

LE MARCHÉ IMMOBILIER NEUCHÂTELOIS 2019

ÉDITORIAL

CHÈRES NEUCHÂTELOISES, CHERS NEUCHÂTELOIS,

Pour la troisième année consécutive, la Banque Cantonale Neuchâteloise a le plaisir de publier un panorama détaillé du marché immobilier neuchâtelois en collaboration avec Wüest Partner. Elle propose ainsi des clés de lecture et des tendances pour aiguiller tous les professionnels du secteur, mais également les particuliers intéressés par ces questions. En effet, dans la pierre comme pour d'autres investissements, la réduction de l'incertitude favorise la prise de décision.

S'il fallait résumer l'environnement actuel, on dirait que le marché immobilier neuchâtelois garde son cap. L'atterrissage en douceur des prix, que ce soit pour les villas ou les PPE, s'est poursuivi l'an dernier, à un rythme plus rassurant qu'inquiétant. Pour cette année 2019 également, la stabilité de l'offre et de la demande pour ces deux types d'objets devrait permettre aux prix de se maintenir. L'absence de poussée inflationniste devrait par ailleurs inciter la Banque Nationale Suisse à conserver sa politique actuelle de taux d'intérêts bas, favorisant l'accès à la propriété.

Cette année, la vigilance est toutefois de mise. En effet, la progression du taux de vacance nécessite de rester attentif, même si la problématique neuchâteloise réside davantage dans l'absence d'impulsion démographique que dans une activité de construction trop soutenue.

Pour les propriétaires d'immeubles d'habitation destinés à la location, les valorisations devraient être maintenues, mais à condition que leur bien n'accumule pas les logements vides. Quant au secteur commercial, il devrait voir une nouvelle fois les prix reculer en raison d'une offre trop abondante.

Dans son chapitre spécial (pages 12 et 13), cette publication se pose la question du retour des tours d'habitation pour faire face aux enjeux de la densification, en donnant notamment la parole à un expert.

Au travers de cette étude mais surtout grâce sa connaissance approfondie des réalités du terrain, la banque cantonale accompagne les professionnels dans le développement de leurs affaires, les investisseurs dans leurs choix patrimoniaux et les particuliers dans leurs projets immobiliers. Toujours avec un conseil individualisé, adapté à chaque situation.

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

Banque Cantonale Neuchâteloise



Pierre-Alain Leuenberger
Directeur général



« La progression du taux de vacance nécessite de rester attentif, même si la problématique neuchâteloise réside davantage dans l'absence d'impulsion démographique que dans une activité de construction trop soutenue. »

EN UN COUP D'ŒIL

TENDANCES 2019

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



REGARDS 2018

Evolution annuelle des prix (en %)

Villas*	↗	+0,6
PPE*	↗	+3,2
Appartements (loyers)	↘	-2,0
Bureaux (loyers)	↘	-17,7

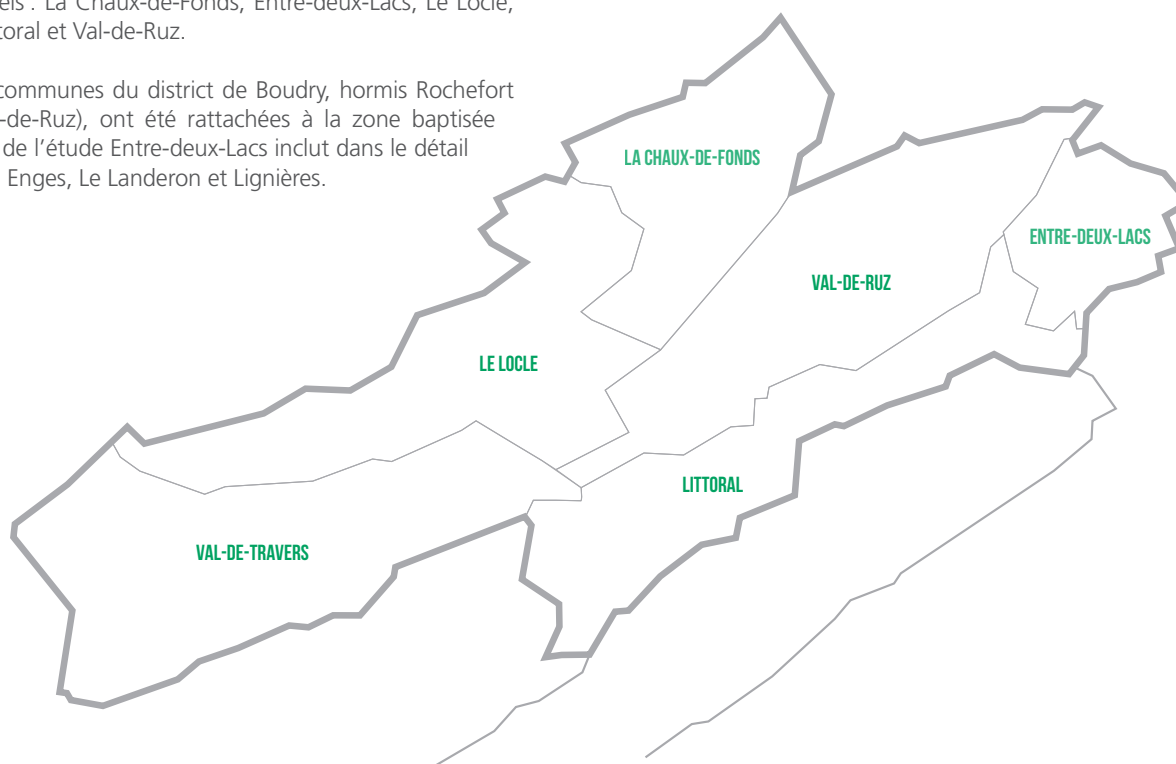
* Variation des prix entre le 4^e trimestre 2017 et le 4^e trimestre 2018

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 Lignièrès.



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 2017 - 2018	0,00%	2,29%	3,81%	4,29%	6,33%	2,51%	3,42%	2,85%	4,98%	3,00%
Chômage										
2018*		4,2%	5,3%	4,7%	2,9%	4,6%	4,6%	1,9%	3,8%	2,6%
Taux moyen 2013 - 2018*		6,6%	6,6%	7,1%	3,9%	5,7%	5,3%	2,4%	4,8%	3,1%
Emplois										
Évolution 2015 - 2016	2,45%	-2,82%	-1,01%	-5,69%	-0,08%	-1,92%	-1,84%	0,18%	0,98%	0,68%

Source : Wüest Partner, OFS

* Pour les régions, c'est le taux de chômage au mois de décembre dans la commune (de la région) la plus peuplée qui est considéré. L'évolution du nombre d'entreprises 2017-2018 fait référence à une variation trimestrielle (4^e trimestre).

EMBELLIE ÉCONOMIQUE

Croissance modérée des salaires réels

La conjoncture économique a été positive en Suisse en 2018. Selon les dernières prévisions conjoncturelles du Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO), cette embellie économique se maintiendra en 2019: le PIB réel devrait augmenter de 1,1% et l'emploi de 0,7%. En 2018, la croissance de la consommation privée était inférieure à sa moyenne de long terme, en raison de la baisse de l'immigration et d'une croissance modérée des salaires réels. Néanmoins, ces derniers devraient augmenter en 2019 et stimuler ainsi la consommation, y compris de logement.

