



**FOCUS SUR
L'IMMOBILIER
NEUCHÂTELOIS**
**Découvrez les
tendances 2025**

bcn.ch/focus-immo



BCN

Editorial

Chères Neuchâteloises, Chers Neuchâtelois,

En 2024, deux grandes tendances ont porté le marché immobilier neuchâtelois. D'une part, la baisse des taux d'intérêt et, d'autre part, la démographie positive dont notre canton a bénéficié sur l'ensemble de son territoire.

En l'espace de douze mois, la Banque nationale suisse (BNS) a abaissé son taux directeur à cinq reprises, l'amenant de 1,75% à 0,25%, permettant une détente monétaire profitable à l'investissement immobilier et à la demande de logements en propriété. De leur côté, les prix du marché ont affiché une croissance modérée dans le canton grâce à une population résidante permanente qui a augmenté de 0,7%, soit plus d'un millier d'habitantes et d'habitants, rompant ainsi avec une décennie atone.

Dans la lignée de l'année écoulée, les perspectives pour 2025 penchent en faveur d'une augmentation contenue des loyers, en raison d'une offre toujours limitée. Alors que, pour les bureaux, la situation économique, avec ses effets sur l'emploi, devrait réduire la demande et dans ce contexte stabiliser les loyers.

Cette neuvième étude publiée par la Banque Cantonale Neuchâteloise en collaboration avec Wüest Partner fait ainsi état d'un panorama du marché immobilier de notre canton plutôt réjouissant, avec un regain de la demande de biens en 2025. Ceci grâce à des taux d'intérêt susceptibles de rester à un niveau avantageux et en raison de prévisions démographiques somme toute positives. La pénurie et le coût élevé du logement qui affectent les grands centres urbains participent également à rendre notre région attractive en comparaison.

Pour atteindre les objectifs climatiques et les ambitions de neutralité carbone du canton de Neuchâtel à l'horizon 2040, il est indéniable que la rénovation énergétique constitue un levier crucial. Le chapitre spécial (pages 12 et 13) se penche sur la rentabilité d'une telle solution, avec les effets d'un remplacement de chauffage sur les prix des maisons individuelles et des appartements en PPE.

Une nouvelle fois, cette publication partage l'expertise de la BCN en ce qui concerne les spécificités cantonales et du marché, en vous offrant des clés de lecture concrètes pour vous accompagner dans vos choix d'investissement, de financement ou de rénovation.

Merci de la confiance que vous nous accordez et excellente lecture !

Pierre-Alain Leuenberger
Directeur général



«Pour atteindre les objectifs climatiques, la rénovation énergétique constitue un levier crucial.»



En un coup d'œil

Tendances 2025

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

Regards 2024

Evolution annuelle des prix* (en %)

Villas	↗	+3,3
PPE	↗	+2,8
Appartements (location)	↗	+3,0
Bureaux (location)	↗	+1,1

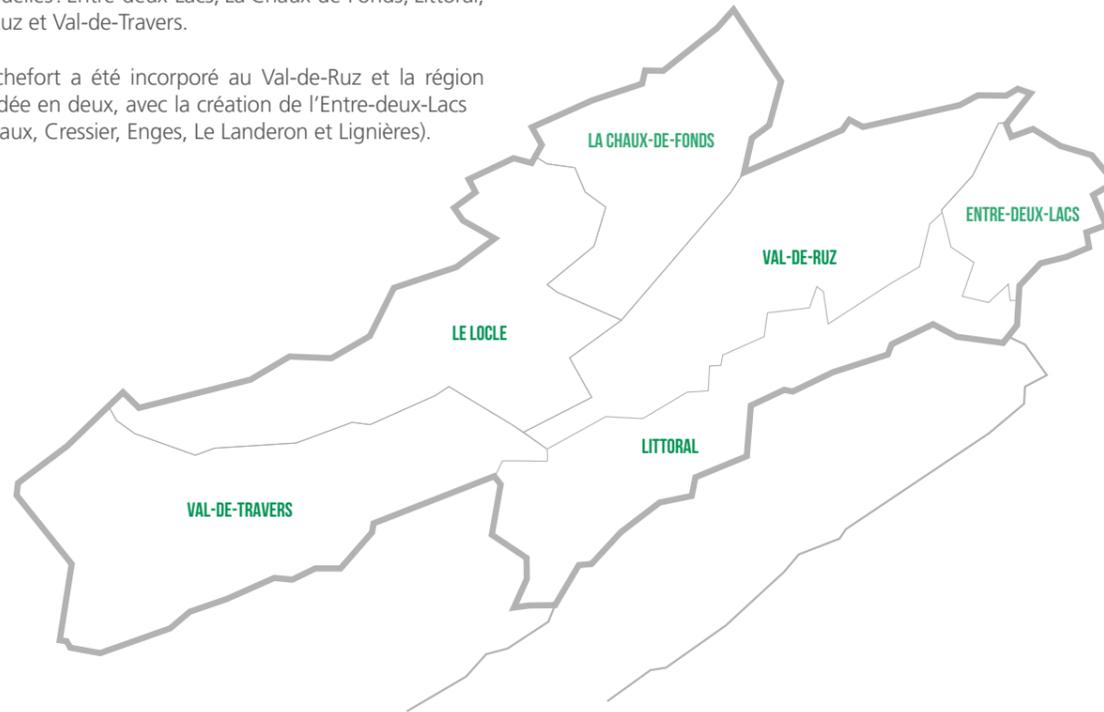
* Variation des prix entre le 4^e trimestre 2023 et le 4^e trimestre 2024

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 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										
Evolution 2023 - 2024	4,7%	2,4%	4,4%	3,4%	7,3%	7,8%	4,3%	2,7%	3,5%	2,9%
Chômage										
2024*		5,4%	4,9%	5,1%	3,0%	3,6%	3,6%	1,8%	3,9%	2,4%
Taux moyen 2019 - 2024*		4,6%	4,4%	4,3%	2,5%	4,0%	3,7%	1,9%	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.

En 2024, le marché immobilier neuchâtelois a évolué dans un environnement marqué principalement par la baisse des taux d'intérêt et la démographie positive dont notre canton a bénéficié sur l'ensemble du territoire. Dans un contexte a priori favorable pour les logements en propriété, le ralentissement conjoncturel a toutefois quelque peu freiné la demande.

Une attractivité démographique renouvelée

En 2024, la population résidante permanente du canton de Neuchâtel s'est accrue d'environ 1'300 habitants, soit une hausse de 0,7%. Bien que ce chiffre demeure en deçà de la moyenne nationale (+1,1% sur la même période), la croissance démographique positive enregistrée en 2023 et 2024 à Neuchâtel marque une rupture après une décennie de quasi-stagnation.

Ce dynamisme s'explique d'une part par la vigueur économique du canton : le nombre d'entreprises y a progressé de 4,3% en 2024, contre 2,9% en moyenne nationale. Les créations d'emplois jouent en effet un rôle prépondérant dans l'attractivité démographique du canton, notamment en renforçant sa capacité à attirer de la main-d'œuvre étrangère (hausse de la part des résidents étrangers de 25,2% en 2021 à 27,2% en 2024). D'autre part, la pénurie et le coût élevé du logement dans les grands centres urbains poussent un nombre croissant de ménages à se tourner vers des régions plus abordables, ce qui profite pleinement au canton de Neuchâtel.

