

Les prix des villas et des PPE devraient se maintenir sur le canton de Neuchâtel en 2019

La Banque Cantonale Neuchâteloise a présenté sa troisième étude sur le marché immobilier neuchâtelois, destinée aussi bien aux professionnels qu'aux particuliers. Principal enseignement: l'atterrissage en douceur des prix, que ce soit pour les villas ou pour les PPE, s'est poursuivi sur le canton de Neuchâtel, à un rythme plus rassurant qu'inquiétant.

Réalisée par le cabinet Wüest Partner, la publication «Le marché immobilier neuchâtelois 2019» 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).

Vigilance de mise

Alors que le prix des villas a progressé de 3,4% en Suisse l'an dernier, Neuchâtel a connu une quasi stabilité avec une hausse annuelle de l'indice des prix de transaction de 0,6%. En moyenne cantonale, une villa type s'est échangée à CHF 1,08 million en 2018, contre CHF 1,34 au niveau helvétique. Pour acquérir un appartement en PPE, un ménage neuchâtelois a dû dépenser en moyenne CHF 724'000, de fortes disparités régionales subsistant (de CHF 490'000 au Locle à CHF 896'000 sur le Littoral).

Pour ces deux types d'objet, une certaine stabilité de l'offre et de la demande devrait permettre aux prix de se maintenir en 2019, l'accès à la propriété étant toujours soutenu par la politique de taux bas menée par la Banque Nationale Suisse. La vigilance est toutefois de mise. En effet, la progression du taux de vacance oblige les acteurs de l'immobilier à rester attentifs, même si la problématique neuchâteloise réside davantage dans l'absence d'impulsion démographique que dans une activité de construction trop soutenue.

Recul des loyers

Ainsi, avec un taux de logements inoccupés excédant 2%, le canton de Neuchâtel a franchi le seuil de pénurie. Cette offre excédentaire a entraîné un recul de l'indice

des loyers des appartements de 2% en 2018. En raison de l'évolution démographique dans le canton, limitant la demande supplémentaire de logements locatifs, les loyers des appartements devraient continuer de baisser en 2019. Les propriétaires d'immeubles devraient toutefois pouvoir maintenir la valorisation de leur bien, à condition que ce dernier n'accumule pas les logements vides.

Quant à l'indice des loyers de l'offre de bureau, il a été en baisse durant toute l'année dernière et affiche un recul marqué entre le 4^e trimestre 2017 et le 4^e trimestre 2018, décrochant ainsi de l'évolution générale en Suisse.

Une tour, défi de taille

Pour son chapitre spécial, la publication pose la question du retour des tours d'habitation, au nom de la densification. Le canton de Neuchâtel compte une centaine d'immeubles dépassant les 10 étages, dont la moitié a été construite entre les années 1960 et 1970. D'un point de vue économique, la construction d'une tour implique des coûts supérieurs de 20 à 40% à un immeuble traditionnel. Et pour rentabiliser ces derniers, les loyers doivent également être substantiels, si bien que seul le Littoral pourrait offrir ces emplacements. Un défi de taille compte tenu de la qualité de panorama qu'offre cette région. Pour l'architecte lausannois Guy Nicollier, associé chez Pont12, la densification passera plutôt par les zones villas à l'avenir.

L'étude «**Le marché immobilier neuchâtelois 2019**» peut être téléchargée au format PDF à cette adresse: www.bcn.ch/publications

Contact

Marie-Laure Chapatte
Responsable Communication & Pôle économique
T +41 (0)32 723 61 21
presse@bcn.ch