



# ÉDITORIAL

## CHÈRES NEUCHÂTELOISES, CHERS NEUCHÂTELOIS,

L'immobilier reste une valeur solide. Au fil des ans, les investisseurs avec une vision à long terme l'ont toujours considéré comme une source de revenus réguliers, une fois digérée la crise des années 90. Aujourd'hui plus que jamais, suite à l'introduction des taux négatifs par la Banque Nationale Suisse et à la multiplication des incertitudes géopolitiques, la pierre continue de rassurer, même si le spectre de bulle réapparaît régulièrement.

Pour réaliser un panorama détaillé du marché immobilier neuchâtelois, la Banque Cantonale Neuchâteloise s'est associée à Wüest Partner. Cette première étude montre l'évolution du marché de l'immobilier cantonal depuis dix ans, également au travers d'un découpage régional. Avec cet instrument de référence, nous souhaitons fournir des données utiles et des clés de décisions aux promoteurs, aux entrepreneurs et aux autorités qui animent ce secteur.

Les résultats sont réjouissants. Le marché immobilier neuchâtelois est sain, relativement équilibré, avec une stabilité des prix des villas et des PPE en 2016. Pour l'exercice en cours, l'augmentation de l'offre sur le marché des PPE devrait s'accompagner d'un léger tassement des prix. L'intérêt soutenu ces dernières années des investisseurs pour ce type d'objets sera tributaire de l'évolution des taux d'intérêt. Déjà marquée, la baisse des prix des surfaces commerciales ne sera vraisemblablement pas enrayée.

Cette publication s'adresse également aux particuliers qui désirent accéder à la propriété, ainsi qu'aux locataires. En effet, le dernier chapitre est consacré à la densification de l'offre locative et met au jour, comme on pouvait s'y attendre, une tendance à la baisse des loyers.

Dans un marché en phase de consolidation, il est plus important que jamais d'adopter une approche personnalisée dans les projets immobiliers et pour ce faire, d'être accompagné et conseillé par un acteur dont la connaissance approfondie des réalités de notre canton garantit les meilleurs choix en matière d'investissements et de financements. C'est le rôle que votre banque cantonale entend jouer, aujourd'hui, comme demain.

A vous tous, professionnels et particuliers, nous souhaitons une agréable lecture.

Banque Cantonale Neuchâteloise



**Pierre-Alain Leuenberger**  
Directeur général



« Le marché immobilier neuchâtelois est sain, relativement équilibré, avec une stabilité des prix des villas et des PPE en 2016. »

# EN UN COUP D'ŒIL

## TENDANCES 2017

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



## REGARDS 2016

### Evolution annuelle des prix (en %)

Villas*	↘	-0,2
PPE*	↗	+0,3
Appartements (loyers)	→	0
Bureaux (loyers)	↘	-5,8

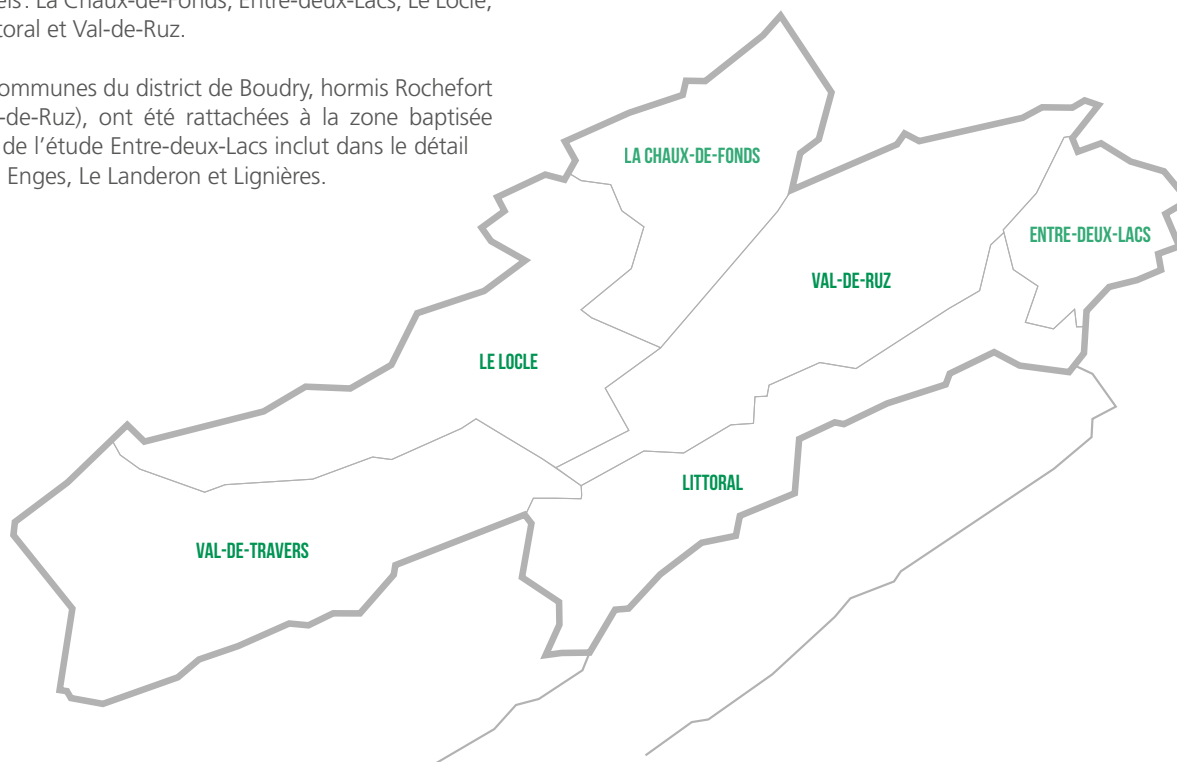
\* Variation des prix entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2015 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2016

# 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 districts administratifs usuels: La Chaux-de-Fonds, Entre-deux-Lacs, Le Locle, Val-de-Travers, Littoral et Val-de-Ruz.

Par exemple, les communes du district de Boudry, hormis Rochefort (incorporé au Val-de-Ruz), ont été rattachées à la zone baptisée Littoral. La région de l'étude Entre-deux-Lacs inclut dans le détail Cornaux, Cressier, Enges, Le Landeron et Lignières.



## CHIFFRES-CLÉS PAR CANTON ET PAR RÉGION

Nombre d'entreprises	Entre-deux-Lacs	La Chaux-de-Fonds	Littoral	Le Locle	Val-de-Ruz	Val-de-Travers	Neuchâtel	Berne	Vaud	Suisse
Évolution 2015-2016*	9,35%	3,76%	3,41%	-0,24%	11,11%	9,00%	4,25%	4,63%	5,92%	4,36%
<b>Chômage</b>										
2016*		7,4%	7,5%	8,6%	4,5%	5,9%	5,8%	2,7%	4,7%	3,3%
Taux moyen 2012 - 2016*		7,3%	6,7%	7,5%	4,0%	5,9%	5,3%	2,4%	4,8%	3,2%
<b>Emplois</b>										
Évolution 2013 - 2014	3,52%	0,72%	1,47%	1,88%	-1,33%	0,80%	1,15%	-0,08%	1,38%	0,83%

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. L'évolution du nombre d'entreprises 2015-2016 fait référence à une variation trimestrielle (4<sup>e</sup> trimestre).

