

Communiqué de presse

28 mars 2018

Forte dynamique des immeubles de rendement dans le canton de Neuchâtel

La Banque Cantonale Neuchâteloise a dévoilé sa deuxième étude sur le marché immobilier neuchâtelois, destinée aussi bien aux professionnels qu'aux particuliers intéressés par les questions immobilières. Les constats sont rassurants: les prix restent abordables dans le canton et, pour l'heure, il n'y a pas de risque de surchauffe. Réalisée par le cabinet Wüest Partner, cette étude permet de mesurer l'évolution des prix de l'immobilier durant les dix dernières années au travers de quatre indices (villas, PPE, immeubles de rendement et la location d'appartements) et de six régions (Entre-deux-Lac, La Chaux-de-Fonds, Le Locle, Littoral, Val-de-Ruz et Val-de-Travers).

Prix en hausse

Dans le détail, les prix des villas ont augmenté dans le canton en 2017, mais le niveau général des prix reste modéré sur Neuchâtel en comparaison nationale (CHF 1,06 million contre CHF 1,30 million pour une villa type). De même, les prix des PPE ont, à qualité comparable, également progressé. Le prix d'une PPE type s'élève à CHF 689'000 dans le canton, soit 26% de moins qu'en Suisse (CHF 937'000). En 2018, pour ces deux typologies de biens, l'offre pourrait se tasser quelque peu, ce qui soutiendra légèrement les prix.

Le chapitre spécial de l'étude montre également qu'une autre tendance s'est renforcée ces dernières années. En effet, à Neuchâtel, le marché de la propriété à usage propre a clairement glissé vers l'investissement. Depuis 2014, le prix des PPE augmente beaucoup plus vite que celui des loyers, ce qui témoigne d'un déséquilibre sur ce marché. Ces PPE acquises par les investisseurs sont ensuite mises à la location, générant une pression vers le bas sur les loyers.

Détente pour les locataires

Pour les locataires, la détente devrait se poursuivre en 2018. Les seuils de pénurie s'éloignent et les taux de vacance progressent. Comme la démographie cantonale faible ne soutient pas la demande et que la production de logements reste élevée, le niveau des loyers aura donc tendance à poursuivre la baisse amorcée dans les mois à venir.

Du côté des immeubles de bureaux et de l'artisanat, la reprise économique en cours sur le canton devrait continuer à résorber le surplus d'offre et rétablir un équilibre. En revanche, l'exercice 2018 restera plus compliqué pour les surfaces de vente, en raison notamment de l'érosion du chiffre d'affaires du commerce de détail, malmené par la concurrence des échoppes en ligne. Les loyers devraient par conséquent rester sous pression.

Stabilisation en vue

Publié pour la première fois pour le canton de Neuchâtel, l'indice sur les prix des immeubles de rendement montre une dynamique importante. La hausse des prix a été amorcée dès 2011 et s'est notablement renforcée en 2015, lorsque la BNS a abandonné le taux plancher entre l'euro et le franc tout en introduisant les taux négatifs. Cette progression des prix des immeubles de rendement - +4,8% l'an dernier - semble toutefois avoir atteint un pic en 2017. Ainsi, la BCN table plutôt sur une stabilisation de ce côté-là, même si les placements immobiliers demeurent attractifs.

Le contexte macroéconomique général présente de nouveaux défis pour le secteur immobilier. Le premier a trait au taux de vacance, en progression dans le canton et momentanément renforcé par l'absence de croissance démographique. Le deuxième est lié à l'environnement des marchés financiers. Bien qu'à priori, la BNS ne semble pas vouloir sortir de sa politique de taux négatifs, la dynamique conjoncturelle mondiale permet d'entrevoir pour la première fois un début de normalisation des politiques monétaires. Les professionnels se montreront donc particulièrement attentifs à l'évolution des taux de vacance et des taux d'intérêts cette année.

L'étude «**Le marché immobilier neuchâtelois 2018**» peut être téléchargée au format PDF à cette adresse: www.bcn.ch/publications

Contact

Caroline Plachta
Secrétaire générale
T +41 (0)32 723 62 20
presse@bcn.ch