



# LE MARCHÉ IMMOBILIER NEUCHÂTELOIS 2022

# ÉDITORIAL

## CHÈRES NEUCHÂTELOISES, CHERS NEUCHÂTELOIS,

La population de Cressier a vu Dame Nature se déchaîner dans les rues du village l'an dernier. Aujourd'hui, la guerre se rappelle aux souvenirs de l'Europe, l'inflation se renforce et les marchés deviennent plus volatils. Ainsi, la notion de risque, notamment pour l'immobilier, mérite un regain d'attention. La pandémie a certes intensifié la volonté des citoyennes et citoyens d'acquérir leur propre logement, mais une certaine prudence post-Covid s'installe.

Face à l'incertitude, cette réaction est normale. Rappelons toutefois que les conditions de financement restent particulièrement attractives, même si la remontée des taux d'intérêts a démarré outre-Atlantique. Et pour aiguiller tous les professionnels du secteur immobilier, mais également les investisseurs en quête de rendement ou les particuliers à la recherche d'un bien, la Banque Cantonale Neuchâteloise publie pour la sixième fois un panorama détaillé du marché immobilier neuchâtelois en collaboration avec Wüest Partner.

Si cette publication souligne que la dynamique des prix a été particulièrement forte l'an dernier, aussi bien pour les villas que pour les PPE, les attentes pour 2022 sont plus modérées. Certes, la démographie a repris quelques couleurs dans le canton et les perspectives d'emploi s'annoncent positives, mais le renchérissement pourrait freiner la demande dans ces deux segments. Pour les biens de rendement, l'attrait des institutionnels demeure intact, la pierre constituant toujours une source de rendement incontournable. Cette classe d'actifs reste fondamentale dans les portefeuilles au regard de l'environnement actuel.

Cette nouvelle étude montre, dans son chapitre spécial (pages 12 et 13), les risques climatiques auxquels sont soumises les régions neuchâteloises. Mais pour tous les autres risques, il est également essentiel d'adopter une approche sur mesure dans les projets immobiliers. Par sa connaissance fine du marché, mais aussi par son regard historique, la BCN vous permettra donc de faire les meilleurs choix d'investissement et de financement en fonction de vos besoins et de votre réalité financière. Nous entendons jouer ce rôle de guide.

Merci pour votre confiance et excellente lecture !



**Pierre-Alain Leuenberger**  
Directeur général



«Si la dynamique  
des prix a été  
particulièrement  
forte l'an dernier,  
les attentes pour  
2022 sont plus  
modérées.»

# EN UN COUP D'ŒIL

## TENDANCES 2022

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



## REGARDS 2021

### Evolution annuelle des prix (en %)

Villas*	↗	+13,4
PPE*	↗	+5,8
Appartements (location)	↘	-1,5
Bureaux (location)	↗	+3,7

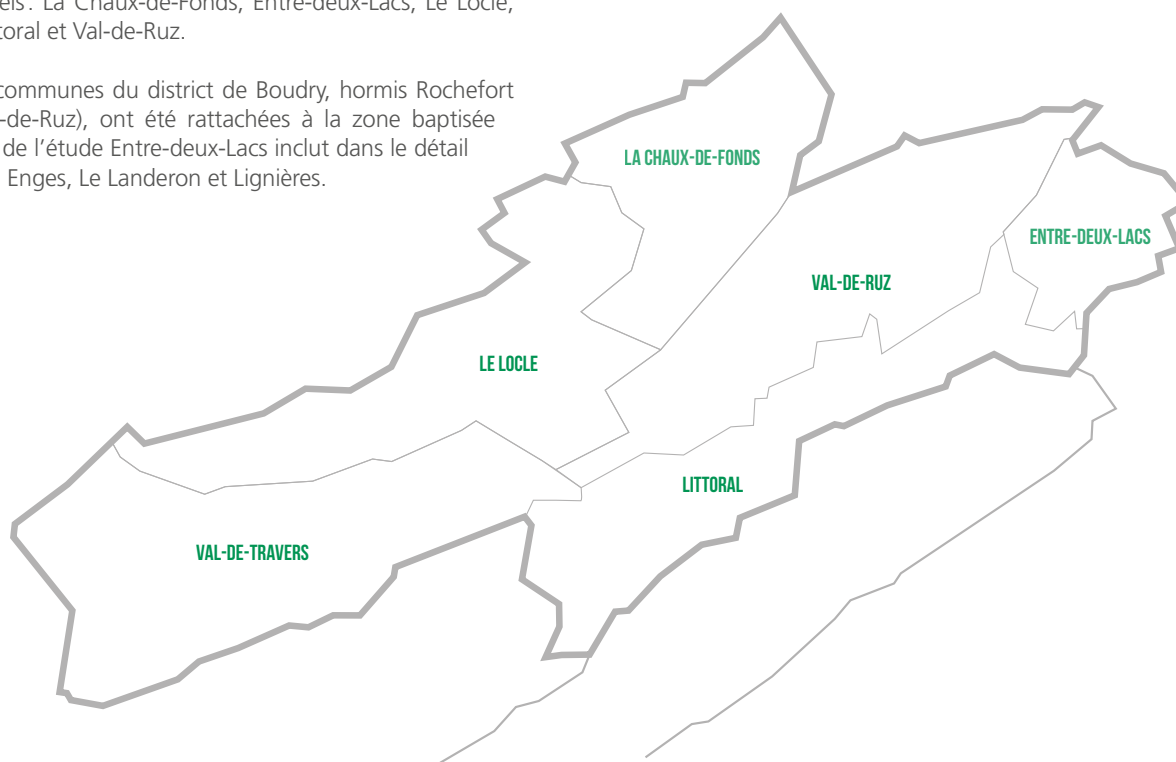
\* Variation des prix entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2020 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2021

# 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

	Entre-deux-Lacs	La Chaux-de-Fonds	Littoral	Le Locle	Val-de-Ruz	Val-de-Travers	Neuchâtel	Berne	Vaud	Suisse
<b>Nombre d'entreprises</b>										
Évolution 2020 - 2021	5,54%	4,22%	4,79%	5,33%	9,15%	7,55%	5,18%	3,80%	4,97%	4,08%
<b>Chômage</b>										
2021*		4,1%	4,4%	4,0%	2,5%	3,8%	4,2%	2,4%	4,1%	3,0%
Taux moyen 2016 - 2021*		5,3%	5,6%	5,7%	3,3%	5,1%	4,7%	2,3%	4,1%	2,9%

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.

## UN CHANGEMENT DE PARADIGME

Les deux dernières années ont changé nos habitudes et fait évoluer certains fondamentaux du marché immobilier. Il est dorénavant plus aisé d'entrevoir des changements en profondeur de certains modes de vie, de notre façon de travailler mais également d'apprécier la capacité d'adaptation et de création de solutions de notre marché tant immobilier que de l'ensemble de notre économie.

### Une économie résiliente face à la crise

L'année 2021 a été marquée par une nette reprise économique pour le canton déjà initiée lors du second semestre 2020. Alors que nous pouvions nous attendre à une hausse des faillites, la reprise a été fulgurante, à tel point que certains domaines ont atteint des records, à l'image des exportations horlogères. Malgré un niveau absolu supérieur à la Suisse, le taux de chômage cantonal a baissé pour s'établir à 4,2% (contre 4,7% en moyenne sur la période 2016-2021) et le nombre d'entreprises a encore augmenté en 2021.

### Effet positif sur le marché immobilier

Grâce à cette reprise économique et à l'attrait de l'immobilier comme valeur refuge en période plus trouble, le marché s'est très bien porté l'année dernière. Les diverses évolutions ont été positives notamment les niveaux de loyers des surfaces de bureaux ainsi que les taux de l'offre qui ont stagné ou diminué. Au même titre, l'indice des prix de transaction des immeubles de rendement (locatif) a progressé, confirmant l'engouement pour la pierre dans le canton.