Une certaine prudence est toutefois de mise pour 2025. Le taux de chômage a sensiblement augmenté, passant de 2,7% en 2023 à 3,6% en 2024. De plus, un ralentissement des créations d'emplois est prévu pour 2025, ce qui pourraient freiner l'élan démographique.

Taux d'intérêt: la poursuite de la baisse s'éloigne

Face à une conjoncture en demi-teinte, à la force du franc et à un recul de l'inflation plus rapide qu'attendu, la Banque nationale suisse (BNS) a abaissé son taux directeur à quatre reprises l'an dernier, le ramenant de 1,75% à 0,5%. Cette détente monétaire a légèrement stimulé la demande de logements en propriété et l'investissement immobilier, et insufflé un nouvel élan au secteur de la construction.

L'évolution des taux en 2025 reste sujette à des incertitudes, après une nouvelle baisse de 0,25% en mars, qui pourrait être la dernière de ce cycle. Les derniers commentaires de la BNS font état d'une inflation très basse (0,3%) qui, dans les conditions actuelles, pourrait se stabiliser à 0,8% dès 2026. La force du franc, la poursuite de l'assouplissement monétaire de la Banque centrale européenne et un éventuel ralentissement de l'économie mondiale induit par la politique commerciale de l'administration Trump pourrait peser sur les taux, mais le climat géopolitique tendu et la menace de nouvelles taxes douanières exercent une pression inflationniste. Dans ces conditions, la perspective d'un taux directeur à 0% en Suisse s'éloigne.

Tendances 2025 pour les marchés immobiliers

Malgré les craintes sur l'emploi et les effets possibles sur la croissance démographique, la demande de biens immobiliers devrait rester soutenue en 2025, grâce à des taux d'intérêt susceptibles de baisser encore ou, à tout le moins, de rester à un niveau avantageux. Dans ce contexte, l'offre limitée de logements en propriété (villas et PPE) devrait maintenir la dynamique haussière des prix.

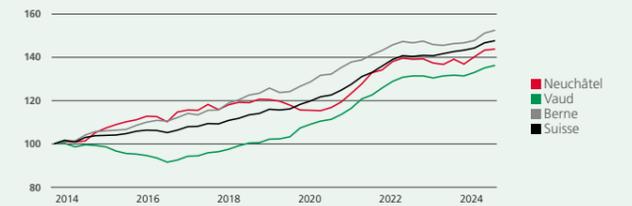
Sur le marché locatif, la réduction du taux de référence hypothécaire et un regain d'intérêt pour la propriété pourraient apporter un léger répit, mais la demande devrait rester excédentaire. Ainsi, même si le rythme de progression s'atténue, les loyers de l'offre resteront orientés à la hausse.

Du côté des bureaux, la situation devrait s'équilibrer: la demande sera moins dynamique en raison d'une progression de l'emploi plus faible, mais une faible activité de construction évite le risque d'une suroffre. Les loyers devraient par conséquent rester stables.

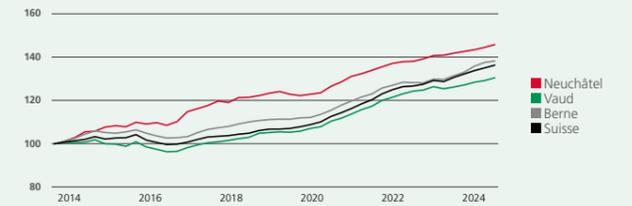
Evolution des prix sur 10 ans

Base 100: 1^{er} trimestre 2014

Villas Indices des prix de transaction



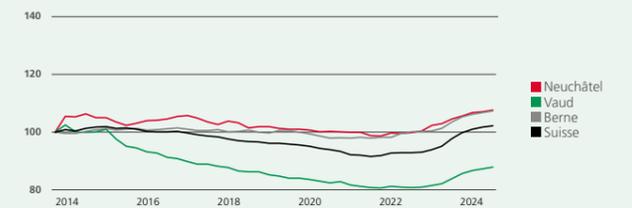
PPE Indices des prix de transaction



Immeubles de rendement Indices des prix de transaction



Appartements Indices des prix des loyers

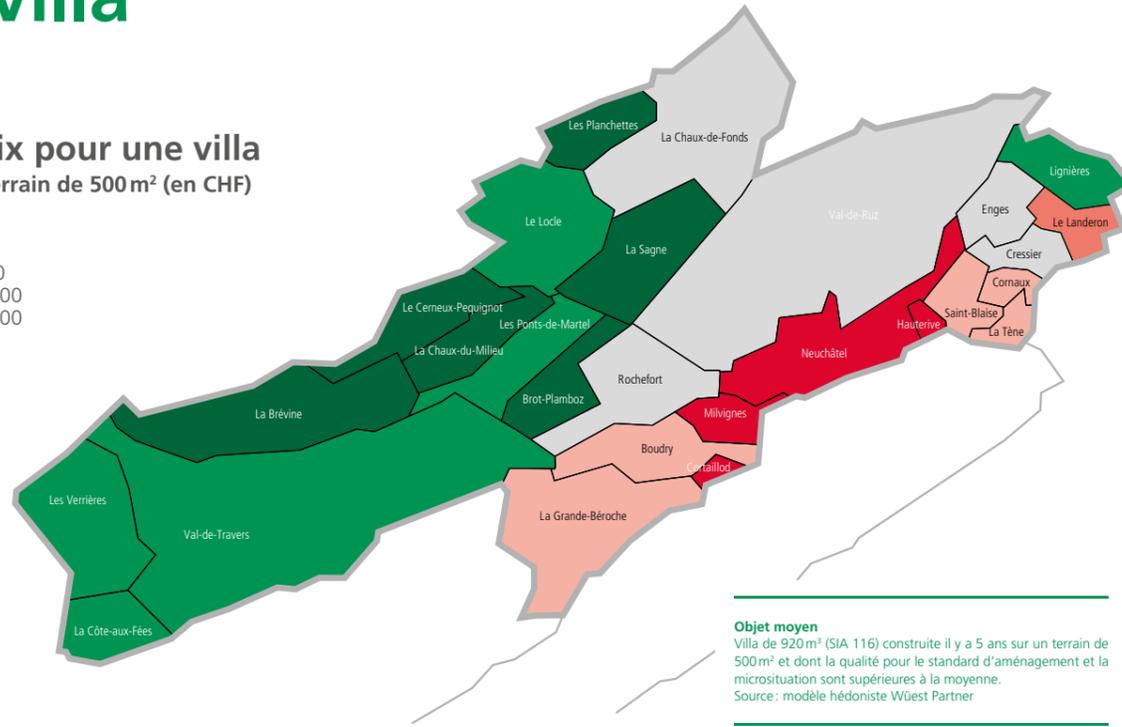


Source: Wüest Partner

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



Les prix des villas repartent à la hausse

Après une période de stagnation entre mi-2022 et fin 2023, les prix des villas dans le canton de Neuchâtel repartent à la hausse en 2024. La croissance des prix atteint désormais 3,3%, se rapprochant ainsi de la moyenne des dix dernières années et talonnant l'évolution nationale (3,4%).

