



# Baromètre de l'immobilier de la BCBE

Évolution des prix des maisons individuelles  
et des appartements en PPE

Édition d'automne 2021



BEKB

BCBE

## Synthèse du marché immobilier



**Prix des logements  
en propriété**



**Loyers résidentiels  
proposés**



**Taux de  
vacance**

### Suisse



### Canton de Berne



### Hausse effrénée des prix de l'immobilier

Les Suisses, qui ont la capacité d'acquérir un bien immobilier, passent à l'action. Cette prémisses semble plus que jamais d'actualité, comme le montre l'analyse des dernières transactions sur le marché. À l'échelle nationale, comme dans le canton de Berne, les prix des logements augmentent de manière pratiquement incontrôlée. Un regard sur le canton voisin, Soleure, confirme cette impression : les prix de l'immobilier sont également en hausse sur ce marché régional.

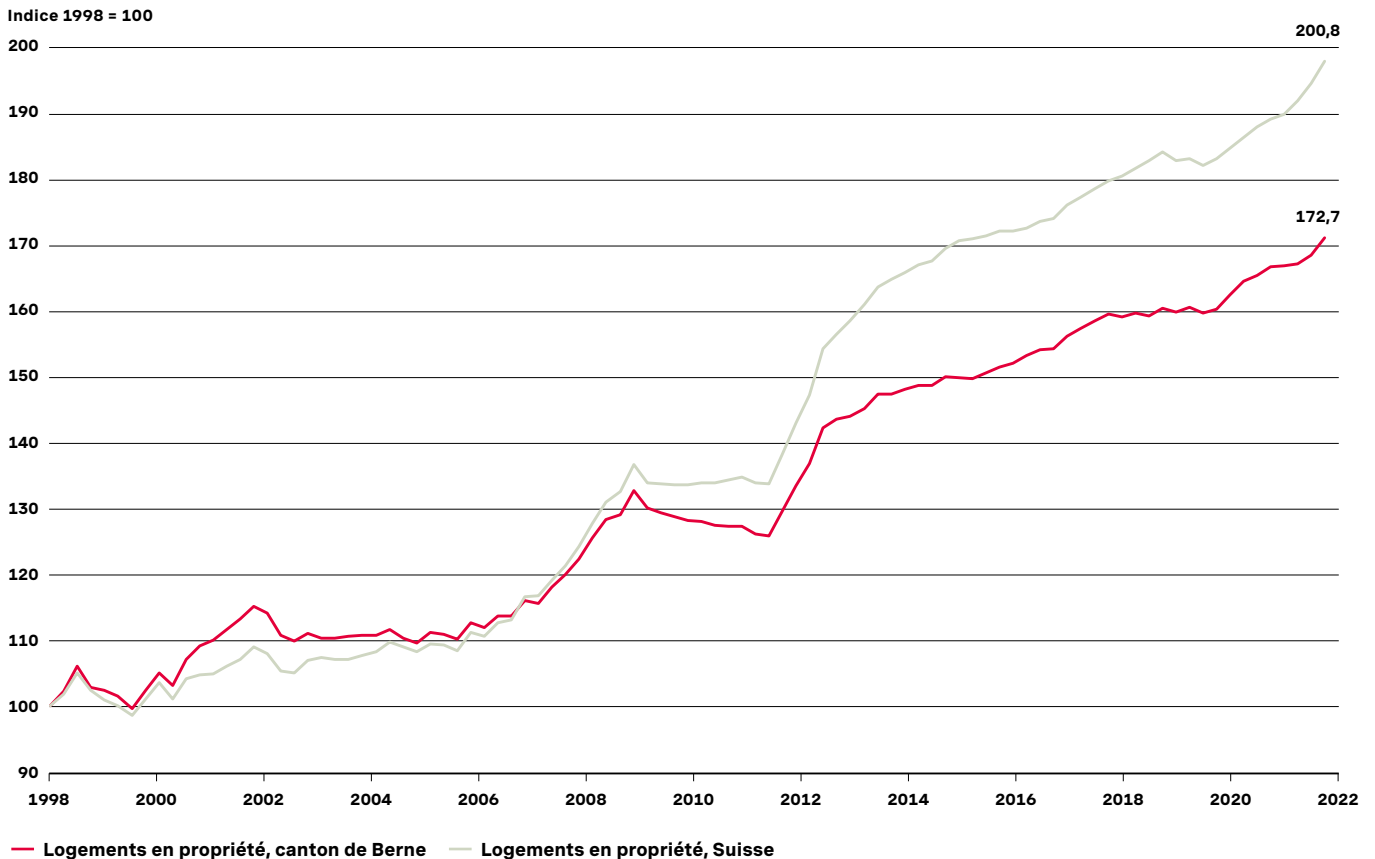
Pour la première fois depuis longtemps, il est possible de percevoir une tendance à la hausse des loyers proposés dans le secteur résidentiel. Toutefois, sur la base des prix des annonces immobilières, les loyers augmentent beaucoup moins vite que les prix des logements. De plus, le nombre de logements vacants diminue pour la première fois en douze ans, tant au niveau national que dans le canton. Bien que l'offre d'appartements à louer reste importante, la baisse du taux de vacance donne aux propriétaires une certaine marge de manœuvre pour augmenter les loyers.