Le canton de Neuchâtel devrait également profiter de ce cadre macro-économique favorable: le taux de chômage a baissé et on crée davantage de nouvelles entreprises. Ce serait la fin de la période de difficultés caractérisée par un franc fort et une baisse des exportations horlogères. En revanche, la population cantonale continue de diminuer et c'est avant tout l'amélioration du pouvoir d'achat et l'attrait du neuf qui soutiendra la demande de logements.

Baisse des loyers

La Suisse compte un nombre élevé d'appartements à louer vacants. La pression sur les loyers observée en 2018 devrait se maintenir en 2019 en raison de la progression de l'offre et de la baisse de la demande. Ce sera aussi le cas du canton de Neuchâtel, où la demande supplémentaire est moins dynamique qu'en Suisse. Les prévisions de l'an dernier tablant sur une progression en termes de prix du marché des bureaux ne se sont pas réalisées: malgré la confirmation de la reprise de l'emploi, les loyers ont fléchi en 2018 et devraient poursuivre leur baisse en 2019, la demande de bureaux étant très modérée dans le canton, contrairement aux surfaces liées à la production artisanale et industrielle.

Stabilisation des prix de vente

Les conditions favorables en 2018 ont permis à de nombreux particuliers d'acquérir leur logement. L'offre est modérée et la demande reste stable, dans un contexte de faibles taux. Les prix des PPE devraient donc rester stables en 2019. La villa est toujours aussi demandée, elle coûte plus cher qu'un appartement, mais elle reste abordable dans les régions éloignées des grands bassins d'emploi. Le prix des villas devrait rester relativement stable en Suisse en 2019.

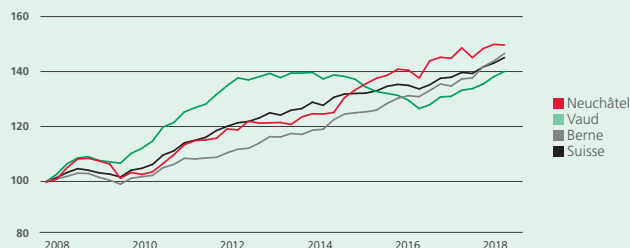
Perspectives similaires à Neuchâtel

L'année 2018 se caractérise par une légère hausse des prix des maisons individuelles neuchâtelaises (+0,6% entre les 4e trimestre 2017 et 2018 contre +6% pour le canton de Berne et +4,6% pour le canton de Vaud). Pour la PPE, les prix ont augmenté plus fortement (évolution de +3,2% dans le canton sur la même période contre +1,7% pour la Suisse). Avec une tendance à la stabilisation de l'offre et de la demande pour 2019, les prix devraient se maintenir à leur niveau de 2018. Pour la villa, une légère hausse des prix pourrait toutefois encore être observée cette année, en raison de la rareté des objets proposés sur le marché.

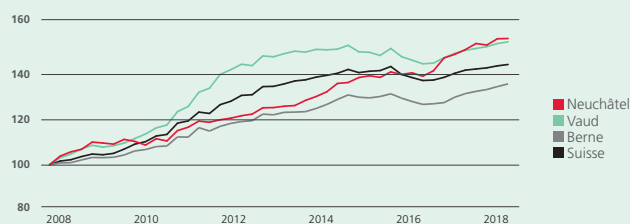
ÉVOLUTION DES PRIX SUR 10 ANS

Base 100 : 1^{er} trim. 2008

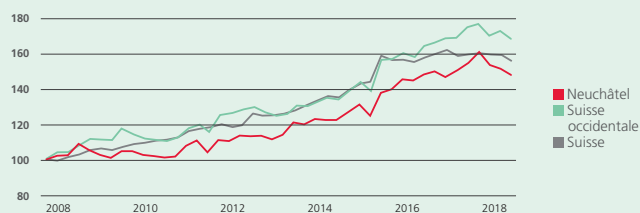
VILLAS Indices des prix de transaction



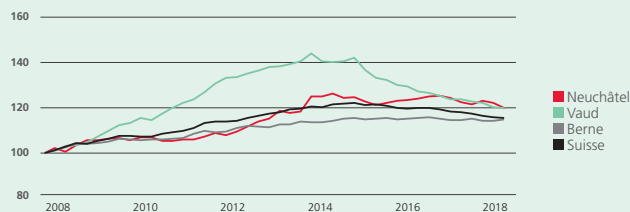
PPE Indices des prix de transaction



IMMEUBLES DE RENDEMENT Indices des prix de transaction



APPARTEMENTS Indices des prix des loyers

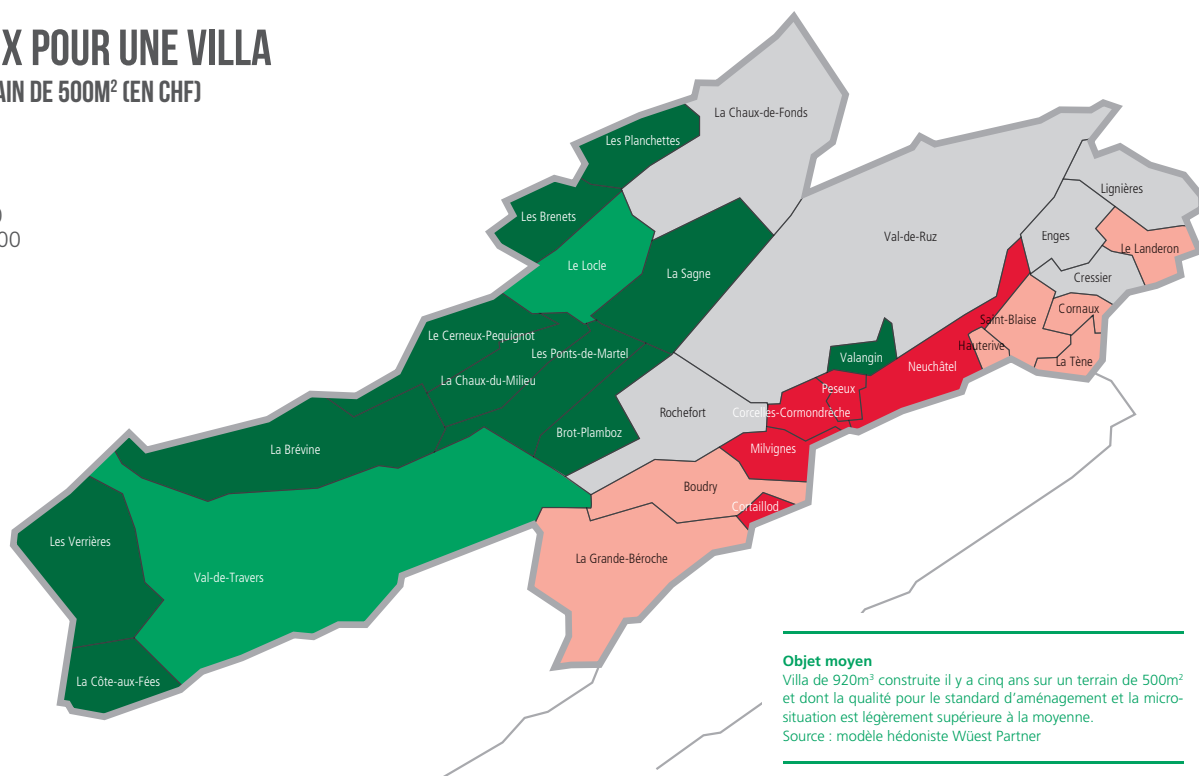


Source: Wüest Partner

LE MARCHÉ DE LA VILLA

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

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



Objet moyen

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

Hausse continue des prix en Suisse

En 2018, le prix des villas en Suisse a augmenté de 3,4%. Ce segment reste marqué par une hausse continue du niveau des prix depuis fin 2009. Alors que les prix sont élevés dans les environs des villes, notamment en raison d'une offre limitée, les villas restent abordables en zones rurales. L'envie de devenir propriétaire de son logement motive les gens à s'éloigner des grands centres, soutenant ainsi la demande dans les zones périphériques et rurales. Ainsi, la tendance à la hausse des prix de ce segment de marché devrait se poursuivre en Suisse en 2019.

