



Baromètre de l'immobilier de la BCBE

Évolution des prix des maisons individuelles
et des appartements en PPE

Édition d'automne 2023



BEKB

BCBE

Synthèse du marché immobilier



Prix des logements
en propriété



Loyers des logements
en location



Taux de
vacance

Suisse



Canton de Berne



Accéder à la propriété du logement: un rêve encore d'actualité

Malgré une nette augmentation des coûts de financement, on ne constate pour l'instant aucune baisse des prix sur le marché immobilier bernois. Au contraire, les maisons et les appartements s'y sont négociés à des prix plus élevés ces derniers mois, en Suisse également. La hausse des prix est même supérieure à la moyenne dans la région de Soleure.

La remontée des taux d'intérêt a certes un effet sur le marché immobilier, mais elle ne se reflète jusqu'à présent pas sur les prix. Le nombre de transactions immobilières réalisées sur le marché libre a toutefois nettement diminué par rapport aux années de boom, c'est-à-dire durant la pandémie de coronavirus. Aussi bien les acheteurs potentiels que les vendeurs devraient donc se montrer patients s'ils souhaitent obtenir des conditions avantageuses. Mais quelle partie est capable d'attendre le plus longtemps ?

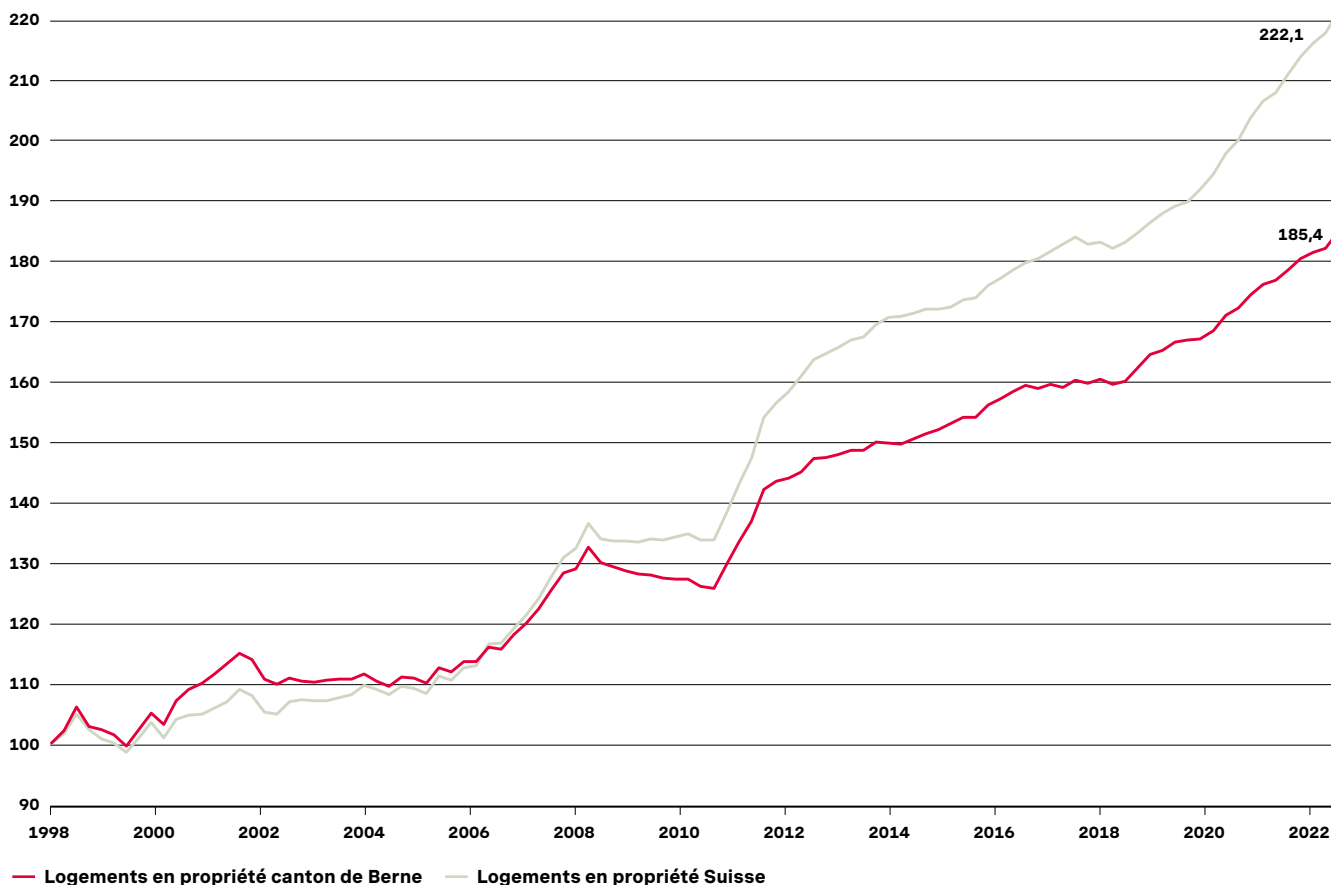
Les prix des immeubles à plusieurs logements soutenus par la hausse des loyers