### Un boom des prix pour la propriété

Mais l'effet le plus important a été constaté sur les segments résidentiels en propriété tant sur les villas (surtout d'ailleurs) que sur les PPE. La période de Covid-19 a mis en exergue de nouvelles attentes au niveau de la demande, notamment pour des logements spacieux, afin de créer une pièce dédiée au télétravail, dans un cadre plus vert et plus calme. Le canton répond parfaitement à ces critères grâce à la diversité de son territoire, entre la chaîne du Jura et le littoral. Cette attractivité résidentielle se traduit également par la croissance démographique positive observée en 2021 (+0,12%) mettant fin à l'érosion de la population constatée depuis 2017.

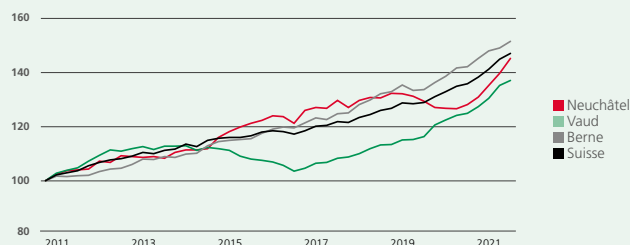
### De grandes incertitudes planent pour le futur

La crise sanitaire pourrait-elle resurgir plus tard dans l'année? A cette incertitude s'ajoute la guerre en Ukraine. La violence de ce choc aura vraisemblablement un impact sur le marché immobilier, les prévisions étant toutefois difficiles à l'heure actuelle. Si le conflit dérape ou s'enlise, la crise ukrainienne va certainement conduire à une intensification de la hausse des prix de l'énergie, des matières premières et des coûts d'approvisionnement (offre, production). Avec comme conséquence directe une dégradation du pouvoir d'achat des ménages qui amputerait une partie de la demande de logements. Un enlisement du conflit pourrait modifier les mouvements migratoires. Avec 7'000 ressortissants ukrainiens, notre pays n'est a priori pas une destination prioritaire pour les réfugiés. Mais notre image de havre de sécurité peut les attirer et impacter ainsi la population étrangère dans notre pays. Aussi, la conjugaison de ces différents facteurs ne permet pas d'établir de prévisions économiques fiables à court terme, mais le conflit ukrainien risque de les assombrir avec plus d'inflation et moins de croissance.

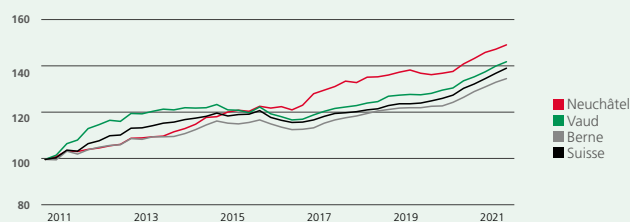
## ÉVOLUTION DES PRIX SUR 10 ANS

Base 100 : 1<sup>er</sup> trim. 2011

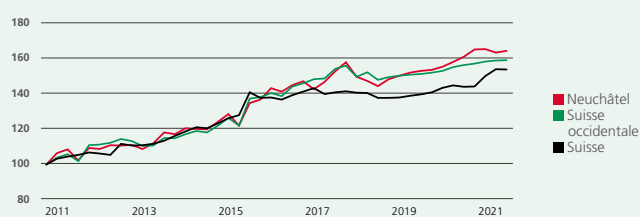
### VILLAS Indices des prix de transaction



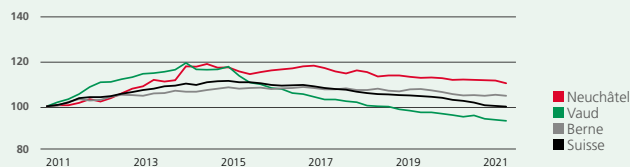
### PPE Indices des prix de transaction



### IMMEUBLES DE RENDEMENT Indices des prix de transaction



### APPARTEMENTS Indices des prix des loyers

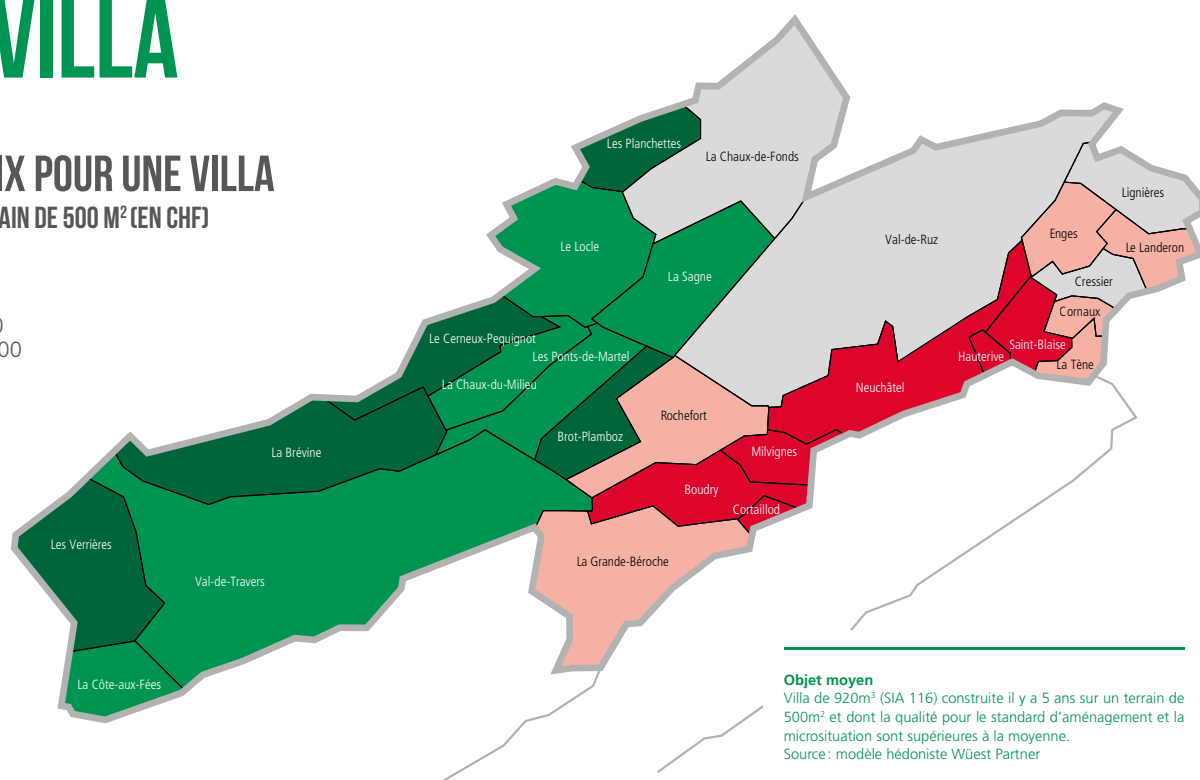


Source: Wüest Partner

# LE MARCHÉ DE LA VILLA

## ATLAS DES PRIX POUR UNE VILLA DE 920 M<sup>3</sup> SUR UN TERRAIN DE 500 M<sup>2</sup> (EN CHF)

- moins de 800'000
- 800'000 - 950'000
- 950'000 - 1'100'000
- 1'100'000 - 1'250'000
- plus de 1'250'000



### Evolution des prix toujours soutenue en Suisse

Les changements de mode de vie et la crise sanitaire ont continué à mettre sous tension les prix du segment résidentiel et en particulier des villas avec une hausse de l'ordre de 7% ces 12 derniers mois. Cette augmentation quand bien même très élevée reste plutôt modeste en comparaison internationale où des croissances jusqu'à 30% ont été atteintes. Le marché suisse connaissant des hausses régulières depuis de nombreuses années, il est normal d'observer une évolution moins soutenue que dans des pays voisins. L'institutionnalisation du télétravail semble agir comme élément déclencheur au niveau de la demande d'objets plus spacieux, avec des espaces extérieurs plus généreux. Du côté de l'offre, les dernières votations limitant le mitage du territoire influencent grandement le nombre de terrains disponibles en zone villa à bâtir, en privilégiant la densification des centres urbains au détriment des zones faiblement construites.

