

Chaque mois, nous décortiquons une tendance forte du canton de Neuchâtel à partir de données récoltées par la Haute Ecole de gestion Arc, notre partenaire.



Qui investit dans l'immobilier d'habitation?

Les investissements dans la construction et la rénovation de logements en 2023 montrent que Neuchâtel est, par habitant, le moins dynamique de tous les cantons romands. Découvrez nos données exclusives.

PAR ERIC.LECLUYSE@ARCINFO.CH

NOS QUESTIONS À...

THIERRY THEURILLAT PROFESSEUR À LA HAUTE ÉCOLE DE GESTION ARC



«Les taux historiquement bas n'ont pas dopé le marché neuchâtelois»

En Suisse romande, par habitant, on investit énormément dans les cantons de Genève et de Vaud. Pourquoi?

Ces deux cantons sont essentiellement urbains et, si on affine les choses, c'est tout le pourtour de l'Arc lémanique qui est concerné par un processus d'urbanisation très important ces 20 ou 30 dernières années.

Dans notre recherche en cours sur «le nouveau rôle de l'immobilier dans le développement urbain et régional en Suisse» (HEG-Arc et Unine), on montre les différentes dynamiques de l'immobilier selon les spécialisations économiques des régions, industrielles, touristiques, résidentielles ou encore de services aux entreprises.

Le dynamisme dans le canton du Valais est donc lié au tourisme et aux résidences secondaires?

Oui, l'immobilier a été un secteur économique très important non seulement pour le canton du Valais, mais également pour toutes les régions touristiques principales dans les Alpes, dans l'Oberland bernois ou dans les stations des Grisons.

La vente de terrains pour la construction de résidences secondaires a bénéficié aux propriétaires fonciers, aux entreprises de construction et de gérance immobilière ainsi qu'aux communes. Cette urbanisation extensive des montagnes et destructrice des paysages a d'ailleurs été à l'origine de la Lex Weber. Celle-ci n'a toutefois pas freiné les constructions. Par exemple, certaines communes ont fusionné pour passer au-dessus de la barre des 20% de résidences secondaires.

A l'inverse, Neuchâtel est à la traîne. Pour quelle raison?

Le canton de Neuchâtel est emblématique des cantons industriels, comme les régions de l'Arc jurassien et de la Suisse orientale.

Les dynamiques immobilières sont globalement marquées par une stagnation de la population et par des pendulaires rési-

dant dans d'autres cantons, ou dans les pays voisins (en France dans le cas de l'Arc jurassien).

Parmi les investisseurs, les personnes privées sont majoritaires dans le canton de Neuchâtel, alors qu'elles sont peu nombreuses dans les cantons de Vaud et Genève. Pourquoi cette différence?

Cela peut s'expliquer par les prix des logements. L'accès à la propriété pour les ménages est de manière générale bien meilleur marché dans les cantons industriels que dans les cantons métropolitains, comme ceux de Vaud, Genève et Zurich, ou dans les cantons touristiques.

En général, en Suisse, qui investit dans l'immobilier? Les entreprises de construction? Les privés? Les institutionnels?

Cela dépend des stratégies. En premier lieu, il y a les professionnels de la construction dont le modèle économique consiste précisément à construire pour des tiers.

«La Suisse demeure de loin le premier pays de locataires au monde, avec un taux de 64%»

Des entreprises de construction telles que Piller dans le canton Fribourg, Nicod dans le canton de Vaud ou encore Radicchi dans le canton de Neuchâtel vendent des appartements en PPE ou des maisons individuelles à des privés. Les privés, en tant que maîtres d'ouvrage, sont également des investisseurs importants. Ils achètent des logements principalement pour leur propre usage, mais également comme rendement. L'immobilier de rendement est d'ailleurs devenu un facteur très important de la hausse des prix immobiliers ces dernières



L'immobilier de rendement est devenu un facteur très important de la hausse des prix immobiliers. MURIEL ANTILLE

décennies. Les profils des investisseurs sont variés, avec des sociétés individuelles, des sociétés de capitaux ou encore des fondations. Mais il y a surtout les investisseurs institutionnels.

Les caisses de pension et les fonds immobiliers sont-ils plus puissants aujourd'hui que dans le passé?

