



Baromètre de l'immobilier de la BCBE

Évolution des prix des maisons individuelles
et des appartements en PPE

Édition de printemps 2024



BEKB




BCBE

Baromètre de l'immobilier de la BCBE

Édition de printemps 2024

- 3 Synthèse du marché immobilier**
- 4 Évolution des prix des logements en propriété dans le canton de Berne**
- 5 Évolution des prix des logements en propriété dans les régions**
- 6 Prix des maisons individuelles**
- 7 Prix des appartements en PPE**
- 8 Évolution démographique, construction de logements et taux de vacance**
- 9 Article de la BCBE sur les taux hypothécaires**
- 10 Interview sur le sujet de la communauté héréditaire**
- 11 Informations sur le baromètre de l'immobilier de la BCBE**

Synthèse du marché immobilier

	 Prix des logements en propriété	 Loyers des logements en location	 Taux de vacance
Suisse	↑	↑	↓
Canton de Berne	↑	↑	↘

Propriété du logement en pleine croissance

Le marché immobilier bernois se montre robuste au printemps 2024. La disposition des futurs propriétaires à payer davantage pour un logement en propriété augmente, et à l'instar des trimestres précédents, à un rythme qui dépasse largement la moyenne à long terme. La dynamique des prix dans le canton de Soleure est même supérieure à la moyenne nationale, comme le montre l'analyse récente des transactions réelles sur le marché immobilier.

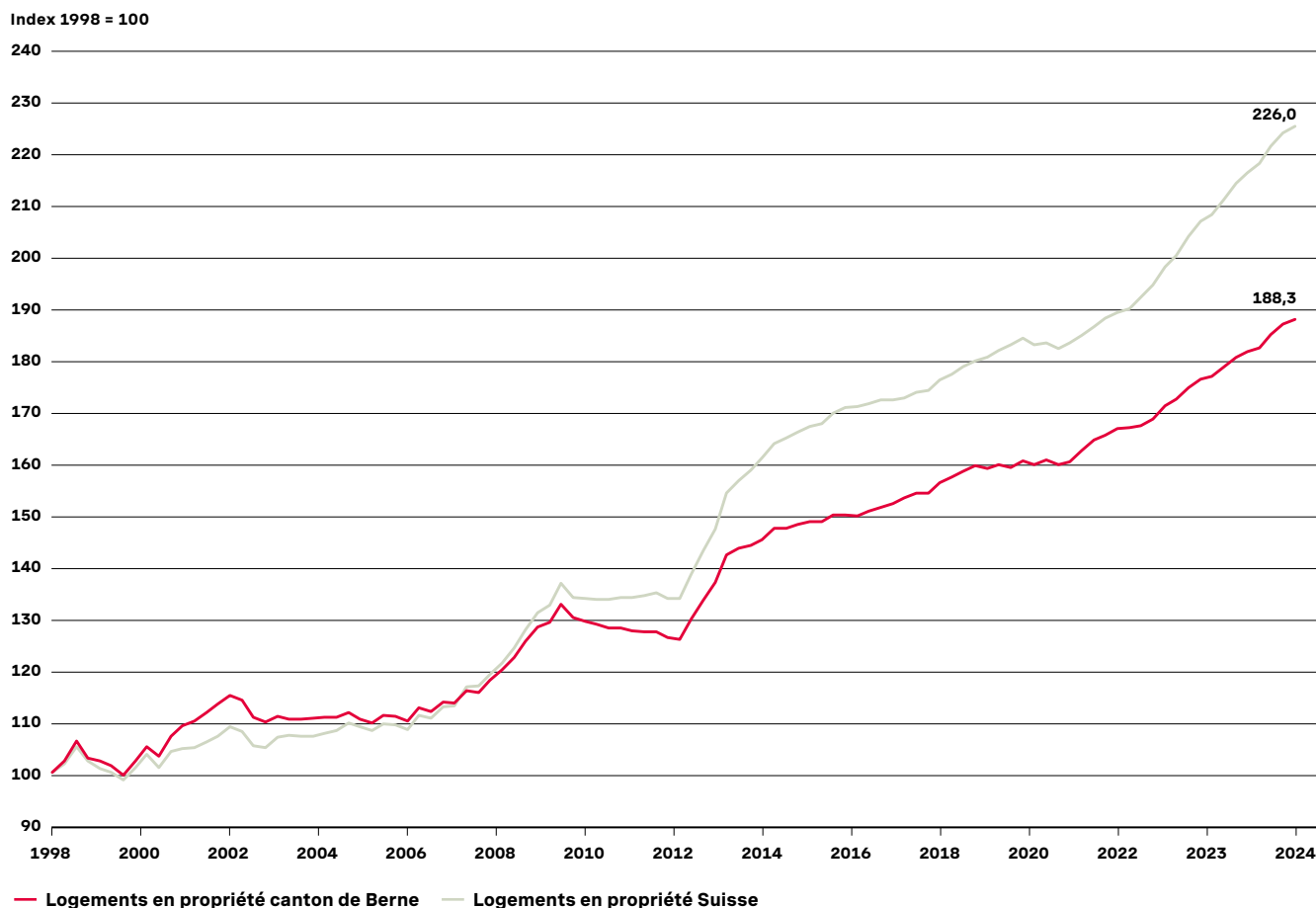
La tendance positive dans le domaine des logements en propriété s'explique par l'évolution plutôt réjouissante de l'économie et du marché du travail et par la demande toujours élevée de logements, en raison de la forte croissance démographique. De plus, l'offre reste soutenue. La part de nouvelles constructions continue de baisser, tandis que le nombre de démolitions est en hausse. La quantité d'objets sur le marché a quelque peu augmenté, mais cela ne suffit guère à compenser le recul observé.