Stabilisation dans le canton

Dans le canton de Neuchâtel, le prix des villas a été stable en 2018, avec une hausse annuelle de l'indice des prix de transaction de 0,6%. La croissance des dernières années a clairement ralenti. Pour exemple, le Val-de-Travers, qui avait connu une hausse du niveau des prix ces cinq dernières années, affiche un recul en 2018. Avec une demande et une offre qui devraient rester stables en 2019, on s'attend à ce que les prix des villas poursuivent leur très légère hausse, soutenue par un effet de rareté dû au nombre limité de biens et par des taux d'intérêt qui ne semblent pas vouloir remonter.

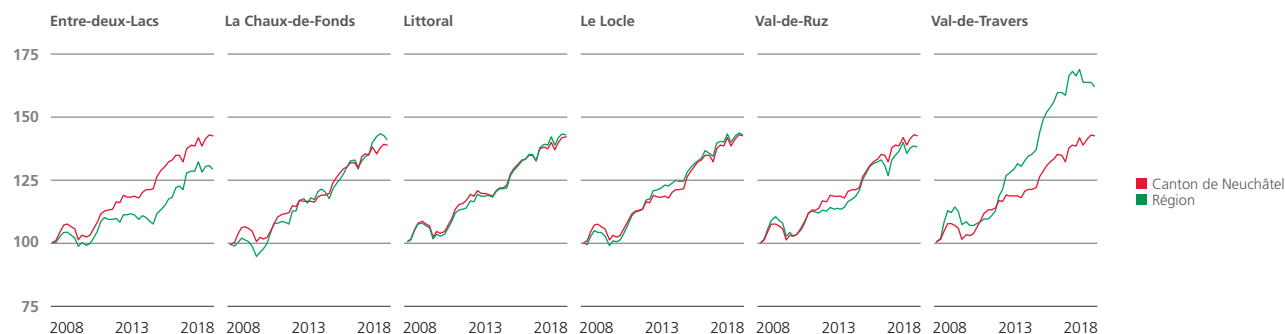
Pas encore d'effet marqué de la nouvelle LAT

Le nombre de demandes de permis de construire de villas est globalement stable dans le canton de Neuchâtel, alors qu'il est en baisse depuis plusieurs années dans les cantons voisins de Berne et Vaud comme dans la Suisse dans son ensemble. On s'attend ainsi à ce que l'offre de villas dans le canton de Neuchâtel reste également stable en 2019. En 2018, on dénombre 48 projets d'au moins un million de francs dans le canton de Neuchâtel. Beaucoup de projets se situent dans la région du Littoral. On y retrouve notamment plusieurs projets de maisons groupées. Le taux de l'offre est toujours élevé dans les régions du Locle, du Val-de-Ruz et du Val-de-Travers (au-dessus de la moyenne cantonale). Bien qu'il ait connu une baisse par rapport à l'année passée, il se situe dans ces trois régions au-dessus de sa moyenne décennale. Au niveau du canton, le taux de l'offre est toutefois proche de celui de la Suisse.

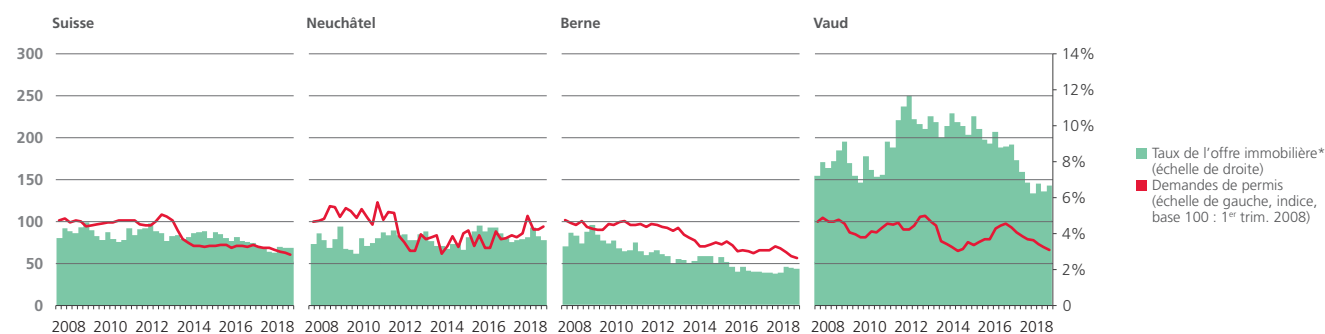
Prix globalement abordables

Le prix des villas dans le canton de Neuchâtel reste abordable, avec un niveau inférieur à celui de la Suisse. On y observe toutefois des disparités régionales notoires : une maison moyenne (920 m³, 500 m² de terrain, standard et situation de qualité légèrement supérieure à la moyenne) s'échangeait, en 2018, au prix de 801'000 francs dans la région du Locle, contre 1'225'000 francs sur le Littoral.

Indice des prix de transaction par région



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



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

Principaux indicateurs du marché de la villa*

Région	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix villa (objet moyen)	
	2018	2008-2018	2018	2008-2018	2016	2008-2016	2018	2008-2018**
Entre-deux-Lacs	3,13%	4,18%	1,17%	0,63%	0,68%	0,76%	1'051'000	2,44%
La Chaux-de-Fonds	2,30%	2,39%	2,57%	1,77%	0,65%	0,71%	986'000	2,84%
Littoral	2,77%	3,60%	1,42%	0,70%	0,32%	0,73%	1'225'000	3,05%
Le Locle	5,74%	3,48%	5,13%	3,80%	0,57%	0,89%	801'000	3,41%
Val-de-Ruz	5,42%	4,78%	1,34%	0,60%	0,68%	1,40%	990'000	2,83%
Val-de-Travers	4,51%	4,00%	2,20%	1,24%	0,83%	0,61%	846'000	4,47%
Canton								
Neuchâtel	3,65%	3,75%	2,04%	1,25%	0,52%	0,85%	1'076'000	3,18%
Berne	1,99%	2,71%	1,83%	1,38%	0,57%	0,72%	1'166'000	2,98%
Vaud	6,65%	8,72%	1,08%	0,65%	0,80%	1,09%	1'434'000	2,32%
Suisse	3,20%	3,79%	1,62%	1,10%	0,70%	0,92%	1'338'000	2,88%

