Baromètre de l'immobilier de la BCBE

Évolution des prix des maisons individuelles et des appartements en PPE

Édition de printemps 2025

BEKB | BCBE

Synthèse du marché immobilier

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

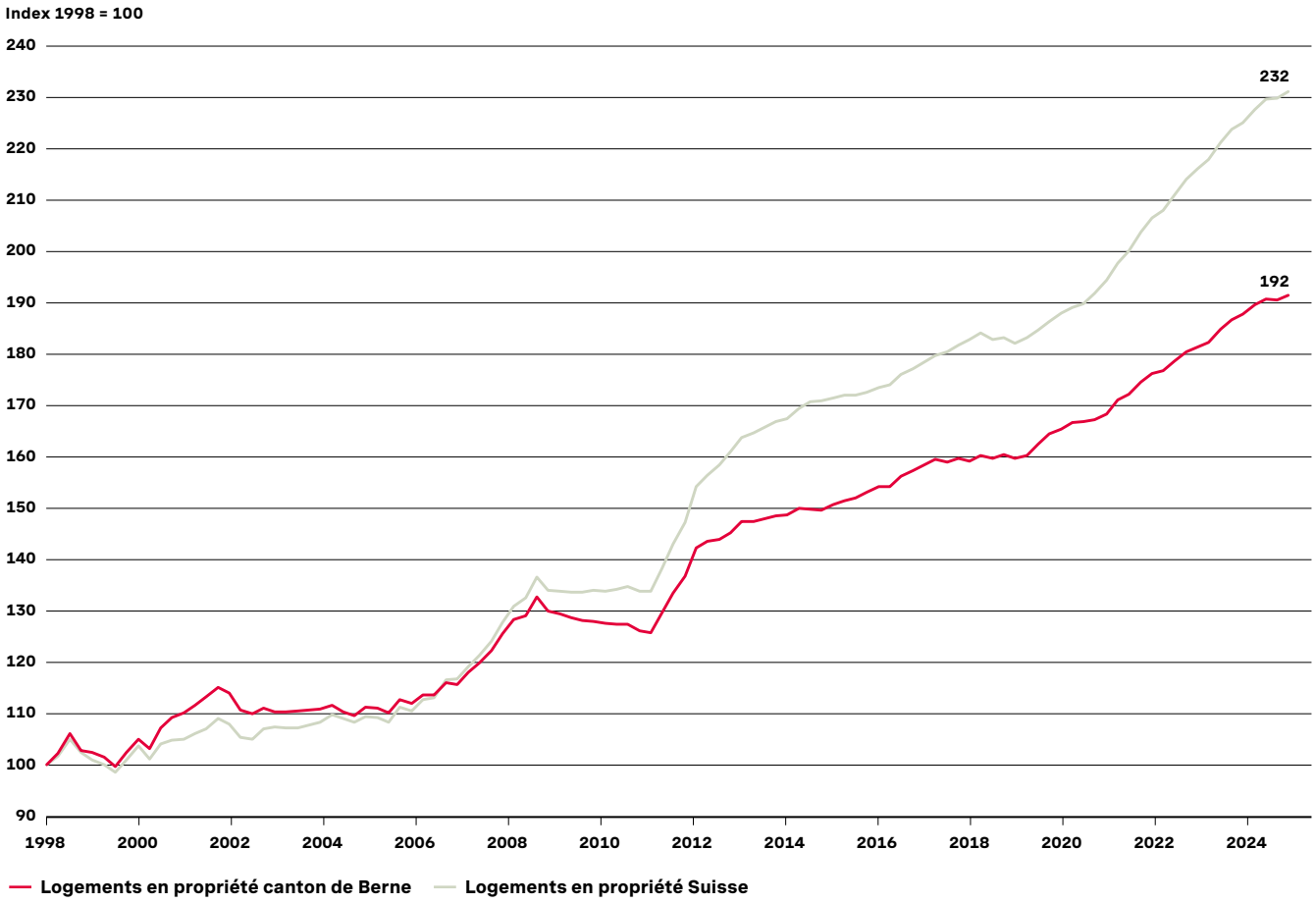
Le marché immobilier à la croisée des chemins ?
À première vue, le marché immobilier bernois semble solide au printemps 2025. Les prix et les loyers ont augmenté et, à la lecture du taux de vacance, l'offre reste limitée. En mars, la Banque nationale suisse (BNS) a abaissé son taux directeur pour la cinquième fois consécutive, le rapprochant ainsi de zéro, ce qui stimule généralement la demande. Par ailleurs, les incertitudes géopolitiques et économiques ont augmenté fortement, notamment en raison des conflits commerciaux qui font rage.