Malgré cette hausse, les villas neuchâteloises restent bien plus abordables que dans d'autres cantons. Le prix moyen pour une villa standard s'élève à CHF 1'283'000 dans le canton de Neuchâtel au 2^e semestre 2024, contre 1,7 million en moyenne nationale et 1,9 million dans le canton de Vaud (voir page 15 pour la définition de l'objet moyen).

L'augmentation des prix varie selon les régions du canton de Neuchâtel. Le Val-de-Travers (+5,4%) et La Chaux-de-Fonds (+4,9%) enregistrent les plus fortes hausses, tandis que le Val-de-Ruz peine à retrouver son dynamisme, avec une progression de seulement +0,7%. Les prix y restent encore 2,6% en dessous de leur niveau de fin 2022. Ce manque d'attractivité se manifeste également dans la croissance démographique particulièrement faible du Val-de-Ruz en 2024 (+0,2%).

Un renchérissement porté par l'essor de la demande

L'augmentation des prix des villas à Neuchâtel s'explique avant tout par un regain de la demande, soutenu par plusieurs facteurs. Le principal moteur reste la baisse des taux d'intérêt. Dans le sillage de la détente monétaire, les taux hypothécaires ont nettement reculé, passant de 2,5% en janvier à 1,7% en décembre 2024. Pour illustrer l'impact de cette baisse, prenons l'exemple de la maison individuelle standard coûtant CHF 1,3 million, financée par une hypothèque à taux fixe sur 10 ans, couvrant 80% de la valeur du bien. Les coûts annuels totaux (intérêts et amortissement) sont passés de

CHF 38'800 au 4^e trimestre 2023 à CHF 30'000 au 4^e trimestre 2024, soit une économie d'environ 20%.

En outre, des taux d'intérêt bas rendent les placements alternatifs moins attractifs, incitant davantage de ménages à accéder à la propriété. L'incertitude économique et géopolitique renforce également cette tendance, l'achat d'un logement étant perçu comme un choix sécurisant. Il est en outre probable que certains ménages, ayant reporté leur projet d'achat en raison des taux élevés, reviennent désormais sur le marché, créant aujourd'hui un effet de rattrapage. Enfin, d'autres facteurs contribuent à la hausse de la demande en logements en propriété, notamment la pénurie de logements locatifs, la flambée des loyers et la croissance démographique.

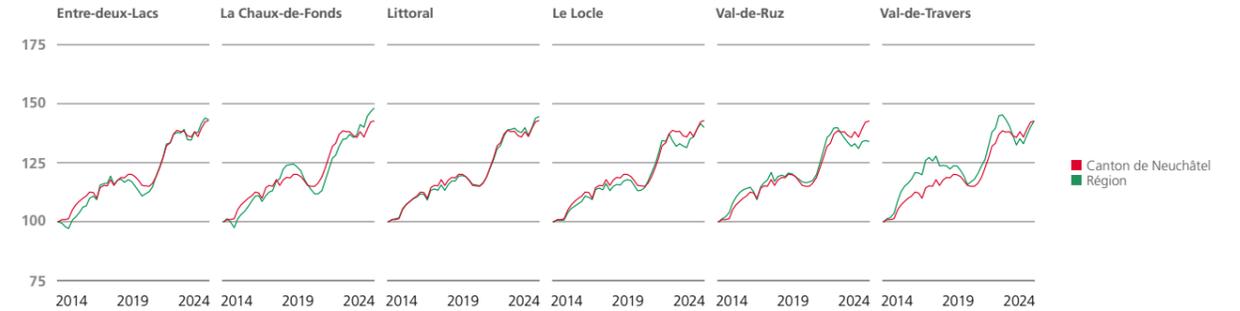
Construction en déclin et offre stagnante

La forte demande de villas se heurte à une offre en quasi-stagnation. En 2024, seulement 119 villas ont fait l'objet d'une demande de permis de construire dans le canton de Neuchâtel, soit un niveau 13% inférieur à la moyenne des dix dernières années. Si la baisse des taux pourrait théoriquement stimuler la construction, elle profite actuellement davantage au segment des immeubles multifamiliaux qu'à celui des maisons individuelles. En conséquence, le nombre de nouvelles villas mises sur le marché reste limité et le taux de l'offre reste relativement stable, oscillant autour de 3,6% sur l'année 2024.

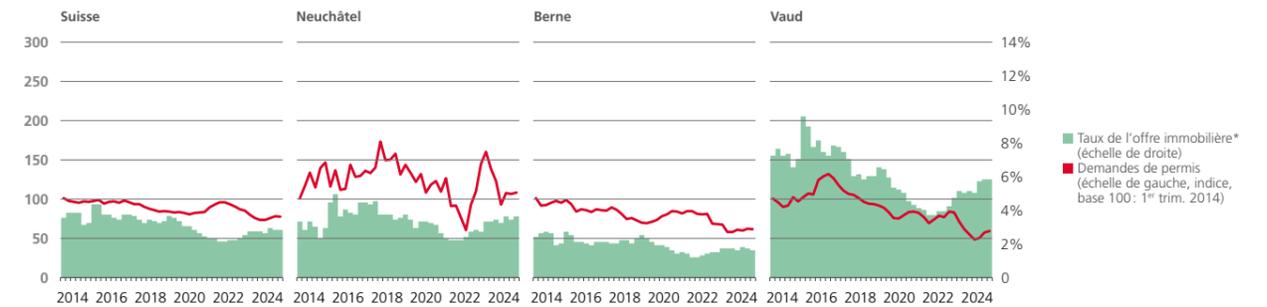
Perspectives 2025

La demande reste soutenue par la baisse des coûts de financement, la croissance démographique et des prix encore attractifs par rapport aux autres cantons, tandis que l'offre peine à suivre. Ces tendances devraient se prolonger en 2025, entraînant une nouvelle tendance haussière des prix des villas neuchâteloises.