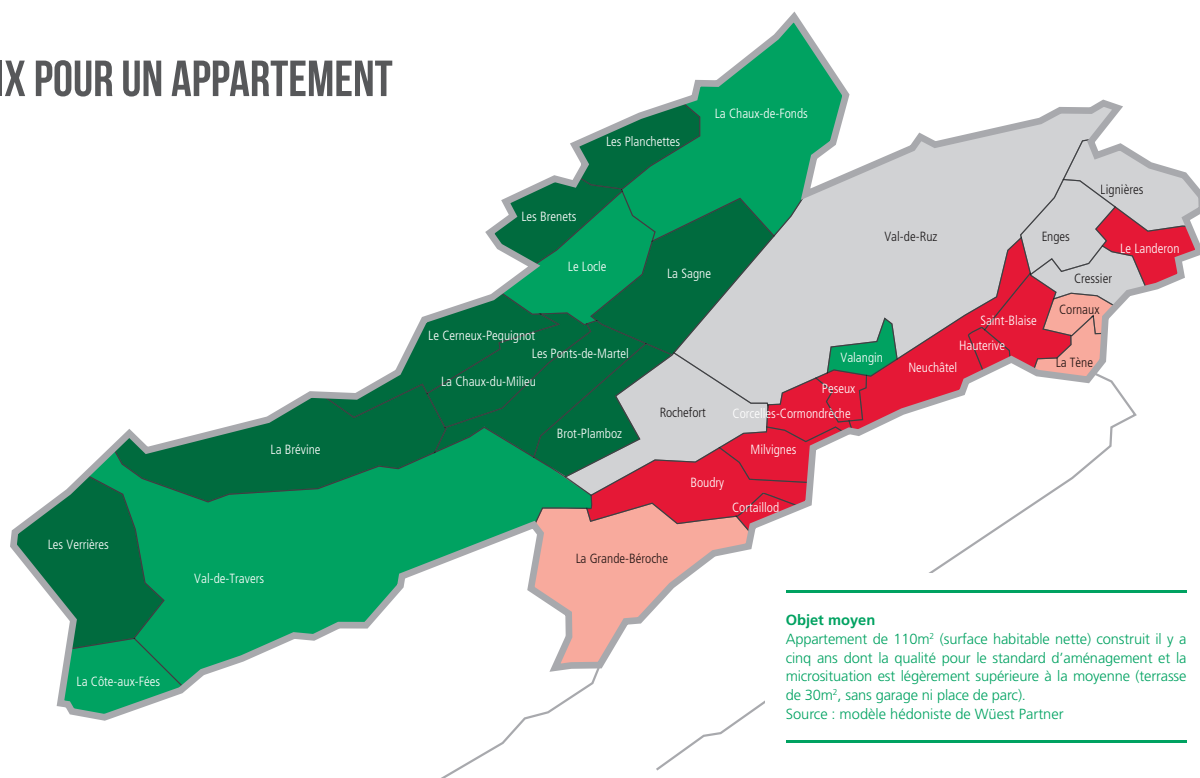
* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies; les vacants représentent tous les logements selon l'OF5.

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



Ralentissement de la dynamique

De nombreux acheteurs ont pu acquérir leur appartement en 2018 en Suisse. La demande provenant d'acheteurs supplémentaires est ainsi en baisse, avec notamment une croissance démographique ralentie. L'évolution des prix des appartements en PPE est restée modérée en Suisse. En effet, l'indice des prix de transaction - corrigés de la qualité - indique une hausse de 1,7% entre le 4^e trimestre 2017 et le 4^e trimestre 2018. Pour cette période, le canton de Neuchâtel a connu une croissance des prix de 3,2%. Ces derniers semblent toutefois se stabiliser depuis la fin 2018. Avec une demande peu dynamique, un ralentissement de la croissance des prix des appartements en PPE devrait se faire sentir en 2019, tant dans le canton de Neuchâtel qu'en Suisse. Certaines régions neuchâteloises, comme le Val-de-Travers ou Le Locle affichaient déjà ce ralentissement l'an dernier.

Taux de construction modéré

L'indice des permis de construire des appartements est très volatil à Neuchâtel mais suit une tendance haussière. Il est toutefois important de noter que ces demandes de permis comprennent une part prépondérante d'appartements destinés à la location, bien que certains soient initialement vendus en tant que PPE. Comme pour les prix, cette tendance à la hausse du nombre de permis s'est ralentie en 2018. La construction de PPE étant modérée, le taux de l'offre reste stable et à un niveau inférieur à la moyenne suisse. Les régions de La Chaux-de-Fonds et surtout du Val-de-Travers affichent un taux de l'offre particulièrement bas. La région du Val-de-Ruz a par contre connu une augmentation du taux de l'offre par rapport à l'année passée.

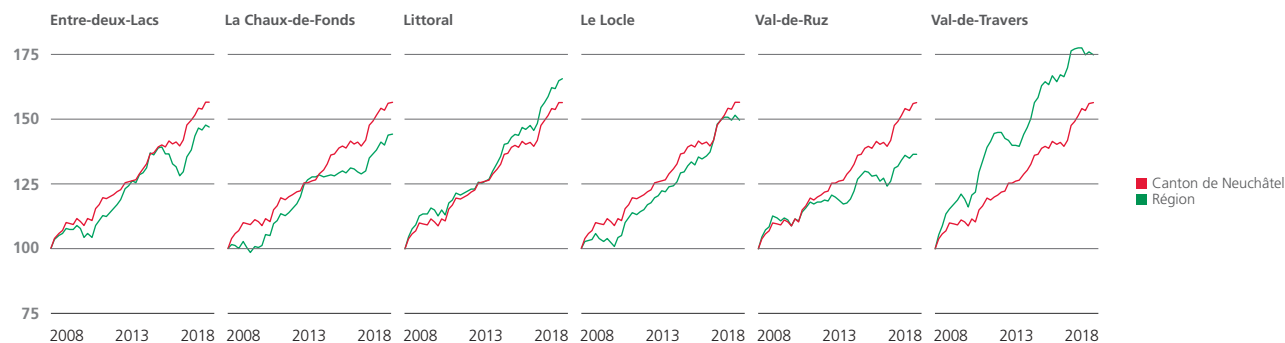
PPE à usage propre ou locatif ?

Près de 30 demandes de permis de construire et autorisations ont été recensées en 2018 pour des immeubles multifamiliaux dans le canton de Neuchâtel, si l'on considère les projets de construction d'au moins 5 millions de francs. Les projets les plus importants sont très dispersés géographiquement : on en recense plusieurs dans la région du Littoral, mais également à La Chaux-de-Fonds et au Locle. Le taux de construction de ce type d'immeubles dans le canton de Neuchâtel est supérieur à celui des villas, mais il se situe à un niveau modéré comparativement à la Suisse, le pays affichant un taux presque deux fois plus élevé. La construction d'appartements locatifs reste majoritaire parmi les immeubles multifamiliaux. Et le fait qu'un nombre non négligeable de PPE soit mis en location par des investisseurs augmente encore l'offre de logements locatifs sur le marché, alors que l'offre de PPE est stable.