Les prix resteront stables ou remonteront tant que les vendeurs n'adapteront pas leurs prix et qu'il y aura suffisamment d'acheteurs prêts à mettre la main au porte-monnaie. À noter que les transactions qui n'ont pas (encore) abouti faute d'entente sur le prix entre les deux parties ne sont pas prises en compte dans le calcul des indices de prix. Ce n'est le cas que lorsque les transactions sont effectivement conclues à des conditions plus basses.

La pénurie de terrains à bâtir et la forte croissance démographique continuent à jouer en faveur des vendeurs, tout comme la décision de la Banque nationale suisse en septembre de ne pas relever davantage les taux directeurs pour le moment. Sur le marché des immeubles résidentiels de rapport, l'effet des taux d'intérêt est en outre atténué par la hausse des loyers et la rareté de l'offre de logements locatifs, comme l'illustre la baisse du taux de vacance dans le canton et dans l'ensemble de la Suisse.

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

Index 1998 = 100



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

Région	6 derniers mois (du 31.3.2023 au 30.9.2023)	12 derniers mois (du 30.9.2022 au 30.9.2023)	Depuis 1998
Canton de Berne	1,9 %	3,5 %	85,4 %
Suisse	2,4 %	4,9 %	122,1 %

Un marché du logement en propriété robuste

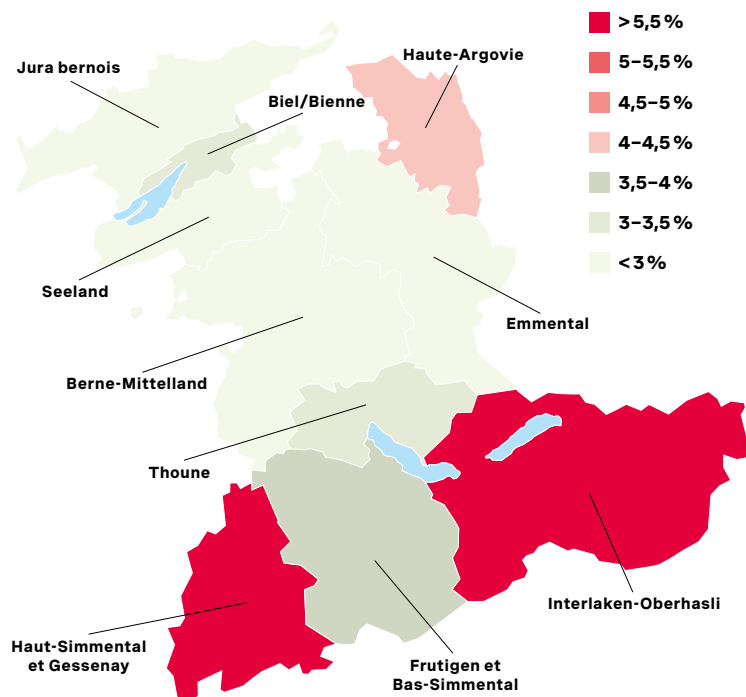
Le ralentissement attendu de la dynamique de prix n'a pas encore eu lieu. La propension à payer continue d'augmenter en ce qui concerne les transactions effectuées aux conditions du marché, aussi bien dans le canton de Berne que dans le reste de la Suisse. Les prix des logements en propriété ont crû de 3,5 % dans le canton au cours des douze derniers mois. À l'échelle nationale, la hausse s'est même élevée à 4,9 % en moyenne, comme le montre l'analyse des derniers droits de mutation. Sur le long terme également, le boom qu'enregistre le marché immobilier suisse (plus de 120 % depuis 1998) dépasse nettement la croissance du marché bernois (85 %).

La hausse des prix des transactions pourrait notamment être due au fait que les acheteurs recherchent des logements plus petits malgré des prix toujours élevés. Ainsi, le nombre de logements vacants de quatre pièces ou plus proposés à la vente a augmenté de près de 30 % cette année, alors que l'offre de logements de une à trois pièces est restée inchangée. Les acheteurs semblent donc revoir à la baisse leurs exigences en matière de surface habitable.

