

En 2019, l'immobilier se portait bien

Le rapport BCN immobilier 2020 laisse apparaître un léger ralentissement du marché à fin 2019. Depuis, les perspectives s'assombrissent, mais pas tant que ça. Des spécialistes expliquent pourquoi.

PAR LUC-OLIVIER.ERARD@ARCINFO.CH ET FABRICE.ESCHMANN@ARCINFO.CH

Les montants des nouveaux loyers privés et commerciaux devraient baisser dans le canton de Neuchâtel en 2020. Mais dans l'ensemble, le prix du logement est stable. C'est une des conclusions de l'étude annuelle du marché de l'immobilier réalisée par la Banque cantonale neuchâteloise (BCN) avec le cabinet Wüest & Partner, sur la base des données établies pour 2019. Dans un climat incertain, cette étude, réalisée en partie avant le confinement, relève que le marché de l'immobilier pourrait connaître une stabilité malgré la tempête économique qui se profile. Le prix des villas devrait se maintenir, en raison de taux d'intérêt faibles et d'une baisse des activités de construction.

Les prix à la location vont poursuivre une certaine baisse, surtout dans le secteur commercial. C'est notamment le cas des loyers de bureaux. Annoncés tendanciellement à la baisse en 2019, ils ont augmenté de 4,8% au cours de l'année passée. Mais pour la BCN, il s'agit d'une correction des baisses consécutives observées les deux années précédentes. Dans ce secteur, l'étude compte sur une diminution à nouveau importante cette année, accentuée par la crise liée au coronavirus. Le prix moyen des nouveaux loyers d'appartements a, lui, baissé de 1,3%, le prix d'achat des villas de 0,9%, tandis que celui des PPE (appartements) a augmenté de 1,4%. Le canton de Neuchâtel connaît par ailleurs un taux de vacance qui continue à augmenter depuis 2014. Avec 2,4% en 2019, il est toujours sensiblement supérieur à la moyenne suisse de 1,7%. Ces tendances générales s'accompagnent de différences régionales qui se creusent. Par exemple, le prix d'une villa «moyenne» – définie dans l'étude comme une maison de 920 m³ sur un terrain de 500 m² jouissant d'une localisation de qualité légèrement supérieure à la moyenne – est d'un tiers inférieur au Locle par rapport à un objet similaire sur le Littoral.

LE LOCLE
C'est la région dans laquelle le taux de logements vacants est le plus élevé: 4,5%. Le niveau actuel des loyers y est aussi le plus bas, avec une médiane à 125 francs par mètre carré par an (la moitié des logements sont loués plus cher, la moitié moins cher). Une différence qui se retrouve logiquement dans le prix des surfaces commerciales à louer, que ce soit pour les surfaces de bureaux (médiane à 121 francs) ou les surfaces de vente (134 francs). Le prix d'une villa «moyenne» est toujours bas, 813 000 francs, contre 1 258 000 sur le Littoral. La région se distingue aussi par un taux de l'offre de villas élevé, de 6,3%. Il s'agit de la proportion de villas à vendre par rapport au nombre total de villas. Ce taux était en moyenne de 3,8% en Suisse au cours des dix années précédentes (3,5% dans le canton).



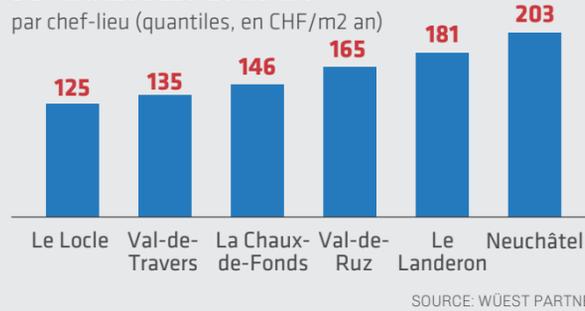
Beaucoup de constructions, peu de nouveaux habitants: l'immobilier ralentit, mais peu. DAVID MARCHON

LA CHAUX-DE-FONDS
La Métropole horlogère cultive sa différence en restant l'une des seules grandes villes romandes dont le prix de la villa «moyenne» reste en dessous d'un million de francs. Il faut y déboursier 943 000 francs en 2019, soit 32% de moins qu'en moyenne suisse. De fait, l'augmentation des prix pendant la période 2009-2019 y est plus faible que partout ailleurs dans le canton: +2,3% (contre 3,1% en moyenne).