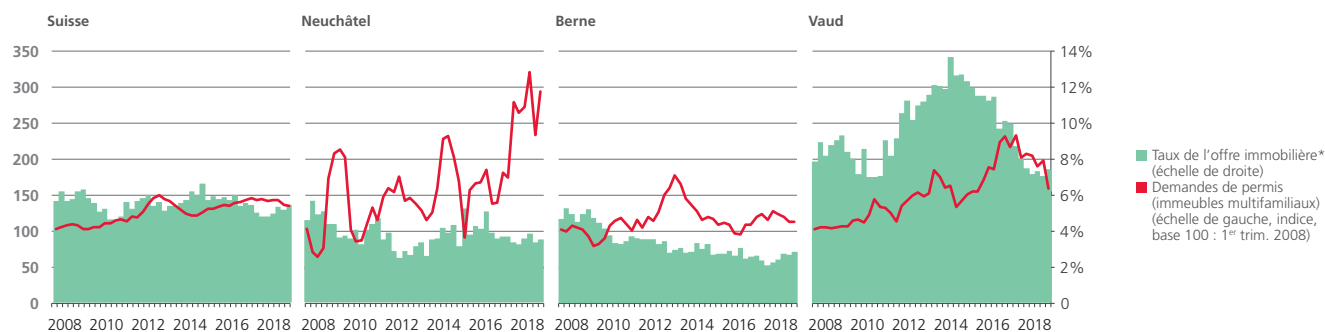
Disparités régionales importantes

Comme pour les villas, une disparité régionale importante dans le prix des appartements en PPE est observée. Le Locle reste la région la meilleure marché : un appartement en PPE moyen (110 m² de surface habitable dont la qualité du standard d'aménagement et la micro-situation est légèrement supérieure à la moyenne) s'y échange pour moins de 500'000 francs, alors qu'il faut déboursier près de 900'000 francs pour un appartement équivalent dans la région du Littoral.

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)	
	2018	2008-2018	2018	2008-2018	2016	2008-2016	2018	2008-2018**
Entre-deux-Lacs	3,84%	5,83%	1,17%	0,63%	1,48%	0,85%	749'000	3,51%
La Chaux-de-Fonds	1,82%	3,17%	2,57%	1,77%	0,68%	0,44%	592'000	3,49%
Littoral	3,98%	4,04%	1,42%	0,70%	0,67%	0,73%	896'000	4,45%
Le Locle	4,04%	3,00%	5,13%	3,80%	0,41%	0,28%	490'000	3,89%
Val-de-Ruz	5,51%	5,00%	1,34%	0,60%	1,25%	1,66%	628'000	2,59%
Val-de-Travers	1,28%	1,67%	2,20%	1,24%	0,59%	0,36%	565'000	5,08%
Canton								
Neuchâtel	3,41%	3,73%	2,04%	1,25%	0,72%	0,66%	724'000	4,05%
Berne	2,81%	3,28%	1,83%	1,38%	1,03%	1,06%	803'000	2,91%
Vaud	7,30%	9,49%	1,08%	0,65%	1,77%	1,43%	1'072'000	3,79%
Suisse	5,30%	5,41%	1,62%	1,10%	1,59%	1,52%	962'000	3,40%

* 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

HAUSSE CONTINUE DES VACANTS

Seuil de pénurie franchi

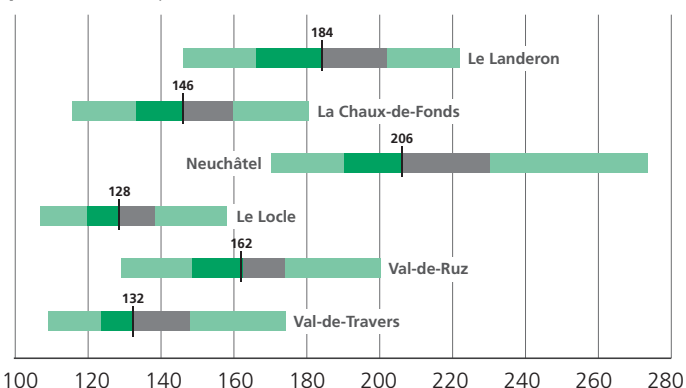
Une tendance à la hausse est observée pour les vacants. Avec un taux de logements inoccupés excédant 2%, le canton de Neuchâtel a franchi le seuil de pénurie et creuse son écart par rapport à la Suisse. De fortes disparités régionales demeurent: Le Locle reste la région qui compte le plus de logements inhabités (proportionnellement au stock existant). En effet, environ 5% des logements n'y étaient pas occupés en 2018. Au contraire, le marché semble plus dynamique dans la région de l'Entre-Deux-Lacs pour lequel seul 1% des logements étaient vacants cette même année. L'augmentation du nombre de logements vacants s'explique davantage par le ralentissement démographique que par une construction débridée. En effet, le taux de construction indique globalement une tendance modérée.

Jeu de chaises musicales

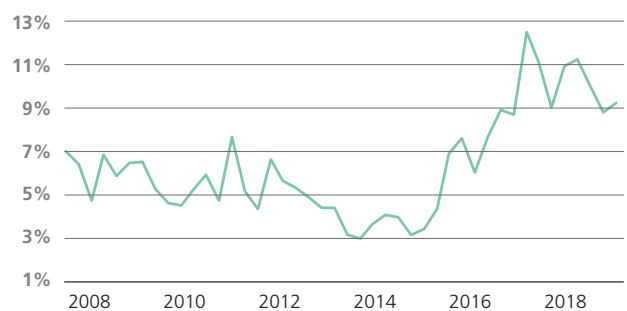
La détente du marché soutient la tendance à la baisse des loyers, qui ne devrait pas s'inverser dans un futur proche. Dans le canton de Neuchâtel également, le taux de l'offre de logements locatifs reste élevé (10,5% au 4e trimestre 2018), notamment dans le Val-de-Ruz, où près de 12,5% des appartements étaient proposés à la location sur le marché fin 2018. Cette offre excédentaire accentue davantage la pression à la baisse des loyers. L'indice des loyers des appartements affiche ainsi une baisse de 2% par rapport à l'année dernière. Avec une évolution démographique négative dans le canton, limitant la demande supplémentaire de logements locatifs, on s'attend à ce que les loyers des appartements continuent de baisser en 2019. Le jeu des chaises musicales entre logements neufs – attractifs – et anciens va se poursuivre.

En termes de niveau de loyers, on observe, tout comme pour la propriété individuelle, des disparités importantes. Les régions du Val-de-Travers, du Locle et de La Chaux-de-Fonds présentent des niveaux de loyers inférieurs au reste du canton. Dans la commune de Neuchâtel, les loyers sont plus élevés et leur distribution est plus étendue, notamment dans le haut de la fourchette, avec des emplacements prisés aux loyers relativement élevés.