### Les raisons de ce boom

Pourquoi la demande d'accession à la propriété ne connaît-elle pratiquement aucune limite ? La combinaison de plusieurs facteurs est à l'origine du boom de l'accession à la propriété. D'une part, les frais d'exploitation sont généralement nettement inférieurs à ceux d'un logement en location, en raison de la faiblesse des taux d'intérêt. Simultanément, l'environnement des taux d'intérêt rend les investissements à faible risque moins attrayants et la hausse des taux d'inflation alimente la crainte d'une dévaluation monétaire. Dans ce contexte, l'acquisition d'un bien immobilier est une option qui gagne en intérêt.

Par ailleurs, la population a augmenté de manière significative durant l'année du coronavirus 2020, principalement en raison de l'immigration continue de l'étranger. L'offre de logements en propriété ne parvient pas à suivre la cadence élevée. Cela a également un effet de soutien des prix ; une situation qui ne devrait pas changer pour le moment.

## Évolution des prix des logements en propriété dans le canton de Berne



### Évolution des prix des logements en propriété (maisons individuelles et appartements en PPE)

Région	6 derniers mois (31.3.2021 au 30.9.2021)	12 derniers mois (30.9.2020 au 30.9.2021)	Depuis 1998
Canton de Berne	2,3%	3,2%	72,7%
Suisse	2,9%	5,5%	100,8%

#### Une hausse des prix modérée par rapport à la Suisse

Les logements en propriété dans le canton de Berne restent prisés. À la fin du mois de septembre, les logements occupés par leur propriétaire se négocient à des prix supérieurs de 3,2% à ceux de douze mois auparavant, comme le montre l'analyse des dernières transactions de gré à gré.

La courbe des prix pour l'ensemble de la Suisse est beaucoup plus raide: au cours des douze derniers mois, la valeur des biens résidentiels en propriété a augmenté de 5,5% au niveau national. Par rapport à de nombreux autres cantons, le marché immobilier bernois se développe donc de manière modérée, malgré la hausse de la demande due à la pandémie;

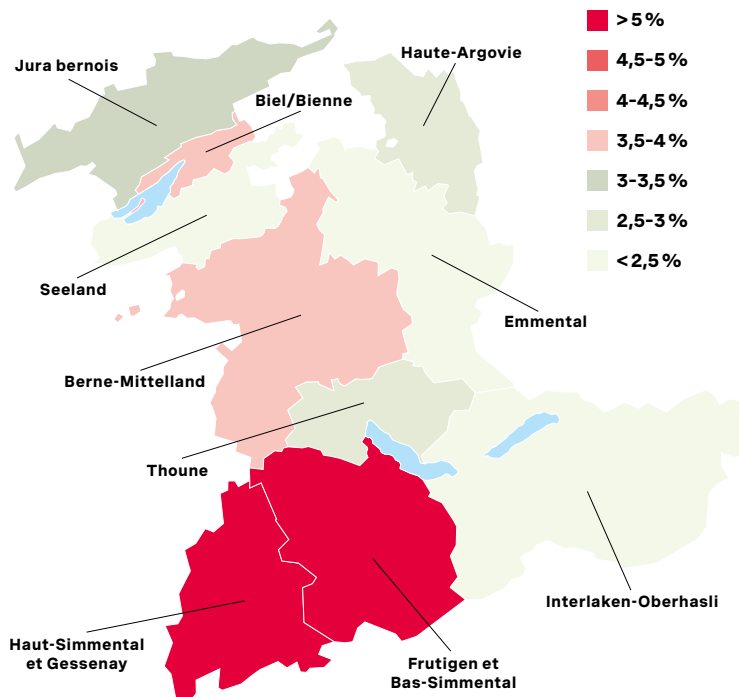
une bonne nouvelle pour ceux qui ont l'ambition de devenir propriétaire. En revanche, les taux de croissance observés dans d'autres cantons, allant de 5 à 8% et plus par an brisent pour beaucoup de ménages leur rêve de posséder leur propre toit.