Comment le marché immobilier réagira-t-il ? Plusieurs scénarios contradictoires se dessinent à ce jour. Si l'économie suisse devait souffrir à long terme et plus que la moyenne, cela pourrait entraîner une baisse de l'immigration liée au travail et donc de la demande en logements. Il est aussi possible que les acheteurs potentiels et les locataires en quête d'un logement fassent preuve d'une plus grande retenue. Cela pourrait conduire, sinon à une baisse, du moins à une stagnation des prix de l'immobilier.

L'incertitude comme moteur
Cependant, le flou qui règne actuellement pourrait avoir un effet positif sur les marchés immobiliers. Pour de nombreux spécialistes, un investissement dans la pierre est synonyme de stabilité et de sécurité. De plus, les conditions politiques et économiques restent très stables. La tendance actuelle pourrait alors porter les prix de l'immobilier en Suisse, comme cela a été le cas lors de la pandémie de coronavirus.

La situation sur les marchés financiers est marquée par l'incertitude. Le rendement des obligations de la Confédération à dix ans évolue de manière plus volatile que d'habitude. Après avoir enregistré une nette hausse jusqu'à mi-mars, elles ont sensiblement reculé. La Suisse retrouvera-t-elle son statut de « marché refuge » aux yeux des investisseurs ? L'évolution des prix au cours des prochains mois permettra de mesurer l'impact des turbulences qui agitent aujourd'hui les marchés financiers sur le marché immobilier bernois.

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** (du 30.9.2024 au 31.3.2025)	**12 derniers mois** (du 31.3.2024 au 31.3.2025)	**Depuis 1998**
Canton de Berne	0,3 %	2,0 %	92,0 %
Suisse	0,7 %	2,7 %	132,0 %

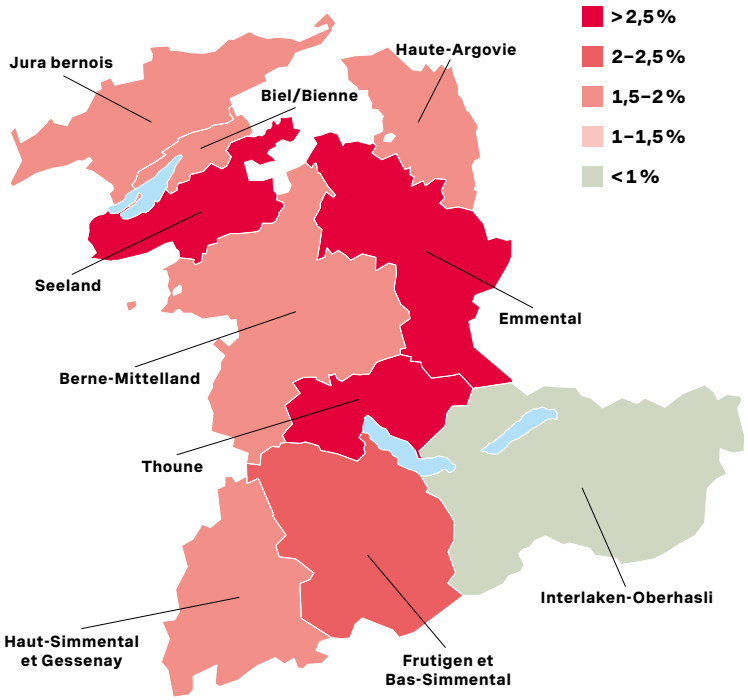
Ralentissement de l'évolution des prix

Si les personnes désireuses d'accéder à la propriété du logement sont toujours enclines à dépenser davantage dans le canton de Berne, elles le sont dans une moindre mesure actuellement. Sur les douze derniers mois, les prix des transactions ont crû de 2,0 %, ce qui reste inférieur à la moyenne. Sur les six derniers mois, les prix ont presque stagné (0,3 %). Le tableau est comparable à l'échelle nationale, mais à un niveau légèrement supérieur. En moyenne suisse, les prix ont progressé de 2,7 % sur un an, mais de seulement 0,7 % au cours des six derniers mois.