### Confirmation des tendances à Neuchâtel en 2021

Dans le canton de Neuchâtel, l'évolution a encore été plus marquée ces quatre derniers trimestres avec une hausse de 8,4%, après la baisse connue entre 2019 et début 2020, confirmant ainsi l'engouement pour ce type d'objet en Suisse et l'attractivité résidentielle du territoire neuchâtelois. Pour 2022, la tendance à la hausse devrait se poursuivre, mais de manière plus modérée qu'en 2021, étant donné la remontée des taux qui a débuté il y a quelques mois en réponse à l'inflation grandissante et la croissance démographique encore modeste.

Le même constat est observé dans les différentes régions neuchâteloises avec des augmentations comprises entre 7% pour

La Chaux-de-Fonds et jusqu'à 11,6% pour la région de l'Entre-deux-Lacs. Notons que ces hausses sont importantes et continues depuis 2011. Malgré des évolutions démographiques relativement faibles voire négatives dans certaines régions, les effets du Covid semblent se confirmer sur la demande.

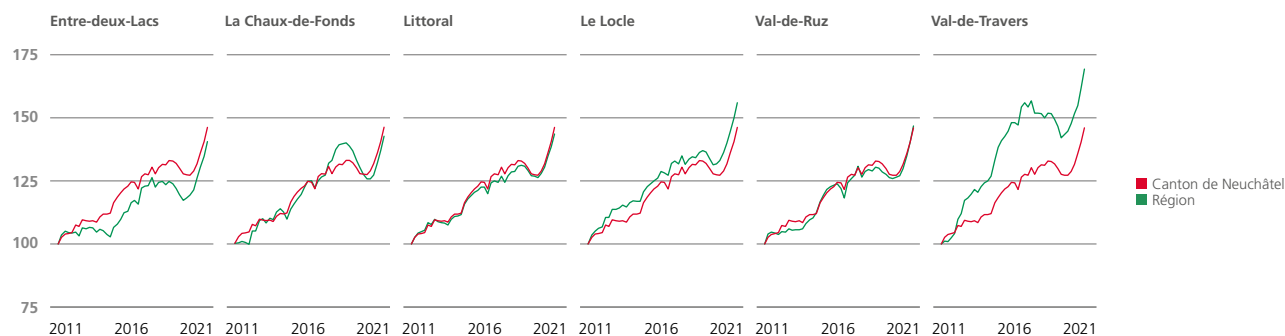
### Assèchement de l'offre en perspective

A l'échelle de la Suisse, le nombre de demandes de permis pour les villas continue de baisser. Le rebond observé l'année dernière dans le canton de Neuchâtel n'aura été que passager, les demandes de permis durant 2021 sont reparties à la baisse. Le constat est identique pour les cantons voisins de Berne et Vaud. Là encore, les effets de la Loi sur l'aménagement du territoire jouent un rôle de régulateur dans l'évolution de l'offre. D'ailleurs, hormis pour la région du Locle, les taux de l'offre ont dans l'ensemble tendance à évoluer négativement. Ils sont bien inférieurs à l'évolution des 10 dernières années et très proches du niveau national.

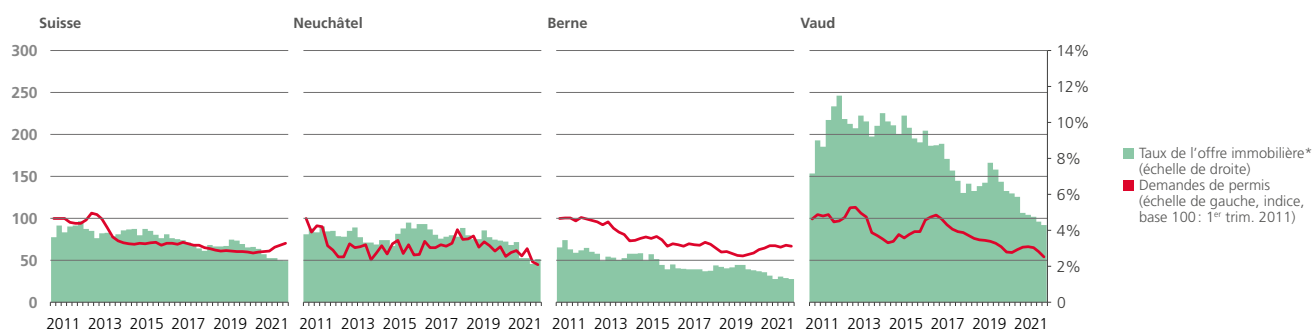
### Des villas de moins en moins abordables

Le lien de causalité entre l'évolution positive des prix et les prix absolus est évident. Alors que les prix ont progressé plus rapidement à Neuchâtel que pour les cantons voisins, ils restent encore abordables par rapport à d'autres régions de Suisse (à moins de 1'000'000 de francs au Locle, au Val-de-Travers ou à La Chaux-de-Fonds contre 1'148'000 et 1'548'000 francs en moyennes cantonale et nationale). Les conditions de financement pourraient jouer un rôle régulateur dans la croissance des prix pour les prochains mois.

## 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. Par exemple, un taux de l'offre de 4% indique que sur 100 villas que compte le canton, 4 sont proposées à la vente sur le marché.

## Principaux indicateurs du marché de la villa\*

Région	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix villa (objet moyen)	
	2021	2011-2021	2021	2011-2021	2019	2011-2019	2021	2011-2021**
Entre-deux-Lacs	2,00%	3,86%	0,95%	0,84%	0,67%	0,60%	1'128'000	2,55%
La Chaux-de-Fonds	2,79%	2,31%	4,26%	2,28%	0,29%	0,65%	977'000	1,88%
Littoral	1,44%	3,31%	1,62%	1,02%	0,34%	0,68%	1'320'000	2,84%
Le Locle	6,73%	4,42%	4,46%	3,98%	0,41%	0,71%	888'000	3,57%
Val-de-Ruz	2,59%	4,47%	0,87%	0,82%	1,05%	1,14%	1'068'000	2,93%
Val-de-Travers	2,51%	4,16%	1,75%	1,42%	0,59%	0,62%	890'000	4,65%
<b>Canton</b>								
Neuchâtel	2,40%	3,62%	2,38%	1,57%	0,52%	0,75%	1'148'000	3,01%
Berne	1,29%	2,17%	1,62%	1,55%	0,46%	0,63%	1'342'000	3,89%
Vaud	4,33%	8,19%	1,37%	0,87%	0,77%	0,91%	1'724'000	2,59%
<b>Suisse</b>	2,27%	3,48%	1,56%	1,30%	0,60%	0,78%	1'548'000	3,42%