## TENDANCES CONTRASTÉES

### Incertitudes macro-économiques

Malgré d'importants risques géopolitiques, les fondamentaux économiques sont plutôt positifs en ce début d'année. Le PIB réel suisse devrait à nouveau croître de près de 1,5% en 2017. Toutefois, le taux de chômage était en hausse, à 5,8% en décembre 2016 dans le canton de Neuchâtel, alors qu'il ne dépassait pas 3,3% pour l'ensemble de la Suisse. Le franc fort et la baisse des exportations horlogères font pression sur la création d'emplois dans le canton.

Malgré de légères hausses, les taux d'intérêt restent très faibles actuellement. De plus, le marché des actions est volatil. Ainsi, les placements immobiliers restent attractifs et la pression sur les rendements atteint des niveaux record. Le développement de projets immobiliers est prisé malgré des risques élevés de vacants. De nombreux logements locatifs sont construits, tandis que que les surfaces commerciales – spécialement de vente – n'ont plus la cote.

### Prix stabilisés en Suisse

Alors que les loyers d'appartements seront sous la pression de la baisse de la migration, de l'importante construction de nouveaux logements locatifs et des faibles taux de référence (évolution de -0,7% attendue en 2017 pour les loyers en Suisse), l'évolution des prix de la propriété individuelle se stabilisera en moyenne nationale (+0,3% pour la PPE et +0,6% pour les maisons individuelles).

Pour la PPE, c'est toujours la politique monétaire expansionniste de la Banque Nationale Suisse (BNS) – avec pour conséquence des taux très bas – qui représente un soutien essentiel de la demande, si bien que l'offre sera encore relativement bien absorbée. Quant aux villas, c'est la rareté du terrain qui reste le moteur de la légère hausse des prix attendue au niveau national.

### Baisse des prix sur l'arc lémanique et le canton de Neuchâtel

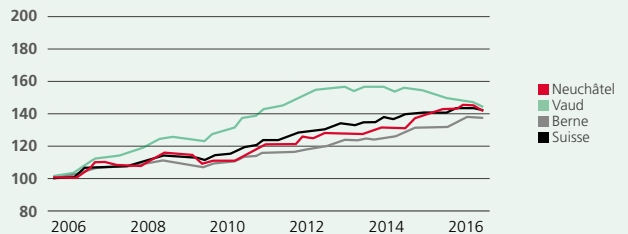
Dans l'arc lémanique, les prix avaient atteint des niveaux très élevés ces dernières années. Pour 2017, ils devraient à nouveau baisser dans tous les segments, en raison de la conjonction du niveau élevé des prix et du durcissement des conditions d'octroi de crédits. Le marché immobilier neuchâtelois ne présente pas de signe de surchauffe comme dans certaines régions lémaniques: les prix y restent abordables. La question clé est donc davantage le degré d'absorption de l'offre que celle de la surchauffe des prix. La dynamique de croissance économique et celle, liée, de la population se sont essouffées, entraînant un léger ralentissement des prix dans les segments résidentiels denses (locatif et PPE). Le marché de la villa semble plus stable, les nouvelles constructions étant de plus en plus limitées par l'aménagement du territoire.

## ÉVOLUTION DES PRIX SUR 10 ANS

Base 100 : 1<sup>er</sup> trim. 2006

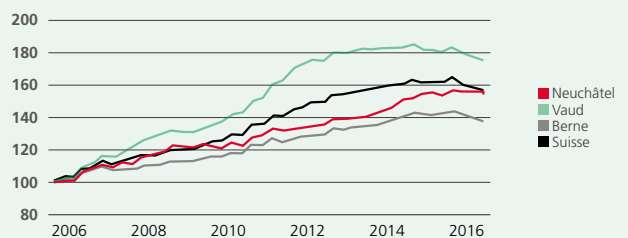
### VILLAS

Indices des prix de transaction



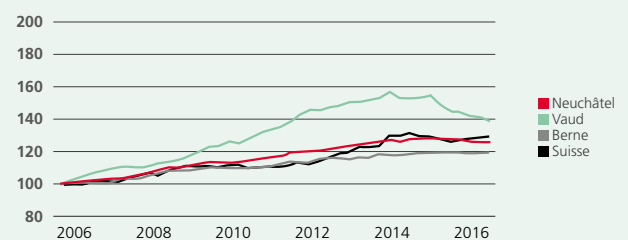
### PPE

Indices des prix de transaction



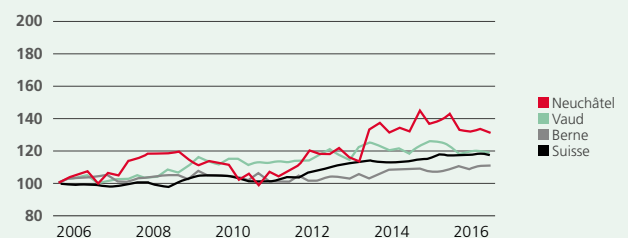
### APPARTEMENTS

Indices des prix des loyers



### BUREAUX

Indices des prix des loyers

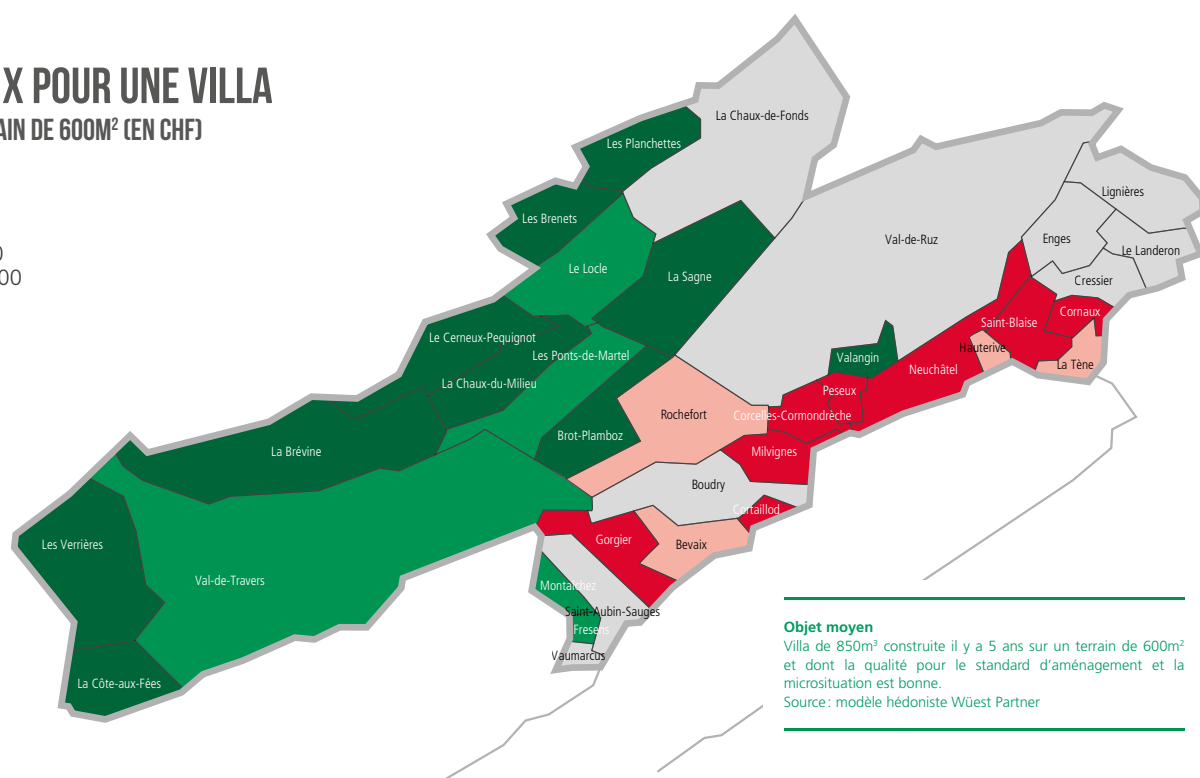


Source: Wüest Partner

# LE MARCHÉ DE LA VILLA

## ATLAS DES PRIX POUR UNE VILLA DE 850M<sup>3</sup> SUR UN TERRAIN DE 600M<sup>2</sup> (EN CHF)

- moins de 800'000
- 800'000 - 950'000
- 950'000 - 1'100'000
- 1'100'000 - 1'200'000
- plus de 1'200'000