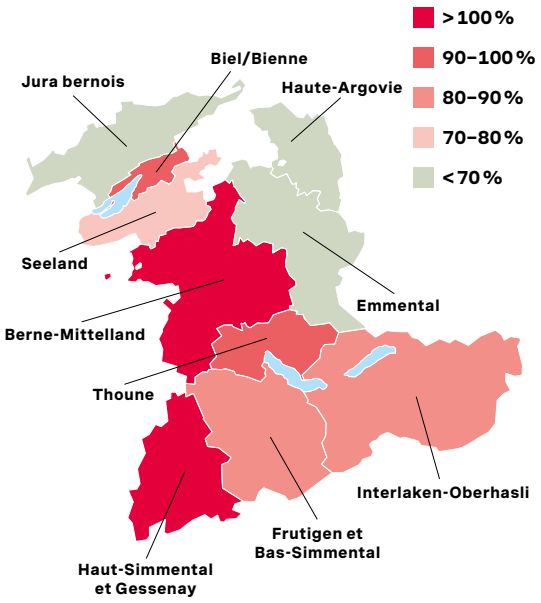
Il est pour l'heure difficile de dire si cette tendance traduit déjà une anticipation de l'augmentation des incertitudes économiques. Le ralentissement observé jusqu'ici reste négligeable au vu de l'évolution à long terme des prix sur les marchés immobiliers suisse et bernois. Depuis 1998, les prix de l'immobilier dans le canton ont pratiquement doublé en valeur nominale (+92 %) et la croissance moyenne nationale est encore plus forte (132 %). En conséquence, une stabilisation des prix à un niveau élevé pourrait être le signe d'un nouvel équilibre entre l'offre et la demande.

Évolution des prix des logements en propriété dans les régions

12 derniers mois
31.12.2023 au 31.12.2024



Depuis 1998



Des marchés régionaux variés

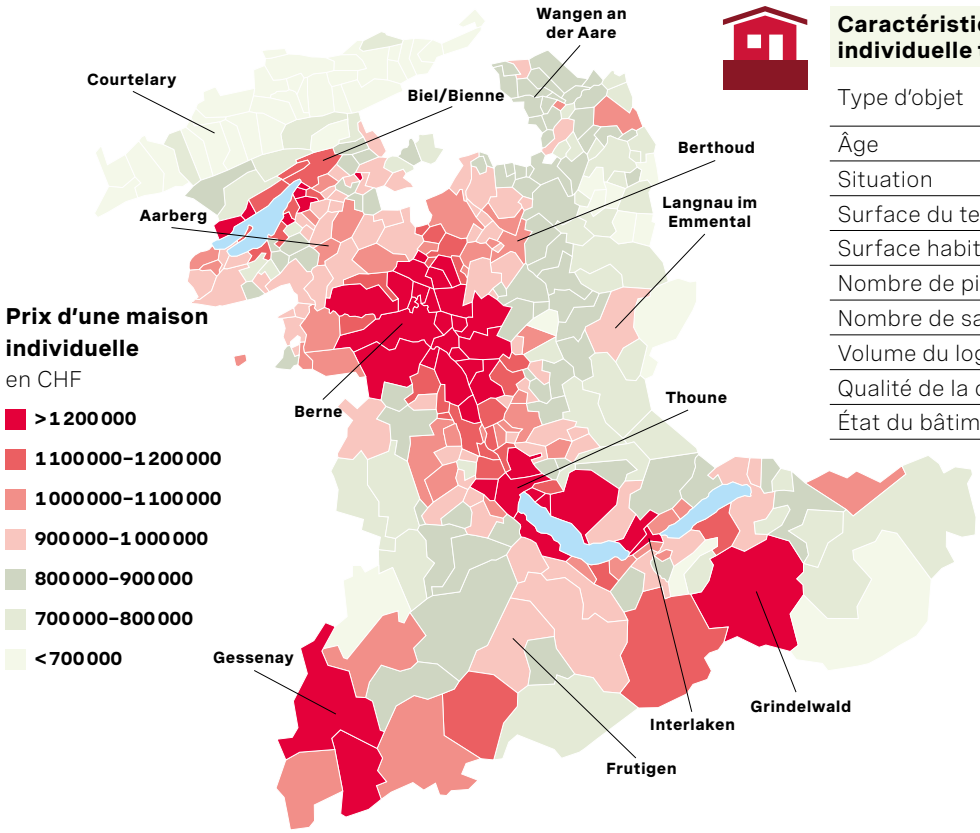
Région	6 derniers mois	12 derniers mois	Depuis 1998
Jura bernois	0,5 %	1,8 %	68,8 %
Biel/Bienne	0,7 %	2,2 %	94,2 %
Seeland	1,1 %	3,3 %	74,3 %
Haute-Argovie	-0,3 %	1,3 %	66,6 %
Emmental	1,1 %	2,8 %	70,5 %
Berne-Mittelland	0,0 %	1,8 %	101,8 %
Thoune	0,5 %	2,2 %	96,9 %
Haut-Simmental et Gessenay	2,0 %	3,3 %	105,0 %
Frutigen et Bas-Simmental	0,2 %	2,1 %	83,2 %
Interlaken-Oberhasli	-0,8 %	0,2 %	85,3 %