Prix des loyers en hausse

Les personnes en quête d'un logement, qu'ils envisagent d'acheter ou de louer, se voient contraintes d'augmenter leur budget. Les loyers affichés dans les annonces ont même crû nettement plus que la valeur des logements en propriété, alors que ce segment de marché connaît une offre de plus en plus restreinte. Le taux de vacance diminue aussi bien dans le canton de Berne que dans le canton de Soleure, malgré le fait que l'offre de logements en location soit légèrement plus élevée dans ce dernier.

Dans un contexte d'une offre limitée, la forte demande de logements est sans doute l'une des raisons pour lesquelles la valeur des immeubles résidentiels suisses n'a pas subi de correction en 2023, à l'inverse des locaux commerciaux. Compte tenu de la baisse du taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS) en mars 2024, il reste à voir si le marché des placements immobiliers continuera à se normaliser.

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 (30.9.2023 au 31.3.2024)	12 derniers mois (31.3.2023 au 31.3.2024)	Depuis 1998
Canton de Berne	1,6 %	3,5 %	88,3 %
Suisse	1,8 %	4,2 %	126 %

Tendance haussière soutenue

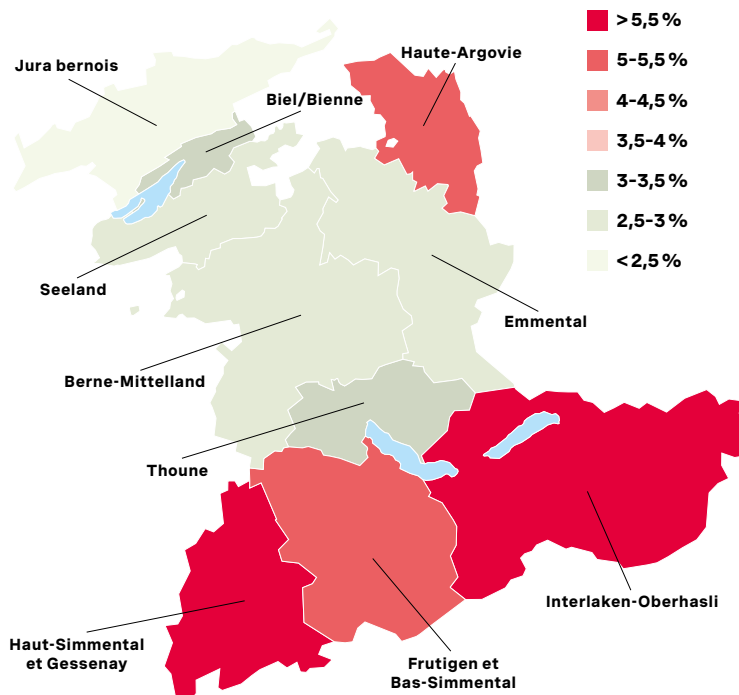
Le désir d'accéder à la propriété reste intact, comme le prouvent les hausses de prix continues dans le canton de Berne et à l'échelle nationale. Au cours des douze derniers mois, les prix des logements en propriété ont progressé de 3,5 % dans le canton. Le taux de croissance est comparable à celui des trimestres précédents. Sur l'ensemble de la Suisse, les acheteuses et acheteurs de maisons individuelles et d'appartements en propriété par étage (PPE) étaient même prêts à payer 4,2 % de plus au cours des douze derniers mois. Le virage des taux d'intérêt, amorcé il y a environ deux ans et peut-être déjà achevé, n'a donc, jusqu'à présent, même pas laissé de trace sur la courbe de croissance.

Pour l'heure, un fort tassement de la hausse des prix, voire une correction marquée de ceux-ci, ne semblent probables que dans des scénarios extrêmes - ralentissement économique à long terme affectant l'emploi, les revenus et l'immigration, ou retour à des taux d'intérêt très élevés, par exemple. En pareilles circonstances, un net recul de la demande et une baisse de la propension à payer seraient envisageables. Or, c'est plutôt le contraire qui se produit actuellement.