Malgré l'évolution relativement modérée des prix, les perspectives sur le long terme sont cependant sans équivoque dans le canton de Berne: la valeur des logements en propriété a augmenté de plus de 70% depuis le début de la série temporelle en 1998. Dans toute la Suisse, les prix ont même doublé, sans tenir compte du vieillissement du parc immobilier ou de l'inflation.

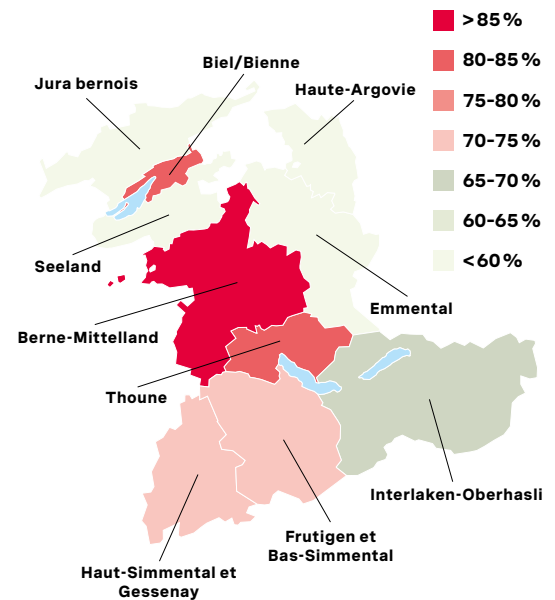
# Évolution des prix des logements en propriété dans les régions

## 12 derniers mois

(30.9.2020 au 30.9.2021)



## Depuis 1998



## Évolution des prix des logements en propriété (maisons individuelles et appartements en PPE)

Région	6 derniers mois	12 derniers mois	Depuis 1998
Jura bernois	2,1%	3,1%	51,6%
Biel/Bienne	2,6%	3,5%	82,0%
Seeland	1,2%	0,5%	55,3%
Haute-Argovie	2,3%	2,8%	48,5%
Emmental	1,5%	2,4%	55,7%
Berne-Mittelland	2,6%	3,9%	102,7%
Thoune	2,6%	2,8%	83,7%
Haut-Simmental et Gessenay	4,5%	7,0%	74,2%
Frutigen et Bas-Simmental	2,9%	5,2%	70,5%
Interlaken-Oberhasli	2,9%	2,5%	68,8%

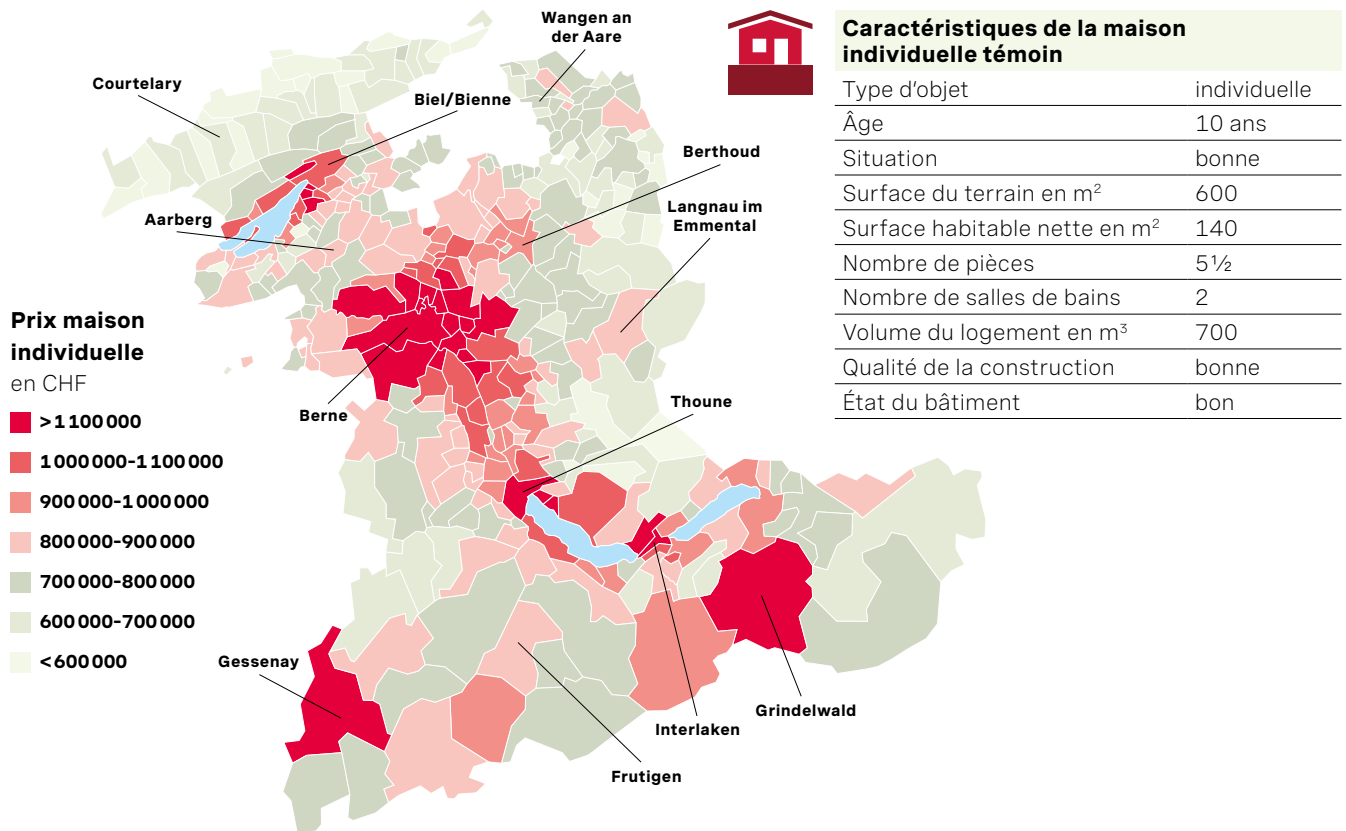
### Les régions touristiques ont le vent en poupe

