

Très bonnes perspectives pour le marché résidentiel neuchâtelois

L'intérêt pour l'accès à la propriété s'est renforcé avec la pandémie. C'est dans ce contexte que la Banque Cantonale Neuchâteloise publie sa cinquième étude sur le marché immobilier neuchâtelois. Le marché résidentiel confirme sa bonne tenue et les perspectives pour 2021 sont également positives pour les villas et les PPE, alors que la pression sur le marché commercial persiste.

Comme l'ensemble des branches économiques, le marché immobilier doit faire face, depuis plus d'une année, à la pandémie de coronavirus. Pour offrir une continuité à son étude et mieux appréhender les évolutions en cours, la BCN met à la disposition des professionnels et des particuliers « **Le marché immobilier neuchâtelois 2021** ».

Réalisée conjointement avec le cabinet Wüest Partner, cette publication 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).

Dynamique positive des prix

Sur le marché résidentiel, le confinement partiel et les restrictions sanitaires ont renforcé le souhait de nombreux ménages d'améliorer la qualité de leur logement. Cette quête est pour l'heure soutenue par les conditions de financement toujours avantageuses. Si les prix des villas sont restés stables sur les neuf premiers mois de 2020, ils sont repartis à la hausse dès le quatrième trimestre de l'année dernière, une progression qui se confirme en ce début 2021 (+2,2% sur les trois premiers mois de l'année). Une maison standard de référence s'est échangée au prix de CHF 1'058'000 francs sur le canton de Neuchâtel, les prix variant de CHF 796'000 au Locle à CHF 1'227'000 sur le Littoral.

Dans la PPE, la course à la propriété a également porté le marché. Les prix ont augmenté de 2,9% en 2020. La hausse reste toutefois modérée en comparaison suisse (+5,1%) et peut en partie s'expliquer par la dynamique démographique peu favorable. Avec une hausse de 6% l'an dernier, le Val-de-Ruz affiche la plus forte progression. A titre d'exemple, un ménage devait dépenser CHF 655'000 en moyenne dans cette région pour acquérir un appartement type, contre CHF 746'000 en moyenne neuchâteloise, encore loin des prix helvétiques (CHF 1'015'000). Le marché cantonal reste donc particulièrement abordable.

Baisse des loyers

L'an dernier, l'indice des loyers d'appartements a reculé de 1% à Neuchâtel. La tendance baissière devrait se poursuivre

en 2021 compte tenu de l'offre importante dans certaines régions (La Chaux-de-Fonds, Val-de-Ruz et Le Locle), d'une dynamique démographique affaiblie et d'un contexte économique encore fragile.

Si l'issue de la crise sanitaire semble se dessiner, dans le segment commercial, les loyers resteront sous pression. Pour les bureaux, la période s'annonce particulièrement exigeante pour les propriétaires en raison de l'avènement du télétravail et de la nécessité pour les entreprises d'adapter leurs locaux aux nouveaux modes de fonctionnement.

Demain, Neuchâtel sera plus attractif

Dans son chapitre spécial, l'étude analyse les facteurs de localisation à court et moyen termes dans le canton de Neuchâtel. Le développement du télétravail pourrait amener certains ménages à reconsidérer leur choix résidentiel et le canton de Neuchâtel, par la qualité de vie et son offre de logements à prix abordables, a une belle carte à jouer. De plus, l'amélioration de la fiscalité, souvent considérée comme un frein par le passé, offre des perspectives intéressantes, les baisses d'impôts pouvant dépasser les 20% en dix ans selon les profils des ménages.

A plus long terme, grâce à un territoire situé majoritairement au-dessus du plateau suisse, le canton de Neuchâtel se distingue comme un îlot de fraîcheur par rapport aux autres régions. En 2060, selon un scénario prédéfini, La Chaux-de-Fonds ne comptera que 3,5 journées caniculaires par année, contre 18 à Neuchâtel et 31 à Genève.

Ainsi, au regard des facteurs d'attractivité à moyen terme qui soutiennent le marché immobilier neuchâtelois, le rapport qualité-prix du parc pourrait être réévalué à la hausse ces prochaines années.

L'étude « **Le marché immobilier neuchâtelois 2021** » 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