Historiquement, l'immobilier en Suisse a été un secteur d'investissement très important pour les caisses de pension. Mais, aujourd'hui, seul un petit noyau de grandes caisses de pension, essentiellement publiques, comme celles de la Confédération (Publica) ou de cantons romands, possèdent des immeubles.

Le modèle dominant a été de investir dans l'immobilier-papier, c'est-à-dire dans des actions de fonds immobiliers de banques ou d'assurance, cotés ou non en Bourse. Cette concentration des institutionnels a d'ailleurs profité à Zurich, la principale place financière du pays.

La Suisse est un pays de locataires: est-ce encore plus vrai aujourd'hui qu'hier?

Malgré des taux d'intérêt très faibles et des mesures d'encouragement de la propriété individuelle comme le retrait d'une partie du 2e pilier, la Suisse demeure de loin le premier pays de locataires au monde, avec un taux de 64%.

Cette particularité provient du rôle très important joué par notre système de retraites par capitalisation. Comme souligné ci-dessus, l'immobilier est au cœur de ce système.

On voit de grandes variations entre cantons: il y a 55,2% de logements occupés par leur propriétaire en Valais, 49,6% dans le Jura et seulement 31,4% à Neuchâtel. Pourquoi ces différences?

Les taux hypothécaires historiquement bas n'ont pas dopé le marché de la propriété dans le canton de Neuchâtel.

Avec 31,4%, le taux de propriétaires est même inférieur à la moyenne suisse. De manière générale, le taux de propriétaires est beaucoup plus élevé dans les cantons moins urbains. Dans les villes, comme Genève (18,7%) ou encore Bâle-Ville (16%), le marché de la location est nettement dominant.

Globalement, dans quel genre de canton les personnes privées ont-elles le plus de chances de pouvoir investir?

Schématiquement, les prix diminuent avec la distance au centre. Depuis 2000, on peut observer que les gens se sont installés à une distance toujours plus éloignée de leur lieu de travail.

La croissance démographique a été particulièrement forte dans les communes, petites et moyennes, situées dans un rayon de 50 km autour de Zurich ou de Lausanne notamment, en raison de leur attractivité résidentielle.

C'est par exemple le cas du canton de Glaris. Dans notre étude, nous avons pu montrer que la dynamique immobilière de toute la partie nord du canton de Glaris a été marquée par l'installation de ménages travaillant dans l'agglomération de Zurich. Cette migration pendulaire est le résultat d'investissements dans les réseaux de transport, autoroutier et ferroviaire, de la fin des années 1990 à aujourd'hui.

Dans le canton de Neuchâtel, par habitant, le marché est éton-

namment dynamique dans le Val-de-Travers, où on dénombre des investisseurs privés. Comment l'explique-t-on?

Cette statistique est frappante. Toutefois, il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'une photographie des projets actuels. En regardant de plus près, cela peut s'expliquer par le fait qu'il y a eu un grand projet de logements protégés dont le coût avoisinait les 150 millions.

C'est en revanche très bas dans le Val-de-Ruz, où on dénombre pourtant de nombreuses villas. Pourquoi?

La faiblesse des investissements actuels fait suite à une période très dynamique. Depuis l'ouverture des tunnels sous La Vue-des-Alpes et de l'actuelle A20 il y a 30 ans, le Val-de-Ruz est devenu un espace périurbain.

Son attractivité a notamment reposé sur un accès à la maison individuelle, comparativement meilleur marché que sur le Littoral. Les projets de construction se sont multipliés jusque très récemment, portés par des entreprises de construction et des privés.

Les investisseurs institutionnels sont en revanche très actifs dans les Montagnes neuchâteloises (36%). De quoi est-ce le signe?

De manière globale, la Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel (CPCN) est, parmi les investisseurs institutionnels, le principal acteur de l'immobilier locatif du canton. Elle est née du regroupement, le 1er janvier 2010, des caisses de pensions des villes de Neuchâtel, de La Chaux-de-Fonds et de l'Etat de Neuchâtel.