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



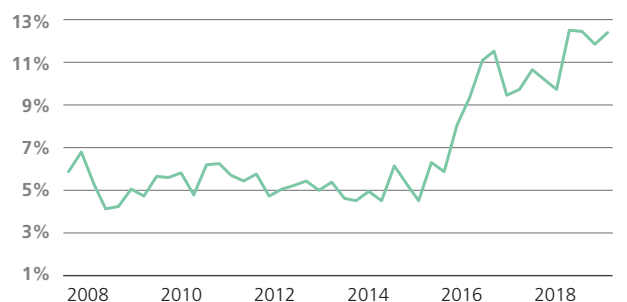
Taux de l'offre* dans la région de l'Entre-deux-lacs



Taux de l'offre* dans la région du Littoral



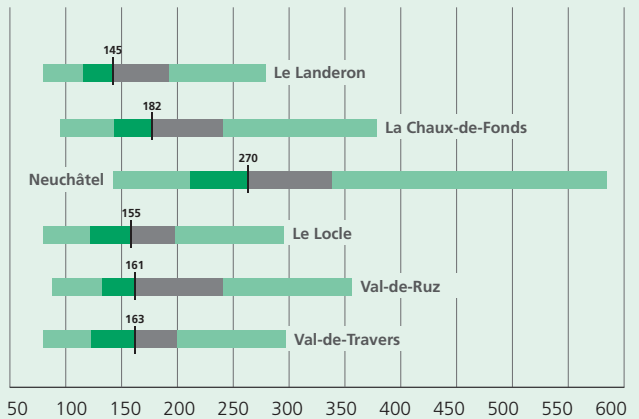
Taux de l'offre* dans la région du Val-de-Ruz



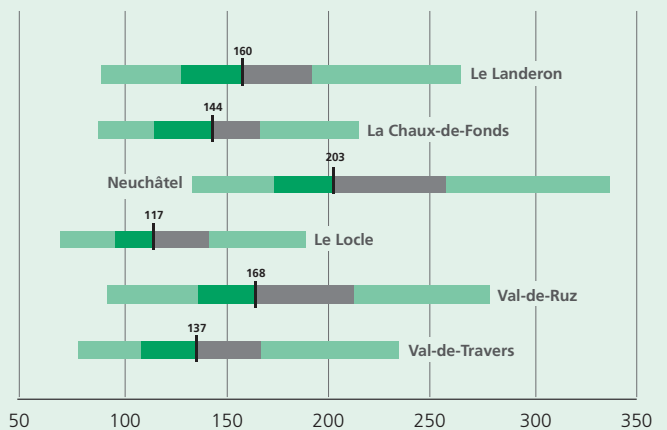
* nombre de logements proposés à la location (annonces répertoriées) par rapport au stock de logements existants. Par exemple, un taux de 8% indique que 8 appartements sont proposés à la location sur 100 appartements dédiés à la location.

LES SURFACES COMMERCIALES EN DIFFICULTÉ

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)



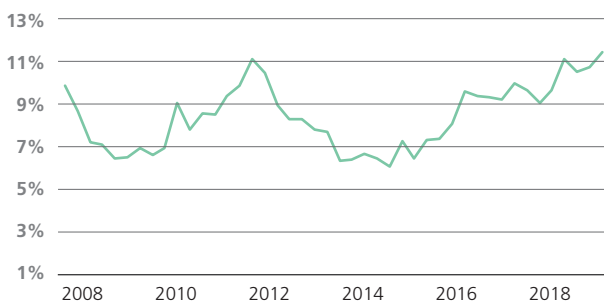
Concurrence dans la vente

La Suisse enregistre une croissance de l'emploi dans le secteur des services, qui maintient une certaine demande pour des surfaces de bureaux. Toutefois, bien que l'emploi suive une dynamique positive, en raison de la prédominance des activités industrielles manufacturières dans la région, la demande de surfaces commerciales semble évoluer à un rythme inférieur dans le canton de Neuchâtel. Quant au secteur de la vente, il reste confronté à une concurrence importante des sites de vente sur Internet, impliquant ainsi une baisse du chiffre d'affaires des enseignes traditionnelles. Dans ce contexte, l'immobilier commercial reste sujet à des difficultés.

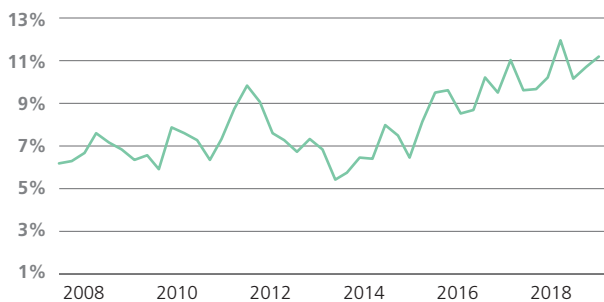
Décrochage au niveau des bureaux

Dans le canton de Neuchâtel, l'indice des loyers de l'offre de bureaux affiche une baisse marquée de 17,7% entre le 4^e trimestre 2017 et le 4^e trimestre 2018. Cet indice a été en baisse durant toute l'année 2018, décrochant ainsi de l'évolution générale de la Suisse. Bien qu'on s'attende à ce que l'emploi reprenne dans le canton, il devrait davantage impacter positivement le secteur industriel que la demande de bureaux classiques. Si l'offre des surfaces de bureaux continue d'augmenter alors que la demande reste stable, les loyers devraient continuer à baisser en 2019, bien que plus modérément que l'année dernière.

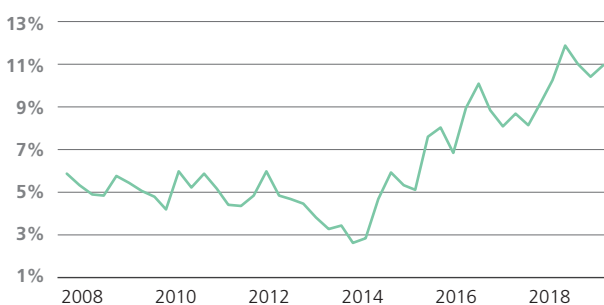
Taux de l'offre* dans la région de La Chaux-de-Fonds



Taux de l'offre* dans la région du Locle



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

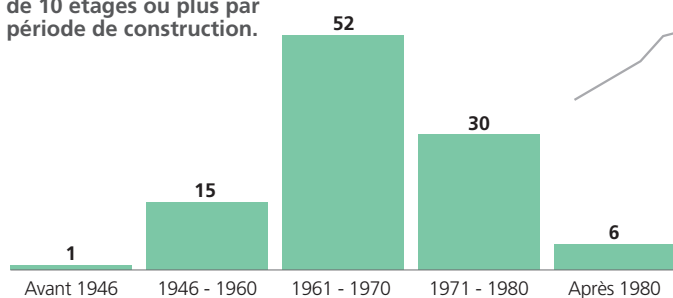


LES TOURS

BÂTIMENTS DE 10 ÉTAGES OU PLUS DANS LE CANTON DE NEUCHÂTEL

■ Résidentiel
■ Mixte

Répartition des bâtiments de 10 étages ou plus par période de construction.



Sources:
Wüest Partner, OFS.

Une construction d'avenir en Suisse?

On compte en Suisse plus de 500 tours d'habitation, bâties pour la plupart durant le boom des années 60 et 70. La construction de tours s'est presque totalement arrêtée dans les années 1980 lors du ralentissement économique. Depuis peu, on observe toutefois un nouvel élan. Il est vrai que les tours constituent un instrument de densification qui pourrait être davantage utilisé à l'avenir. Il permet de réaliser la construction vers l'intérieur des villes, tout en maintenant des espaces publics généreux et en offrant des vues imprenables aux utilisateurs. Mais les tours font de l'ombre et s'interposent dans le paysage, ce qui peut être contraignant dans un panorama fait de montagnes et de lacs.