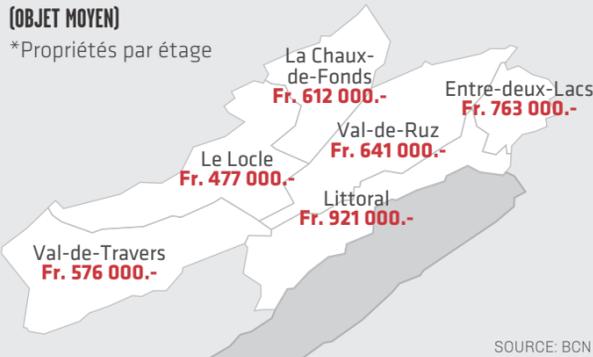
VAL-DE-TRAVERS
La région reste parmi les moins chères, juste derrière Le Locle, pour l'acquisition de villas et PPE. La valeur de référence pour l'achat d'un appartement en PPE est de 576 000 francs, mais c'est une rareté. Le taux de l'offre y est le plus faible du canton.

LITTORAL
La baisse des prix des villas dans le canton (0,9% en un an) n'a pas concerné le Littoral pendant une bonne partie de l'année. Mais même dans la région, le dernier trimestre s'est orienté à la baisse. Celle-ci devrait se poursuivre en 2020. **LOË**