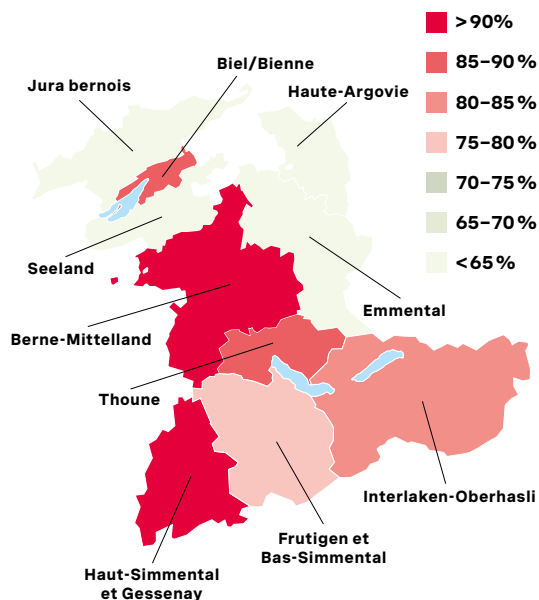
Évolution des prix des logements en propriété dans les régions

12 derniers mois

du 30.9.2022 au 30.9.2023



Depuis 1998



Des marchés régionaux variés

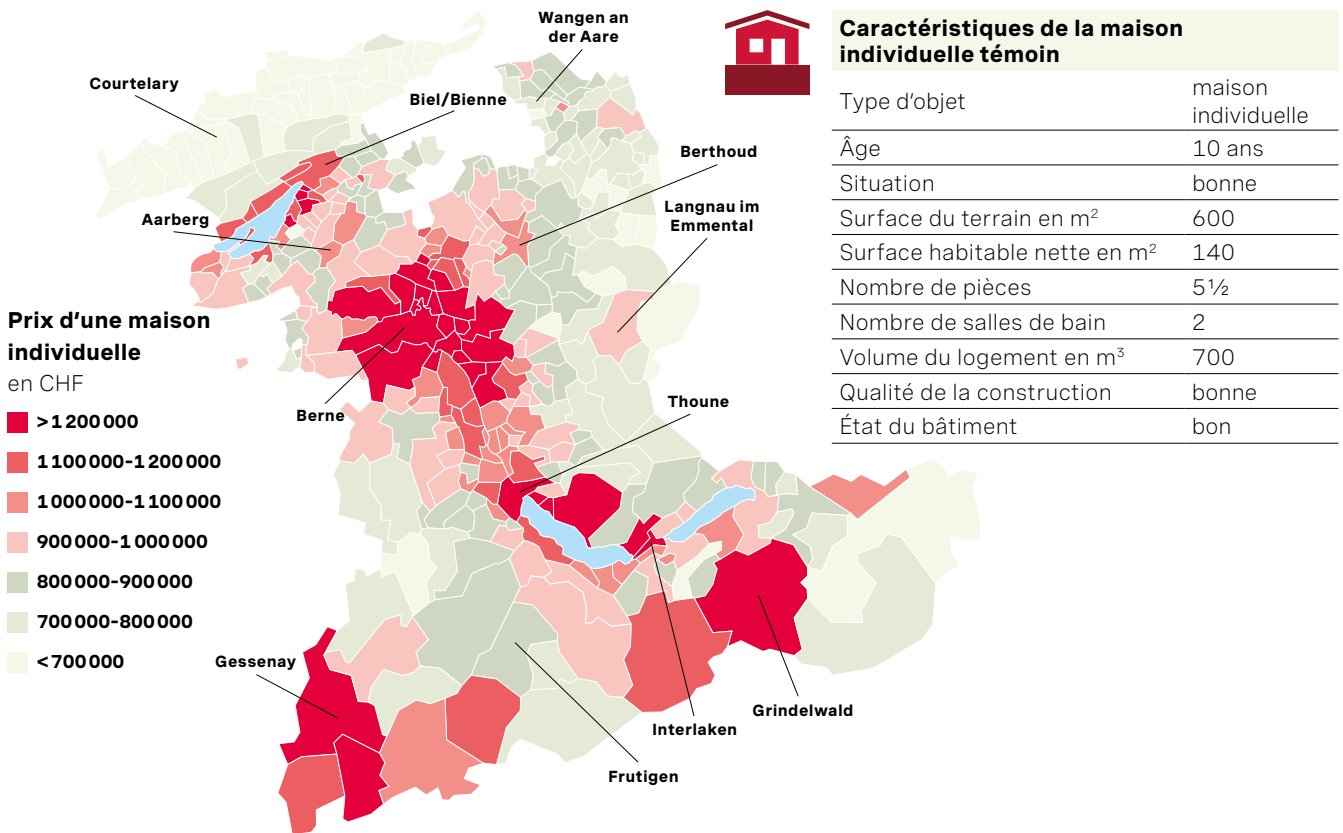
Région	6 derniers mois	12 derniers mois	Depuis 1998
Jura bernois	1,6 %	2,8 %	64,2 %
Biel/Bienne	1,8 %	3,4 %	87,7 %
Seeland	1,7 %	2,7 %	66,6 %
Haute-Argovie	2,7 %	4,4 %	60,8 %
Emmental	1,5 %	2,9 %	63,8 %
Berne-Mittelland	1,3 %	2,7 %	95,4 %
Thoue	1,8 %	3,2 %	89,5 %
Haut-Simmental et Gessenay	4,9 %	10,9 %	96,0 %
Frutigen et Bas-Simmental	2,4 %	3,9 %	75,7 %
Interlaken-Oberhasli	3,3 %	5,8 %	80,5 %