Trois régions en tête

Le canton de Berne est divisé en dix régions, aux profils très contrastés sur les plans topographique, démographique et économique. Ces différences se reflètent dans l'évolution des marchés immobiliers régionaux. Sur un an, on observe une hausse des valeurs supérieure à la moyenne dans le Seeland (3,3 %), dans le Haut-Simmental et Gessenay (3,3 %) et dans l'Emmental (2,8 %). En revanche, la région de Berne-Mittelland, pourtant la plus dynamique sur le plan économique, enregistre une croissance des prix nettement plus faible (1,8 %).

Pratiquement aucun changement n'a été constaté sur le marché des logements en propriété d'Interlaken-Oberhasli (0,2 %) durant cette même période, alors qu'une légère correction des prix est apparue au cours du dernier semestre. Une tendance similaire s'observe en Haute-Argovie. L'évolution des prix depuis 1998 présente un autre tableau : l'importance de la région Berne-Mittelland, où les prix ont doublé (101,8 %), est manifeste, mais c'est le Haut-Simmental et Gessenay qui est en tête du classement, avec une hausse de 105,0 % portée par une demande particulièrement soutenue ces dernières années.

Prix des maisons individuelles



Caractéristiques de la maison individuelle témoin

Type d'objet	maison individuelle
Âge	10 ans
Situation	bonne
Surface du terrain en m²	600
Surface habitable nette en m²	140
Nombre de pièces	5½
Nombre de salles de bain	2
Volume du logement en m³	700
Qualité de la construction	bonne
État du bâtiment	bon