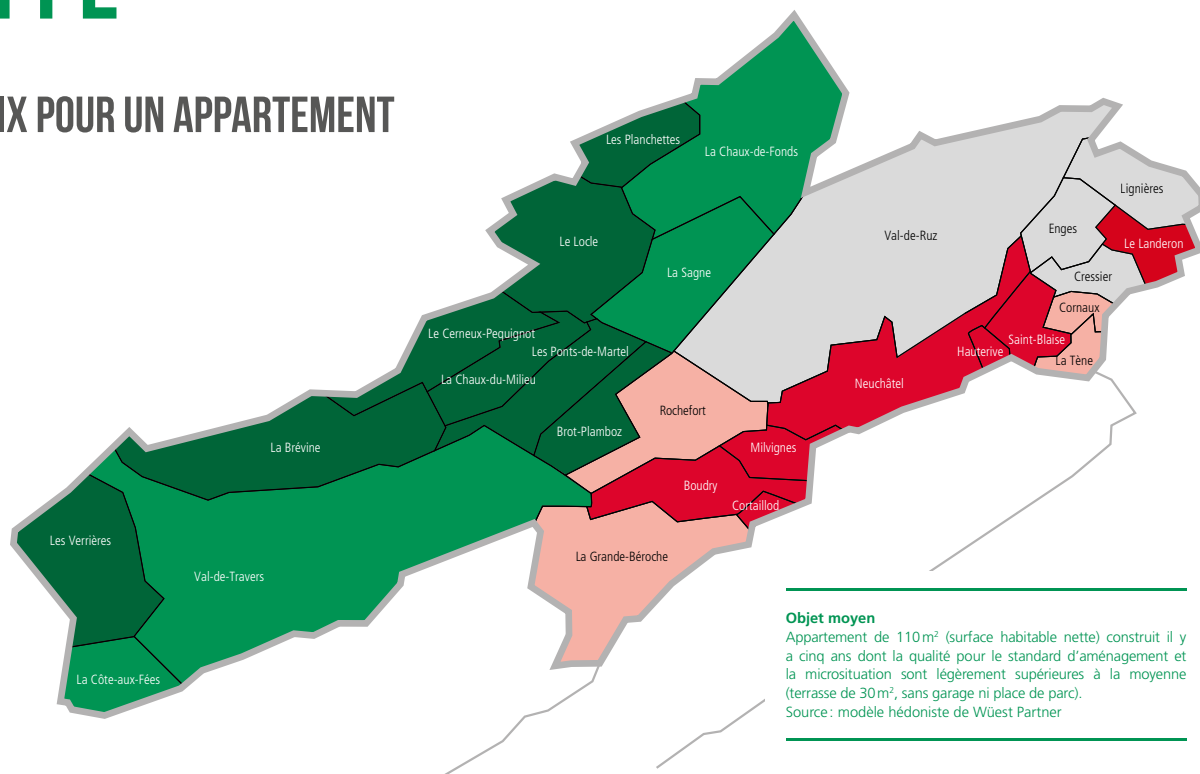
\* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies; les vacants représentent tous les logements selon l'OFs.

\*\* taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix.

# LE MARCHÉ DE LA PPE

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

- moins de 550'000
- 550'000 - 650'000
- 650'000 - 750'000
- 750'000 - 850'000
- plus de 850'000



### Tous les voyants au vert

Malgré les incertitudes liées à la crise, la Suisse a très bien passé l'année 2021 avec une reprise de l'emploi et des perspectives aussi réjouissantes pour la croissance (avant les nouvelles incertitudes liées au conflit Russie-Ukraine). Dans ce contexte, le segment de la PPE a connu une forte hausse annuelle de 6,7% au niveau Suisse. Comme pour les maisons individuelles, cette hausse paraît importante de prime abord mais reste modérée en comparaison internationale. En revanche et contrairement au segment des villas, le canton de Neuchâtel a connu une évolution plus faible des prix (6,2%). La pénurie provoquée par les effets de la LAT en zone villa a probablement moins d'impact sur les constructions PPE considérées déjà comme plus denses et allant dans l'esprit de la votation visant à densifier les centres urbains.

### Evolution moins marquée mais largement globalisée

Quand bien même les évolutions des prix des PPE sont inférieures à celles observées dans le segment de la villa, elles n'en demeurent pas moins bien réelles sur le territoire neuchâtelois. L'augmentation est même supérieure à 7% dans 3 régions sur 5 (Entre-deux-Lacs, Le Locle et Val-de-Ruz). Seule la région de La Chaux-de-Fonds a vu ses prix croître à une moyenne inférieure à 5% (4,1%). Là encore, les effets de la crise sanitaire ont l'air d'avoir été plus déterminants que la très faible évolution démographique au niveau de la demande. Cette dernière a même été négative pour la région du Locle et du Val-de-Travers par exemple alors que les prix y ont fortement augmenté. Si la croissance constatée est légèrement inférieure pour le Littoral, elle reste très importante en regard des prix absolus déjà bien supérieurs pour cette région (environ 20% plus élevés que dans l'Entre-deux-Lacs).

### Demande en hausse et stabilité de la construction

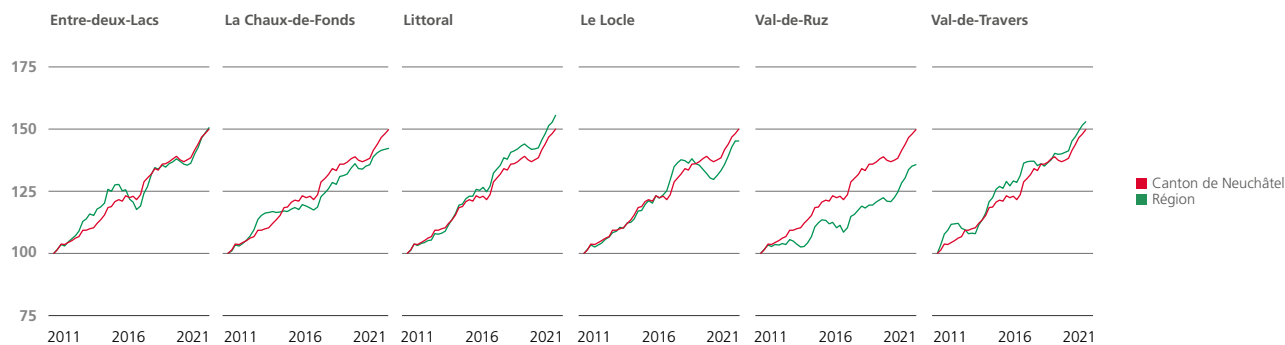
Le boom des demandes de la période 2017 à 2019 semble révolu. Les effets de la suroffre sont également en train d'être résorbés et le niveau général du taux de l'offre est peu ou prou similaire à l'échelle nationale. Compte tenu de ses prix absolus et par m<sup>2</sup> plus avantageux que d'autres cantons voisins, une appréciation de la demande de petits investisseurs privés (buy-to-let) pourrait expliquer en partie l'absorption de l'offre alors qu'in fine l'évolution démographique a stagné. Comme évoqué l'année dernière, il est également possible qu'une partie des projets autorisés durant le pic de 2018-2019 ne soient pas encore mis sur le marché pour des questions de retard, de manque de commercialisation ou tout simplement car il s'agit de construction d'immeubles locatifs résidentiels et non de PPE. Plusieurs projets ont été recensés en cours (demande de permis ou autorisation en force) dans les différentes régions. Les six plus importants en termes de volume d'investissement représentent environ 220 unités.

### Des prix PPE abordables

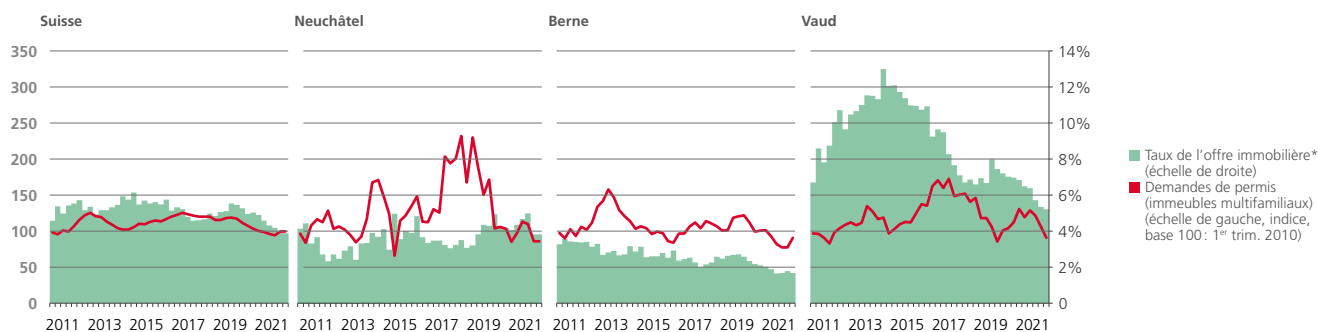
Alors que l'évolution des prix a été marquée et proche du niveau national, les prix absolus restent plutôt abordables dans la quasi-totalité des régions. En effet, la moyenne neuchâteloise pour un logement standard est de 791'000 francs contre par exemple 888'000 francs à Berne ou 1'083'000 francs pour la Suisse. Les disparités sont toujours importantes dans le canton où comme pour les villas, les moyennes du Littoral et de l'Entre-deux-Lacs sont les plus élevées. Il faut presque compter un million de francs pour acquérir un logement PPE standard dans la région du Littoral.