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)	
	2024	2014-2024	2024	2014-2024	2022	2014-2022	Fin 2024	2014-2024**
Entre-deux-Lacs	2,5%	3,4%	1,0%	1,1%	0,9%	0,5%	1'268'000	3,6%
La Chaux-de-Fonds	3,4%	2,9%	3,3%	2,9%	0,2%	0,5%	1'246'000	3,8%
Littoral	3,4%	2,9%	0,9%	1,2%	0,7%	0,6%	1'494'000	3,4%
Le Locle	4,5%	4,1%	3,1%	4,0%	0,3%	0,5%	969'000	3,3%
Val-de-Ruz	3,6%	3,7%	0,8%	0,9%	0,3%	0,7%	1'116'000	2,7%
Val-de-Travers	5,0%	4,4%	1,7%	1,5%	0,7%	0,6%	944'000	3,1%
Canton								
Neuchâtel	3,6%	3,3%	1,7%	1,8%	0,6%	0,6%	1'283'000	3,3%
Berne	1,6%	1,9%	1,2%	1,6%	0,5%	0,5%	1'446'000	3,8%
Vaud	5,8%	6,0%	1,0%	1,0%	0,6%	0,8%	1'931'000	2,9%
Suisse	2,8%	3,1%	1,1%	1,4%	0,6%	0,6%	1'729'000	3,5%

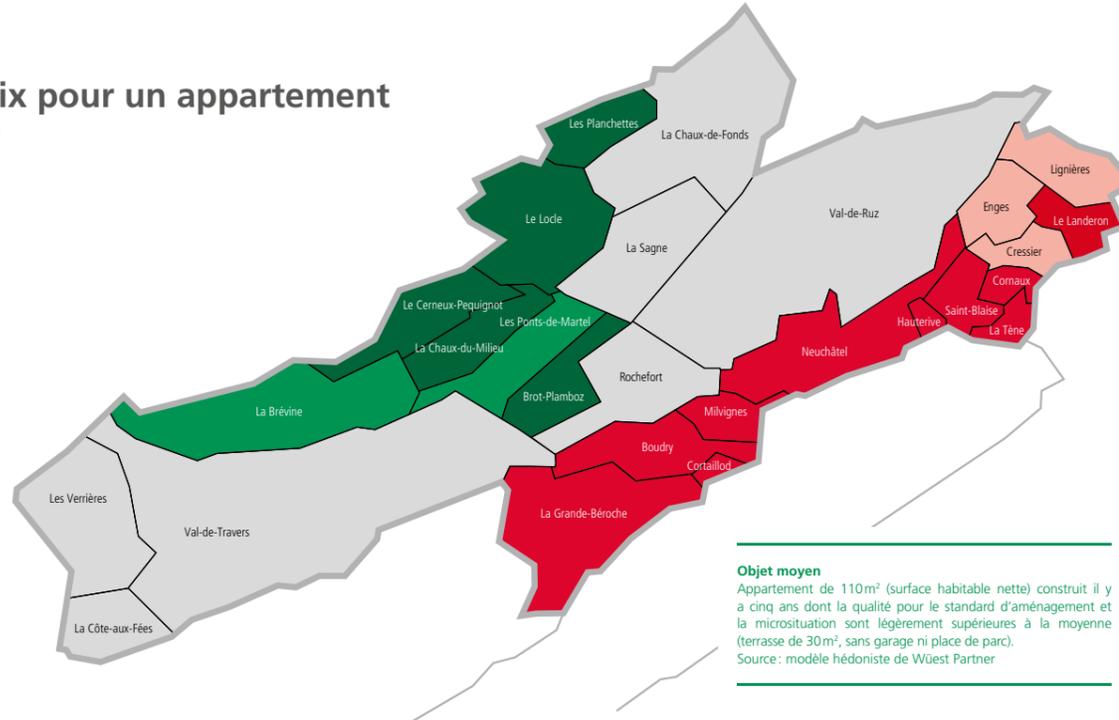
* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies (les prix moyens 2024 font référence à la moyenne des prix des deux derniers trimestres 2024); les vacants représentent tous les logements selon l'OFES.

** 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



Perspectives de développement

L'offre de nouveaux appartements en PPE se déploie dans les diverses régions du canton de Neuchâtel. D'importants projets sont en cours de développement avec, pour objectif, la mise progressive sur le marché au cours de ces prochaines années de centaines de logements destinés tant à la vente qu'à la location. Si certains projets font actuellement l'objet d'une demande de permis de construire, d'autres ont dû s'adapter aux nouveaux plans d'aménagement locaux. Cette nouvelle offre vise à répondre à terme à une demande variée, renforcée par la dynamique démographique positive dans l'ensemble du canton.

Cette dynamique ne se limite pas à Neuchâtel : à l'échelle nationale, les demandes de permis de construire pour des PPE ont progressé de 12% sur un an en 2024. Ce regain d'activité est principalement lié à la baisse des taux d'intérêt, qui stimule l'intérêt des promoteurs et des investisseurs. Avec des alternatives de placement moins attractives, l'immobilier redevient un choix privilégié. De plus, la diminution des coûts de financement et la perspective de prix de vente plus élevés rendent les projets de construction plus rentables. Enfin, la forte demande de logements et le faible risque de logements vacants renforcent cette tendance.

Stagnation de l'offre pour le moment

Malgré cette reprise de la construction, l'offre d'appartements en PPE demeure stable, avec un taux de l'offre à 5,4%. Cette inertie s'explique par le fait que la majorité des projets actuellement sur le marché découlent de permis délivrés en 2022 et 2023, une période où l'activité de construction était particulièrement faible. Il faudra encore du temps avant que la récente hausse des permis de construire se traduise par une augmentation effective de l'offre, d'autant plus que tous les projets ne seront pas nécessairement autorisés et mis en œuvre.

Hausse des prix dans un marché en relance

Dans un contexte de baisse des coûts de financement, de croissance démographique et de pénurie de logements locatifs, le marché de la PPE n'a pas profité pleinement de ses atouts. Malgré un volume d'échanges relativement modéré, les prix ont tout de même connu une hausse. Au 4^e trimestre 2024, ils ont progressé de 2,8% sur un an, une augmentation toutefois inférieure à la moyenne nationale (4,2%), le canton de Neuchâtel bénéficiant encore d'une offre légèrement plus abondante que d'autres régions.

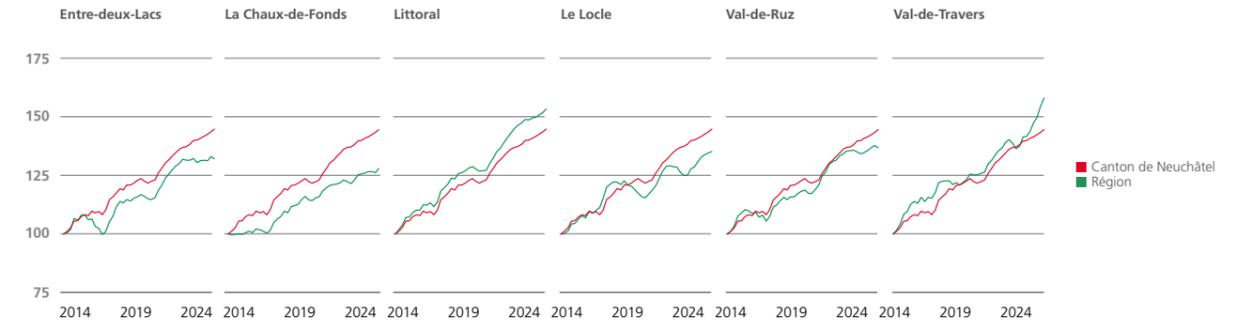
Renchérissement record au Val-de-Travers

Derrière cette moyenne cantonale, d'importantes disparités régionales se dessinent. Le Val-de-Travers enregistre une flambée des prix de près de 10% sur un an, tandis que la hausse reste plus modérée ailleurs. La région de l'Entre-deux-Lacs affiche la plus faible progression, avec seulement +0,7%. Pour la première fois, les prix au Val-de-Travers dépassent ceux de La Chaux-de-Fonds et se rapprochent progressivement de ceux du Val-de-Ruz. L'hétérogénéité des prix demeure également marquée entre les différentes communes du canton. À titre d'exemple, un appartement en PPE standard coûte en moyenne moins de CHF 550'000 au Locle et dans certaines communes environnantes, tandis qu'il dépasse CHF 1 million à Milvignes et Cortaillod, atteignant même CHF 1,2 million en ville de Neuchâtel (voir page 15 pour la définition de l'objet moyen).