Prix dans des communes sélectionnées

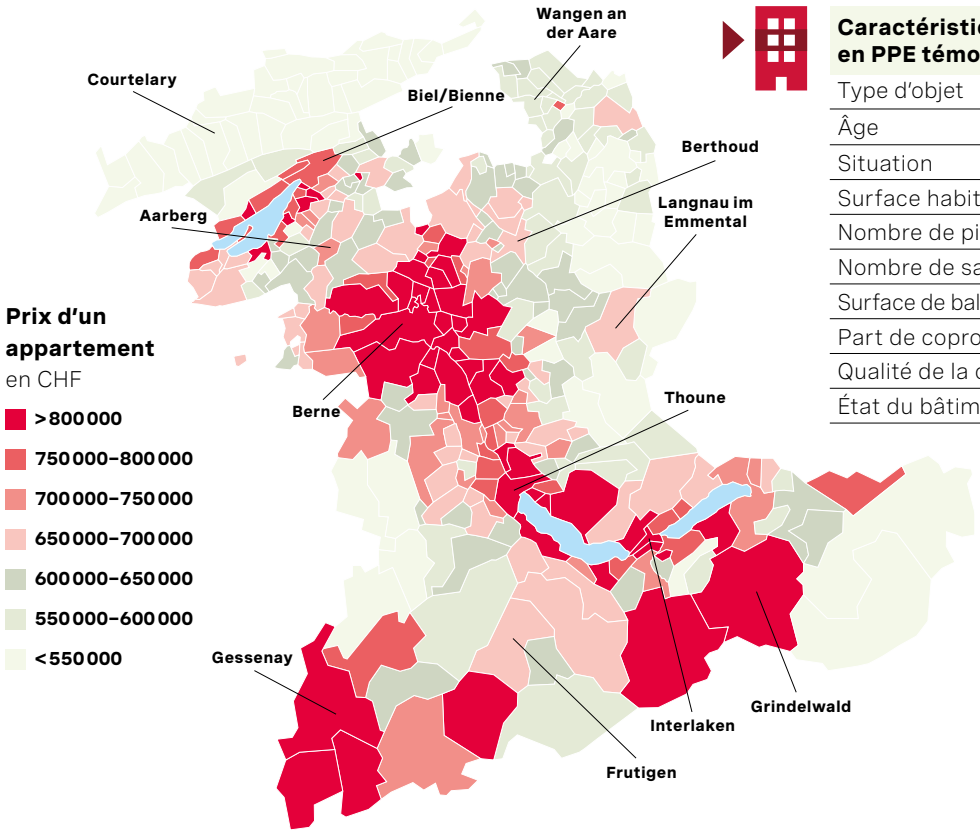
Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 999 000
Biel/Bienne	BE	1 178 000
Berthoud	BE	1 078 000
Interlaken	BE	1 221 000
Langenthal	BE	997 000
Thoune	BE	1 360 000
Soleure	SO	1 233 000
Aarau	AG	1 642 000
Lucerne	LU	2 087 000
Fribourg	FR	1 359 000
Neuchâtel	NE	1 226 000

Offre limitée, prix élevés

Quelque 132 000 ménages du canton de Berne sont propriétaires de leur maison individuelle, ce qui représente un peu plus d'un quart (27 %) de l'ensemble des logements occupés. Toutefois, malgré l'engouement pour la propriété du logement, il est aujourd'hui plus difficile d'y accéder, comme le montre le recul progressif de deux points de pourcentage du taux de propriétaires depuis 2010. Cela tient avant tout aux prix: une maison individuelle classique construite il y a dix ans, avec 140 m² de surface habitable et 600 m² de terrain, coûte en moyenne 950 000 francs sur l'ensemble des communes bernoises.

Plus on se rapproche des villes et des destinations touristiques de l'Oberland bernois, plus la propension à payer est élevée. La même maison se négocie à bien plus d'un million de francs à Bienne ou à Thoune, et même à presque 2 millions de francs en ville de Berne. Les prix sont parfois bien plus élevés sur le marché des résidences secondaires. Il ne faut pas s'attendre à une hausse marquée de l'offre de maisons à court terme, car les propriétaires fonciers et les maîtres d'ouvrage privilégient souvent la construction de logements en location dans un contexte de taux d'intérêt bas.

Prix des appartements en PPE



Caractéristiques de l'appartement en PPE témoin

Type d'objet	PPE
Âge	5 ans
Situation	bonne
Surface habitable nette en m²	110
Nombre de pièces	5
Nombre de salles de bain	2
Surface de balcon/terrasse en m²	15
Part de copropriété en ‰	170
Qualité de la construction	bonne
État du bâtiment	bon

Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 264 000
Biel/Bienne	BE	781 000
Berthoud	BE	714 000
Interlaken	BE	879 000
Langenthal	BE	654 000
Thoune	BE	901 000
Soleure	SO	818 000
Aarau	AG	1 013 000
Lucerne	LU	1 327 000
Fribourg	FR	895 000
Neuchâtel	NE	895 000

Recherche de logements abordables

Les appartements en propriété ont gagné en popularité dans le canton ces dernières années. Représentant 11 % des logements, la propriété par étage (PPE) reste nettement moins répandue que celle de maisons individuelles. Mais la tendance est à la hausse. En effet, bien que les prix au mètre carré des appartements en propriété soient plus élevés que ceux des maisons, ils restent généralement plus accessibles, car la superficie du bien est plus petite. Un appartement de cinq ans avec une surface habitable de 110 m² et un balcon se négocie en moyenne à 670 000 francs dans toutes les communes.

