

Un marché immobilier neuchâtelois soutenu par la baisse des taux d'intérêt et une démographie positive

La Banque Cantonale Neuchâteloise publie sa neuvième étude sur le marché immobilier neuchâtelois. Ce panorama détaillé est complété par un chapitre sur la rentabilité des rénovations énergétiques, ainsi que par des cartes interactives sur l'évolution des prix selon les communes, consultables sur une page Web dédiée.

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 le canton de Neuchâtel a bénéficié sur l'ensemble de son territoire. Malgré un contexte a priori favorable pour les logements en propriété, la demande a toutefois été freinée par le ralentissement conjoncturel.

La publication de la BCN «Focus sur l'immobilier neuchâtelois 2025», réalisée conjointement avec le cabinet Wüest Partner, permet de mesurer l'évolution des prix durant les dix dernières années au travers de quatre indices (villas, PPE, immeubles de rendement et appartements en location) et de six régions (Entre-deux-Lacs, La Chaux-de-Fonds, Le Locle, Littoral, Val-de-Ruz et Val-de-Travers).

Hausse des prix des villas et des PPE dans un marché en relance

En 2024, les prix des villas dans le canton de Neuchâtel ont connu une augmentation, après 18 mois de stagnation. Leur croissance de 3,3% se rapproche ainsi de la moyenne des dix dernières années et de l'évolution nationale (3,4%). Les villas neuchâteloises restent toujours bien plus abordables qu'ailleurs en Suisse, avec un prix moyen pour un objet standard de CHF 1'283'0000, contre 1,7 million en moyenne nationale et 1,9 million dans le canton de Vaud.

Malgré une baisse des coûts de financement, une croissance démographique et une pénurie de logements locatifs, le marché de la PPE n'a quant à lui pas pu pleine-

ment profiter de ses atouts. En un an, le volume d'échanges relativement modéré a tout de même influencé les prix à la hausse (+2,8%). Portée en regard de la moyenne suisse (4,2%), l'offre neuchâteloise se veut encore légèrement plus abondante que d'autres régions.

Des loyers toujours orientés à la hausse

Fin 2024, l'offre locative a progressé dans tout le canton grâce à une propriété rendue plus accessible et attractive. Ce phénomène a absorbé une partie de la demande et diminué la pression sur le marché locatif. Malgré ceci, le taux de vacance des logements continue de baisser, passant de 2,2% en 2022 à 1,7% l'année dernière. Ainsi, les loyers de l'offre ont significativement progressé de 3% à Neuchâtel, mais restant néanmoins en dessous de la moyenne nationale (+4,7%). La baisse du taux hypothécaire de référence, passé de 1,75% à 1,5% en mars 2025, pourrait permettre des réductions de loyers pour certains ménages.

Segment commercial

Les loyers des bureaux ont légèrement augmenté en 2024 (+1,1%), malgré les nouveaux modes d'utilisation flexible des espaces professionnels. Concernant les besoins en surfaces dédiées au commerce de détail physique, ils continuent de diminuer, impactés par le commerce en ligne qui gagne toujours davantage de parts de marché. Dans ce contexte de forte concurrence, une légère tendance à la baisse des loyers des surfaces de vente peut être attendue pour 2025.

Préserver la valeur d'un bien par la rénovation

Le chapitre spécial de cette étude se penche sur la rénovation énergétique comme levier essentiel pour atteindre les objectifs climatiques. Avec 43% des bâtiments qui sont encore chauffés au mazout dans le canton de Neuchâtel, la piste à privilégier est le changement des installations fonctionnant à l'énergie fossile. Pour être concret, pour une maison individuelle, la pose d'une pompe à chaleur et de panneaux photovoltaïques en lieu et place d'un chauffage à mazout permet de réaliser sur le bien une plus-value couvrant presque entièrement l'investissement net, CHF 1'540 restant à la charge du propriétaire. L'investissement consenti sera amorti dès la première année, avec une réduction réaliste des coûts énergétiques d'environ CHF 2'000 par an.

L'étude «**Focus sur l'immobilier neuchâtelois 2025**» peut être téléchargée au format PDF à cette adresse, qui permet également de découvrir des cartes de prix interactives sur l'évolution des prix par commune dans le canton de Neuchâtel.

www.bcn.ch/focus-immo



Contact

Fabienne Courvoisier
Responsable Communication & Pôle économique
T +41 (0)32 723 64 18
presse@bcn.ch