Des prix en hausse dans l'Oberland bernois

Les différents marchés immobiliers du canton de Berne n'évoluent pas tous de la même manière, loin de là. La croissance des prix est toujours aussi marquée dans l'Oberland bernois : elle dépasse de nouveau 10 % sur une année dans le Haut-Simmental et Gessenay, et est supérieure à la moyenne dans les régions d'Interlaken-Oberhasli (5,8 %) et de Frutigen et du Bas-Simmental (3,9 %). En recul, le taux de logements vacants n'y est que de 0,5 % et de 0,9 % respectivement.

La croissance des prix dans la région de Berne-Mittelland, la région la plus peuplée du canton, a ralenti pour atteindre 2,7 % sur les douze derniers mois. Bien qu'inférieure à la moyenne cantonale, la progression est légèrement plus forte dans les régions de Thoue (3,2 %) et de Bienne (3,4 %). La probabilité que l'offre de biens immobiliers augmente est plus élevée dans la plaine bernoise, ce qui y freinerait quelque peu la hausse des prix.

Prix des maisons individuelles



Prix dans des communes sélectionnées

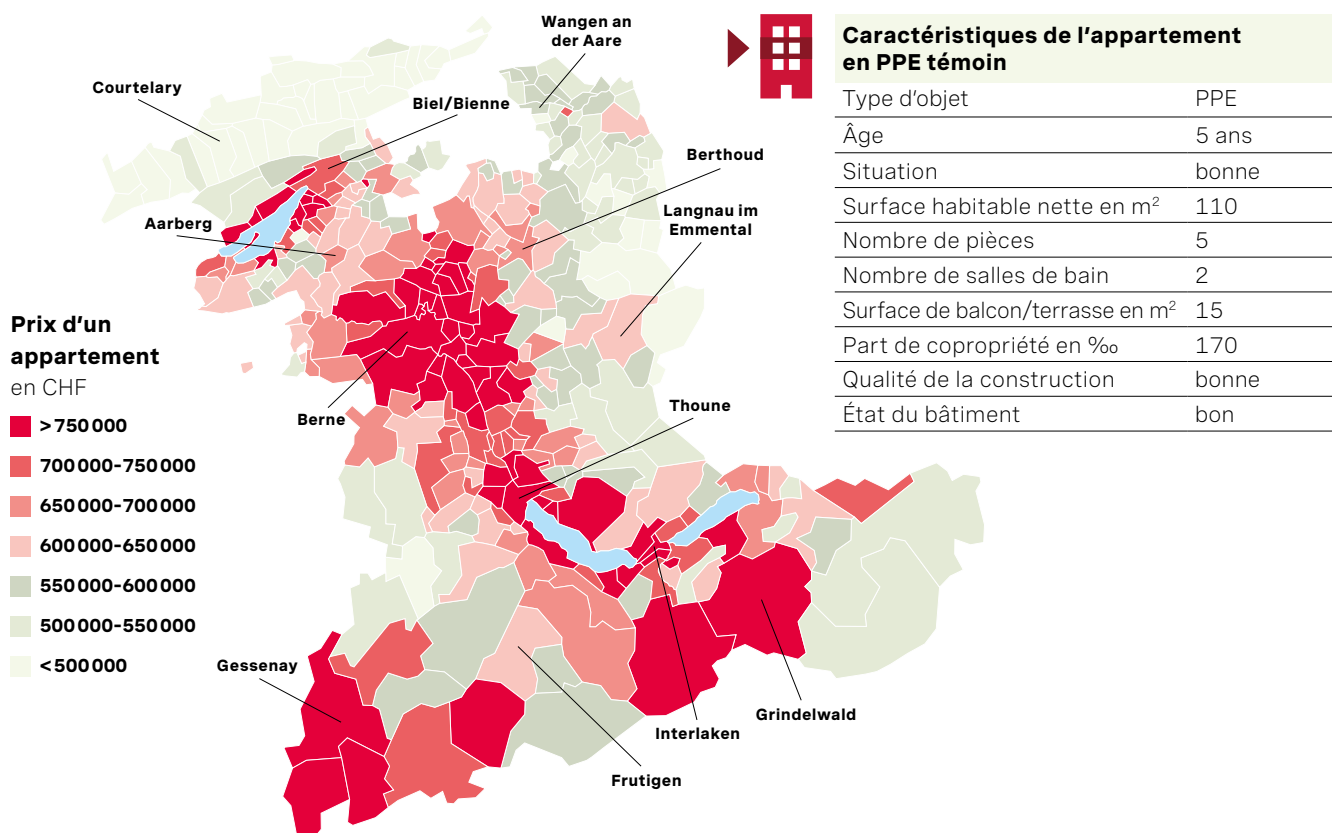
Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 988 000
Biel/Bienne	BE	1 140 000
Berthoud	BE	1 034 000
Interlaken	BE	1 230 000
Langenthal	BE	988 000
Thonon	BE	1 320 000
Soleure	SO	1 215 000
Aarau	AG	1 539 000
Lucerne	LU	2 026 000
Fribourg	FR	1 273 000
Neuchâtel	NE	1 191 000