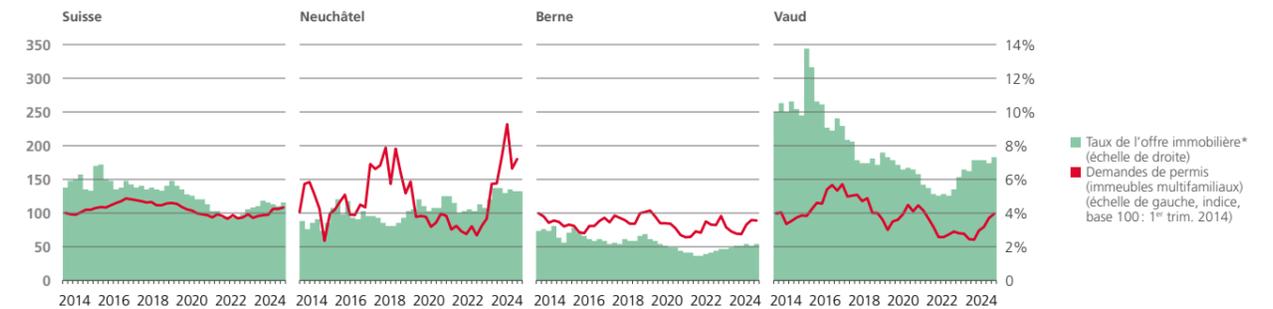
Perspectives 2025

La tendance haussière des prix des appartements en PPE devrait se prolonger en 2025. Si la croissance démographique demeure à son rythme actuel, la demande devrait se renforcer par la possible poursuite de la baisse des taux d'intérêt. Le regain d'activité de construction vise à rééquilibrer le marché à terme, maintenant une tension sur l'offre et favorisant une nouvelle hausse des prix.

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)	
	2024	2014-2024	2024	2014-2024	2022	2014-2022	Fin 2024	2014-2024**
Entre-deux-Lacs	5,6%	6,4%	1,0%	1,1%	1,1%	1,1%	867'000	2,6%
La Chaux-de-Fonds	4,4%	3,4%	3,3%	2,9%	0,4%	0,5%	680'000	2,4%
Littoral	5,0%	4,3%	0,9%	1,2%	0,6%	0,8%	1'091'000	3,9%
Le Locle	7,0%	4,6%	3,1%	4,0%	0,2%	0,2%	541'000	2,8%
Val-de-Ruz	9,2%	6,6%	0,8%	0,9%	0,5%	1,2%	745'000	2,9%
Val-de-Travers	4,2%	2,7%	1,7%	1,5%	0,3%	0,4%	708'000	4,0%
Canton								
Neuchâtel	5,4%	4,3%	1,7%	1,8%	0,5%	0,7%	869'000	3,5%
Berne	2,2%	2,3%	1,2%	1,6%	1,0%	1,0%	1'030'000	3,1%
Vaud	8,0%	8,5%	1,0%	1,0%	1,2%	1,5%	1'372'000	2,6%
Suisse	4,7%	5,2%	1,1%	1,4%	1,3%	1,5%	1'251'000	2,9%

* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies (les prix moyens 2024 font référence à la moyenne des prix des deux derniers trimestres 2024); 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

La pénurie persiste, mais une légère détente se profile en fin d'année

Depuis 2020, l'offre de logements locatifs dans le canton de Neuchâtel s'est progressivement raréfiée. Alors qu'en 2021, environ 5'800 logements étaient proposés à la location en moyenne sur l'année, ce chiffre est tombé à 3'300 en 2024, soit une diminution d'environ 40%. Le taux de l'offre de logements locatifs s'établit ainsi à 5,6% au 4^e trimestre 2024, bien en deçà de sa moyenne décennale de 7,4%. Cette contraction résulte principalement d'une très faible activité de construction dans le neuf ces dernières années, couplée à une reprise de la croissance démographique qui a stimulé la demande.

Toutefois, un début d'amélioration se dessine en fin d'année. Au 4^e trimestre 2024, l'offre locative progresse dans tout le canton, probablement en raison d'une meilleure accessibilité et attractivité de la propriété, qui a absorbé une partie de la demande et réduit la pression sur le marché locatif.

Des loyers toujours orientés à la hausse

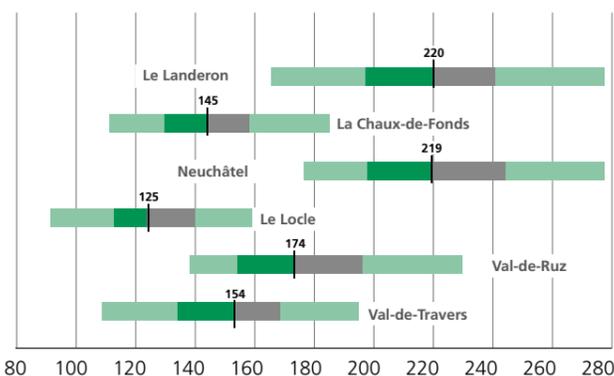
Malgré cette légère détente, la pénurie persiste en 2024, comme en témoigne aussi la baisse du taux de vacants de 2,2% en 2022 à 1,7% en 2024. En conséquence, les loyers de l'offre ont progressé de 3% à Neuchâtel. Bien que cette hausse soit significative, elle demeure inférieure à la moyenne nationale de 4,7%.

Perspectives 2025: une évolution contrastée

Pour 2025, une croissance toujours positive mais plus modérée des loyers de l'offre est attendue grâce à une attractivité renforcée de la propriété et un redémarrage progressif de la construction qui pourrait étoffer l'offre, le tout dans une dynamique démographique maintenue. Par ailleurs, la baisse du taux hypothécaire de référence, passé de 1,75% à 1,5% en mars 2025, permettra à certains ménages de demander une réduction de loyer. Ainsi, le niveau des loyers en cours pourrait légèrement reculer, exerçant un effet indirect de modération sur les loyers des nouvelles offres.