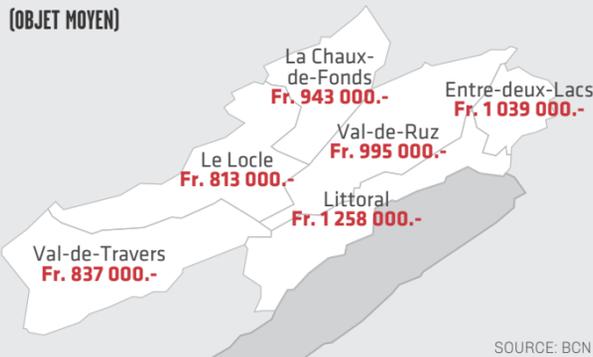
NIVEAU ACTUEL DES LOYERS DES IMMEUBLES LOCATIFS



PRIX DES PPE* À FIN 2019

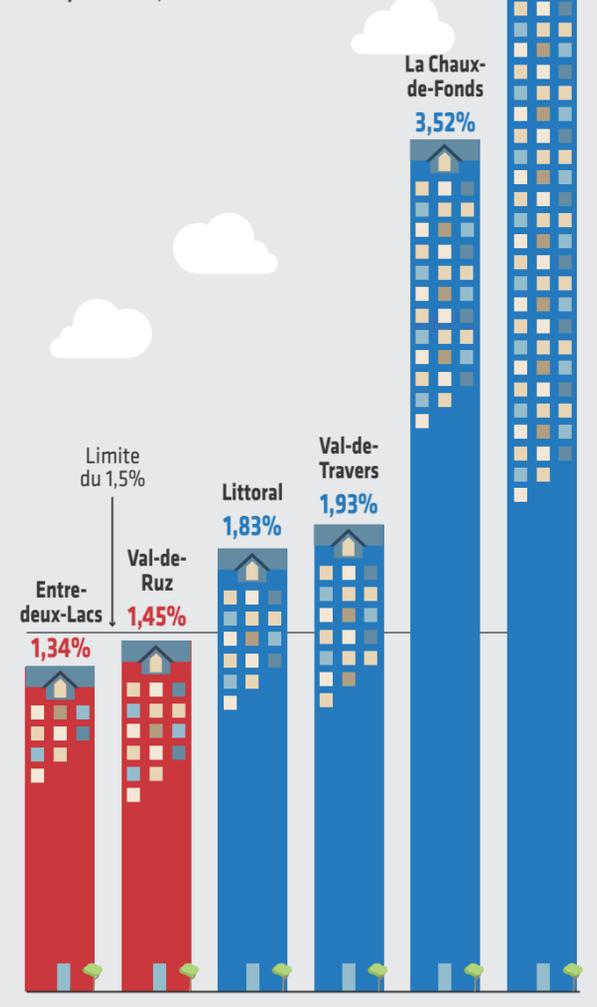


PRIX DES VILLAS À FIN 2019



TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DANS SIX RÉGIONS NEUCHÂTELOISES

On admet généralement qu'il y a pénurie de logement lorsque le taux de vacance est inférieur à 1,5%



Le Covid-19 bride l'envie de devenir propriétaire

Un sondage effectué dans tout le pays montre l'impact de la crise sanitaire sur la possibilité et les envies des Suisses d'acquérir un bien immobilier.

Le cabinet de conseil en financement immobilier MoneyPark vient de publier les résultats de deux sondages réalisés en Suisse avant et pendant la crise du coronavirus. Mille personnes âgées de 25 à 65 ans ont été questionnées pour chacun d'eux, en Suisse alémanique et romande. Michele Calabrese, responsable de la succursale neuchâteloise, revient sur les enseignements concernant les propriétaires.

Le marché immobilier neuchâtelois souffre-t-il de la crise sanitaire?

Il a subi un coup d'arrêt à fin mars, le temps que les gens s'adaptent. Mais, globalement, les projets qui étaient en cours sont allés à leur terme. Les rétractations sont restées rares. Par contre, entre le confinement et le télétravail, voire la maladie, le processus d'acquisition est plus long. Cela peut poser des problèmes de délais avec les établissements financiers.

Le Covid-19 a-t-il un impact sur l'envie de devenir propriétaire?

Oui, notre étude le démontre: en décembre 2019, ils étaient 70% à se dire intéressés, alors qu'ils n'étaient plus que 57% en avril 2020. De nombreux locataires ont mis leur projet en veille. Parmi ceux qui restent motivés, certains veulent accélérer le processus, pressés de jouir d'un meilleur confort si le confinement devait durer...

Cette situation est-elle à même d'influencer les prix?

Nous n'avons pas observé de changements significatifs. Les conditions, notamment les taux, restent attrayantes. Le Salon de l'immobilier neuchâ-



Les acheteurs qui ont dû se rétracter en raison du Covid-19 sont restés rares. ARCHIVES MURIEL ANTILLE



“Notre inquiétude, ce sont les conséquences économiques de l'après-reprise.”

MICHELE CALABRESE
RESPONSABLE DE MONEYPARK,
NEUCHÂTEL

telois (Sine), qui devait se tenir fin avril-début mai, nous permettait de jauger le marché. Comme il a été annulé, c'est difficile de savoir ce qu'il en

est vraiment. De manière générale, cet épisode du Covid-19 est long pour l'économie et les particuliers, mais court pour en tirer des tendances au niveau des prix. S'il devait se prolonger, nous pourrions assister à des corrections vers le bas, l'offre risquant de devenir plus importante que la demande dans le canton, notamment pour certains types d'objets (appartements et surfaces commerciales notamment).

L'arrêt des chantiers pose-t-il également des problèmes?

Certains ont ralenti, ce qui a provoqué quelques retards. Mais rien de catastrophique. Les établissements financiers font preuve de souplesse, par exemple lorsqu'il

s'agit de faire démarrer un taux bloqué sur 10 ou 20 ans.