L'espoir d'une croissance de l'offre

Les dernières prévisions sur la construction de maisons individuelles donnent de l'espoir aux futurs acquéreurs. En 2022, année des données les plus récentes, l'activité de construction dans le canton de Berne a augmenté après plusieurs années de recul: environ 520 nouvelles maisons individuelles (6,2%) ont été bâties. Pour savoir si le nombre total de logements dans le canton a augmenté, il est toutefois nécessaire de connaître le nombre de démolitions effectuées, un chiffre pour l'heure inconnu. Le prix moyen d'une maison ayant une surface habitable de 140 m² et un terrain de 600 m² dépasse désormais 900 000 francs.

Les prix des maisons individuelles sont plus de deux fois plus élevés en ville de Berne, et encore davantage aux endroits particulièrement prisés. Les offres à un million de francs ne sont pas rares à Thonon, Bienne ou Berthoud, même si on y trouve aussi des biens moins chers. Il est possible de trouver une maison pour moins de 700 000 francs dans de nombreuses communes non urbaines.

Prix des appartements en PPE



Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 251 000
Biel/Bienne	BE	740 000
Berthoud	BE	675 000
Interlaken	BE	815 000
Langenthal	BE	649 000
Thoune	BE	853 000
Soleure	SO	782 000
Aarau	AG	949 000
Lucerne	LU	1 300 000
Fribourg	FR	850 000
Neuchâtel	NE	889 000

Où trouver des logements abordables ?

Alors qu'il semble aujourd'hui illusoire à bien des endroits de pouvoir accéder à la propriété en déboursant moins de 500 000 francs, c'est encore possible dans certaines régions bernoises. Des appartements d'une surface habitable de 110 m² avec un balcon ou une terrasse ainsi qu'une place dans un garage souterrain se négociaient à des prix inférieurs à la fin de l'été, dans seize communes du Jura bernois ainsi qu'en Haute-Argovie. Avec un budget de 600 000 francs, les acheteurs pouvaient trouver un bien de ce type dans 50 communes supplémentaires. Ces prix plus bas s'expliquent par la situation géographique des logements: étant donné qu'ils

sont situés dans des zones plus difficilement accessibles, le trajet vers les centres urbains est allongé.

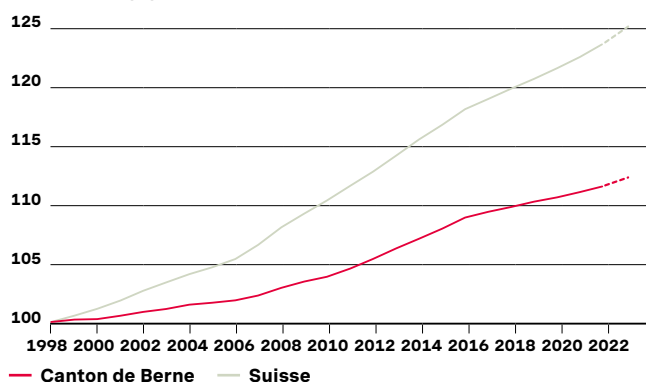
Déjà avant la pandémie de coronavirus, les personnes souhaitant accéder à la propriété étaient nombreuses à s'installer dans des zones plus rurales. La demande croissante en périphérie se reflète également dans l'évolution des prix: ces dernières années, le Jura bernois et la Haute-Argovie ont rattrapé leur retard, même si, dans l'absolu, le niveau des prix y reste attractif.

Évolution démographique, construction de logements et taux de vacance

La croissance due à l'immigration

La Suisse compte 9 millions d'habitants depuis le milieu de l'année, si l'on prend en compte, outre la population résidente permanente, les résidents de courte durée et les requérants d'asile. La croissance démographique s'est également accélérée dans le canton de Berne cette année, mais moins qu'en moyenne nationale. Selon les prévisions actuelles, la population résidante permanente devrait augmenter d'environ 6000 personnes (0,6 %) d'ici fin 2023, soit bien plus que les années précédentes (0,4%). Cette progression est uniquement due à l'immigration en provenance de l'étranger. Sans elle, la population cantonale diminuerait, en raison du taux de natalité négatif et de l'émigration vers d'autres cantons.