Pour les investisseurs, l'année 2025 s'annonce sous de meilleurs auspices. Après une baisse des prix des immeubles de rendement

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

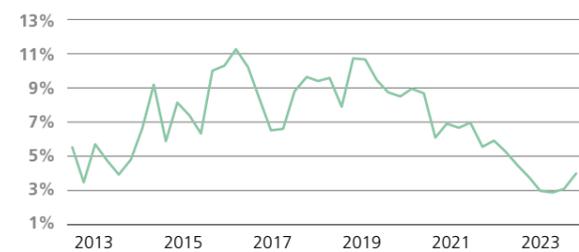


en 2023 et 2024 à Neuchâtel, conséquence de la remontée subite des taux d'intérêt en 2022, le marché pourrait amorcer un retournement. L'inertie propre au secteur immobilier a jusqu'à présent retardé l'impact des récentes baisses de taux sur les prix. Cependant, avec une demande locative qui reste excédentaire et des loyers toujours orientés à la hausse, une dynamique haussière des prix des immeubles de rendement est attendue à partir de 2025.

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

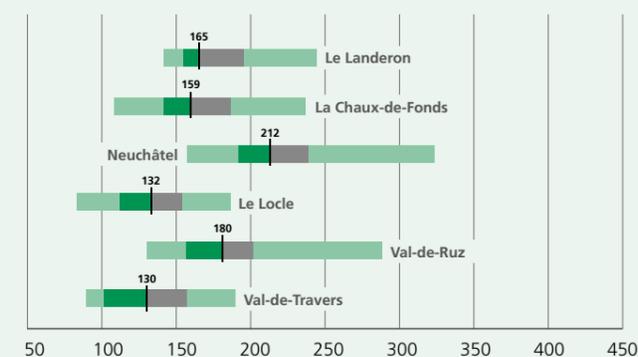


Surfaces commerciales

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)



Bureaux: légère hausse des loyers en 2024

Depuis 2022, la création d'emplois et d'entreprises a été soutenue, stimulant la demande de surfaces de bureaux. Parallèlement, la construction de nouveaux bureaux est restée limitée, entraînant une raréfaction de l'offre. Malgré la généralisation du desk-sharing et des modes d'utilisation flexibles, les loyers des bureaux ont ainsi légèrement augmenté en 2024 à Neuchâtel (+1,1%).

Retour à l'équilibre en 2025

En 2025, le marché devrait retrouver un certain équilibre. D'une part, la dynamique de création d'emplois devrait nettement ralentir par rapport aux années précédentes. D'autre part, le télétravail semble se stabiliser, offrant une meilleure visibilité sur les besoins en surfaces et leur optimisation. On observe une réduction du recours aux bureaux ouverts traditionnels au profit d'espaces plus flexibles et modulables. Dans ce contexte, l'activité devrait se concentrer davantage sur la rénovation des bureaux existants plutôt que sur la construction de nouvelles surfaces, limitant ainsi le risque de sur-offre. L'équilibre entre l'offre et la demande devrait se traduire par une stagnation des loyers des bureaux en 2025.

Vente: les magasins physiques non alimentaires sous pression

La consommation privée en Suisse reste dynamique: la baisse de l'inflation a entraîné une hausse des salaires réels, et, combinée à la croissance de l'emploi et de la population, elle a conduit à une augmentation de 1,8% de la consommation privée en termes réels en 2024.

Cependant, le commerce en ligne continue de gagner des parts de marché, exerçant une pression croissante sur le commerce de détail physique. Les magasins non alimentaires, en particulier, continuent de perdre du terrain, y compris durant la période cruciale des fêtes de fin d'année. Cette évolution explique la hausse du taux de l'offre des surfaces de vente à Neuchâtel, qui est passé de 0,7% fin 2023 à 1,1% fin 2024. Toutefois, le risque de sur-offre reste limité en raison du faible volume de nouvelles constructions. Dans ce contexte de concurrence accrue, on peut s'attendre à une légère tendance à la baisse des loyers des surfaces de vente en 2025.

Les rénovations énergétiques sont-elles rentables ?

Les plus-values sur un bien dépendent du type de chauffage choisi. Analyse des effets en fonction de l'objet.

En 2022, le parc immobilier suisse a émis 9,4 millions de tonnes d'équivalents CO₂ (CO₂ eq) représentant près d'un quart (22,6%) des émissions totales du pays, selon les derniers chiffres publiés par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV). Bien que ces émissions aient diminué d'environ 40% par rapport à 1990, l'objectif de neutralité carbone d'ici à 2050 reste encore lointain. En moyenne, un bâtiment chauffé en Suisse génère environ 33 kg de CO₂ eq par m² de surface de référence énergétique (SRE) par an. Dans le canton de Neuchâtel, les émissions sont particulièrement élevées: les bâtiments chauffés dans les régions du Val-de-Travers et de La Chaux-de-Fonds émettent plus de 45 kg de CO₂ eq par m² de SRE et par an, ce qui s'explique notamment par l'altitude et des températures hivernales plus froides. Dans la région de Neuchâtel, les émissions se situent entre 35 et 40 kg de CO₂ eq par m² de SRE et par an.

Rénovation énergétique: un levier essentiel

Pour atteindre les objectifs climatiques, la rénovation énergétique constitue un levier crucial, avec le changement de chauffage à énergie fossile comme solution particulièrement efficace. En effet, un bâtiment chauffé au mazout émet environ 63 kg de CO₂ eq par m² de SRE et par an, et c'est 31 kg pour un chauffage au gaz. La pompe à chaleur (PAC) est la solution la plus performante avec seulement 2 kg de CO₂ eq par m² et par an, tandis que le chauffage à distance et le chauffage au bois restent intéressants, avec des émissions inférieures à 10 kg de CO₂ eq. Dans le canton de Neuchâtel, le potentiel de réduction des émissions est considérable, puisque 43% des bâtiments y sont encore chauffés au mazout et 28% au gaz.

Changement de chauffage: quelle plus-value pour les propriétaires ?

Si l'impact environnemental du changement de chauffage est indéniable, il est tout aussi essentiel d'en évaluer les implications financières. Pour cela, nous avons estimé la plus-value qu'un propriétaire dans le canton de Neuchâtel peut espérer en remplaçant le chauffage de son logement.

L'effet du type de chauffage sur les prix a été estimé à l'aide d'un modèle statistique tenant compte de différents facteurs ayant une influence sur le prix des biens immobiliers. L'incidence du chauffage sur les prix est ensuite obtenue en comparant deux bâtiments identiques, l'un étant chauffé avec un chauffage à énergie fossile (situation de départ) et l'autre à énergie renouvelable.

Les plus-values les plus significatives pour une villa sont obtenues lors du passage à une combinaison PAC + panneaux photovoltaïques (PV) (+4,6%) ou chauffage au bois + PV (+5,4%). Pour une PPE, les gains sont moindres mais restent notables, avec une hausse de prix de 3,1% pour la combinaison PAC + PV. En revanche, les chauffages électriques ont un effet négatif sur les prix, car ils sont énergivores et peu performants.

Remplacement du chauffage généralement rentable si l'on reste dans son logement

La rentabilité d'un changement de chauffage dépend non seulement de la plus-value générée, mais aussi des coûts d'investissement. Prenons l'exemple de la maison individuelle* moyenne dans le canton de Neuchâtel, où un chauffage au mazout est remplacé par une combinaison PAC + PV. La plus-value estimée serait de CHF 59'000, tandis que le coût d'installation s'élèverait à CHF 60'000 pour la PAC et CHF 30'000 pour les PV, soit CHF 90'000 au total. Des subventions cantonales de CHF 16'860 peuvent être déduites de ce montant. De plus, l'investissement dans un chauffage renouvelable étant entièrement déductible fiscalement en tant que frais d'entretien, une famille avec un revenu annuel de CHF 180'000 bénéficierait d'une réduction fiscale de CHF 12'600. Au final, le coût net de l'investissement revient à CHF 60'540.