En l'espace d'un an, les prix de l'immobilier ont augmenté dans toutes les régions de Berne (voir figure de gauche). Cependant, il existe de nettes différences selon les régions. Les plus fortes hausses de prix au cours des douze derniers mois sont relevées dans les régions de Haut-Simmental et Gessenay (+7,0%) et de Frutigen et Bas-Simmental (+5,2%). Les moteurs de l'Oberland bernois sont des destinations touristiques et de vacances bien connues, à l'image de Gstaad, Lenk et Adelboden, où les valeurs sont à nouveau en forte hausse, après une brève interruption. Les logements de vacances ne sont pas présentés séparément dans l'analyse, mais le marché des résidences secondaires a une influence considérable sur cette

dynamique. Dans la vue annuelle, des augmentations de valeurs supérieures à la moyenne sont également observées dans les grandes agglomérations de Berne-Mittelland (+3,9%) et de Bienne (+3,5%).

En revanche, quelle est la tendance des prix à long terme ? Au cours des vingt dernières années, ce sont les régions urbaines qui ont donné le ton (illustration de droite). La région de Berne-Mittelland arrive en tête, avec des valeurs qui ont plus que doublé depuis 1998 (+102,7%). Cependant, les agglomérations de Thoune (+83,7%) et de Bienne (+82,0%) affichent également des augmentations de valeurs considérables.

## Niveau de prix des maisons individuelles



### Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 566 000
Biel/Bienne	BE	1 055 000
Berthoud	BE	997 000
Interlaken	BE	1 145 000
Langenthal	BE	873 000
Thoune	BE	1 116 000
Soleure	SO	1 086 000
Aarau	AG	1 283 000
Lucerne	LU	1 739 000
Fribourg	FR	1 187 000
Neuchâtel	NE	1 152 000