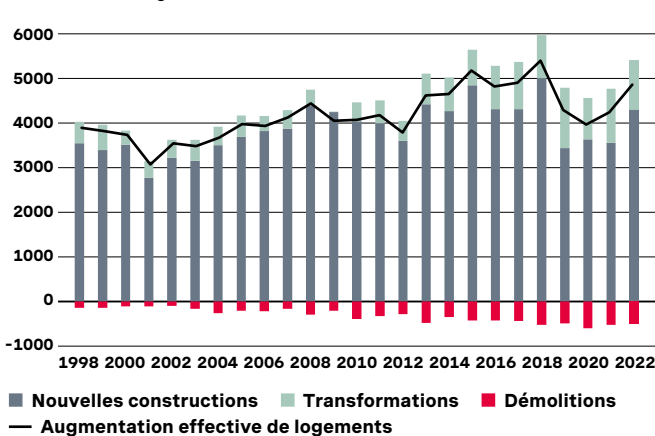
Évolution de la population (Index 1998 = 100)



Pas de ralentissement de l'activité de construction

Selon les estimations, l'activité de construction de logements devrait avoir repris des couleurs par rapport aux années précédentes : les données provisoires indiquent qu'environ 4300 logements ont été construits et 1100 logements réalisés à la suite de transformations en 2022. Sur le plan des démolitions, 500 objets ont disparu. L'augmentation nette de la construction de logements s'élève ainsi à 4900 unités. Même si ce chiffre ne concurrence pas le record de 2018 (+5400 logements), on ne peut pas dire que le secteur de la construction ralentisse dans le canton de Berne. Quant à savoir si l'activité de construction peut suivre la forte croissance démographique, c'est une autre question.

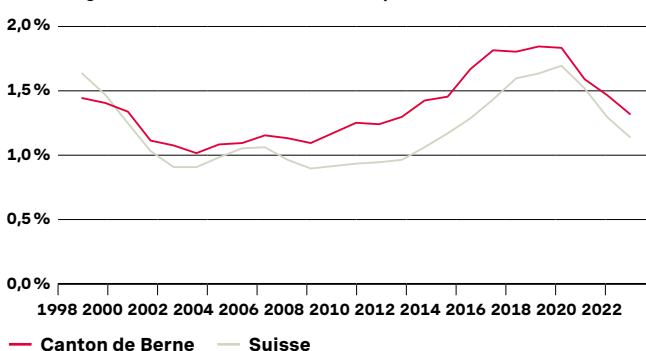
Construction de logements dans le canton de Berne (Nombre d'unités)



Davantage d'appartements en PPE vacants

Les logements sont des biens qui se font de plus en plus rares dans le canton, comme le montre le nouveau recul du nombre de logements vacants. Au 1^{er} juin 2023, on comptait environ 7800 unités inoccupées, soit 800 de moins qu'en 2022. Ainsi, le taux de logements vacants se monte à 1,3% dans le canton de Berne (Suisse: 1,2%). Ce recul est entièrement dû à la forte absorption du marché locatif. Celui-ci est de plus en plus prisé dans les centres, mais aussi dans l'Oberland bernois, en raison de la rareté de l'offre. À l'inverse, le nombre de logements vacants sur le marché de la propriété a légèrement augmenté dans le canton comme dans le reste de la Suisse. Ce sont surtout les biens de quatre pièces ou plus qui cherchent preneur.

Part de logements vacants dans l'ensemble du parc immobilier



Prévoyance vieillesse : existe-t-il une alternative à l'or en béton ?