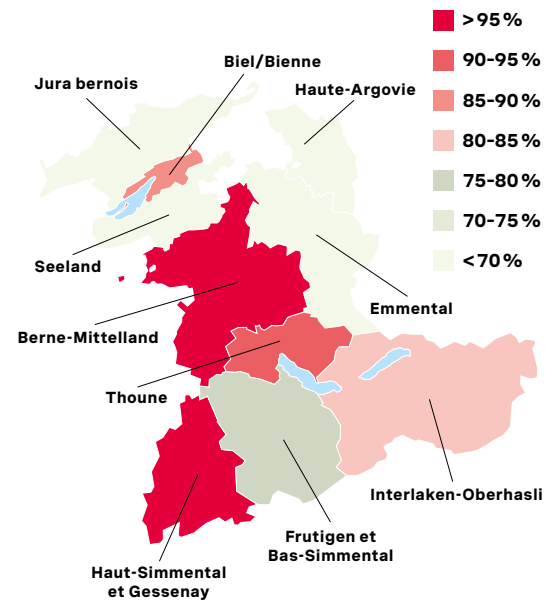
Évolution des prix des logements en propriété dans les régions

12 derniers mois

31.3.2023 au 31.3.2024



Depuis 1998



Des marchés régionaux variés

Région	6 derniers mois	12 derniers mois	Depuis 1998
Jura bernois	1,0%	2,6%	65,8%
Biel/Bienne	1,3%	3,2%	90,1%
Seeland	1,3%	3,0%	68,8%
Haute-Argovie	2,2%	5,0%	64,4%
Emmental	1,3%	2,8%	65,9%
Berne-Mittelland	1,5%	2,8%	98,3%
Thoune	1,7%	3,5%	92,6%
Haut-Simmental et Gessenay	1,2%	6,2%	98,4%
Frutigen et Bas-Simmental	2,2%	4,6%	79,4%
Interlaken-Oberhasli	2,5%	5,8%	84,9%

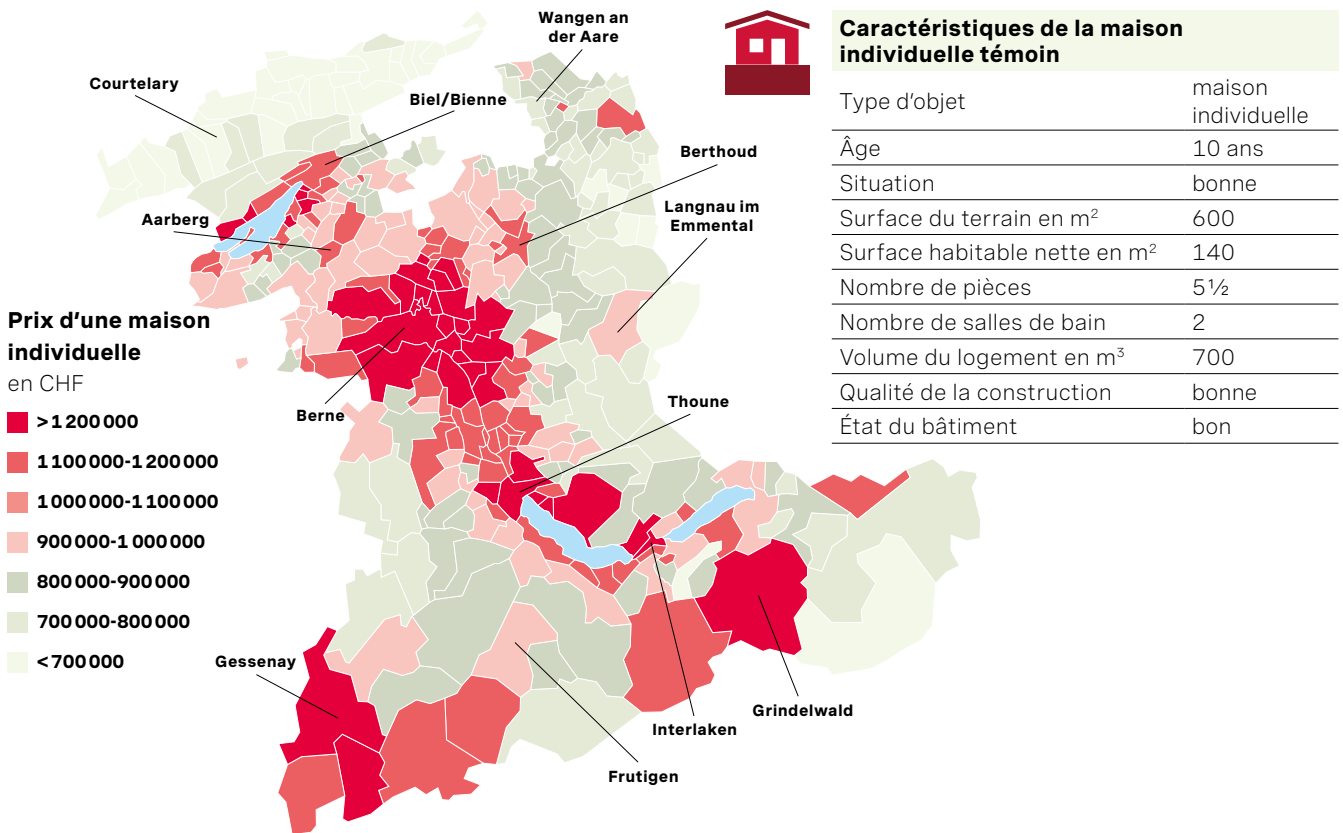
Dynamique toujours aussi forte dans l'Oberland