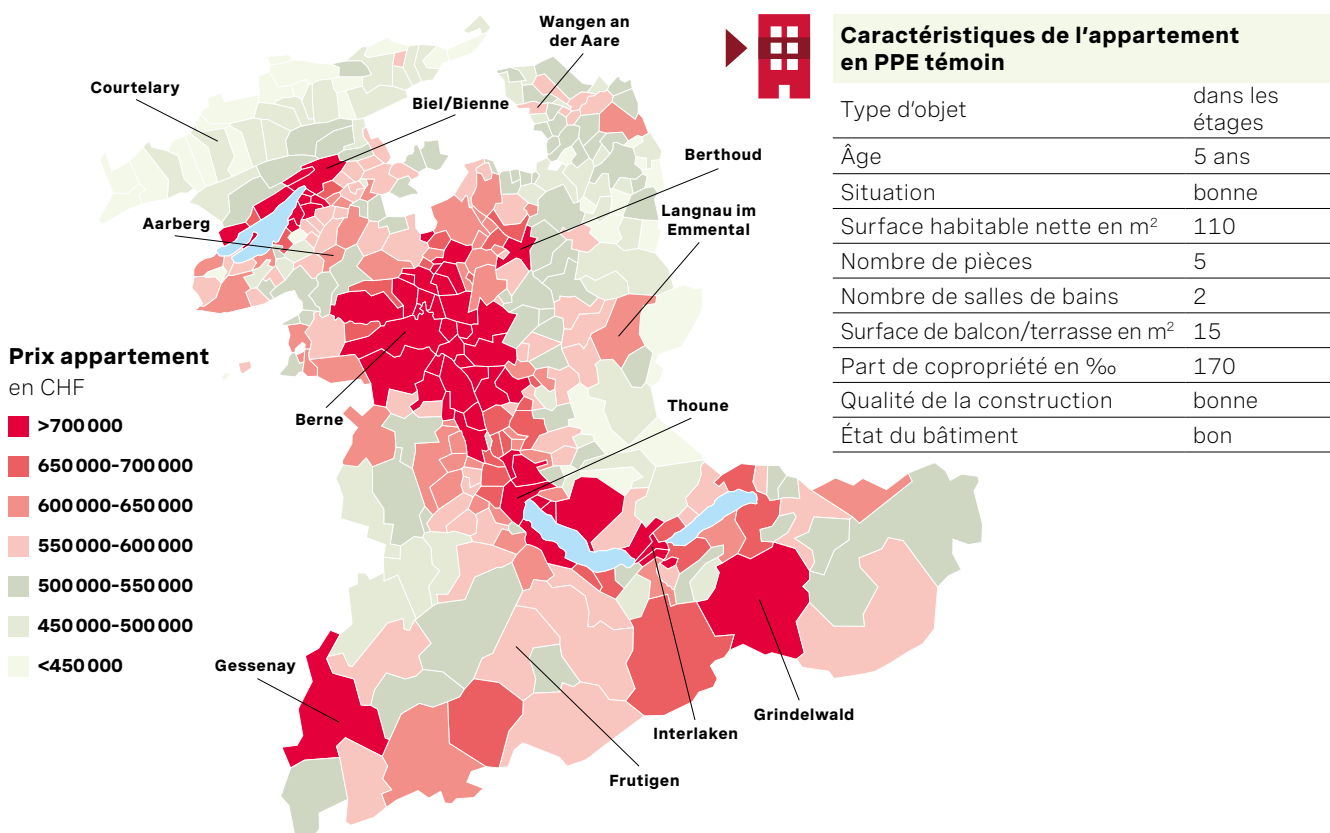
#### Large éventail de prix des logements

Qu'il s'agisse de quartiers résidentiels urbains, de couronnes d'agglomération ou de villages de montagne isolés, le canton de Berne a pratiquement tout à offrir en termes de paysages et de lieux d'habitation. Il n'est donc pas surprenant que la fourchette de prix pour une maison individuelle typique parte en-dessous de CHF 600 000.- pour s'élever à bien plus d'un million. À Bienne, Berthoud ou Thoune, par exemple, une maison individuelle témoin, construite il y a dix ans et d'une surface habitable de 140 m<sup>2</sup>, se négocie à environ 1,1 million de CHF. Pour acheter le même bien dans les quartiers popu-

lares de la ville de Berne, il faudra s'attendre à payer 2 millions de CHF, voire plus.

Si de tels prix sont difficilement à la portée d'un ménage moyen en raison des règles en matière de financement et des fonds propres requis, le canton compte toutefois encore de nombreuses régions abordables. Dans la Haute-Argovie, l'Emmental, le Jura bernois ainsi que dans l'Oberland, il existe des communes où la maison témoin s'échange pour moins de CHF 700 000.- et dans certains cas, même pour des sommes moindres.

## Niveau de prix des appartements en PPE



### Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 063 000
Biel/Bienne	BE	732 000
Berthoud	BE	701 000
Interlaken	BE	793 000
Langenthal	BE	614 000
Thonon	BE	776 000
Soleure	SO	752 000
Aarau	AG	878 000
Lucerne	LU	1 160 000
Fribourg	FR	816 000
Neuchâtel	NE	802 000