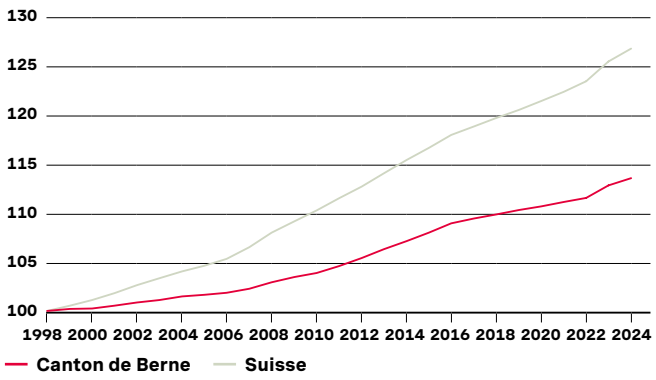
Dans certaines régions, un appartement comparable peut toutefois être acquis à un prix bien plus modeste. En Haute-Argovie, dans l'Emmental et dans le Jura bernois, les valeurs du marché sont parfois inférieures à 550 000 francs. Pour de nombreux ménages de la classe moyenne, il est donc encore possible d'acheter un appartement. Ceux qui travaillent à Berne, à Bienne ou à Thoune, par exemple, et qui sont prêts à faire 30 à 40 minutes de route pour se rendre à leur travail devraient trouver un bien à un prix à leur portée dans ce rayon.

Évolution démographique, construction de logements et taux de vacance

Croissance démographique portée par l'immigration

D'après les estimations, la population cantonale a augmenté d'environ 7000 personnes en 2024 (+0,6 %). Loin d'être faible, cette augmentation est toutefois nettement inférieure à la moyenne suisse de 1,0 %. Quelles sont les prévisions pour 2025 ? En janvier et en février, l'immigration nette en provenance de l'étranger vers le canton de Berne s'est maintenue au niveau des années précédentes. Dans l'hypothèse d'un taux de natalité toujours négatif et d'une émigration nationale nette similaire à celle des dernières années, la population résidente et donc la demande de logements devraient poursuivre leur progression modérée.

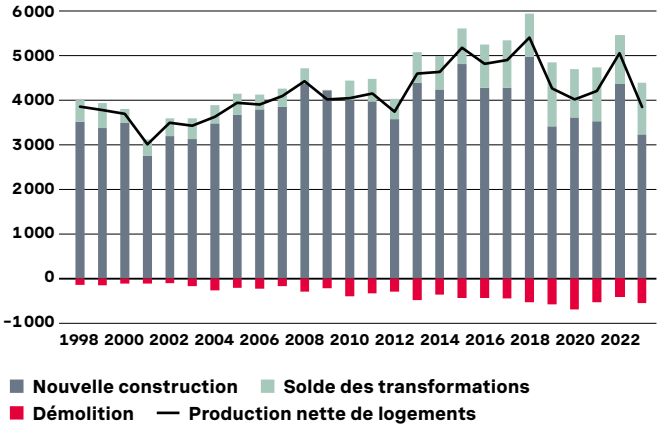
Évolution de la population (Index 1998 = 100)



Moins de nouvelles constructions

Si l'on tient compte de la croissance démographique actuelle, le seul moyen réellement efficace pour détendre la situation sur le marché immobilier serait d'accélérer la construction de logements locatifs, de PPE et de maisons individuelles. Or, les données les plus récentes indiquent un net repli de l'activité de construction. Cela s'explique, d'une part, par la hausse persistante des prix de la construction et des matériaux. Les discussions menées actuellement sur les droits de douane et les barrières commerciales ne devraient pas faciliter les choses. D'autre part, les nouvelles mises en zone et les déclassements de terrains s'avèrent de plus en plus difficiles, que ce soit en raison des prescriptions en matière d'aménagement du territoire, des oppositions ou des intérêts de protection.