Calcul concret

Ainsi, la plus-value réalisée couvre presque entièrement l'investissement net, avec un reste à charge pour le propriétaire de seulement CHF 1'540. Il convient de noter que cette estimation est prudente, car les coûts d'installation sont basés sur les valeurs élevées de fin 2022, une période marquée par des tensions sur le marché et des perturbations des chaînes d'approvisionnement. Dans cet exemple, l'investissement ne serait pas immédiatement rentable en cas de revente du bien, car le propriétaire enregistrerait alors une perte de CHF 1'540. Toutefois, s'il reste dans son logement, il bénéficie des économies d'énergie générées par la PAC et les PV. Ces économies varient selon les prix du gaz, du fioul et de l'électricité, ainsi que selon les conditions locales et les caractéristiques du bâtiment. En moyenne, une réduction de CHF 2'000 à 2'500 par an est réaliste, permettant d'amortir le coût du remplacement dès la première année. Enfin, cette rénovation énergétique offre une plus grande stabilité des coûts, en réduisant la dépendance aux fluctuations des prix de l'énergie. Elle limite ainsi les risques financiers et améliore la prévisibilité des dépenses énergétiques.

L'équivalent CO₂ (communément abrégé par CO₂ eq) est une unité de mesure utilisée pour comparer les gaz à effet de serre sur la base de leur potentiel de réchauffement global.

* Les objets moyens correspondent à des objets construits il y a cinq ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la microsituation est légèrement supérieure à la moyenne. Pour la villa de référence, le terrain est de 500 m² et le volume de 920 m³ (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110 m² (avec une terrasse ou un balcon de 30 m², sans garage ni place de parc).

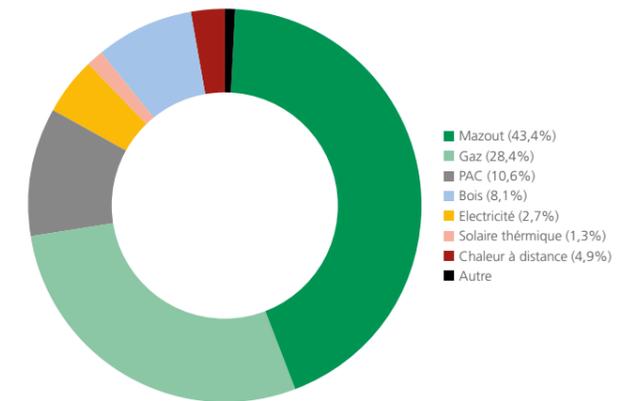
Effets d'un remplacement de chauffage sur les prix des maisons individuelles et des appartements en PPE Canton de Neuchâtel

Plus-value ou moins-value	Villa		PPE	
	CHF	%	CHF	%
Chauffage fossile + installation PV	26'900	2,1%		n.s.
Pompe à chaleur	23'100	1,8%	8'700	1,0%
Pompe à chaleur + installation PV	59'000	4,6%	26'900	3,1%
Chauffage au bois	35'900	2,8%	-17'400	-2,0%
Chauffage au bois + installation PV	69'300	5,4%		n.s.
Chauffage électrique	-44'900	-3,5%	-24'300	-2,8%
Prix de l'objet moyen*	1'283'000		869'000	

* définition de l'objet moyen, voir page 15
n.s. = non significatif

Prenons l'exemple d'une rénovation énergétique pour une villa standard qui consiste à remplacer le chauffage à énergie fossile par une PAC sol/eau de puissance 9 kW et une installation PV de puissance 12 kW dont le coût s'élève à CHF 60'000 et CHF 30'000 respectivement, soit CHF 90'000 au total pour l'installation complète. Le coût d'investissement net (après la prise en compte des subventions cantonales et des déductions fiscales) représente CHF 60'540, soit CHF 1'540 de plus que la plus-value de CHF 59'000 qui serait obtenue après la réalisation de ces travaux de rénovation énergétique.

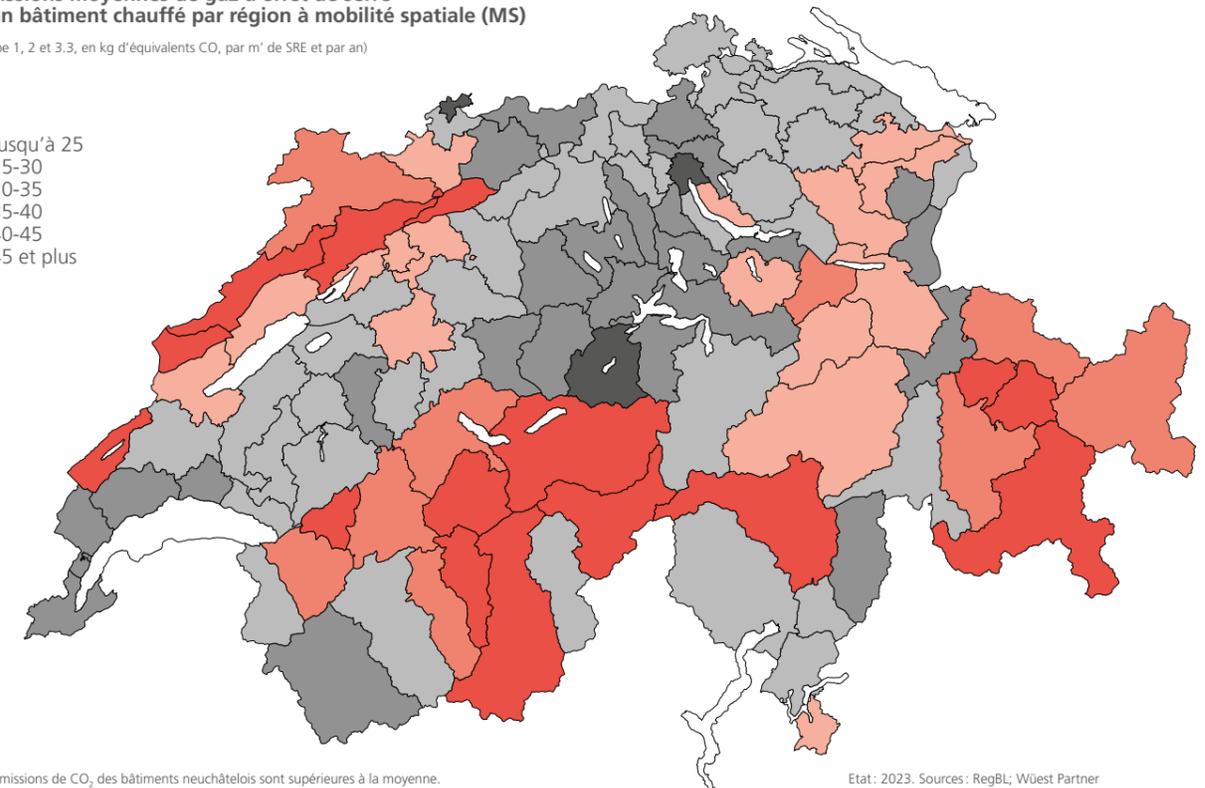
Répartition des bâtiments selon la source d'énergie du chauffage dans le canton de Neuchâtel (en %)