#### Des logements abordables à de nombreux endroits

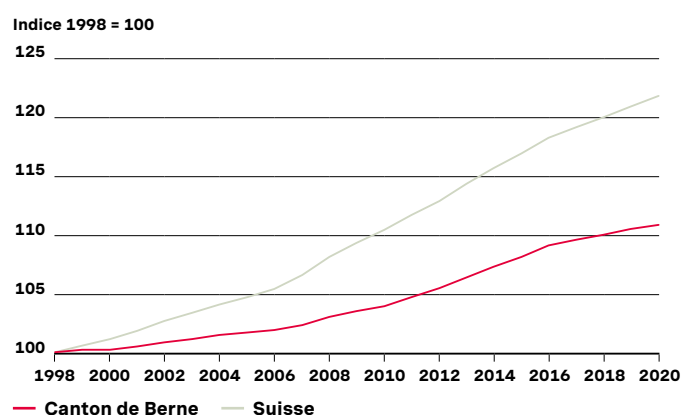
La propriété par étages est également en augmentation dans le canton de Berne. Les appartements en PPE nécessitent - en termes de surface habitable - une fraction du terrain à bâtir des maisons individuelles. Cet aspect est particulièrement crucial dans les villes, qui attirent constamment de nouveaux résidents grâce à la diversité des emplois, aux établissements d'éducation et de culture et aux dessertes par les transports publics. En raison de la rareté des terrains constructibles, le nombre de maisons individuelles ou mitoyennes stagne. L'achat d'un appartement est donc souvent la seule alternative pour accéder à la propriété.

Bien que les prix des appartements en PPE aient également progressé de manière significative ces dernières années, le niveau est modéré par rapport au marché des maisons individuelles. Un appartement témoin avec 110 m<sup>2</sup> de surface habitable et 15 m<sup>2</sup> de balcon/terrasse se négocie, en moyenne, à des valeurs comprises entre CHF 500 000.- et CHF 600 000.- dans le canton. Dans la ville de Berne, la valeur de marché est supérieure à 1 million de CHF, alors que l'appartement témoin dans les régions plus rurales coûte parfois moins de la moitié.

# Évolution démographique, construction de logement, taux de vacance

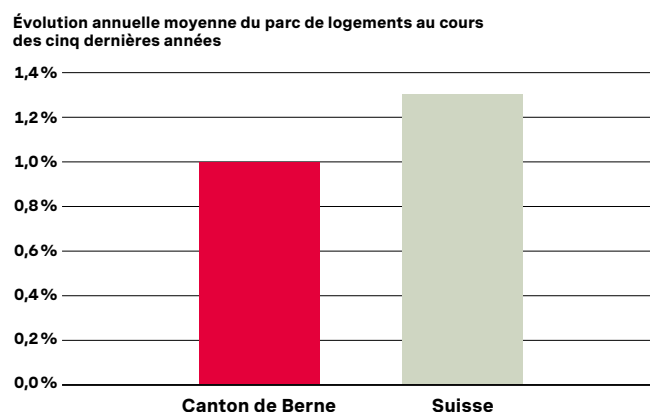
## La croissance démographique comme moteur de prix

La croissance constante de la population et l'immigration montrent l'attrait de la Suisse et du canton de Berne en tant que lieu de vie et de travail. Au total, même durant l'année du coronavirus 2020, près de 4000 nouveaux résidents se sont installés dans le canton, dont la majorité venait de l'étranger. En ce sens, il y a aussi plus de personnes qui se sont installées à Berne en provenance d'autres cantons, que l'inverse. Cette situation se confirme depuis plusieurs années et a conduit à une croissance démographique de plus de 10 % depuis le début du millénaire. La demande croissante de logements est un moteur important des prix de l'immobilier.



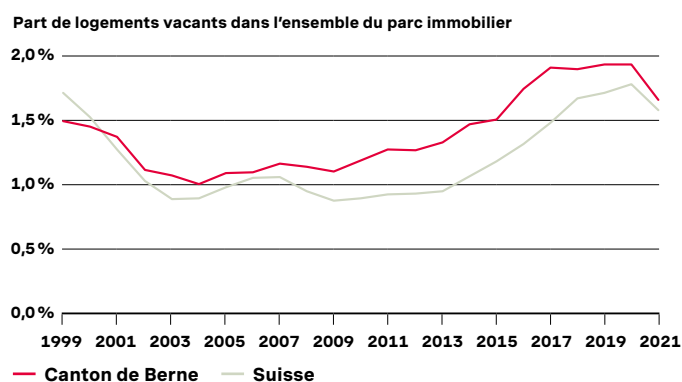
## Activité soutenue dans le domaine de la construction de logements

Le parc immobilier cantonal croît d'environ 5500 logements par an, soit 1,0 %. En comparaison avec l'activité de construction au niveau national qui s'élève à 1,3 % par an, la construction à Berne se déroule à un rythme légèrement inférieur à la moyenne suisse. Néanmoins, elle est toujours deux fois plus rapide que la croissance moyenne de la population cantonale de 0,5 %. La plupart des appartements construits sont loués et beaucoup sont détenus par des investisseurs institutionnels tels que des compagnies d'assurance et des fonds de pension à des fins d'investissement. Comparativement, le nombre de maisons individuelles dans le canton n'augmente que de 0,3 % par an, soit 300 unités par an.