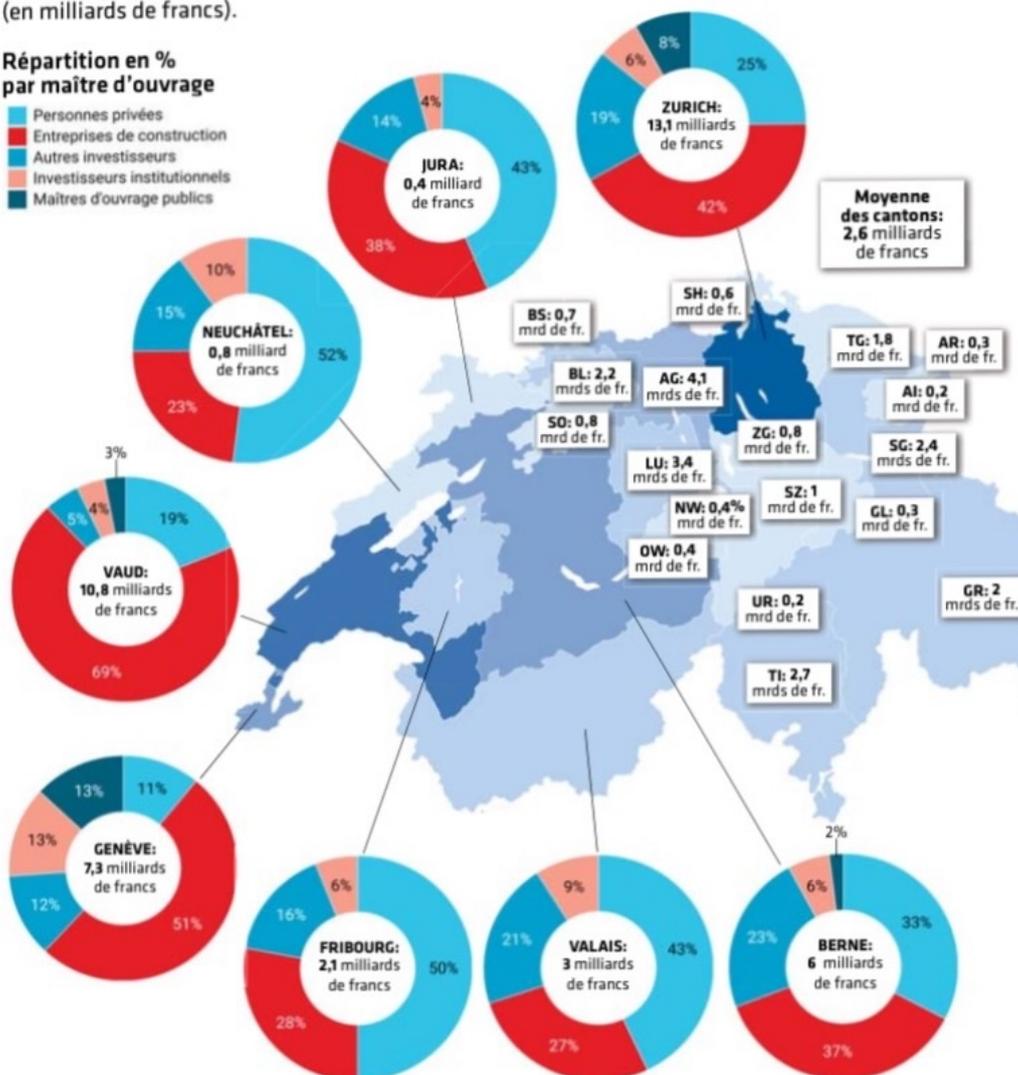
Les investissements actuels des institutionnels dans les Montagnes s'inscrivent donc dans une logique historique d'investissement local, qui était alors très marquée pour la caisse de pension de La Chaux-de-Fonds.

Le canton de Neuchâtel à la traîne pour les bâtiments d'habitation

Dépenses dans la construction et la rénovation de bâtiments d'habitation par canton. Coûts de construction et de rénovation pour des projets en chantier et terminés en 2023 (en milliards de francs).

Répartition en % par maître d'ouvrage

- Personnes privées
- Entreprises de construction
- Autres investisseurs
- Investisseurs institutionnels
- Maîtres d'ouvrage publics



Données: pour connaître les détails des données récoltées, rendez-vous dans le dossier «ArcInfo Data» sur www.arcinfo.ch
Cartes: Alain Segessemann. Source: OFS, RegBL. Créé avec: Datawrapper

Dépenses par habitant dans la construction et la rénovation de bâtiments d'habitation

Par canton et en francs, dépenses des projets de construction en chantier ou terminés en 2023 et rapportées à la population résidente permanente au 31 décembre 2022.