La diversité du canton de Berne ne pourrait être plus grande: villes, campagne, agglomération. Elle se reflète non seulement dans l'économie, la population et le mode de vie mais aussi sur les marchés immobiliers régionaux. L'évolution des prix à long terme montre que la dynamique est plus marquée dans les pôles urbains de Berne-Mittelland, Bienne et Thoune, très peuplés et bien dotés économiquement. Dans ces régions, la valeur nominale des logements en propriété a presque doublé depuis 1998.

Ces dernières années, les régions de l'Oberland ont nettement rattrapé leur retard sur le plan de l'évolution des prix; il y a

lieu de souligner que l'analyse ne prend en compte que les marchés des résidences principales. Le Haut-Simmental et Gessenay, qui comptent les destinations touristiques célèbres que sont Gstaad et la Lenk, se sont même hissés en tête du classement, avec un accroissement de prix massif. Cette tendance haussière se confirme également sur les douze derniers mois dans d'autres régions: le Haut-Simmental et Gessenay (+6,2%), Interlaken-Oberhasli (+5,8%) et Frutigen et le Bas-Simmental (+4,6%) ont enregistré les taux de croissance les plus élevés. Les prix des logements en propriété ont également connu une progression supérieure à la moyenne en Haute-Argovie (+5,0%).

Prix des maisons individuelles



Prix dans des communes sélectionnées

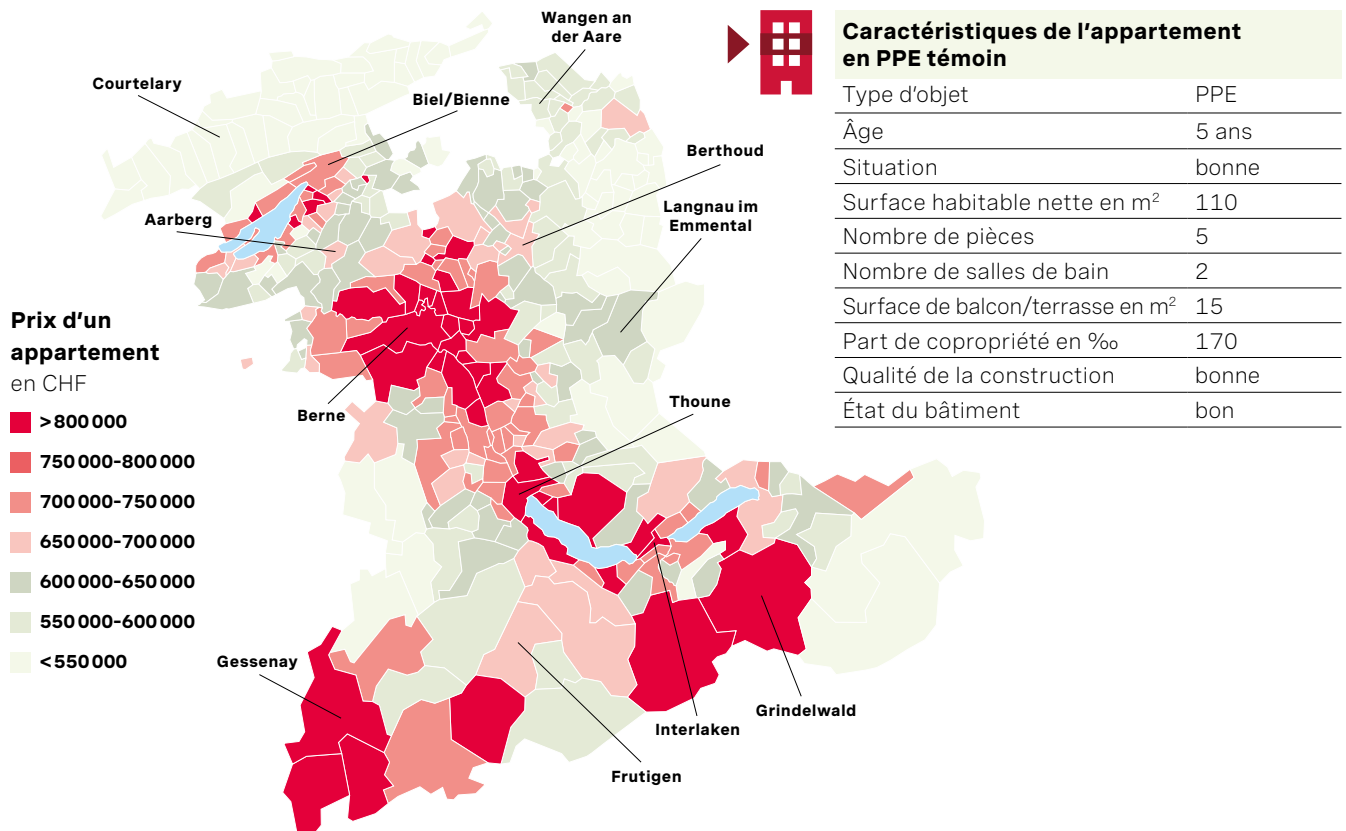
Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 955 000
Biel/Bienne	BE	1 155 000
Berthoud	BE	1 057 000
Interlaken	BE	1 233 000
Langenthal	BE	1 000 000
Thoun	BE	1 335 000
Soleure	SO	1 233 000
Aarau	AG	1 559 000
Lucerne	LU	1 971 000
Fribourg	FR	1 302 000
Neuchâtel	NE	1 215 000

