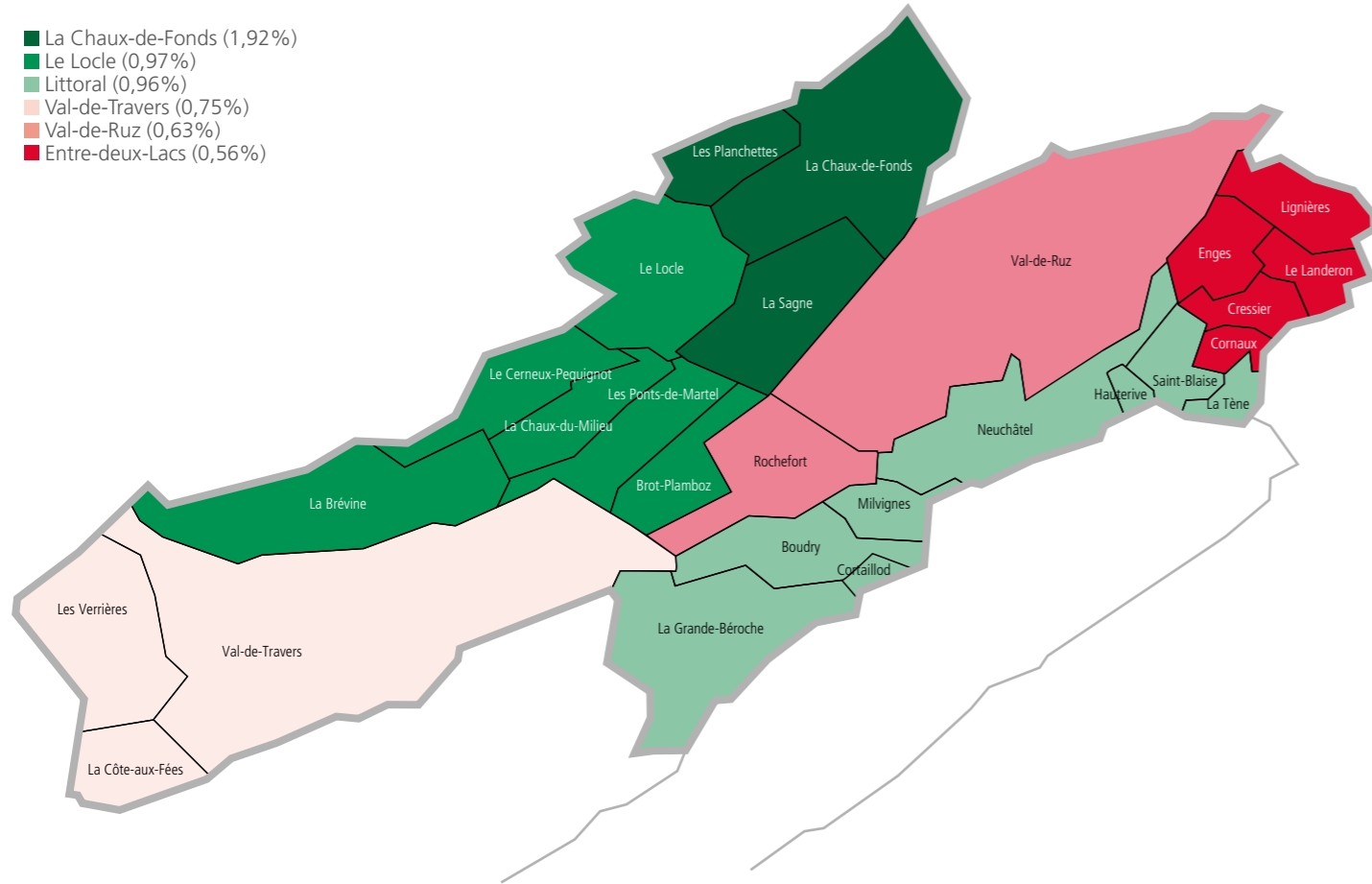
Communes	Prix de l'offre	Prix abordable	Revenu requis	% des ménages
Neuchâtel	1'160'330	792'000	209'000	16%
La Chaux-de-Fonds	859'630	753'500	155'000	35%
Le Locle	688'510	748'000	124'000	64%
Val-de-Ruz	921'165	781'000	166'000	31%
Val-de-Travers	606'050	759'000	109'000	71%
Le Landeron	1'123'285	814'000	202'000	16%

Les calculs du tableau se réfèrent aux données communales des chefs-lieux des régions neuchâteloises. Les prix de l'offre font référence aux prix médians des 5-5.5 pièces au 2^e trimestre 2023.

Evolution démographique

Croissance de la population Entre 2022 et 2023

- La Chaux-de-Fonds (1,92%)
- Le Locle (0,97%)
- Littoral (0,96%)
- Val-de-Travers (0,75%)
- Val-de-Ruz (0,63%)
- Entre-deux-Lacs (0,56%)



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 2022 - 2023	0,56%	1,92%	0,96%	0,97%	0,63%	0,75%	1,09%	1,12%	1,73%	1,61%
Taux de croissance annuel moyen (2013-2023)	0,31%	-0,35%	0,28%	-0,48%	0,81%	-0,26%	0,10%	0,59%	1,16%	0,93%
Part des étrangers (2023)	21,77%	31,35%	27,93%	26,02%	17,85%	19,04%	26,33%	17,72%	33,33%	26,78%

Sources : Wüest Partner, OFS.

Nom de la commune	Nb d'habitants jusqu'à fin 2023	Evolution annuelle (en %)
La Chaux-de-Fonds		
La Chaux-de-Fonds	37'217	2,0
La Sagne	1'067	0,2
Les Planchettes	198	-7,0
Le Locle		
Brot-Plamboz	294	4,3
La Brévine	615	1,5
La Chaux-du-Milieu	496	1,6
Le Locle	10'870	1,2
Les Ponts-de-Martel	1'227	-1,0
Le Cerneux-Péquignot	311	-4,3
Littoral		
La Tène	5'509	2,8
Cortailod	4'798	2,0
Neuchâtel	44'884	1,1
Milvignes	9'296	0,9
La Grande-Béroche	9'081	0,6
Boudry	6'291	0,6
Hauterive	2'671	-0,8
Saint-Blaise	3'233	-1,4
Val-de-Travers		
Val-de-Travers	10'630	0,9
Les Verrières	648	-0,9
La Côte-aux-Fées	484	-1,2
Val-de-Ruz		
Rochefort	1'326	1,1
Val-de-Ruz	17'498	0,6
Entre-deux-Lacs		
Lignières	1'042	3,6
Cressier	1'920	1,7
Cornaux	1'650	0,9
Enges	271	0,4
Le Landeron	4646	-0,7
Total		
Canton de Neuchâtel	178'173	1,1

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2023 dans la commune et son évolution par rapport à 2022 (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 2023), 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 2023 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