Peu de tours dans le canton

Selon le registre des bâtiments de l'Office fédéral de la statistique (OFS, 2017), on dénombre dans le canton de Neuchâtel seulement trois immeubles de plus de 15 étages et une centaine dépassant les 10 étages. Le bâtiment en comptant le plus se trouve au centre-ville de La Chaux-de-Fonds, accolé à la Clinique de la Tour. Il s'agit d'un immeuble résidentiel de 23 étages à usage mixte construit dans les années de la dynamique horlogère.

Les deux autres bâtiments les plus hauts du canton, tous deux construits durant les années 1970, comptent respectivement 19 et 17 étages et se situent au Locle ainsi qu'à la Chaux-de-Fonds. Le premier est entièrement résidentiel, alors que le second est à usage

mixte. D'une manière générale, les bâtiments de plus de 10 étages du canton se situent souvent dans les villes de La Chaux-de-Fonds (par exemple Espacité, 14 étages construits en 1994) et du Locle, et dans la région de Neuchâtel pour quelques cas particuliers, comme la tour de l'OFS, à proximité de la gare de Neuchâtel (15 niveaux). Il n'est pas surprenant de ne pas trouver davantage de tours dans le reste de la région du Littoral, bande étroite garantissant, de par son inclinaison, une vue sur le lac et les Alpes à presque chaque habitant. Parmi la centaine d'immeubles de 10 étages ou plus du canton se trouvent tout autant d'immeubles résidentiels que de bâtiments à usage mixte. Tout comme en Suisse, près de 80% de ces immeubles de haut gabarit ont été construits dans les années 60 et 70. A noter qu'aucune demande d'autorisation de construire une tour n'a été recensée en 2018 dans le canton.

Des coûts élevés à rentabiliser

En plus du défi de faire accepter la construction d'une tour par les riverains, voire parfois par l'ensemble de la population, il faut également considérer les coûts de construction. En effet, la construction de tours implique des montants entre 20% et 40% supérieurs à ceux d'un immeuble conventionnel. Pour rentabiliser ces coûts élevés, les loyers doivent également être substantiels. Ceci semble aujourd'hui difficilement imaginable ailleurs qu'aux meilleurs emplacements, soit sur le Littoral. Un vrai défi donc, compte tenu de la qualité du panorama que cette région offre.

« LA TOUR N'EST APPROPRIÉE QUE DANS CERTAINES SITUATIONS »



Cofondateur du bureau d'architecture Pont12 à Chavannes-près-Renens (VD), Guy Nicollier veut, avec ses associés et leurs 80 collaborateurs, construire pour donner du sens. Dans l'ancienne usine des chocolats Perrier, où foisonnent les plans, les projets et les idées, le souvenir de l'échec de la Tour Taoua transparait encore au travers d'une maquette design placée à l'entrée. Le projet de la Tour Taoua (92 mètres de haut), qui ambitionnait de revisiter le quartier de Beaulieu à Lausanne, avait été refusé par le peuple en 2014. Depuis, Guy Nicollier et ses acolytes construisent d'autres tours, aussi d'habitation, sur l'Arc lémanique. Ces dernières peuvent-elles se multiplier au nom de la densification? Entretien.

La BCN: L'échec de Taoua constitue-t-il toujours un regret ?

Guy Nicollier: Pas vraiment, notre bureau a tellement appris avec cet ambitieux projet. Que ce soit sur le fonctionnement démocratique du pays ou sur les clés de communication d'un si grand projet, nous avons pu en tirer de riches enseignements. Ceux-ci se sont révélés très utiles dans le cadre du Théâtre de Carouge (GE), également soumis à la votation populaire, ce qui est plutôt rare en architecture. Le chantier de gros œuvre est déjà avancé.

Quels sont vos projets de tours actuellement en cours?

Nous réalisons plusieurs bâtiments de type administratif dans le quartier Pont-Rouge à Genève et des bâtiments laissant une grande place aux logements à Malley Gare, dans l'Ouest lausannois. La plus haute émergence atteint ici 76 mètres pour 25 étages. Nous sommes donc encore dans de «petites» tours, si l'on compare aux Etats-Unis par exemple, mais des tours quand même.

En fait, une tendance semble souffler en Suisse: le territoire est précieux et la densification doit devenir une réalité.

Cette densification passera-t-elle par la hauteur ?

La révision de la Loi sur l'aménagement du territoire va déjà favoriser les lieux bâtis. Plus que par les tours, l'enjeu de la densification passera par la planification concertée et la capacité de tous les acteurs, communes et cantons, à mieux collaborer. Selon une récente étude, l'habitat individuel représente 57% des bâtiments d'habitation en Suisse. Ce sont donc dans ces zones-là que la densification pourra déployer son potentiel à l'avenir, même si les tours restent une solution dans des situations particulières.

Avec quels avantages?

Tout d'abord une extrême concentration. Quand de multiples activités se retrouvent sur un lieu unique, cela permet de renforcer les liens sociaux, de mutualiser les équipements, les infrastructures et la gestion énergétique. La fonction de l'«emblème» permet aussi de ponctuer une stratégie d'urbanisme, comme à Malley (VD). Enfin, s'élever permet d'offrir la vue aux utilisateurs.

Mais la tour, ce n'est donc pas la solution miracle?

Non, je le répète, elle n'est appropriée que dans certaines situations. Car une tour présente des défis en matière de sécurité et en termes de rentabilité en raison de l'emprise des équipements (escaliers, ascenseurs, etc) sur la surface utile. De plus, dans les villes et régions en pente, comme sur le Littoral neuchâtelois, la tour pénalise potentiellement la vue de certains.

« Ce sont donc dans les zones villas que la densification pourra déployer son potentiel à l'avenir, même si les tours restent une solution dans des situations particulières ».

D'un point de vue sociologique, les grands immeubles ne sont-ils pas périmés? Les citoyens s'y projettent-ils encore vraiment?

Le succès de la vie citadine est grandissant et le mouvement va se poursuivre en raison des questions de mobilité, de commodités et de vie sociale. Qui dit cité ne signifie pas forcément «grands ensembles». Les citoyens veulent participer et contribuer à leur projet de ville.

Et pour un architecte, la tour constitue-t-elle un Graal?