Un rêve qui a un prix

Les maisons individuelles sont très convoitées, rendant la recherche d'un bien adapté, abordable et situé à proximité d'un centre-ville d'autant plus difficile. Une maison d'une surface habitable de 140 m² et construite il y a dix ans se vend entre 900 000 et 1 million de francs sur le marché libre dans le canton. Dans les villes, les prix sont plus élevés: si, à Berne, il faut déboursier environ 2 millions de francs, les prix sont plus bas dans presque toutes les autres communes. Seule Gessenay (Gstaad) affiche des prix encore plus hauts.

En jetant un coup d'œil sur la carte des prix, on constate qu'il peut être judicieux d'élargir son rayon de recherche. En Haute-Argovie, dans l'Emmental et dans le Jura bernois, la maison témoin se négociait à des prix bien plus abordables (700 000 francs ou moins). Les trajets professionnels deviennent certes plus longs, mais à l'heure du télétravail et de la flexibilisation du lieu de travail, cela a moins d'importance et est en faveur des régions rurales.

Prix des appartements en PPE



Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 240 000
Biel/Bienne	BE	748 000
Berthoud	BE	683 000
Interlaken	BE	835 000
Langenthal	BE	656 000
Thoune	BE	858 000
Soleure	SO	794 000
Aarau	AG	969 000
Lucerne	LU	1 285 000
Fribourg	FR	865 000
Neuchâtel	NE	890 000

Alternative moins chère

Environ 55 000 ménages, soit 11 % dans le canton de Berne, sont des logements en propriété par étage à usage propre. Comparée à la maison individuelle (27 % des ménages), cette forme de propriété reste donc peu répandue à Berne. Toutefois, le taux de propriétaires d'appartements a légèrement augmenté ces dernières années, tandis que la part de propriétaires de maisons a baissé de 2 points de pourcentage. Cette tendance devrait se poursuivre, car les appartements en PPE sont nettement plus abordables que les maisons individuelles. C'est également ce qu'indique le marché : après un recul sensible l'année dernière, le nombre de transactions dans ce segment s'est récemment normalisé.

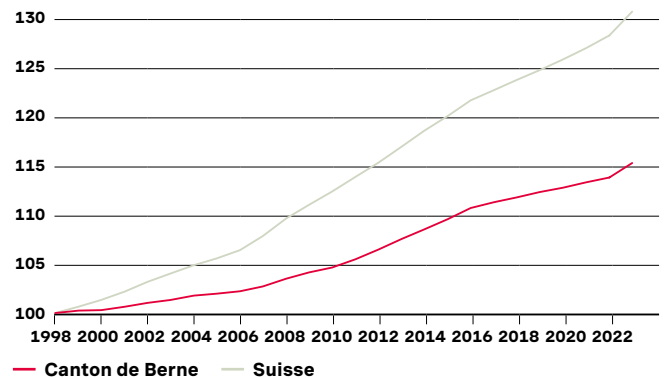
Un appartement témoin, construit il y a 5 ans et possédant une surface habitable de 110 m² avec un balcon et une place de parc intérieure, se négociait entre 600 000 et 700 000 francs à la fin du 1^{er} trimestre 2024. Un tel bien immobilier peut être acheté à ces prix à Langenthal ou à Berthoud par exemple. À Bienne, à Thoune ou à Interlaken, il faut desserrer davantage les cordons de sa bourse. Cependant, même avec un budget de 500 000 francs, il est encore possible de trouver le bien immobilier de ses rêves dans certaines régions.