**Objet moyen**  
Villa de 850m<sup>3</sup> construite il y a 5 ans sur un terrain de 600m<sup>2</sup> et dont la qualité pour le standard d'aménagement et la microsituation est bonne.  
Source : modèle hédoniste Wüest Partner

### L'activité de construction s'est ralentie, mais l'offre reste stable

Les prix des villas ont évolué positivement en 2016 en Suisse et devraient connaître une légère hausse encore cette année (+0,6%). La demande se concentre sur les objets simples, les objets de luxe ayant perdu de la valeur, en raison de la baisse de la demande à fort pouvoir d'achat.

L'activité de construction de villas dans le canton est comparable au niveau national. Mais la construction d'objets neufs a fortement ralenti en 2016, en regard des dix dernières années dans toutes les régions – à l'exception du Val-de-Travers. Le taux de construction devrait rester stable ces deux prochaines années, comme l'indique l'évolution des permis de construire. Les projets les plus importants sont planifiés sur le Littoral, de part et d'autre de la capitale cantonale, avec des demandes et autorisations de construire répertoriées pour 105 villas au total. Du côté de l'offre, le taux reste proche de 4%, légèrement plus élevé que le niveau suisse, mais 50% plus bas que l'indicateur vaudois. De fortes disparités régionales sont observées. Logiquement, c'est dans les régions plus rurales du Val-de-Travers et du Val-de-Ruz que les taux de l'offre dépassent la moyenne cantonale. Les réserves de terrains y sont – encore – plus importantes. Avec la révision de la LAT, les réserves devraient toutefois diminuer prochainement.

### Les prix restent solides

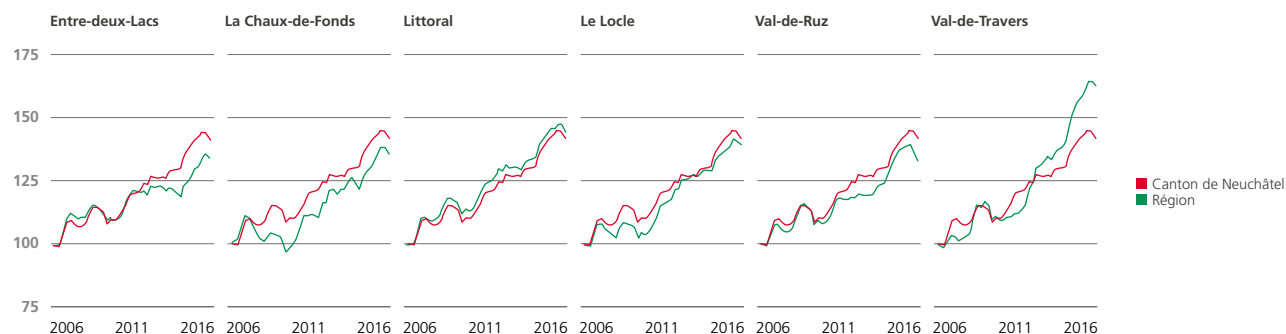
La croissance démographique a fortement baissé en 2016 : +0,31% contre 0,56% en moyenne décennale. Dans le haut du

canton, la tendance était même légèrement négative l'année dernière, dans un contexte économique difficile pour l'économie neuchâteloise d'exportation. De plus, les règles de financement strictes actuelles limitent le nombre d'acquéreurs potentiels. Mais les prix restent solides, leur niveau général étant modéré en comparaison suisse et le marché étant fortement soutenu par les faibles taux hypothécaires. Le prix d'une villa moyenne (850m<sup>3</sup>, 600m<sup>2</sup> de terrain, bon standard, bonne situation) est en moyenne de 1'088'000 francs dans le canton, contre 1'275'000 francs en Suisse (+17%) et même 1'319'000 francs (+21%) dans le canton de Vaud. Et à l'intérieur du territoire neuchâtelois, les disparités de prix sont importantes également : de 815'000 francs au Locle à 1'246'000 francs sur le Littoral.

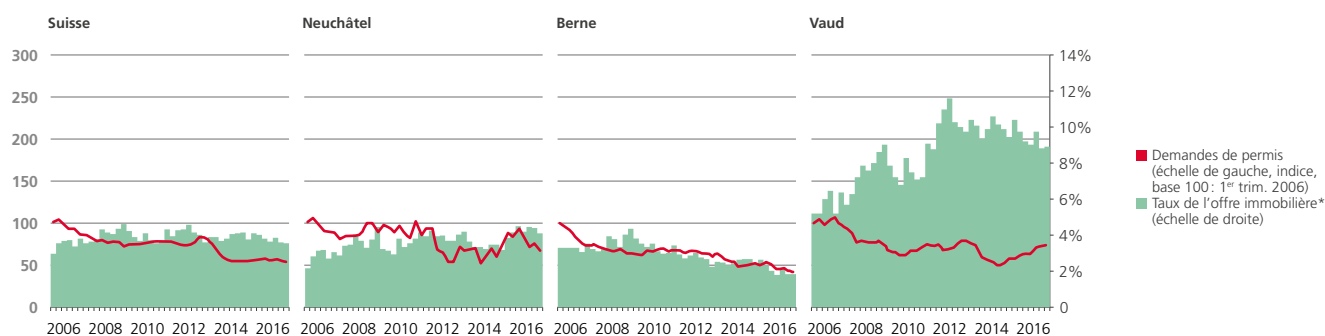
### Les taux bas continuent de soutenir une demande qui s'effrite

D'une manière générale, la limitation des nouvelles constructions, induite par la réduction des zones à bâtir de faible densité dans certaines régions, devrait être accompagnée par une demande légèrement plus faible ces prochaines années. L'apport migratoire dans l'évolution démographique s'affaiblissant, le vieillissement de la population devrait, à l'avenir, plutôt favoriser les marchés du locatif et de la PPE. Le marché de la villa perdra de sa dynamique, mais sans impact significatif sur le niveau général des prix du canton. Dans ce contexte toutefois, le Littoral, dont les terrains se font naturellement rares, devrait continuer de voir ses prix augmenter.