## 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. Par exemple un taux de l'offre de 10% indique qu'un appartement en PPE sur dix existants est disponible à la vente.

## Principaux indicateurs du marché de la PPE\*

Région	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix PPE (objet moyen)	
	2021	2011-2021	2021	2011-2021	2019	2011-2019	2021	2011-2021**
Entre-deux-Lacs	4,20%	5,25%	0,95%	0,84%	0,43%	1,10%	818'000	3,71%
La Chaux-de-Fonds	4,21%	3,10%	4,26%	2,28%	1,43%	0,64%	646'000	3,33%
Littoral	3,69%	4,04%	1,62%	1,02%	0,81%	0,80%	976'000	4,03%
Le Locle	6,47%	3,90%	4,46%	3,98%	0,08%	0,22%	513'000	3,42%
Val-de-Ruz	3,37%	4,93%	0,87%	0,82%	1,21%	1,54%	706'000	2,73%
Val-de-Travers	2,47%	2,05%	1,75%	1,42%	0,47%	0,38%	624'000	3,62%
<b>Canton</b>								
Neuchâtel	3,96%	3,80%	2,38%	1,57%	0,90%	0,74%	791'000	3,72%
Berne	1,72%	2,67%	1,62%	1,55%	0,80%	1,03%	888'000	2,70%
Vaud	5,39%	9,15%	1,37%	0,87%	1,43%	1,51%	1'204'000	2,75%
<b>Suisse</b>	3,96%	5,24%	1,56%	1,30%	1,41%	1,54%	1'083'000	2,86%

\* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies; les vacants représentent tous les logements selon l'OFs.

\*\* taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix.

# ÉVOLUTION DU LOYER DES LOGEMENTS ET DES BUREAUX

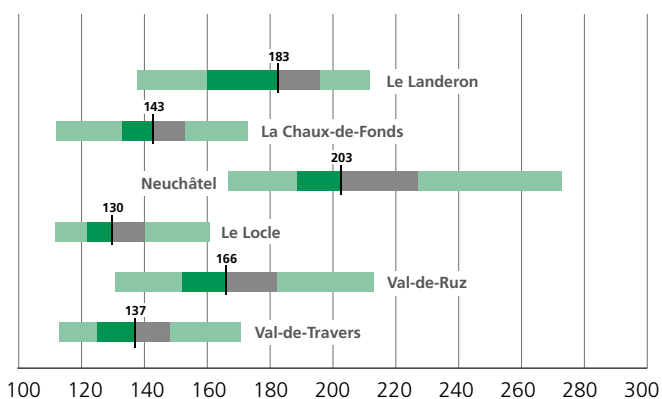
## Constance des vacants dans le canton

Le taux de logements vacants est resté très stable en 2021 encore pour s'établir à 2,38% (contre 2,35% en 2020) sur l'ensemble du territoire neuchâtelois. Ce taux reste supérieur à la moyenne suisse de 1,56%. L'absorption des vacants est d'ailleurs moins importante dans le canton que pour la Suisse. Les régions de La Chaux-de-Fonds et du Locle souffrent toujours d'une situation détendue avec des taux de respectivement 4,26% et 4,46%. La situation de pénurie comme indiquée par l'OFS (inférieure à 1,5%) est observée uniquement dans les régions d'Entre-deux-Lacs et du Val-de-Ruz. Depuis dix ans, le taux de vacants de l'ensemble des régions a eu tendance à augmenter, illustrant les limitations au niveau de la demande (évolution démographique stagnante voire en diminution) et l'apparition de nouveaux projets alimentant l'offre.

## Une orientation à la baisse pour l'offre de logements locatifs

Sur les six régions, quatre montrent des signes positifs d'absorption de l'offre de logements locatifs, toutefois à des niveaux différents. La baisse est marquée dans le Val-de-Ruz où le taux est même inférieur à 9% alors qu'il était encore proche de 13% fin 2019. Cette tendance baissière est également constatée à La Chaux-de-Fonds avec un niveau absolu qui reste important (environ 12%). Le Littoral et le Val-de-Travers présentent une liquidité proche avec des taux de l'offre aux alentours de 7,5%. Pour Le Locle, une légère hausse est observée faisant perdurer le taux à un niveau supérieur à 11%. Enfin, l'Entre-deux-Lacs a connu une légère hausse mais reste très largement la région avec le taux de l'offre le plus faible, soit environ 5,5%. Cette hausse est peut-être due à une ou plusieurs constructions dont la commercialisation/location n'était pas encore terminée lors du recensement, car sur les quatre derniers trimestres, la tendance était clairement à la baisse.

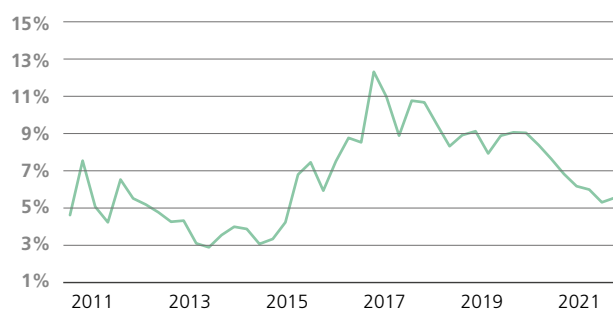
## Niveau actuel des loyers des immeubles locatifs par chef-lieu (quantiles, en CHF/m<sup>2</sup>, an)



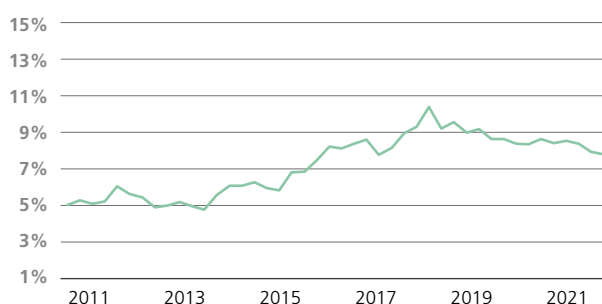
## Poursuite de la diminution des loyers de l'offre

Le marché immobilier suisse est toujours aussi paradoxal. Les évolutions des prix de transaction des immeubles locatifs sont toujours positives alors que la tendance à la baisse des loyers de l'offre sur le segment résidentiel se poursuit. En Suisse, les loyers moyens ont reculé de 2,6% durant l'année écoulée. Cette baisse de loyer s'explique par un effet de composition de l'offre. En effet, en raison de la faiblesse de l'activité de construction (neuf), une part importante du stock de logements anciens avec des baux datant d'il y a plusieurs années arrive sur le marché et constitue désormais une part importante de l'offre. En conséquence, les loyers sont plus faibles (loyers des logements anciens). La tendance est similaire pour le canton de Neuchâtel qui observe une baisse de 1,5% du niveau des loyers. Elle devrait se poursuivre durant l'année en cours avec une faible croissance démographique et les nouvelles incertitudes économiques liées à la guerre en Ukraine. Les effets positifs mentionnés lors de notre dernière étude notamment en matière de fiscalité devraient permettre à moyen terme de stabiliser cette situation.