A plus long terme, quel sera le contrecoup de cette crise?

Notre inquiétude, ce sont les conséquences économiques de l'après-reprise: la consommation va inéluctablement baisser, ce qui peut affecter les emplois. Et là, le facteur social sera déterminant, au moment de renouveler un prêt.

C'est-à-dire?

Les établissements financiers deviennent très frileux face à un propriétaire qui a perdu son emploi. Mais il y a heureusement la possibilité d'anticiper, en renouvelant son prêt jusqu'à deux ou trois ans avant l'échéance. **FAE**

L'immobilier, une clé pour développer le canton

«Parce qu'il est devenu un élément clé de l'industrie financière, le marché de l'immobilier génère des investissements énormes, qui peuvent jouer un rôle majeur dans le développement d'une région.»

Thierry Theurillat, adjoint scientifique à l'Institut du management des villes et du territoire de la HEG-Arc, associé au professeur Olivier Crevoisier, du Groupe de recherche en économie territoriale de l'Université de Neuchâtel, vient d'obtenir un financement du Fonds national suisse, de 634 000 francs. But de la recherche: décrire le rôle de l'immobilier dans le développement des régions en Suisse dès le début des années 2000.

L'immobilier, pilier de la finance

Commentant le rapport immobilier 2020 de la BCN, Thierry Theurillat explique l'intérêt d'aller plus loin qu'un simple examen chiffré du marché: «Le rapport de la BCN envisage l'immobilier de manière traditionnelle, avec les milieux de la construction d'un côté, les propriétaires et locataires de l'autre. Les prix et tendances y sont décrits comme résultant de la logique propre au marché de la construction. Cette approche sous-estime le rôle de l'immobilier pour l'urbanisme, le système financier et l'économie.»

Pour Thierry Theurillat, «depuis une vingtaine d'années, l'immobilier a joué un rôle moteur dans l'économie de certaines régions». Il cite par exemple Gland (canton de Vaud), Bulle (Fribourg) ou Monthey (Valais). «Ces villes ont vu leur population croître fortement, en dépit de l'absence d'une croissance significative des activités industrielles ou de services sur lesquelles appuyer le développement régional.»

Pour le spécialiste, c'est bien le déploiement de grands projets d'immobilier résidentiel et d'infrastructures qui attire des habitants. Ils continuent à travailler dans de grands centres urbains, mais génèrent sur place une économie résidentielle (dépenses dans les commerces, restauration, culture) et des revenus fiscaux.

Si l'immobilier a pu s'assurer une croissance constante en dépit de revers économiques, c'est pour une raison: la finance. «Les crédits hypothécaires ont explosé: 60% des crédits accordés par les grandes banques suisses sont des prêts hypothécaires aux ménages.»

Ces derniers investissent pour se loger, mais aussi pour placer leur épargne dans des biens mis en location. «Cette épargne est le plus souvent investie dans des fonds immobiliers, ce qui a permis de générer des grands projets transformateurs pour le tissu urbain.»

A qui profite la rente immobilière?

A qui profite cette transformation de l'immobilier en outil financier? Qui achète dans la région? Des individus? Des institutions financières? Et sont-ils installés dans la région ou à l'extérieur?

«Ces éléments que nous allons relever sont essentiels pour comprendre où va la gigantesque rente immobilière.» Pour Thierry Theurillat, la valeur des biens immobiliers découle en partie du développement des villes: un bien va s'apprécier s'il se situe dans une zone d'activité intense, comme un centre-ville animé. Or, le mérite de ce développement ne revient pas aux seuls propriétaires, mais aussi aux locataires, aux commerçants, aux milieux culturels et aux contribuables. «La rente immobilière est une question sociale et politique. Elle doit être prise en compte dans les politiques foncières, qui ne sont pas habituellement considérées comme des instruments du développement régional», estime le chercheur. **LOÉ**