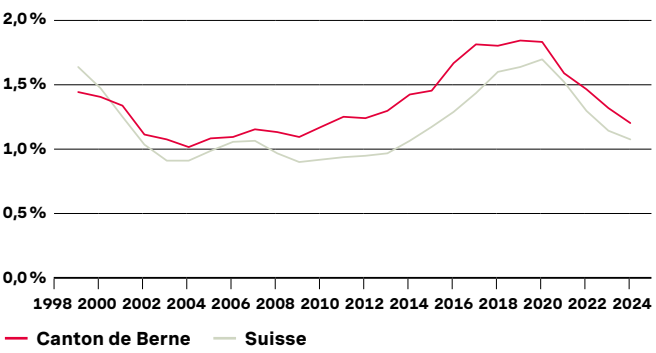
Bilan de la construction de logements dans le canton de Berne
(nombre d'unités de logement/an)



Taux de vacance en baisse

Le taux de logements vacants est considéré comme l'un des principaux indicateurs permettant d'évaluer l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier. Entre 2020 et 2024, années auxquelles se réfèrent les données les plus récentes, le taux de vacance est passé de 1,9 % à 1,2 %. L'offre de logements, qui était auparavant relativement abondante, est rapidement devenue insuffisante. La situation étant surtout tendue dans les centres. Peut-elle encore s'aggraver ? Il est probable que les taux de vacance continuent à baisser, notamment sur le marché locatif, où la demande soutenue, portée par l'immigration, contraste avec une offre qui peine à suivre.

Part de logements vacants dans l'ensemble du parc immobilier



Les taux hypothécaires continueront-ils à augmenter en 2025 ?

L'abaissement du taux directeur par la Banque nationale suisse (BNS) n'a pas freiné la hausse des taux des hypothèques à taux fixe, bien au contraire. Voilà le décryptage : Pourquoi ? Les taux hypothécaires dépendent de l'évolution des taux sur le marché monétaire et des prévisions du marché des capitaux (cf. encadré). Une baisse des taux directeurs entraîne, en principe, une réduction des taux des hypothèques SARON Rollover. Mais il n'en va pas de même pour les hypothèques à taux fixe. En effet, les taux de ces dernières dépendent des prévisions des acteurs du marché et de leurs projections pour le marché des capitaux. En décembre 2024, les analystes évoquaient l'éventualité d'un retour aux taux négatifs, ce qui avait alors conduit à une diminution des taux hypothécaires. Or, depuis début 2025, le vent a tourné. Si les analystes prévoient encore des taux plus bas à court terme, ils anticipent un rehaussement du taux directeur à partir de 2027. Et les réactions ne se sont pas faites attendre, puisque les taux des hypothèques à taux fixe ont entamé une remontée (cf. graphique « Prévision du marché ».)

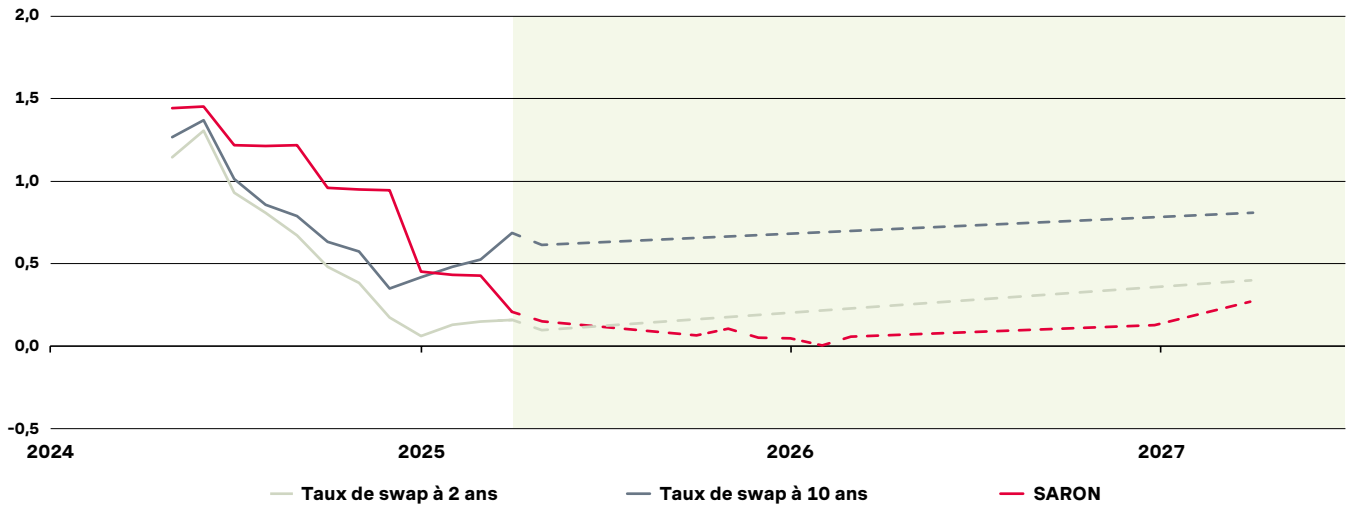
Plusieurs facteurs expliquent cette évolution : l'euphorie qui a accompagné l'entrée en fonction de Donald Trump, les craintes de récession qui résultent de la tournure des évènements, ou encore les plans budgétaires de l'Allemagne et de la zone euro. De plus, la politique commerciale menée par le gouvernement américain et les négociations de paix entre l'Ukraine et la Russie tiennent le monde en haleine. Tous ces défis géopolitiques accroissent la volatilité.