## Taux de vacance: première baisse depuis des années

Pour la première fois en douze ans, le nombre d'appartements vacants a diminué, et ce de manière significative. Plus de 9000 logements ont été déclarés vacants dans le canton, soit une diminution de plus de 1000 logements par rapport à l'année précédente (date de référence: 1er juin 2021). Ainsi, le taux de vacance cantonal est passé de 1,9 à 1,6 % et se situe pratiquement au même niveau que le taux national (1,5 %). La plupart des objets vacants sont des appartements proposés à la location; les logements en propriété vacants sont donc une exception. Par conséquent, le taux de logements vacants sur le marché locatif est nettement plus élevé.



# Quelles répercussions à la suppression de la valeur locative ?

## La valeur locative en bref

Les origines de la valeur locative remontent à plus d'un siècle. Pour compenser la baisse des recettes douanières durant la Première Guerre mondiale, le Conseil fédéral introduisit un impôt de guerre temporaire, donnant ainsi naissance à la valeur locative. En 1928, la crise économique mondiale amena là encore le Conseil fédéral, dans le cadre du droit d'urgence, à instaurer un impôt de crise sur une période de quatre ans. Mais cet impôt réclamé alors à titre extraordinaire sera finalement ancré dans la loi en 1958 et est dû aujourd'hui encore. La suppression de la valeur locative a déjà fait l'objet de fréquents débats et votes par le passé. Le projet de loi le plus récent a été adopté par le Conseil des États durant la session d'automne 2021. Tant le Conseil fédéral que le

Conseil des États ont toutefois envoyé des propositions de modification au Conseil national. Actualité oblige, nous nous penchons sur la question de la valeur locative dans cet article.

La valeur locative sert à déterminer l'impôt sur les biens immobiliers et est basée sur le loyer théorique que pourrait générer un bien. Elle est fixée par l'administration cantonale des impôts et oscille entre 60 et 70 % du loyer estimé. La valeur locative est ajoutée au revenu imposable après déduction des intérêts passifs et des frais d'entretien. En fonction du montant des intérêts passifs et des frais d'entretien, il peut en résulter une augmentation ou une diminution du revenu imposable (cf. tableau 1).

## Exemple de calcul

### Situation

Maison individuelle avec une hypothèque:	CHF 600 000	
Revenu imposable hors valeur locative:	CHF 130 000	* 70 % des loyers théoriques:
Valeur locative*:	CHF 18 480	12 × CHF 2 200 = CHF 26 400

Exemple	Taux hypothécaire 1,5 %	Taux hypothécaire 2,5 %
Loyers théoriques	18 480	18 480
Intérêts hypothécaires	-9 000	-15 000
Frais d'entretien	-5 000	-5 000
<b>Imposition de la valeur locative</b>	<b>4 480</b>	<b>-1 520</b>
<b>Total revenu imposable, y c. valeur locative</b>	<b>134 480</b>	<b>128 480</b>

Tableau 1: Exemple de calcul

Le projet de loi actuel prévoit la suppression de la valeur locative pour les logements en propriété à usage propre; les intérêts passifs ainsi que les frais d'entretien engagés pour en préserver la valeur ne peuvent toutefois plus être déduits. Les dépenses en matière d'économie d'énergie, de protection de l'environnement et de déconstruction restent néanmoins déductibles au niveau cantonal. Vous trouverez un aperçu des adaptations dans le tableau 2, y compris les propositions d'adaptation du Conseil fédéral.

## Répercussions d'une suppression de la valeur locative sur le propriétaire

En raison de la disparition des possibilités de déduction, la suppression de la valeur locative n'a pas les mêmes effets sur tous les propriétaires.

Comme les **intérêts hypothécaires** ne pourraient plus être déduits, les propriétaires qui ont des dettes hypothécaires peu élevées seraient avantagés. En revanche, les propriétaires fortement endettés seraient désavantagés, puisqu'ils ne pourraient plus faire valoir la moindre déduction. Pour les retraités qui n'ont aucune charge hypothécaire ou qui n'ont que peu de dettes, la suppression aurait donc un effet positif.