Évolution démographique, construction de logements et taux de vacance

Accélération de la croissance

Dans le canton de Berne, la population a crû d'environ 12 000 personnes, soit 1,1 %, en 2023 selon le recensement provisoire et de 0,4 % par rapport aux années précédentes. Cette hausse s'explique notamment par le fait que des milliers de personnes ayant fui l'Ukraine sont désormais prises en compte dans la population résidente permanente en raison de la durée de leur séjour. La migration économique a également atteint un niveau record. Sans l'immigration, la population bernoise aurait diminué de plus de 1000 personnes, car le canton présente, comme l'année précédente, un taux de natalité négatif. De plus, l'émigration est à nouveau plus forte et supérieure à l'immigration, c'est-à-dire que davantage de résidents bernois se sont installés dans d'autres cantons que l'inverse.

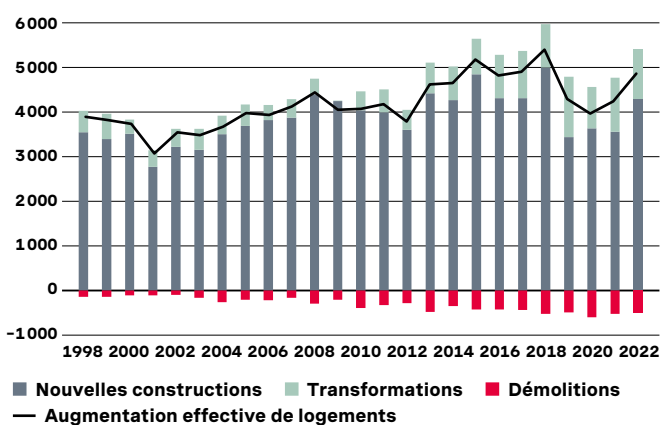
Évolution de la population (Index 1998 = 100)



Tendance positive dans l'activité de construction

Alors que la construction de logements stagne dans toute la Suisse, voire diminue dans de nombreuses régions, elle semble afficher une tendance inverse dans le canton de Berne. La part de nouveaux logements a progressé d'environ 20 % en 2022, comme le montrent les données les plus récentes. En tenant compte des transformations et des démolitions, l'augmentation nette du nombre de logements devrait atteindre près de 5000 unités, la plupart étant destinés à la location. Vu la forte croissance démographique et la demande de biens résidentiels qui en découle, l'extension du parc immobilier est vitale. Une plus grande disponibilité de logements pourrait freiner l'exode du canton de Berne dans les années à venir voire même inverser cette tendance.

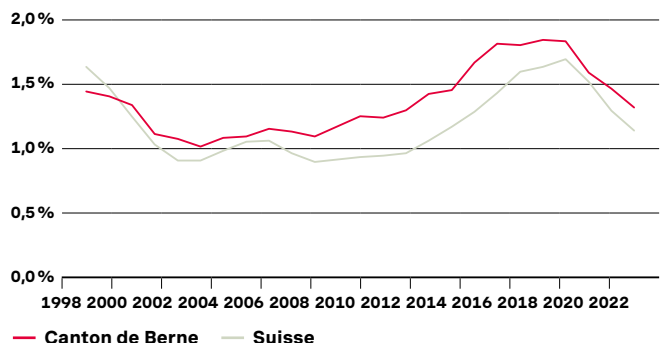
Construction de logements dans le canton de Berne (Nombre d'unités)



Baisse du taux de vacance

En comparaison avec d'autres cantons, la situation sur le marché du logement bernois est un peu moins tendue. Certes, le taux de vacance est en baisse mais, à 1,3 %, il est légèrement supérieur à la moyenne nationale qui se situe à 1,2 %. Ces chiffres officiels incluent toutefois les très faibles taux de vacance des logements en propriété. En prenant le marché du logement locatif à part, la situation est moins dramatique tant dans le canton (2,0 %) qu'à l'échelle nationale (1,6 %). Cependant, la recherche d'un logement peut s'avérer un vrai casse-tête, surtout dans les centres urbains. Dans les villes, aucun fléchissement n'est en vue, étant donné la forte immigration et les nombreux obstacles à la construction de logements.

Part de logements vacants dans l'ensemble du parc immobilier



Les taux hypothécaires redescendent-ils ?

La Banque nationale suisse (BNS) a abaissé son taux directeur, tandis que la Banque centrale européenne (BCE) et la banque centrale américaine (Fed) n'ont pas encore amorcé de desserrement. Les taux hypothécaires suivront-ils cette tendance ? Faut-il s'attendre à d'autres baisses de taux ?

Quelle incidence cette baisse a-t-elle sur les taux hypothécaires ?

Les taux hypothécaires dépendent de l'évolution des taux sur le marché monétaire et des prévisions du marché des capitaux (cf. encadré). Une détente des taux directeurs entraîne une réduction des taux des hypothèques SARON Rollover, mais pas forcément des hypothèques à taux fixe. En effet, la direction que prennent les taux de ces dernières dépend des prévisions des acteurs du marché et de leurs anticipations dans leurs projections pour le marché des capitaux. À nos yeux, les diminutions actuellement attendues sont déjà prises en compte dans les prix. Nous pensons donc que les taux des hypothèques à taux fixe devraient plutôt repartir à la hausse.