## 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

## Principaux indicateurs du marché de la villa\*

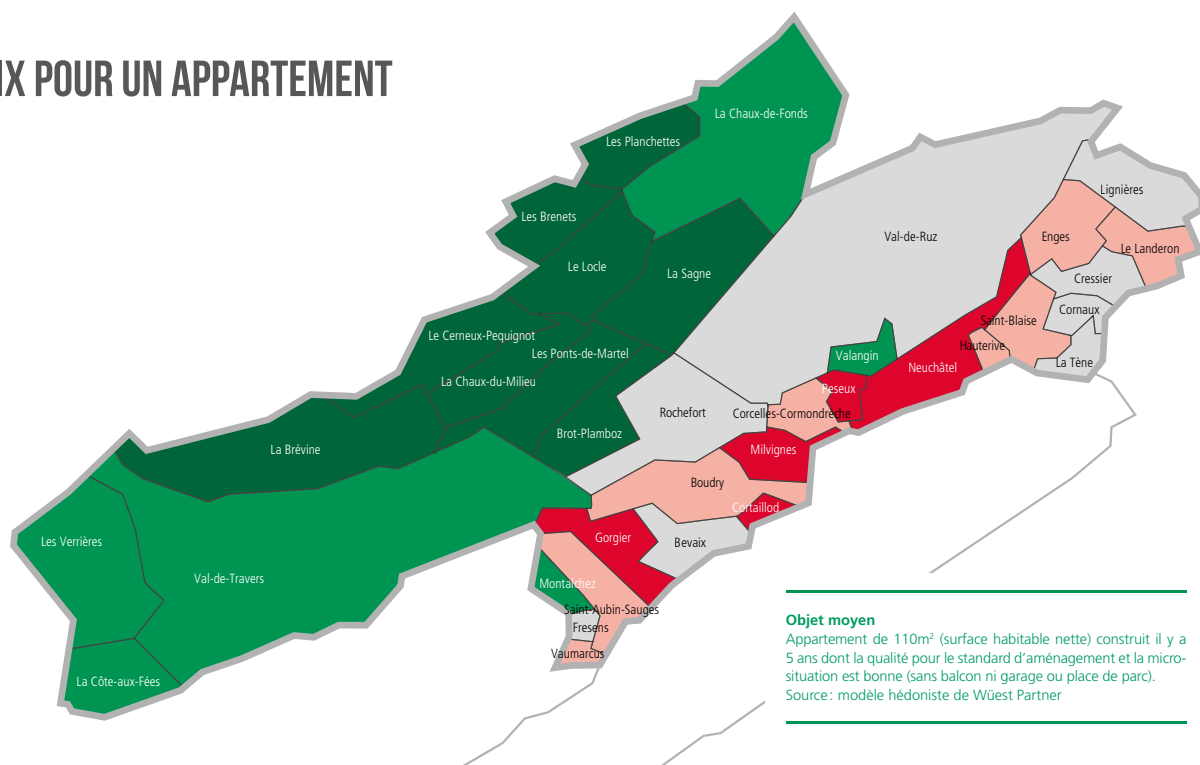
Région	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix villa (objet moyen)	
	2016	2006-2016	2016	2006-2016	2014	2006-2014	Fin 2016	2006-2016
Entre-deux-Lacs	3,42%	4,15%	0,61%	0,52%	0,26%	0,91%	1'057'000	3,59%
La Chaux-de-Fonds	3,05%	2,43%	1,50%	1,71%	0,54%	0,86%	1'019'000	3,67%
Littoral	3,94%	3,56%	0,72%	0,59%	0,48%	0,88%	1'246'000	4,37%
Le Locle	3,57%	2,90%	3,46%	3,73%	0,75%	0,98%	815'000	4,07%
Val-de-Ruz	4,97%	4,58%	0,72%	0,46%	1,35%	1,82%	995'000	3,76%
Val-de-Travers	5,38%	3,37%	1,01%	1,16%	1,29%	0,66%	890'000	5,89%
<b>Canton</b>								
Neuchâtel	4,08%	3,58%	1,15%	1,16%	0,73%	1,03%	1'088'000	4,20%
Berne	1,86%	2,96%	1,69%	1,25%	0,65%	0,80%	1'104'000	3,12%
Vaud	8,91%	8,46%	0,81%	0,58%	0,96%	1,28%	1'319'000	3,12%
<b>Suisse</b>	<b>3,53%</b>	<b>3,85%</b>	<b>1,30%</b>	<b>1,02%</b>	<b>0,78%</b>	<b>1,06%</b>	<b>1'275'000</b>	<b>3,34%</b>

\* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies, taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix et les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

# LE MARCHÉ DE LA PPE

## ATLAS DES PRIX POUR UN APPARTEMENT DE 110M<sup>2</sup> (EN CHF)

- moins de 500'000
- 500'000 - 600'000
- 600'000 - 700'000
- 700'000 - 800'000
- plus de 800'000



### L'offre est raisonnable et la demande s'affaiblit

Le marché de la PPE a été particulièrement dynamique ces dernières années. Les prix des PPE ont encore augmenté de 1,2% l'an passé en Suisse dans un contexte de diminution de l'offre. Mais les prix des objets les plus chers – que peu d'acheteurs peuvent s'offrir dans les conditions actuelles – ont baissé de 11%, alors que les objets simples ont continué de se renchérir. D'une manière générale, les prix des PPE pourraient encore augmenter de 0,3% cette année au niveau national.

Si le taux de construction d'immeubles multifamiliaux est resté stable l'année dernière, les nouveaux immeubles étaient plus souvent destinés à la location, très demandée par les investisseurs. Dans ce contexte, l'offre de PPE est raisonnable. Mais comme la demande a diminué – la croissance démographique s'étant ralentie l'année dernière – la tendance haussière des prix cantonaux touche à sa fin. Et ce, malgré le niveau extrêmement bas des taux hypothécaires.

### L'Entre-deux-Lacs présente une suroffre

Si le taux de l'offre cantonale est, avec 3,45%, nettement inférieur aux niveaux national (5,5%) et surtout vaudois (10,1%), une région présente actuellement une suroffre: l'Entre-deux-Lacs, avec un taux de 9,71%. Par contre, l'offre importante apparue récemment dans le Val-de-Ruz semble se résorber, s'étant réduite de moitié l'année dernière. Dans le segment de la PPE également, c'est le Littoral qui présente la plus grande dynamique de projets.

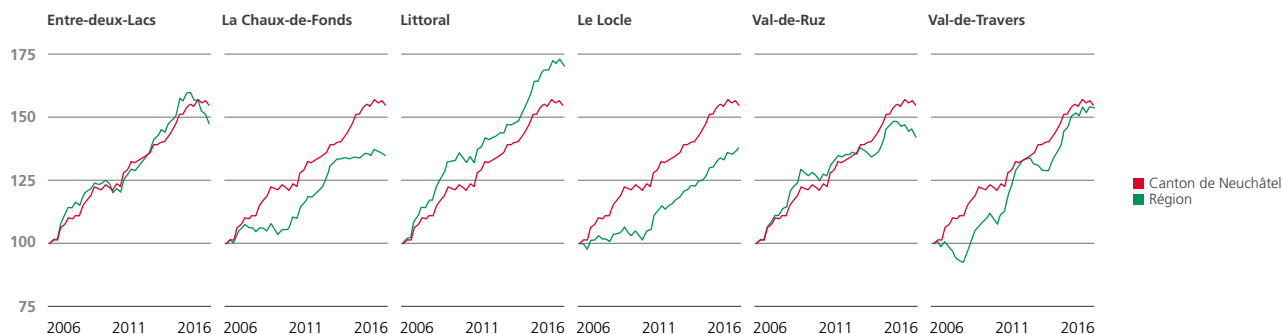
C'est aussi dans cette région que les prix sont les plus élevés: 834'000 francs pour un appartement de 110m<sup>2</sup> de surface habitable, de bon standard et bien situé. La PPE type est 23% plus cher que dans la moyenne du canton (679'000 francs). Le même objet ne coûte que 462'000 francs au Locle ou 552'000 francs à La Chaux-de-Fonds. En moyenne nationale, son prix est de 924'000 francs et dans le canton de Vaud, il dépasse même le million de francs. Ces différences régionales sont considérables.