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



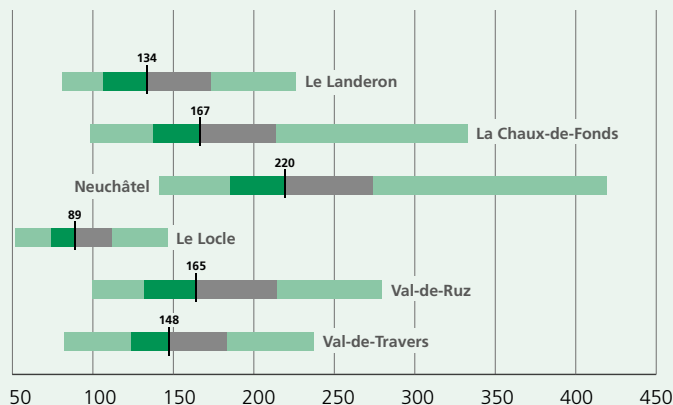
## Taux de l'offre\* dans la région du Littoral



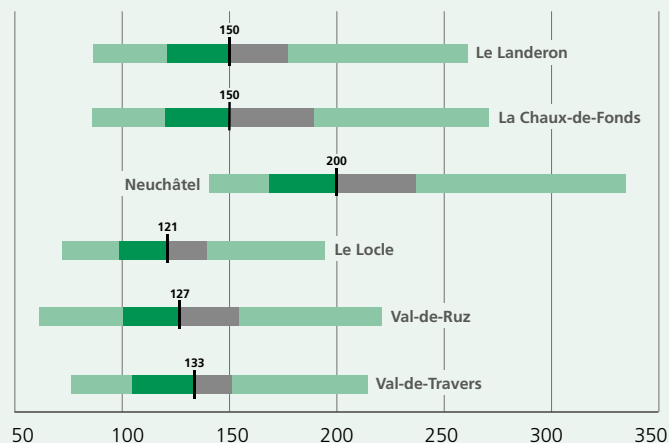
\* nombre de logements proposés à la location (annonces répertoriées) par rapport au stock de logements existants. Par exemple, un taux de 8% indique que 8 appartements sont proposés à la location sur 100 appartements dédiés à la location.

## SURFACES DE BUREAUX DEMANDÉES

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



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

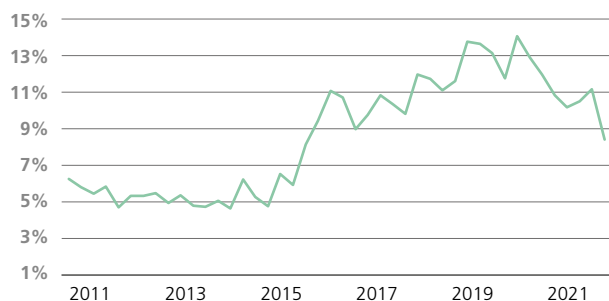


### Davantage de flexibilité demandée

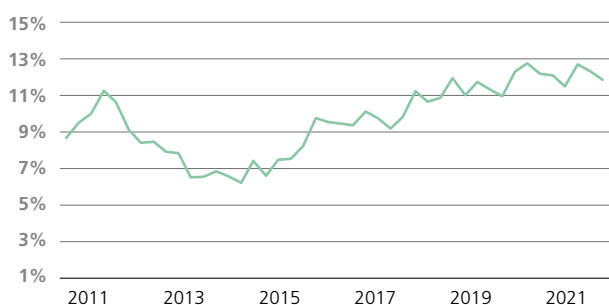
Alors qu'au niveau suisse, une baisse des loyers de l'ordre de 2,5% a été observée, Neuchâtel s'en tire admirablement bien avec une hausse de près de 3,7% en 2021. La reprise économique a été bénéfique sur le marché des surfaces administratives. Le rebond observé notamment dans les exportations avec une année même record pour l'industrie horlogère a permis de motiver la demande de surfaces et de retrouver le niveau d'avant la crise sanitaire. Les possibilités étendues du télétravail restent un paramètre qui génère des incertitudes sur la demande future en surfaces de bureau. On assiste également à une transformation de cette demande vers plus de flexibilité tant sur les surfaces louées que les durées des baux. S'agissant de sociétés en cours de développement, il est souvent peu aisé de conclure un bail à long terme sur une surface définie. La flexibilisation et la modularité des espaces et des bailleurs pourraient être une clé du succès pour les futures commercialisations.

Concernant les surfaces commerciales, le marché est plus régulier et les évolutions minimales. Le taux de l'offre est relativement stable et faible, tout juste au-dessus de 1%. Il est largement inférieur au niveau vaudois et suisse. Les questions liées au changement de consommation, notamment avec l'essor des ventes en ligne, remettent partiellement le modèle d'affaires en question et demandent au propriétaire de s'adapter. On observe cependant de nouveaux groupes qui s'implantent physiquement dans les villes ou en périphérie et qui continuent à croire au commerce de détail.

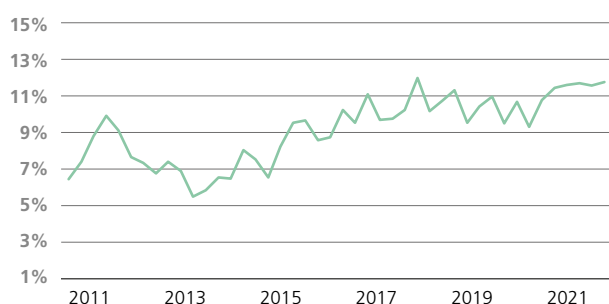
### Taux de l'offre\* dans la région du Val-de-Ruz



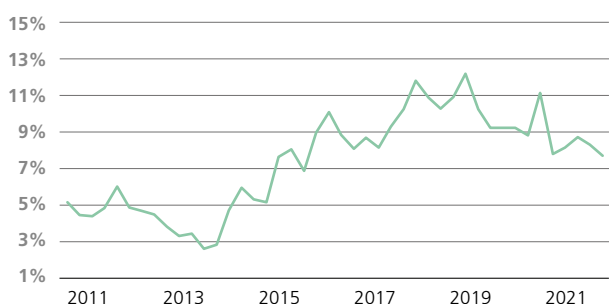
### Taux de l'offre\* dans la région de La Chaux-de-Fonds



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



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



# COMMENT LES DANGERS NATURELS INFLUENCENT-ILS L'IMMOBILIER ?

## UN CANTON EXPOSÉ AUX RISQUES DE CRUES ET D'INONDATIONS

Avec le réchauffement climatique, les conditions météorologiques extrêmes devraient se multiplier et s'intensifier. En Suisse, des phénomènes de dangers naturels, qu'ils soient d'origine météorologique, comme la grêle ou les fortes précipitations, liés à la gravitation, avec les crues et les glissements de terrain, et dans une moindre mesure les phénomènes géologiques (séismes) se produisent de façon périodique. Depuis 1972, l'Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage (WSL) recense les dommages d'ordre gravitationnel (terme qui regroupe les crues, les ruissellements de surface, les laves torrentielles, les glissements et coulées de boues, les chutes de pierre, etc.). Il estime que les dégâts causés par les crues ont coûté 12,7 milliards de francs depuis cette date.

Le canton de Neuchâtel n'est pas épargné par ces dangers naturels. Sur la période 1972-2019, le WSL a recensé 447 événements gravitationnels, dont la majorité concernent des crues avec des dégâts les plus importants, soit plus de 2 millions de francs par sinistre, pour les inondations du Val-de-Ruz en 2019 (Villiers et Dombresson, voir carte). Ainsi, le risque principal concerne les crues et les inondations liées à de fortes précipitations ou violents orages avec le risque de faire déborder des cours d'eau et d'entraîner des gravats.

On se souviendra surtout de l'année 2021 qui a été particulièrement rude pour le canton de Neuchâtel avec la crue historique du lac de Neuchâtel du mois de juillet, le débordement du lac de Biemme qui a inondé des immeubles au Landeron (Entre-deux-Lacs), les inondations de Cressier (Entre-deux-Lacs), et les récents éboulements survenus à Fretereules (Val-de-Ruz) au mois de décembre et à Saint-Sulpice (Val-de-Travers) suite au glissement de terrain sur la route cantonale entre Fleurier et les Verrières en février 2022.