Canton	Dépenses par habitant (francs)
1. Berne	14 178
2. Vaud	13 027
3. Appenzell RI	9 948
7. Valais	8 392
8. Zurich	8 300
SUISSE	7 680
15. Fribourg	6 131
20. Berne	5 738
22. Jura	4 983
23. Neuchâtel	4 500
25. Bâle-Ville	3 603
26. Soleure	2 815

Taux de logements occupés par leur propriétaire

Par canton et en %, au 31 décembre 2021.

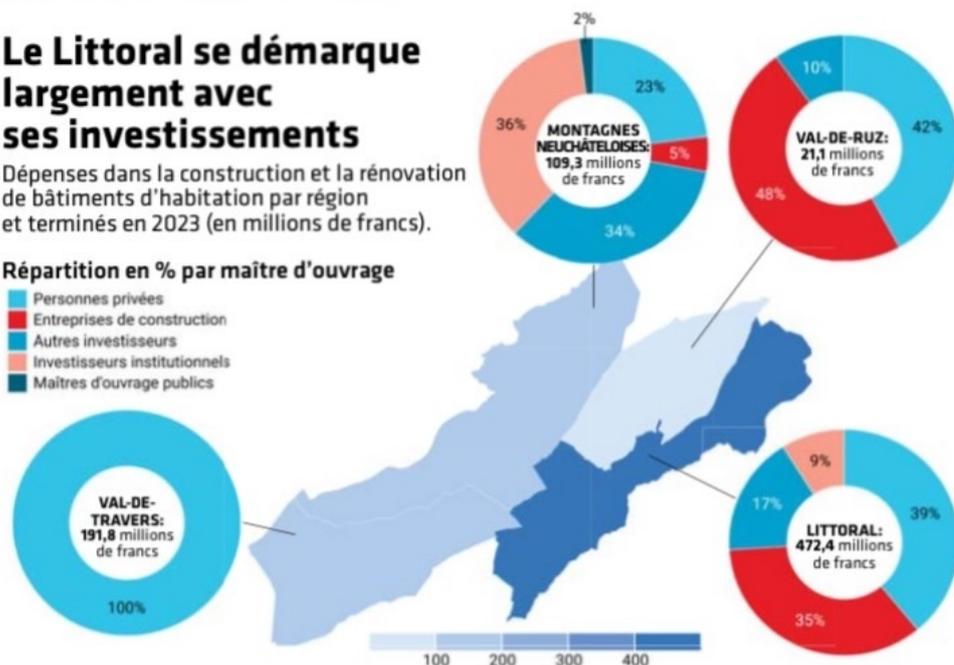
Canton	Taux de logements occupés (%)
1. Appenzell RI	56,0%
2. Valais	55,2%
3. Jura	49,6%
14. Fribourg	41,4%
19. Berne	38,4%
SUISSE	36,3%
22. Neuchâtel	31,4%
23. Vaud	29,9%
24. Zurich	27,6%
25. Genève	18,7%
26. Bâle-Ville	16,0%

Le Littoral se démarque largement avec ses investissements

Dépenses dans la construction et la rénovation de bâtiments d'habitation par région et terminés en 2023 (en millions de francs).

Répartition en % par maître d'ouvrage

- Personnes privées
- Entreprises de construction
- Autres investisseurs
- Investisseurs institutionnels
- Maîtres d'ouvrage publics



Dépenses par habitant dans la construction et la rénovation de bâtiments d'habitation

Par région et en francs, dépenses des projets de construction en chantier ou terminés en 2023 et rapportées à la population résidente permanente au 31 décembre 2022.

Région	Dépenses par habitant (francs)
Val-de-Travers	16 389
Littoral	4 923
Canton de Neuchâtel	4 500
Montagnes neuchâtoises	2 122
Val-de-Ruz	1 210

Prochain rendez-vous en février

Dans le prochain épisode de notre série «ArcInfo Data», nous vous proposerons de nouveaux chiffres inédits dans le canton de Neuchâtel et en Suisse.