Par ailleurs, les propriétaires ne pourraient plus déduire les **frais d'entretien**. Les logements à rénover perdraient ainsi de leur attrait. Les propriétaires de bâtiments neufs ou de logements en bon état seraient quant à eux mieux lotis.



## Situation avant et après la modification de la loi

	Loi actuelle	Projet de réforme	Adaptation du Conseil fédéral
Imposition de la valeur locative	Oui	Pas pour le logement en propriété à usage propre	Non
Déduction des frais d'entretien	Oui	Non	Non
Déduction des frais extra-fiscaux (économie d'énergie, protection de l'environnement, restauration de monuments historiques)	Oui	Niveau fédéral: Non Niveau cantonal: Oui	Niveau fédéral: Non Niveau cantonal: Oui
Déduction des intérêts passifs	Oui	Pas de possibilité de déduction	Limitation des déductions d'intérêts passifs à 70% du rendement imposable de la fortune
Déduction limitée dans le temps pour l'acquisition du logement	Non	Oui	Oui

Tableau 2: Aperçu projet de réforme et adaptation du Conseil fédéral

### Répercussions d'une suppression sur l'endettement et les prix de l'immobilier

La Suisse a l'un des **taux d'endettement** privé les plus élevés au monde. Cela s'explique notamment par la possibilité de déduire les intérêts hypothécaires du revenu imposable. On s'attend dès lors à ce qu'une suppression des possibilités de déduction réduise l'endettement et, partant, à ce que celle-ci contribue à accroître la stabilité financière. Cet effet dépend de la possibilité de remboursement des propriétaires et ne se matérialiserait que sur le long terme. Les jeunes propriétaires ne disposent souvent pas des liquidités nécessaires pour réduire leur endettement à court terme, étant donné que les prix actuels de l'immobilier restreignent la marge de manœuvre financière.

Une suppression de la valeur locative influencerait divers facteurs des **prix de l'immobilier**. D'une part, cela accroîtrait l'attrait de la propriété immobilière, ce qui aurait pour effet d'augmenter la demande de logements en propriété et de pousser les prix à la hausse. D'autre part, l'écart de prix entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants peu rénovés se creuserait, puisque l'avantage fiscal lié aux rénovations passerait à la trappe, réduisant d'autant l'attrait des immeubles nécessitant un assainissement. Dans l'environnement actuel des taux faibles, nous pensons que ces effets n'auront toutefois qu'un impact marginal.

### Auteure

Noëmi Capelli, Stratège en placement et économiste à la BCBE

### En tant que propriétaire, de quoi devez-vous tenir compte en cas de suppression ?

Les travaux d'entretien destinés à préserver la valeur du bien sans l'améliorer sur les plans de l'économie d'énergie ou de la protection de l'environnement doivent être réalisés sans tarder. La demande de travaux de rénovation pourrait s'accroître temporairement avant la suppression de la valeur locative. Par ailleurs, il convient d'analyser la situation hypothécaire et de discuter des adaptations qui pourraient se révéler nécessaires. Votre coach financier vous aidera volontiers à répondre à ces questions et cherchera avec vous la solution la mieux adaptée à votre situation.

## Informations sur le baromètre de l'immobilier de la BCBE

Depuis 2021, la Banque Cantonale Bernoise publie le baromètre de l'immobilier BCBE en collaboration avec la société de conseil en immobilier CIFI pour le canton de Berne. Publié tous les six mois au printemps et en automne, il fournit des informations actualisées sur le marché immobilier cantonal.

Les indices des prix de la propriété résidentielle contenus dans la publication permettent de comparer l'évolution des prix des logements en Suisse, dans le canton de Berne et dans ses régions. Les données sous-jacentes proviennent exclusivement de transactions réelles sur le marché, réalisées dans le libre jeu de l'offre et de la demande. Cela garantit que les indices des prix de la propriété résidentielle reflètent les mouvements réels du marché.

Le calcul des indices des prix de l'immobilier est complexe par rapport à d'autres biens. La valeur d'un bien immobilier est constituée d'un grand nombre de caractéristiques propres au bien et à son emplacement. En outre, la liquidité des marchés est relativement faible et il existe des différences régionales importantes. Afin d'éviter d'éventuelles distorsions systématiques, le baromètre de l'immobilier BCBE utilise la méthode dite hédoniste comme base de calcul.

La valeur des biens est ajustée statistiquement sur la base des prix de transaction, en tenant compte de nombreuses caractéristiques telles que l'âge, l'état, la taille, la localisation, le taux d'imposition ou la distance jusqu'au prochain centre. Les prix et les variations de prix ainsi déterminés reflètent l'évolution moyenne effective du marché.