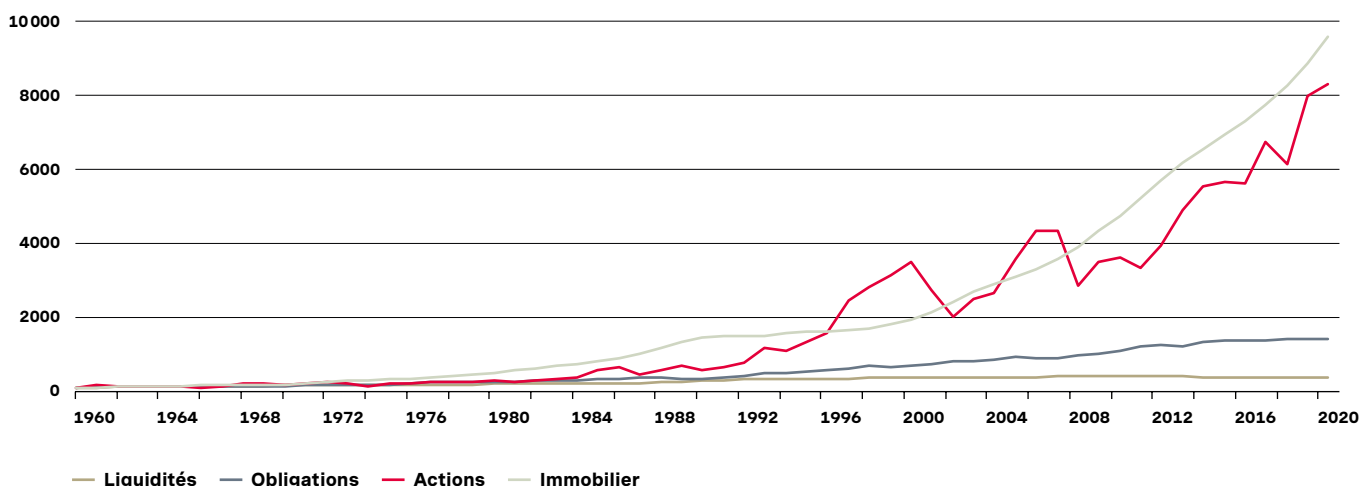
Le taux de propriété dans le canton de Berne a augmenté ces dernières années pour atteindre près de 39 %. L'immobilier a la cote, c'est certain. Toujours dans le canton de Berne, les prix des logements en propriété ont bondi de 80 % depuis 1997, en raison notamment des taux d'intérêt bas. Il se trouve que la hausse rapide des taux hypothécaires au début de 2022 a fait quasiment tripler le loyer de l'argent exigé pour acquérir un bien immobilier. Si un logement en propriété ou un immeuble de rapport passaient encore pour de bons investissements de prévoyance quand les taux étaient à leur plancher, les choses ont bien changé. Le réflexe du « Rien de mieux que la pierre ! » n'est plus aussi vivace, puisque même les obligations relativement peu risquées rapportent de nouveau des intérêts. Faut-il préférer les actifs cotés en bourse à l'or en béton en prévision de ses vieux jours ? Quels sont les arguments pour et les arguments contre ?

Placement dans des actifs cotés en bourse, ou pourquoi le « troisième cotisant » est si important

En 2022, 46 % environ du patrimoine des ménages suisses étaient investis dans l'immobilier, 22 % dans des produits d'institutions d'assurance ou de prévoyance, 17 % dans des liquidités et 15 % dans des titres. Autant dire que les titres ne pèsent pas lourd face à l'immobilier. Or, c'est précisément dans la prévoyance vieillesse, qui se caractérise par un horizon de placement long, que le rendement obtenu sur des titres peut contribuer à faire fructifier le patrimoine. Un « troisième cotisant », en quelque sorte, comme le qualifient volontiers les caisses de pension, dont 40 % environ du patrimoine a été généré par le rendement du stock de capital au cours des cinq dernières années. Une comparaison depuis 1960 montre que l'immobilier et les actions ont dégagé un rendement global nettement supérieur à celui d'un compte d'épargne (cf. graphique Rendements globaux). Nul doute que les actions connaissent des fluctuations relativement plus marquées, mais combinées avec d'autres catégories d'actifs, comme les obligations ou les placements immobiliers indirects, elles présentent un profil risque-rendement très intéressant.