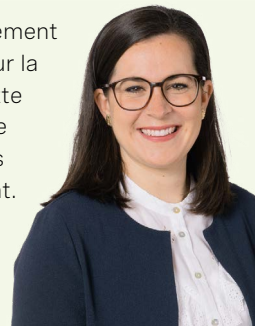
À combien de baisses des taux directeurs faut-il s'attendre en Suisse ?

Pour l'heure, nous escomptons encore un abaissement des taux directeurs en Suisse en 2024. L'évolution conjoncturelle est positive et l'industrie devrait retrouver des couleurs en cours d'année. Le marché du travail reste stable, en dépit de l'augmentation des taux, et le taux de chômage reste bas. Même si les coûts de financement des logements en propriété ont continué à grimper en 2023, la demande ne s'est guère tarie. Par ailleurs, une nouvelle réduction des taux directeurs pourrait diminuer dans l'ensemble la pression haussière sur les loyers et ainsi freiner les prévisions de baisse des taux. La BNS pourrait ensuite adopter une politique attentiste.

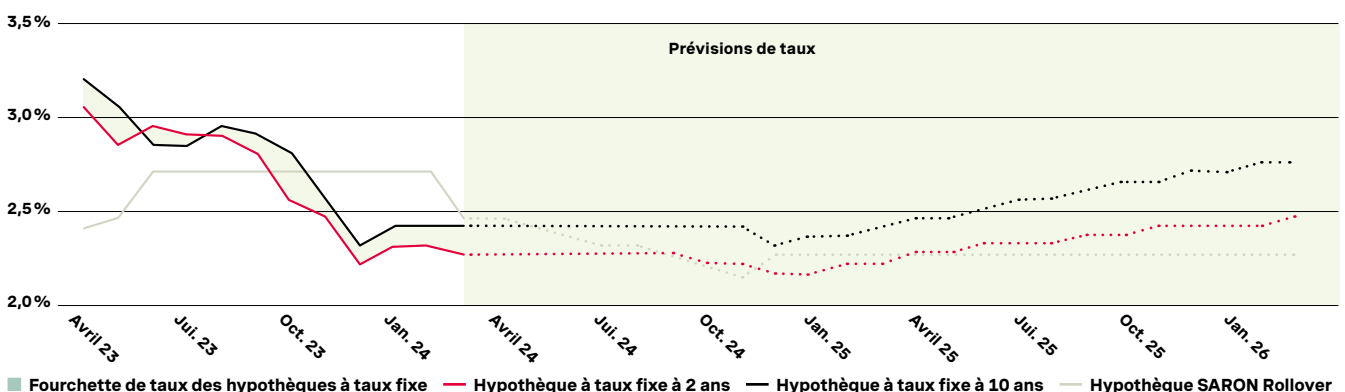
Corrélation entre les taux directeurs et les taux hypothécaires

Les taux appliqués aux hypothèques du marché monétaire (hypothèque SARON Rollover p. ex.) dépendent de l'évolution des taux courts du marché monétaire. Par contre, ceux des hypothèques à taux fixe se basent sur les taux du marché des capitaux, qui sont composés d'emprunts dont l'échéance est supérieure à un an. Les taux appliqués aux hypothèques à taux fixe ne représentent donc pas la situation actuelle sur le front des taux, mais les fluctuations de taux attendues. Ainsi, ils sont généralement revus avant ceux des hypothèques du marché monétaire, comme cela a été le cas en 2022, lorsque les acteurs du marché ont anticipé un relèvement des taux par la BNS en raison de la forte poussée de l'inflation enregistrée en début d'année. Les taux hypothécaires avaient rapidement pris l'ascenseur, alors que la BNS avait rehaussé son taux directeur en juin 2022 seulement.

Noëmi Capelli est stratège en placement au sein de la BCBE, notamment pour la Suisse et le marché immobilier. Cette économiste diplômée dispose d'une expérience professionnelle dans les domaines du crédit et du placement. Depuis le 1^{er} juin 2020, elle est suppléante du CIO de la BCBE.



Quelle sera l'évolution des taux hypothécaires ?
Notre analyse et nos prévisions



« Dans une communauté héréditaire, tout le monde doit tirer à la même corde. »

Lorsque plusieurs personnes héritent d'un bien immobilier, il n'est pas rare de voir des disputes éclater. Thomas Bader, conseiller en succession à la BCBE, nous explique ce qu'est une communauté héréditaire et comment gérer les conflits.

Monsieur Bader, quel est l'objectif d'une communauté héréditaire ?

L'objectif d'une communauté héréditaire est de partager la succession entre toutes les personnes bénéficiaires, lorsqu'il y a donc plusieurs héritiers. Après un décès, la masse successorale est transférée en un seul bloc aux héritières et héritiers légaux ou institués. Ceux-ci forment alors une communauté héréditaire. Ils doivent se mettre d'accord sur la répartition précise des valeurs patrimoniales en fonction de leur part d'héritage.