### Tendance des prix à la baisse

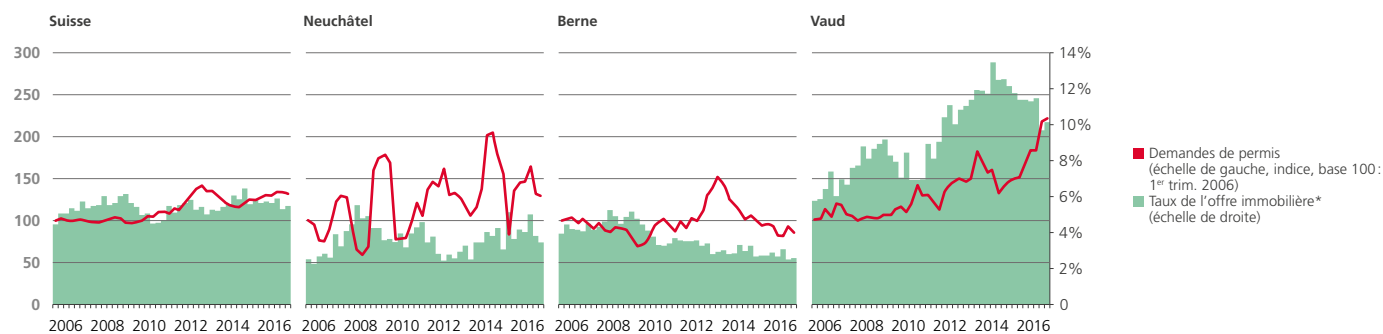
La tendance à la baisse des prix a déjà été amorcée à la fin de l'année dernière et a été particulièrement marquée dans la région de l'Entre-deux-Lacs (-2,5% au dernier trimestre 2016) et au Val-de-Ruz (-2,3%), alors que Le Locle était la seule région à afficher une progression (+1,22%). Pour 2017, les ralentissements économique et démographique cantonaux accompagneront une nouvelle légère baisse des prix. Malgré cela, le marché de la propriété par étage restera solide tant qu'il sera soutenu par les taux bas, dans un contexte de frein des nouvelles constructions d'appartements en PPE, en faveur du segment locatif.



## 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

## Principaux indicateurs du marché de la PPE\*

Région	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix PPE (objet moyen)	
	2016	2006-2016	2016	2006-2016	2014	2006-2014	Fin 2016	2006-2016
Entre-deux-Lacs	9,71%	5,82%	0,61%	0,52%	0,50%	0,69%	678'000	4,01%
La Chaux-de-Fonds	3,23%	3,20%	1,50%	1,71%	0,59%	0,48%	552'000	3,16%
Littoral	3,33%	3,94%	0,72%	0,59%	0,88%	0,78%	834'000	5,58%
Le Locle	3,44%	2,64%	3,46%	3,73%	0,37%	0,25%	462'000	3,63%
Val-de-Ruz	2,42%	5,07%	0,72%	0,46%	1,55%	1,71%	611'000	3,97%
Val-de-Travers	2,24%	1,49%	1,01%	1,16%	0,58%	0,32%	562'000	4,91%
<b>Canton</b>								
Neuchâtel	3,45%	3,65%	1,15%	1,16%	0,77%	0,68%	679'000	4,68%
Berne	2,54%	3,59%	1,69%	1,25%	1,04%	1,04%	772'000	3,23%
Vaud	10,09%	9,29%	0,81%	0,58%	1,54%	1,40%	1'024'000	5,32%
<b>Suisse</b>	5,50%	5,46%	1,30%	1,02%	1,55%	1,48%	924'000	4,20%

\* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies, taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix et les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

# ÉVOLUTION DU LOYER DES LOGEMENTS ET DES BUREAUX

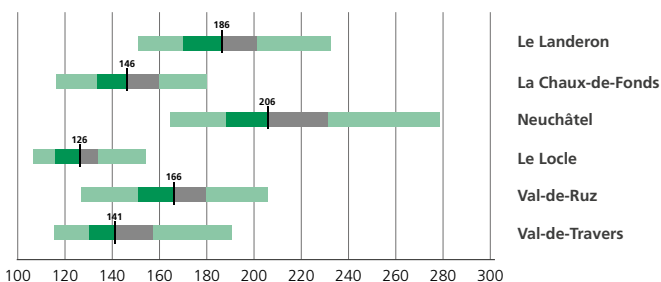
## LE BOOM DU LOCATIF

### Mise sur le marché de nouveaux immeubles

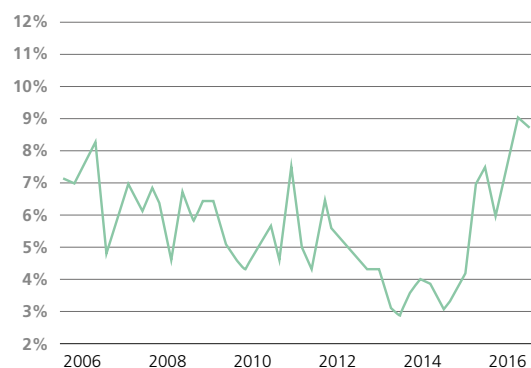
Après avoir connu une hausse modérée mais continue jusqu'en 2015, les loyers des appartements sont entrés dans une légère phase de recul depuis. Les nombreux nouveaux locatifs arrivés sur le marché ces deux dernières années en sont la raison principale, dans un contexte de ralentissement démographique. Cette forte activité de construction se traduit dans les taux de l'offre, qui ont pratiquement doublé depuis 2015 (voir pages 12 et 13). Dans ce contexte, la tendance à la baisse des loyers devrait se poursuivre en 2017.

Dans ce segment également, on observe différentes dynamiques de marché selon les régions considérées. Ainsi, on passe d'une situation de pénurie – dans les chiffres tout du moins – sur le Littoral et dans le Val-de-Ruz (taux de vacants de 0,72%), à une forte densité d'objets dans le haut du canton (1,5% à La Chaux-de-Fonds, 3,46% au Locle). Et les loyers moyens du bord du lac (206 francs par mètre carré et par année) sont largement supérieurs aux niveaux observés dans les autres régions.