État: 2023. Source: OFS
Remarque: il s'agit uniquement des bâtiments à usage d'habitation

Émissions moyennes de gaz à effet de serre d'un bâtiment chauffé par région à mobilité spatiale (MS)

(Scope 1, 2 et 3.3, en kg d'équivalents CO₂ par m² de SRE et par an)



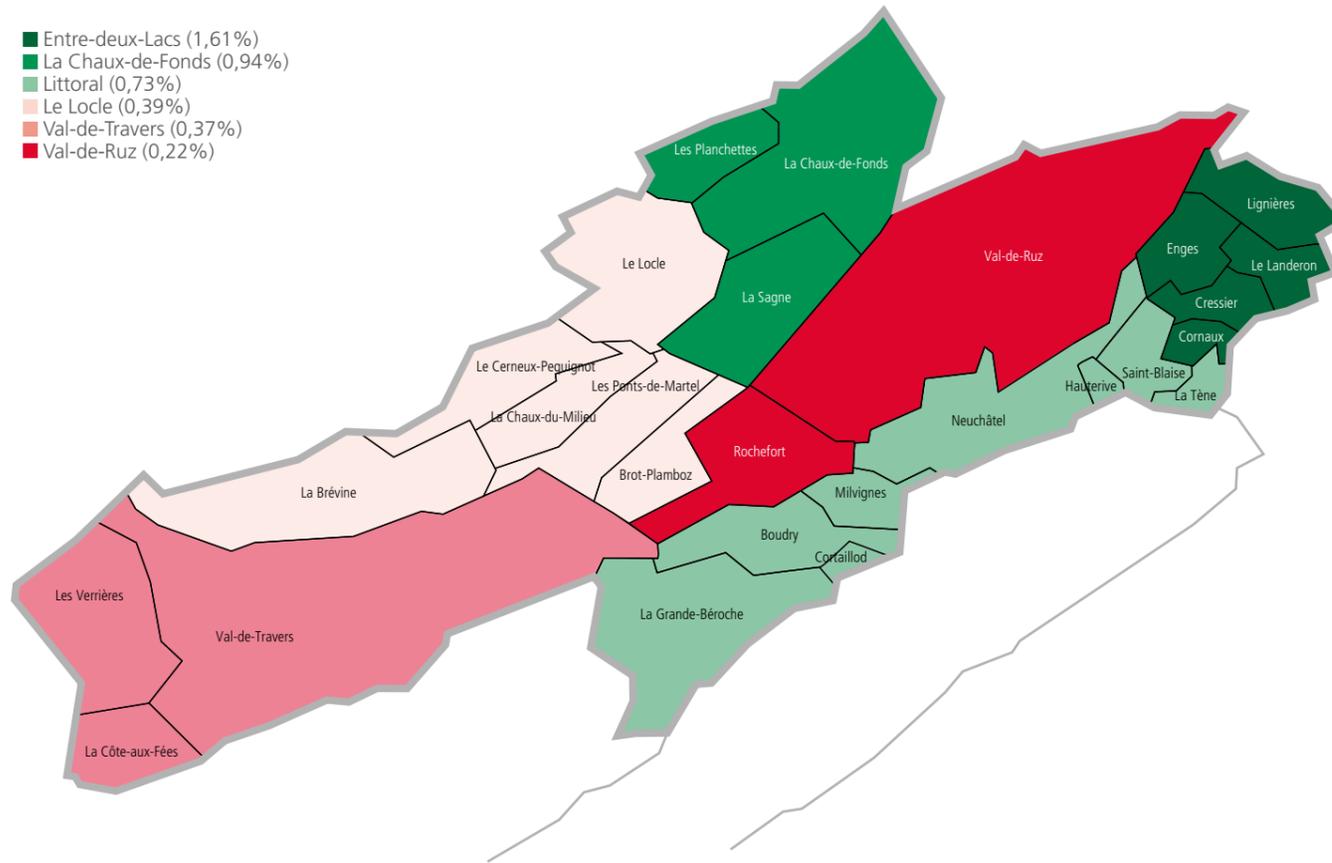
Les émissions de CO₂ des bâtiments neuchâtelois sont supérieures à la moyenne.

Etat: 2023. Sources: RegBL; Wüest Partner

Evolution démographique

Croissance de la population Entre 2023 et 2024

- Entre-deux-Lacs (1,61%)
- La Chaux-de-Fonds (0,94%)
- Littoral (0,73%)
- Le Locle (0,39%)
- Val-de-Travers (0,37%)
- Val-de-Ruz (0,22%)



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 2023 - 2024	1,6%	0,9%	0,7%	0,4%	0,2%	0,4%	0,7%	0,8%	1,2%	1,1%
Taux de croissance annuel moyen (2014 - 2024)	0,5%	-0,3%	0,3%	-0,4%	0,7%	-0,2%	0,0%	0,6%	1,1%	0,9%
Part des étrangers (2024)	22,1%	32,3%	28,3%	26,8%	18,0%	19,3%	27,2%	18,2%	33,6%	27,3%

Sources : Wüest Partner, OFS.

Nom de la commune	Nb d'habitants jusqu'à fin 2024	Evolution annuelle (en %)
Entre-deux-Lacs		
Enges	284	4,8
Cressier	2'001	4,2
Cornaux	1'681	1,9
Lignières	1'061	1,8
Le Landeron	4'655	0,2
La Chaux-de-Fonds		
Les Planchettes	200	1,0
La Chaux-de-Fonds	37'567	0,9
La Sagne	1'075	0,7
Littoral		
La Grande-Béroche	9'229	1,6
La Tène	5'567	1,1
Neuchâtel	45'305	0,9
Boudry	6'291	0,6
Cortaillod	4'807	0,2
Milvignes	9'311	0,2
Hauterive	2'667	-0,1
Saint-Blaise	3'198	-1,1
Le Locle		
La Brévine	624	1,5
Brot-Plamboz	297	1,0
Le Locle	10'910	0,4
Les Ponts-de-Martel	1'231	0,3
La Chaux-du-Milieu	496	0,0
Le Cerneux-Péquignot	309	-0,6
Val-de-Travers		
Les Verrières	658	1,5
Val-de-Travers	10'675	0,4
La Côte-aux-Fées	473	-2,3
Val-de-Ruz		
Rochefort	1'355	2,2
Val-de-Ruz	17'510	0,1
Total		
Canton de Neuchâtel	179'449	0,72

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2024 dans la commune et son évolution par rapport à 2023 (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 2024), 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 données de la population pour les cantons de Berne, de Vaud et la Suisse, sont disponibles jusqu'au 3^e trimestre 2024.

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