Rendements globaux

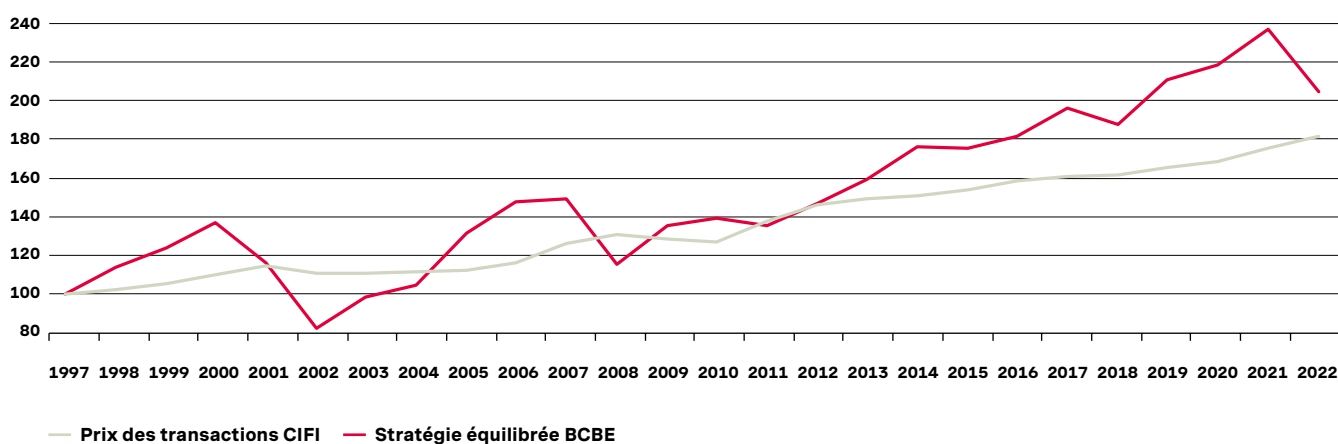
Indice 100 = 1960



C'est pourquoi nous recommandons à notre clientèle de diversifier son patrimoine en panachant différentes catégories d'actifs. Trois éléments entrent en ligne de compte dans cette démarche: la protection en cas de crise, le crédit et la croissance. Si l'on considère l'évolution de la valeur hors frais depuis 1997, on constate que les prix des transactions dans l'immobilier résidentiel ont moins augmenté que la valeur d'un investissement dans un portefeuille stratégique équilibré avec une part d'actions de 40 %. L'achat d'un bien immobilier dans le canton de Berne aurait permis d'augmenter la valeur d'un investissement de quelque 80 %, celui d'un portefeuille diversifié, de doubler le montant investi (cf. graphique Évolution de la valeur de l'immobilier vs stratégie de placement).

Évolution de la valeur de l'immobilier vs stratégie de placement

Indice 100 = 1997



La comparaison prouve bien qu'il existe des solutions de remplacement à la propriété immobilière pour augmenter son épargne en prévision de la retraite. Qui plus est, un portefeuille peut être constitué progressivement, sans qu'il faille engager un capital important dès le départ, comme c'est le cas pour l'achat d'un logement. En règle générale, trois possibilités s'offrent aux personnes intéressées :

- un rachat dans la caisse de pension (l'argent est investi par l'institution de prévoyance)
- un placement du capital du 3^e pilier dans un plan d'épargne en fonds (mensuel ou hebdomadaire)
- un placement du patrimoine disponible dans un portefeuille diversifié, en fonction du profil de risque de l'investisseur

Nous recommandons à notre clientèle de combiner ces différentes possibilités, en établissant au préalable une planification financière sur un horizon long. En effet, plusieurs paramètres entrent en ligne de compte en plus du rendement patrimonial et du montant qu'il est envisageable d'investir à long terme.

À chacun son point de vue

Le rendement financier ne peut pas être le seul élément de comparaison. En matière de prévoyance vieillesse, les liquidités, la charge supportable ou le type de logement sont également des paramètres décisifs que le tableau ci-dessous détaille pour le propriétaire immobilier et pour le détenteur d'un portefeuille de titres.

	Propriétaires de leur logement	Détenteurs de titres
Disponibilité des liquidités	Davantage de temps pour vendre le bien, qui ne peut l'être que dans son entier	Vente possible en tout temps, par paquets aussi
Coûts du logement et coûts d'investissement	Charge hypothécaire, coûts de rénovation et d'entretien étaient naguère inférieurs au coût du loyer ; cet avantage a été réduit par la hausse des taux et des coûts de construction	Loyer de son logement à payer
Rendement	Rendement plus élevé en CHF par effet de levier des capitaux empruntés	Pas d'effet de levier en règle générale, rendement moins élevé en CHF
Dette et charge supportable	Possibilité que la charge devienne insupportable au moment de la retraite en raison de l'endettement élevé, nécessité de planifier l'amortissement à l'avance	Aucune, investissement des montants dont on dispose Frais et droits divers
Âge et mobilité	Exigences en matière de logement différentes à chaque étape de la vie (une maison avec jardin peut devenir un fardeau avec l'âge)	Possibilité de diminuer les risques liés à l'investissement à mesure que l'on vieillit et que l'horizon de placement raccourcit
Succession	Casse-tête si les héritiers sont nombreux	Facilité de partage
Risques	Gros risque, car une bonne partie du patrimoine est investie dans le même bien	Placements soumis aux fluctuations du marché; pertes de cours à supporter si les titres doivent être vendus lorsque le marché est au plus bas (besoin d'argent)
Fiscalité	Valeur locative imposée comme un revenu, même après la retraite; impôt sur les gains immobiliers à la vente Déductions possibles des intérêts hypothécaires et des dépenses de rénovation ou d'entretien	Impôt sur les revenus des actifs placés en bourse et impôt sur la fortune Déduction des rachats dans la caisse de pension, des cotisations au pilier 3a et des frais de gestion
Lien affectif	Attachement à son bien Liberté créatrice Fluctuations de prix à peine perceptibles	Pas de véritable attachement, sauf peut-être pour un amateur réel

Les placements en titres offrent un rendement conforme à celui du marché. Ils peuvent être vendus à tout moment ou partagés à volonté. En ce qui concerne les formules de prévoyance vieillesse, elles varient en fonction des individus, qui ont des besoins différents et une tolérance au risque plus ou moins grande. La BCBE saura vous conseiller en matière de planification financière.

Informations sur le baromètre de l'immobilier de la BCBE

Depuis 2021, la BCBE publie deux fois par an (au printemps et en automne) 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, selon de nombreuses caractéristiques telles que l'âge du bien, son état, sa taille, sa situation, le taux d'imposition dans la commune ou la distance jusqu'au centre urbain le plus proche. Les prix et les variations de prix ainsi déterminés reflètent l'évolution moyenne réelle du marché.