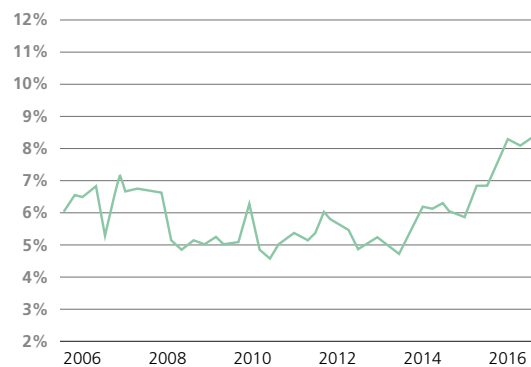
### Niveau actuel des loyers par chef-lieu (quantiles, en CHF/m<sup>2</sup>, an)



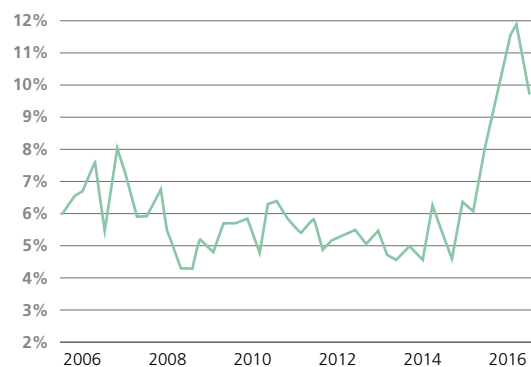
### Taux de l'offre\* dans la région de l'Entre-deux-lacs



### Taux de l'offre\* dans la région du Littoral



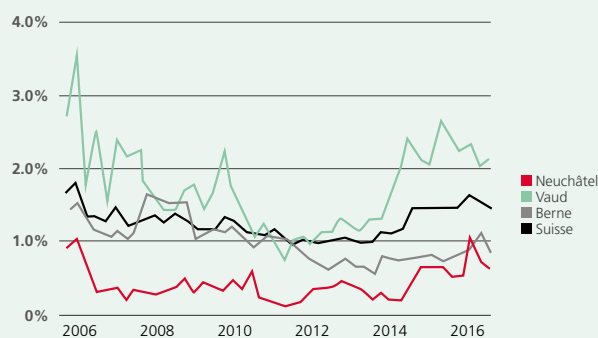
### Taux de l'offre\* dans la région du Val-de-Ruz



\* nombre de logements proposés à la location par rapport au stock de logements existants

## LES LOYERS COMMERCIAUX SOUS PRESSION

Taux de l'offre des surfaces de vente

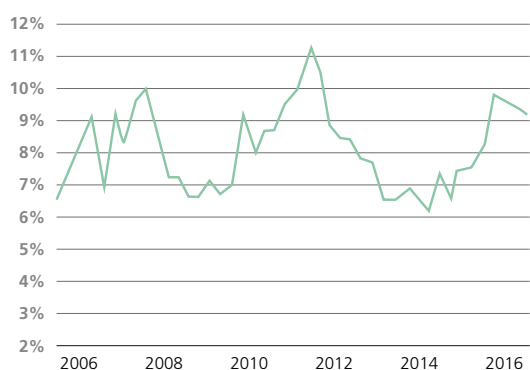


### Le segment commercial souffre

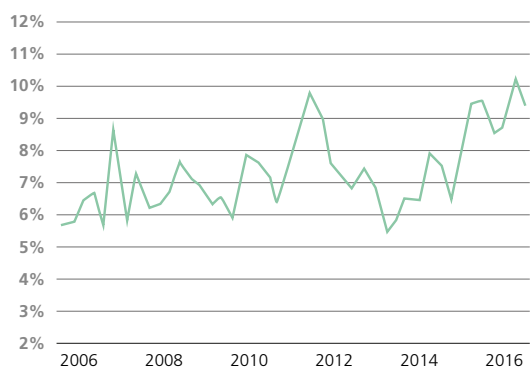
Le marché des bureaux continue d'être à la peine: avec des restructurations d'entreprises et des processus d'automatisation et de numérisation, les besoins en termes de surfaces ont évolué. Bien que le nombre d'entreprises créées ait augmenté dans le canton au cours de l'année 2016, l'emploi souffre, ce qui a un impact aussi bien sur les surfaces de bureaux que les surfaces de vente. Les loyers sont sous pression. Le segment des surfaces de vente souffre de l'érosion des chiffres d'affaires du commerce de détail, due essentiellement au franc fort et au développement du commerce en ligne.

Dans tous les segments des surfaces commerciales, le nombre de surfaces disponibles et vacantes augmente sur le marché. Notons toutefois que de nouveaux acteurs du commerce de détail cherchent actuellement à pénétrer le marché, ce qui peut être garant de nouvelles opportunités. La mue de la branche appelle de nouveaux types de surfaces et annonce un jeu de chaises musicales du commerce de détail.

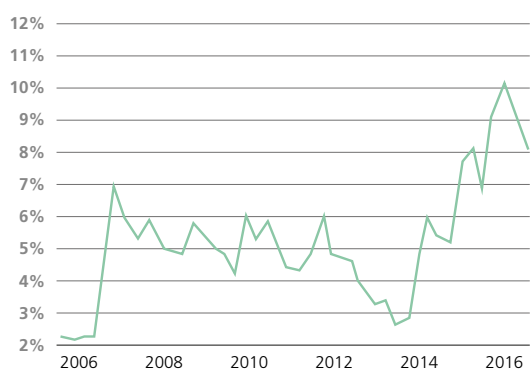
Taux de l'offre\* dans la région de La Chaux-de-Fonds



Taux de l'offre\* dans la région du Locle



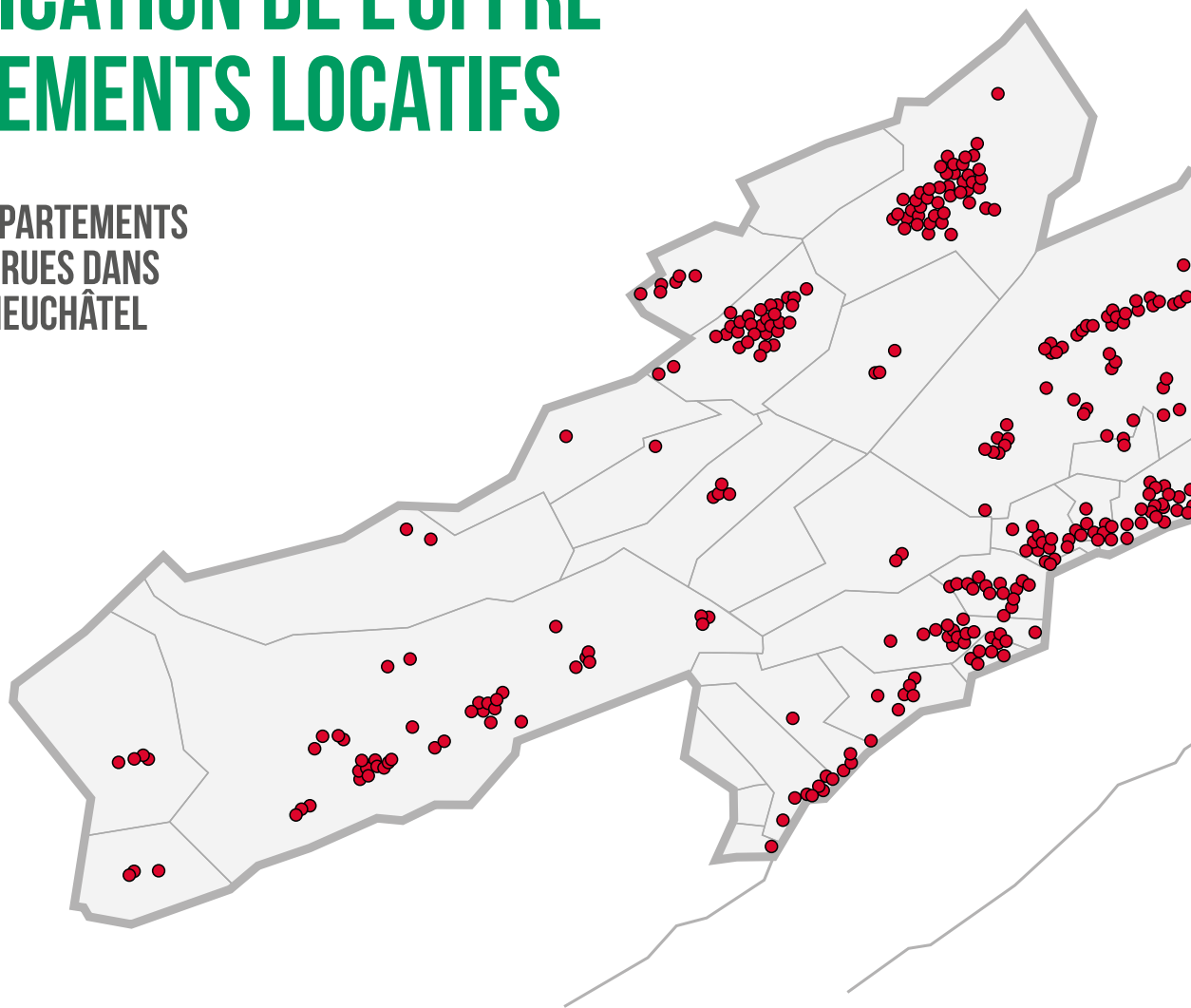
Taux de l'offre\* dans la région du Val-de-Travers



# DENSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS

## ANNONCES D'APPARTEMENTS EN LOCATION PARUES DANS LE CANTON DE NEUCHÂTEL

Décembre 2016



### Forte dynamique de construction

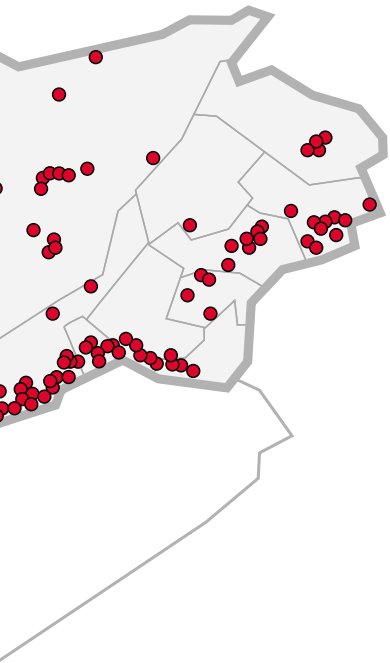
Le manque d'alternatives de placements pousse depuis plusieurs années les investisseurs vers l'immobilier de rendement. Cette tendance, qui s'est encore renforcée avec l'établissement des taux négatifs par la BNS, a pour effet de dynamiser la construction de logements locatifs dans tout le pays et à Neuchâtel également.

Les promoteurs, qui misaient ces dernières années surtout sur les projets de PPE, qui présentaient jusqu'il y a peu de meilleurs rendements fonciers, se sont récemment réorientés vers le segment locatif, particulièrement attractif. Dans ce contexte, l'offre de nouveaux logements locatifs a décuplé et les projets en cours sont encore nombreux. On peut s'attendre à une importante détente du marché ces prochains mois. La carte des annonces dans le canton donne un bon aperçu de l'offre, très dense en toutes régions actuellement. Alors que seuls 1'077 logements étaient mis en location sur les sites internet spécialisés et dans les journaux régionaux en 2013, on trouvait, à fin 2016, 2'417 logements locatifs dans ces mêmes médias. L'offre a donc largement plus que doublé en l'espace de 3 ans.

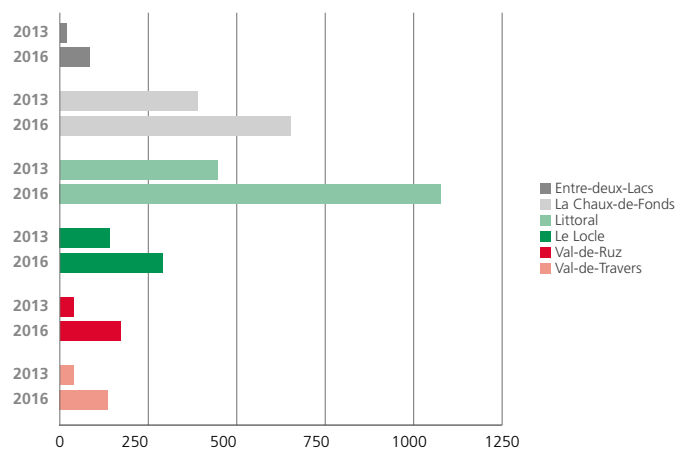
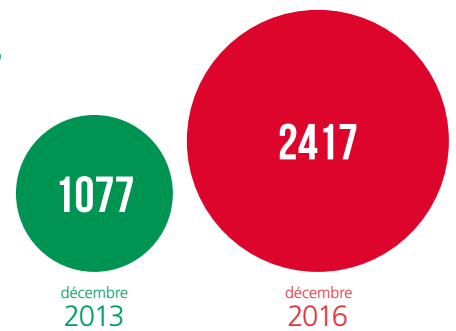
### Vers un accroissement des logements vacants

Un coup d'œil détaillé dans les différentes régions montre que si toutes ont connu une forte augmentation de l'offre de locatifs, la région du Littoral est particulièrement concernée. Le nombre d'annonces est passé de moins de 500 en 2013, à plus de 1'000 à la fin de 2016. A La Chaux-de-Fonds, ce chiffre est passé de 380 à 650. Dans toutes les autres régions, les offres sont certes moins nombreuses, mais leur nombre a plus que doublé pendant la même période. On peut donc s'attendre à une augmentation substantielle du nombre de logements vacants cette année.

Cette situation profitera donc aux locataires, qui bénéficient déjà aujourd'hui de la baisse des taux de référence pour la fixation des loyers. Le nombre de déménagements va augmenter, les locataires profitant des niveaux de loyers modérés des nouvelles constructions, dans un marché où la concurrence fera pression sur les loyers affichés.