Quelles sont les conséquences pour le marché hypothécaire ?
Malgré ces incertitudes, nous maintenons notre scénario de base. Nous partons du principe que l'économie mondiale échappera à la récession. À nos yeux, il faudra désormais attendre 2026 pour assister à une amélioration du climat conjoncturel, en raison du flou entourant la politique en matière de droits de douane des États-Unis. Nous pensons que la BNS procédera à un dernier desserrement afin de porter son taux directeur à 0,0 %. En effet, un tassement de la conjoncture ainsi qu'une forte appréciation du franc suisse pourraient contraindre le gardien de la monnaie à prendre des mesures, notamment à réintroduire des taux négatifs. Nous ne retenons toutefois pas cette hypothèse. Les prévisions des marchés indiquent un taux directeur oscillant entre -0,25 et 0,0 % jusqu'à fin 2025.

Les taux des hypothèques à court terme et ceux des hypothèques SARON Rollover devraient par conséquent enregistrer une évolution latérale voire légèrement négative cette année. Les hypothèques à taux fixe à long terme devraient être confrontées à un contexte volatil qui pourrait entraîner une légère hausse (cf. graphique « Évolution des taux hypothécaires et prévisions de la BCBE »).

Prévision du marché

Sources : FactSet, BCBE ; données au 31 mars 2025



1 an	Hypothèque SARON Rollover	Hypothèque à taux fixe à 2 ans	Hypothèque à taux fixe à 10 ans
Prévisions du marché			
	→	↗	↗
Prévisions de la BCBE			
	→	↗	↗

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, les taux directeurs par exemple. 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 l'institut d'émission suisse avait rehaussé son taux directeur en juin 2022 seulement.

Rédaction: Noëmi Capelli
Noëmi Capelli est stratège en placement et économiste à la BCBE, et spécialiste des espaces économiques de l'Europe, de la Suisse et du canton de Berne ainsi que des marchés immobiliers. Titulaire d'un Master en économie, elle dispose de plusieurs années d'expérience professionnelle dans divers domaines de la BCBE. Depuis 2017, elle travaille dans le domaine des placements. Elle est membre du conseil de fondation de la Caisse de pension de la BCBE et, depuis le 1er juin 2020, responsable suppléante des investissements à la BCBE.

Les prévisions sont fondées sur l'avis et sur les hypothèses du moment des spécialistes de la BCBE. Le taux hypothécaire réel varie en fonction de divers facteurs tels que le contexte de marché, les fonds propres apportés ou l'emplacement du bien immobilier, ce qui peut expliquer des écarts éventuels par rapport aux taux projetés.

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 le baromètre de l'immobilier 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. La valeur d'un bien immobilier dépend d'un grand nombre de caractéristiques propres au bien 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.

Cette publication est uniquement destinée à des fins d'information. Les auteurs ne garantissent ni son exactitude ni son exhaustivité ; toutes les informations sont donc indicatives. Les informations contenues sur le site web ou dans la brochure peuvent être utilisées par des tiers à condition que la source soit correctement citée.