### Plus de 6'100 sinistres l'an dernier

Au total en 2021, plus de 6'100 sinistres ont été annoncés à l'établissement cantonal d'assurance et de prévention du canton selon lequel les dommages (toutes catastrophes confondues) pourraient atteindre 55 millions de francs. Pour faire face au réchauffement climatique, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022, le canton s'est réorganisé avec la création d'un nouvel office des cours d'eau et des dangers naturels qui regroupe l'actuel secteur des lacs et des cours d'eau ainsi que les compétences en matière de géologie.

Les dangers naturels représentent des risques importants pour

l'immobilier. Sur la base des données du WSL, Wüest Partner a développé une méthodologie de regroupement spatial qui a permis de créer des cartes de dangers naturels. Ces dernières indiquent l'intensité et la probabilité d'occurrence d'un événement. En répartissant ces dangers en 5 niveaux (niveau 1 = aucun danger, niveau 5 = danger élevé), Wüest Partner a pu quantifier l'influence de l'exposition aux dangers naturels sur les prix immobiliers.

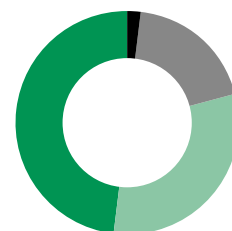
Ainsi, si on prend en compte le danger de crues, la valeur d'une villa située dans la classe de danger 3 (danger moyen) est de 1,2% inférieure à la valeur d'un objet comparable en classe de danger 1 (aucun danger). La baisse de valeur atteint même 3,3% avec la classe de danger 5 (danger élevé). Si on considère que le prix moyen d'une villa dans le canton de Neuchâtel est de 1,15 millions de francs, la perte se chiffrerait facilement à plusieurs dizaines de milliers de francs.

L'analyse de Wüest Partner indique que les villas situées dans des

### Répartition des montants des dommages en 2021, par région (en %)

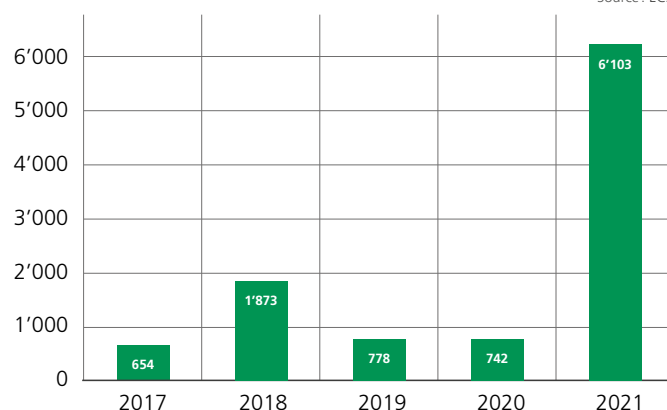
Total des dommages	CHF 55 millions
■ Val-de-Ruz	2%
■ Val-de-Travers	19%
■ Littoral	31%
■ Montagnes neuchâteloises	48%

Source : ECAP

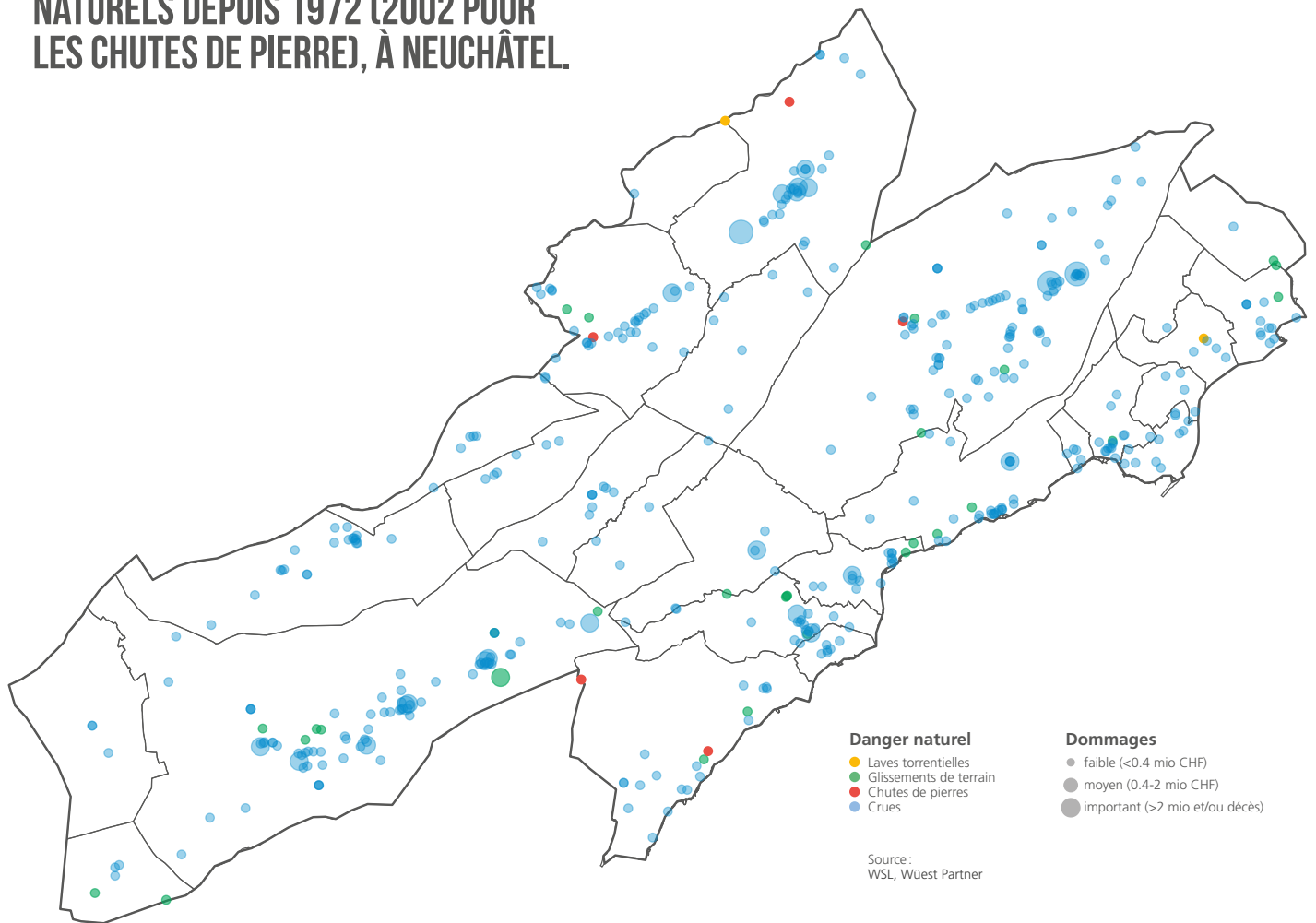


### Evolution du nombre de sinistres sur les cinq dernières années

Source : ECAP



## DOMMAGES CAUSÉS PAR DES DANGERS NATURELS DEPUIS 1972 (2002 POUR LES CHUTES DE PIERRE), À NEUCHÂTEL.



zones exposées à des risques de chutes de pierres et d'éboulements subissent les plus fortes pertes de valeur (-5,3% pour un danger de niveau moyen et -5,8% pour un danger de niveau élevé). Parmi les critères déterminants des prix, les futurs acquéreurs potentiels devront attacher certainement de plus en plus d'importance aux dangers naturels.