Les désaccords ne sont pas rares au sein des communautés héréditaires, surtout lorsqu'un bien immobilier est en jeu. Pour quelles raisons ?

La situation n'est jamais facile pour les héritières et héritiers sur le plan émotionnel. Et un bien immobilier peut créer des tensions supplémentaires. D'une part, parce que les biens immobiliers ont souvent une valeur élevée. Dans le canton de Berne, le prix de vente d'une maison individuelle classique s'élevait en moyenne à 900 000 francs, en octobre 2023. D'autre part, parce qu'il n'est pas aussi facile de diviser un bien immobilier que de l'argent, par exemple. Il est alors plus compliqué de prendre en compte les quotes-parts des différents héritières et héritiers.

En définitive, c'est aux héritières et héritiers de trouver un terrain d'entente. De quelles options une communauté héréditaire dispose-t-elle ?

En principe, la communauté héréditaire peut disposer librement du bien immobilier : elle peut l'utiliser, le louer ou le vendre. Les revenus qui résultent d'une location ou d'une vente sont répartis entre les membres de la communauté selon leur quote-part. Mais, bien souvent, c'est une héritière ou un héritier qui reprend le bien immobilier dans son entier. Il « achète » alors les parts des autres membres de la communauté. En fin de compte, quelle que soit la décision, il faut qu'elle soit prise à l'unanimité.

Une seule personne pourrait-elle donc tout bloquer ?

Oui, exactement. Si une personne s'oppose à une décision, par exemple car elle n'est pas d'accord avec la valeur d'imputation, la communauté héréditaire ne peut rien faire, elle est pieds et poings liés.

Que se passe-t-il dans ce cas ?

La situation ne change pas, c'est-à-dire que les contrats qui avaient cours restent valable et que les factures doivent continuer à être réglées.

Qui doit payer ?

Tous les membres de la communauté héréditaire doivent payer au prorata de leur quote-part. Ils doivent répondre de manière solidaire et illimitée, en utilisant leur fortune privée au besoin. En d'autres termes, si une personne ne paie pas sa part des taux hypothécaires, la banque peut exiger des autres héritières et héritiers qu'ils s'acquittent du montant.

Comment mettre fin à un tel différend ?

Lorsque les héritières et héritiers ne parviennent pas à s'entendre, je conseille de recourir à une médiatrice ou à un médiateur, qui facilitera la négociation entre les parties. Au final, tous les membres d'une communauté héréditaire doivent tirer à la même corde. C'est la seule manière d'arriver à une solution qui convienne à tout le monde. Les rapports se détériorent vite si les héritières et héritiers se mettent des bâtons dans les roues. Dans le pire des cas, le partage successoral se termine par une action en partage devant le tribunal, ce qui est coûteux, et la vente aux enchères forcée de la maison de la personne défunte.

Qu'est-ce que les membres d'une communauté héréditaire devraient faire pour éviter des conflits ?

Lorsque les membres de la communauté le veulent, ils trouvent en général une solution. Je le sais d'expérience. Le plus important est de communiquer de manière claire et transparente. Quoi qu'il en soit, il vaut la peine de se pencher sur sa propre succession suffisamment tôt. Le mieux est de la planifier soigneusement avec l'aide d'une ou d'un spécialiste en impliquant les héritières et héritiers potentiels. Cela permet de clarifier toutes les questions dans le calme et, ainsi, d'éviter bon nombre de querelles.

Thomas Bader est conseiller en succession senior à la BCBE. Détenteur du brevet de notaire dans le canton de Soleure, il a travaillé auprès des différentes banques suisses et a ainsi accompagné de nombreuses personnes depuis 2016.



Faites appel à nos services pour un conseil en succession. **Nous sommes à vos côtés.**

Informations sur le baromètre de l'immobilier de la BCBE

Depuis 2021, la BCBE publie deux fois par an son baromètre de l'immobilier, en collaboration avec la société de conseil en immobilier CIFI. Ce document présente la situation du marché immobilier cantonal.

Les indices des prix des biens résidentiels 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 des biens résidentiels reflètent l'évolution réelle du marché.

Le calcul des indices des prix de l'immobilier est complexe, par rapport à celui d'autres biens, dès lors que la valeur d'un bien immobilier est constituée d'un grand nombre de caractéristiques propres à l'immeuble et à son emplacement. En outre, la liquidité des marchés est relativement faible et les disparités régionales sont importantes. La méthode dite hédoniste est appliquée dans le baromètre de l'immobilier afin d'éviter toute distorsion systématique.

La valeur des biens est ajustée statistiquement en fonction des prix des transactions, en tenant compte de nombreuses caractéristiques telles que l'âge du bien, son état, sa taille, son emplacement, le taux d'imposition dans la commune ou la distance le séparant du centre urbain le plus proche. Les prix et les variations de prix ainsi déterminés reflètent l'évolution moyenne réelle du marché.