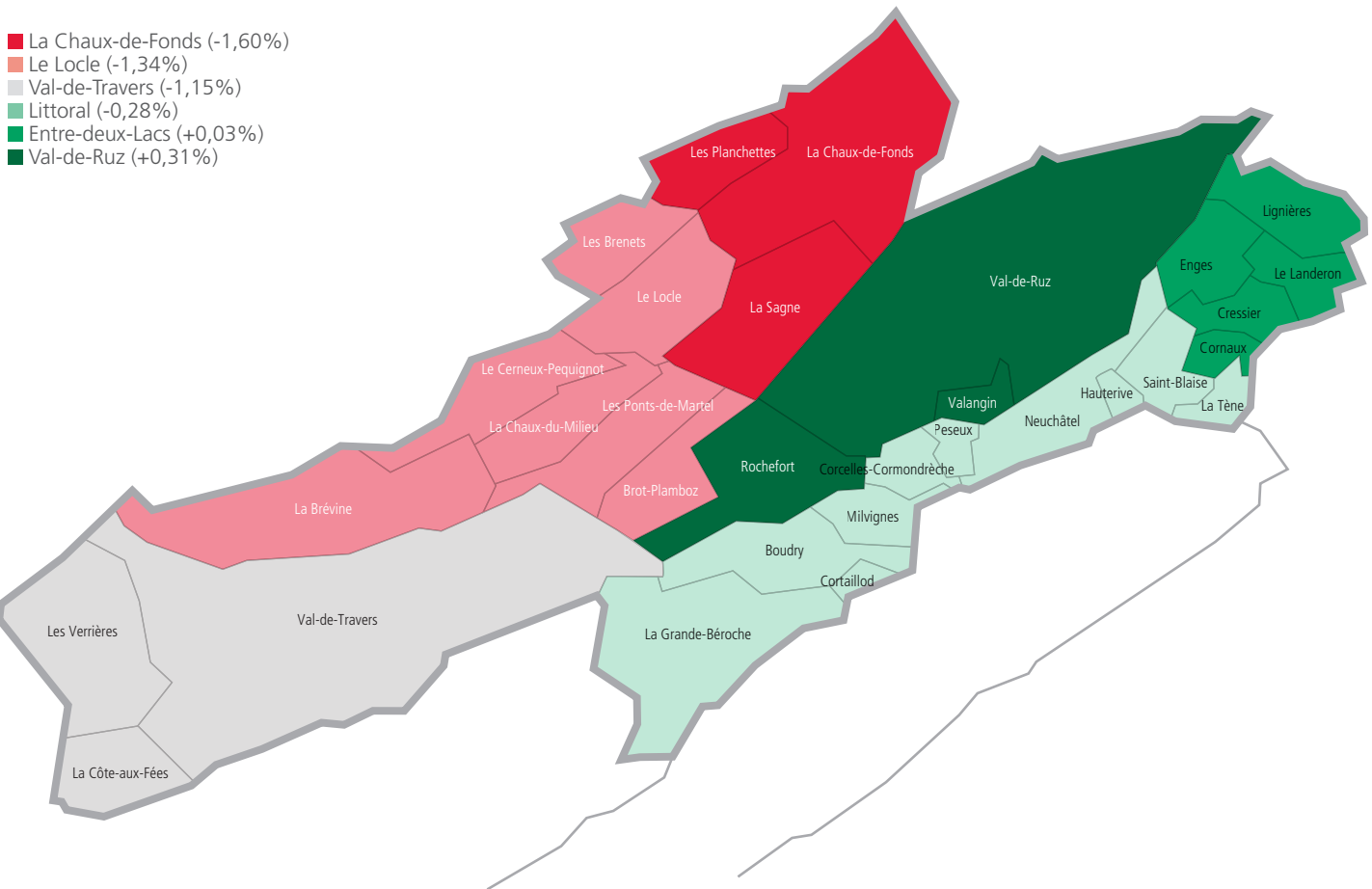
Pas vraiment, disons que ce sont souvent des projets très ambitieux, de grande envergure et complexes, cumulant de nombreux enjeux, donc c'est captivant. Et aussi une manière de laisser une trace visible dans le paysage. Il est intéressant de constater que ce sont pratiquement exclusivement sur les friches industrielles des CFF, proches des centres et souvent sur terrain plat, que les tours ont été construites dans notre pays. Cela a également été le cas à Neuchâtel avec l'Office fédéral de la statistique. Depuis un peu plus d'une décennie, ces grands chantiers en Suisse romande se sont réalisés ou sont désormais en passe de l'être.

Alors demain, que ferez-vous?

Lorsque toutes les friches et les espaces urbains densifiables l'auront été, nous nous retrouverons dans la situation des années 90. Le marché des architectes sera davantage limité à l'entretien du parc immobilier et... à d'importantes zones villas à densifier! Ces projets de plus petite échelle sont moins spectaculaires mais néanmoins très formateurs. Ils seront également riches d'un point de vue social, car nous verrons de jeunes couples avoisiner les propriétaires âgés des villas existantes afin de définir de nouvelles manières de «vivre ensemble»...

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

CROISSANCE DE LA POPULATION ENTRE 2017 ET 2018



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 2017 - 2018	0,03%	-1,60%	-0,28%	-1,34%	0,31%	-1,15%	-0,45%	0,34%	0,28%	0,50%
Taux de croissance annuel moyen (2008-2018)	0,37%	0,19%	0,37%	-0,05%	1,08%	-0,13%	0,36%	0,65%	1,46%	1,02%
Part des étrangers (2018)	20,52%	29,65%	26,93%	23,54%	16,60%	18,11%	25,23%	16,31%	33,11%	25,14%

Sources : Wüest Partner, OFS.

MÉTHODOLOGIE

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner. Les objets moyens correspondent à des objets construits il y a 5 ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la micro-situation est légèrement supérieure à la moyenne. Pour la villa de référence, le terrain est de 500m² et le volume de 920m³ (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110m² (avec une terrasse ou un balcon de 30m², sans garage ni place de parc).

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

IMPRESSUM

Cette brochure a été rédigée par le cabinet de conseils Wüest Partner sur mandat de la Banque Cantonale Neuchâteloise (BCN). Elle a été élaborée à partir de bases de données internes et externes : Service de statistique du canton de Neuchâtel (recensement cantonal de la population et chômage pour l'année 2018), 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 2018 pour les cantons de Berne et de Vaud sont provisoires (état : 19.12.2018 selon l'OFS pour la période du 01.01.2018 au 30.09.2018).

Nom de la commune	Nb d'habitants jusqu'à fin 2018	Évolution annuelle (en %)
■ La Chaux-de-Fonds		
La Sagne	1'016	5,2
Les Planchettes	209	2,0
La Chaux-de-Fonds	37'941	-1,8
■ Le Locle		
Brot-Plamboz	270	2,7
La Brévine	630	0,8
Les Brenets	1'043	-0,1
La Chaux-du-Milieu	492	-0,6
Le Locle	10'214	-1,6
Le Cerneux-Péquignot	311	-1,9
Les Ponts-de-Martel	1'247	-2,1
■ Val-de-Travers		
La Côte-aux-Fées	442	1,6
Val-de-Travers	10'662	-0,9
Les Verrières	668	-7,2
■ Littoral		
La Tène	5'012	1,0
Boudry	6'159	0,5
Corcelles-Cormondrèche	4'759	0,4
Peseux	5'809	-0,2
Milvignes	8'985	-0,3
Neuchâtel	33'355	-0,3
Saint-Blaise	3'211	-0,5
Cortailod	4'731	-0,9
Hauterive	2'623	-1,0
La Grande-Béroche	8'860	-1,1
■ Entre-deux-Lacs		
Le Landeron	4'645	0,0
Cressier	1'886	0,7
Lignières	967	1,4
Enges	272	-0,4
Cornaux	1'563	-1,4
■ Val-de-Ruz		
Valangin	509	0,8
Val-de-Ruz	16'990	0,5
Rochefort	1'239	-2,2
Total		
Canton de Neuchâtel	176'720	-0,45

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2018 dans la commune et son évolution par rapport à 2017 (source : www.ne.ch).



Banque Cantonale Neuchâteloise
Place Pury 4
CH-2001 Neuchâtel

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

info@bcn.ch
www.bcn.ch



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