### Mesures de prévention et de protection

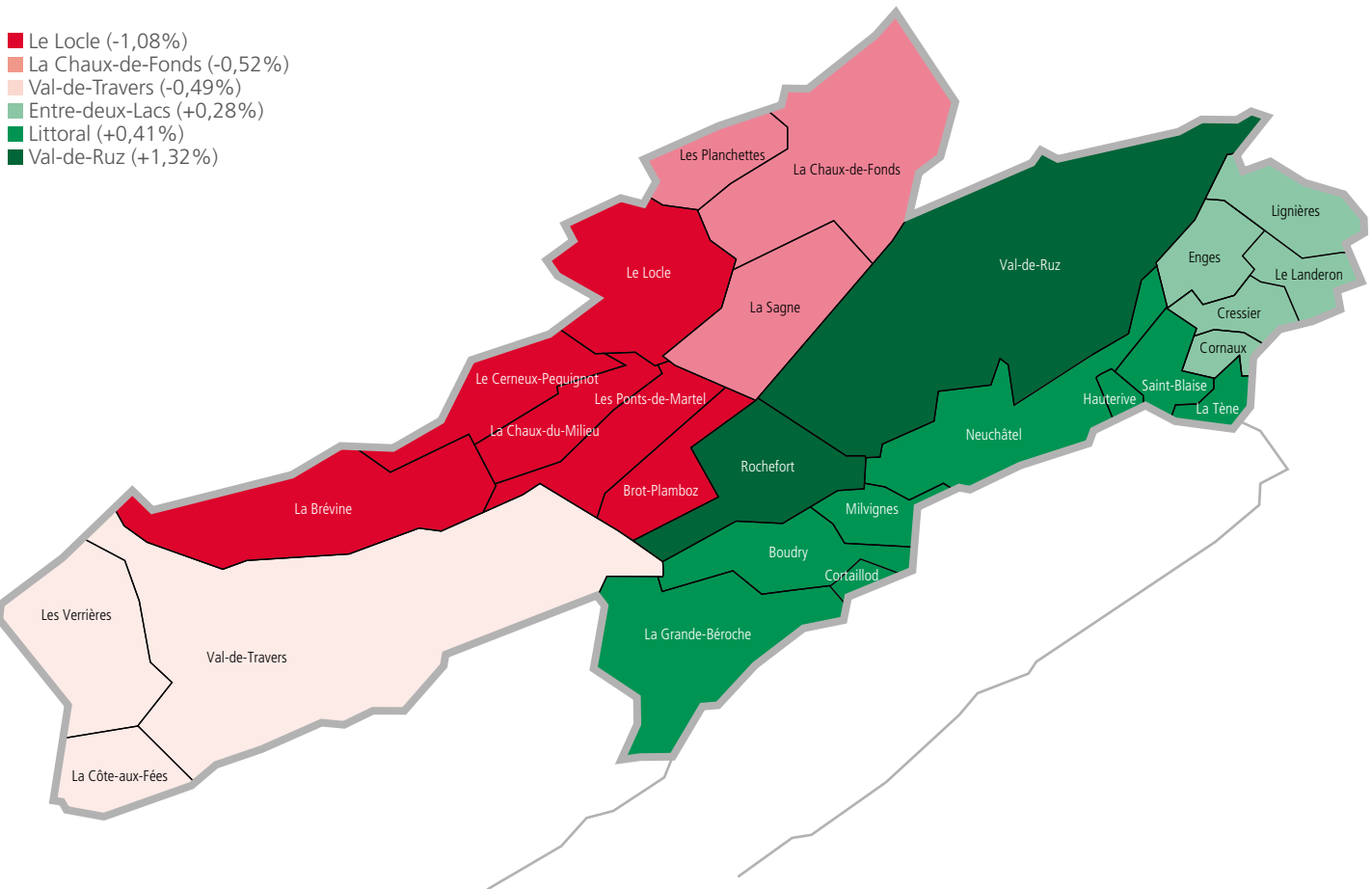
Paradoxalement, on constate que l'activité de construction est bien présente dans les zones exposées aux dangers naturels. En effet, selon les données du registre fédéral des bâtiments et des logements, 8% du parc immobilier existant se situe dans les zones exposées à un risque de crues de niveau 4. Or, on y compte 7% des projets de construction en cours. Pour prévenir les dommages liés aux dangers naturels, des mesures de prévention comme l'interdiction d'affecter un terrain à une zone d'urbanisation particulièrement dangereuse combinées à des mesures de protection comme la construction de murs de soutènement, de digues ou autres travaux d'aménagement sur les cours d'eau doivent permettre une réduction des risques d'inondations des zones à bâtir.

En complément des prescriptions relatives à l'aménagement du territoire, des normes de construction définissent également des exigences concrètes (actions sur les structures porteuses) en matière de protection des nouveaux bâtiments contre la grêle, la pression de la neige et tous les dangers naturels gravitationnels (SIA 261 et 261/1).

Finalement, le moyen le plus évident de se protéger contre les dangers naturels pour les propriétaires est de s'assurer contre les dommages. En mutualisant le risque au niveau de la collectivité (assurance des bâtiments), on peut couvrir une partie du risque, notamment pour les dangers naturels gravitationnels. Par ailleurs, en septembre 2021, le conseil national s'est prononcé en faveur de l'introduction d'une assurance suisse contre les tremblements de terre qui permettrait de combler les lacunes en matière de couverture. La BCN répond déjà en partie à cette problématique en offrant à ses clients la couverture d'assurance sismique correspondant au montant de leur prêt hypothécaire.

# ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

## CROISSANCE DE LA POPULATION ENTRE 2020 ET 2021



## CHIFFRES-CLÉS PAR CANTON ET PAR RÉGION

Évolution démographique	Entre-deux-Lacs	La Chaux-de-Fonds	Littoral	Le Locle	Val-de-Ruz	Val-de-Travers	Neuchâtel	Berne	Vaud	Suisse
Évolution 2020 - 2021	0,28%	-0,52%	0,41%	-1,08%	1,32%	-0,49%	0,12%	0,36%	0,56%	0,54%
Taux de croissance annuel moyen (2011-2021)	0,27%	-0,28%	0,29%	-0,30%	1,12%	-0,31%	0,16%	0,61%	1,22%	0,92%
Part des étrangers (2021)	20,81%	29,39%	26,84%	23,83%	16,89%	17,90%	25,15%	16,71%	32,98%	25,59%

Sources : Wüest Partner, OFS.

Nom de la commune	Nb d'habitants jusqu'à fin 2021	Évolution annuelle (en %)
<b>■ Le Locle</b>		
Le Cerneux-Péquignot	316	1,0
Les Ponts-de-Martel	1'240	0,9
La Chaux-du-Milieu	513	-0,2
Le Locle	10'731	-1,3
La Brévine	614	-1,6
Brot-Plamboz	283	-2,1
<b>■ La Chaux-de-Fonds</b>		
Les Planchettes	214	1,9
La Sagne	1'058	-0,2
La Chaux-de-Fonds	36'699	-0,5
<b>■ Val-de-Travers</b>		
La Côte-aux-Fées	481	5,3
Val-de-Travers	10'499	-0,7
Les Verrières	638	-0,8
<b>■ Littoral</b>		
La Tène	5'297	2,3
La Grande-Béroche	8'944	1,4
Milvignes	9'179	1,3
Saint-Blaise	3'272	0,5
Neuchâtel	44'398	0,0
Cortailod	4'703	0,1
Boudry	6'187	-0,2
Hauterive	2'628	-0,3
<b>■ Entre-deux-Lacs</b>		
Cornaux	1'599	0,8
Le Landeron	4'675	0,7
Cressier	1'887	-0,3
Enges	264	-0,8
Lignières	969	-1,1
<b>■ Val-de-Ruz</b>		
Rochefort	1'311	1,6
Val-de-Ruz	17'368	1,3
<b>Total</b>		
Canton de Neuchâtel	175'967	0,12

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2021 dans la commune et son évolution par rapport à 2020 (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 cinq ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la micro-situation est légèrement supérieure à la moyenne. Pour la villa de référence, le terrain est de 500m<sup>2</sup> et le volume de 920m<sup>3</sup> (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110m<sup>2</sup> (avec une terrasse ou un balcon de 30m<sup>2</sup>, 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 mensuel du marché immobilier. Chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite et sur Internet figure dans sa 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 2021), 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'État à l'économie Seco (chômage), Service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis). Les chiffres sur la population en 2021 pour les cantons de Berne et de Vaud sont provisoires.



**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)