## NOMBRE TOTAL D'ANNONCES



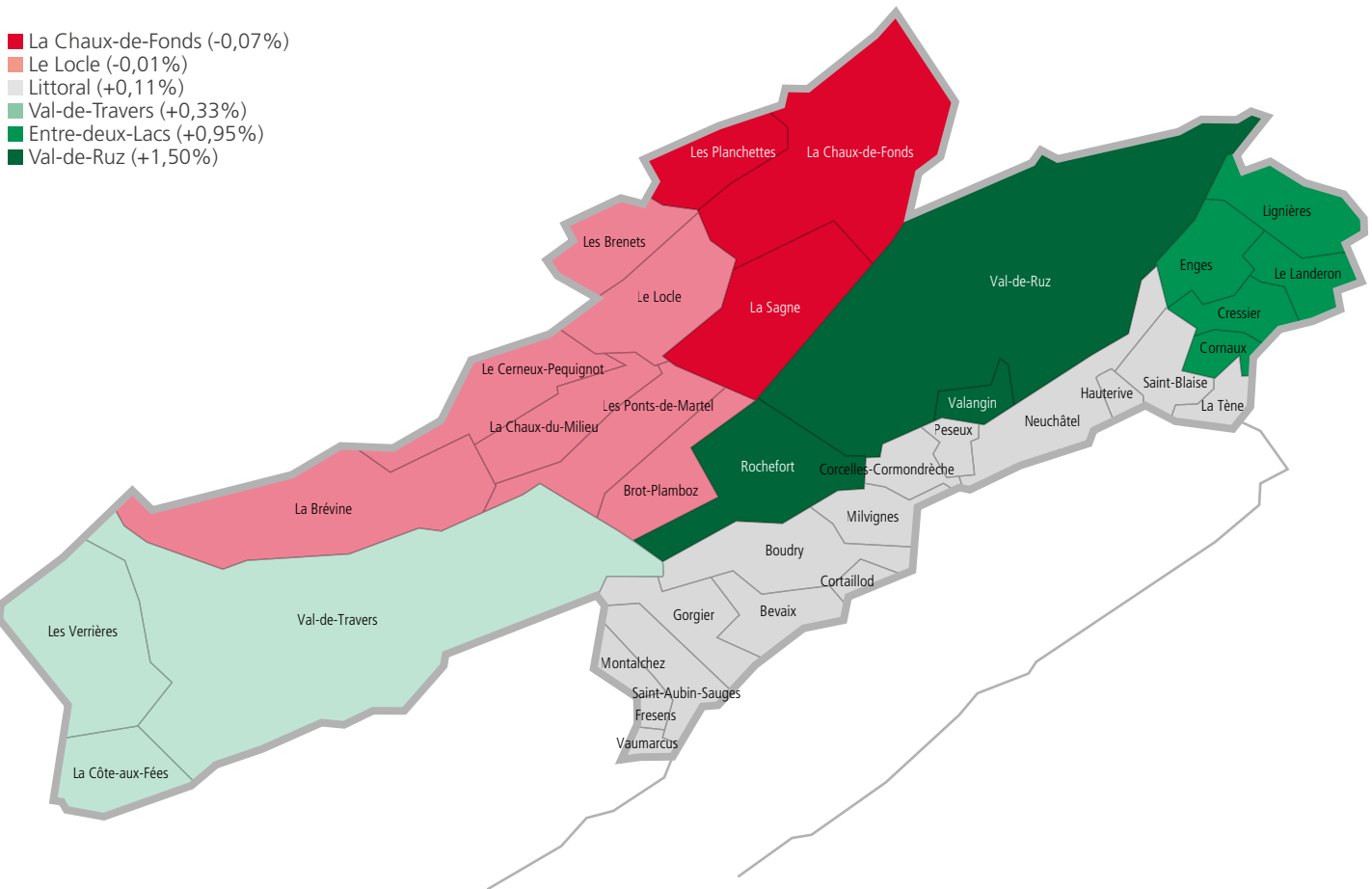
Source : Annonces immobilières parues dans le canton de Neuchâtel (appartements en location), Wüest Partner.

### Neuchâtel peut tirer son épingle du jeu

Quelles sont les tendances prévisibles sur le marché du locatif? Si, dans un premier temps, la densité de l'offre va impacter négativement les loyers, aucun effondrement des prix n'est attendu à moyen terme. Car les réserves de terrains à bâtir se feront plus rares, freinant la dynamique de la construction. Et le canton de Neuchâtel, fort de ses bonnes infrastructures et de sa grande qualité de vie, pourrait tirer son épingle du jeu de la concurrence des emplacements. L'évolution de la mobilité, avec des modes de transport plus flexibles et plus autonomes, pourrait être un facteur déterminant pour le canton, qui souffre actuellement de sa position excentrée par rapport aux grands pôles économiques. Dès lors, cette attractivité relative pourrait évoluer positivement à l'avenir. Reste la question de la croissance économique, dépendante de facteurs macro-économiques dans un canton fortement lié à ses exportations. Cette croissance des bénéfices des entreprises impactera également, de manière indirecte, la charge fiscale des ménages, qui reste un des grands problèmes pour l'attractivité résidentielle du canton. Les défis du canton sont donc grands, mais le potentiel d'affirmation comme un lieu de résidence de tout premier plan l'est tout autant.

# ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

## CROISSANCE DE LA POPULATION ENTRE 2015 ET 2016



## 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
Évolution 2015 - 2016	0,95%	-0,07%	0,11%	-0,01%	1,50%	0,33%	0,31%	0,66%	0,80%	0,78%
Taux de croissance annuel moyen (2006-2016)	0,29%	0,57%	0,55%	0,18%	1,27%	0,05%	0,56%	0,66%	1,65%	1,12%
Part des étrangers (2016)	20,24%	30,50%	27,18%	23,56%	16,12%	19,11%	25,61%	15,84%	33,39%	24,82%

Sources : Wüest Partner, OFS.  
 Remarque : état des communes au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (OFS)

Nom de la commune	Nb d'habitants jusqu'à fin 2016	Evolution annuelle (%)
<b>■ La Chaux-de-Fonds</b>		
La Chaux-de-Fonds	38'955	0,0
La Sagne	958	-0,4
Les Planchettes	205	-7,7
<b>■ Le Locle</b>		
Les Ponts-de-Martel	1'295	1,3
Le Cerneux-Péquignot	329	1,2
Les Brenets	1'041	0,3
La Chaux-du-Milieu	500	0,0
Le Locle	10'424	-0,1
Brot-Plamboz	268	-0,7
La Brévine	630	-1,9
<b>■ Littoral</b>		
Fresens	249	12,2
Boudry	5'853	2,3
La Tène	4'966	0,9
Hauterive	2'638	0,5
Gorgier	2'011	0,4
Bevaix	3'830	0,3
Corcelles-Cormondrèche	4'733	0,3
Neuchâtel	33'668	0,1
Peseux	5'919	0,1
Cortailod	4'774	-0,5
Vaumarcus	274	-0,7
Milvignes	8'988	-0,9
Montalchez	239	-1,2
Saint-Blaise	3'231	-1,5
Saint-Aubin-Sauges	2'463	-1,8
<b>■ Val-de-Travers</b>		
Val-de-Travers	10'954	0,5
Les Verrières	705	1,1
La Côte-aux-Fées	452	-3,8
<b>■ Entre-deux-Lacs</b>		
Lignièrès	965	1,8
Le Landèron	4'560	1,3
Cressier	1'917	0,6
Cornaux	1'593	0,3
Enges	274	-1,8
<b>■ Val-de-Ruz</b>		
Valangin	504	1,8
Val-de-Ruz	16'835	1,5
Rochefort	1'234	0,8
<b>Total</b>		
Canton de Neuchâtel	178'434	0,3

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 5 ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la micro-situation est bonne. Pour la villa de référence, le terrain est de 600m<sup>2</sup> et le volume de 850m<sup>3</sup> (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110m<sup>2</sup> (sans balcon, 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 périodique du marché immobilier. Chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite et sur internet figure dans notre 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 2016), 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). La prévision 2017 du PIB suisse a été calculée par Wüest Partner sur la base des estimations effectuées par différents instituts de prévisions conjoncturelles. Chiffres cantonaux provisoires pour la population en 2016 (état : 15.12.2016 selon l'OFS pour la période du 01.01.2016 eu 30.09.2016).



**Banque Cantonale Neuchâteloise**  
Place Pury 4  
CH-2001 Neuchâtel

Avenue Léopold-Robert 44  
CH-2301 La Chaux-de-Fonds

[info@bcn.ch](mailto:info@bcn.ch)  
[www.bcn.ch](http://www.bcn.ch)



**Wüest Partner SA**  
Rue du Stand 60-62  
CH-1204 Genève  
[www.wuestpartner.com](http://www.wuestpartner.com)