



# Baromètre de l'immobilier de la BCBE

Évolution des prix des maisons individuelles  
et des appartements en PPE



**BEKB**

**BCBE**

## Synthèse du marché immobilier



**Prix des logements  
en propriété**



**Loyers résidentiels  
proposés**



**Taux de  
vacance**

### Suisse



### Canton de Berne



#### L'effet du coronavirus sur le marché de la propriété

Si la pandémie a touché de nombreux secteurs de l'économie suisse, elle entraîne une forte augmentation de la demande de logements sur le marché immobilier. Au cours de la crise, les prix des maisons individuelles et des appartements en PPE ont augmenté dans le canton de Berne et dans toute la Suisse. Des augmentations de valeurs significatives peuvent également être observées dans de nombreuses parties du canton de Soleure, qui fait également partie du segment de marché de la BCBE.

L'importance croissante du lieu de situation du bien ainsi que le besoin de plus grand espace ne se reflètent pas uniquement dans le prix des logements en propriété. Les loyers proposés affichent eux aussi une légère tendance à la hausse, bien qu'à un niveau inférieur. À noter que plus de la moitié des ménages du canton de Berne sont des locataires. D'une manière générale, les personnes qui envisagent de déménager doivent donc s'attendre à une augmentation modérée des loyers.

La proportion d'appartements vacants s'est stabilisée à un niveau plus élevé. Tel est le cas tant au niveau bernois qu'au niveau suisse, le taux de vacance cantonal étant légèrement supérieur à la moyenne nationale.

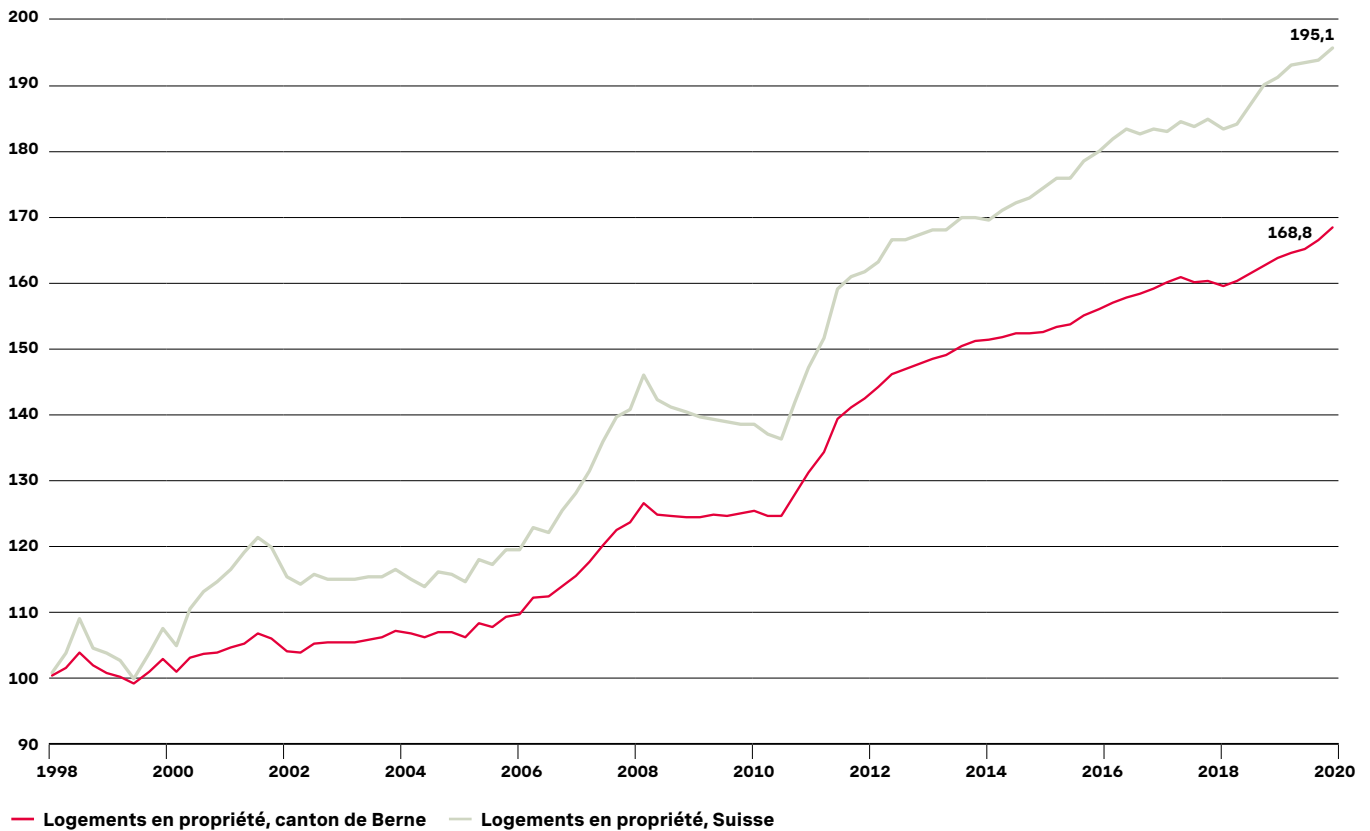
#### Le boom va-t-il se poursuivre ?

Les prix dans le marché du logement en propriété devraient continuer à augmenter à moyen terme. Cette évolution s'explique, par la volonté croissante de posséder ses quatre murs, par l'immigration constante en provenance de l'étranger malgré le coronavirus, par le besoin d'espace supplémentaire dans son logement (télétravail) et finalement, par le maintien de conditions de financement attractives grâce à la faiblesse des taux d'intérêt.

En parallèle, l'expansion de l'offre de logements en propriété se poursuit lentement. Les réserves de terrains à bâtir se raréfient et les exigences en matière d'aménagement du territoire deviennent plus strictes. Dans ces conditions, la propension à payer pour réaliser le rêve d'être propriétaire de son logement devrait rester élevée.

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

Indice 1998 = 100



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

Région	6 derniers mois (30.9.2020 au 31.3.2021)	12 derniers mois (31.3.2020 au 31.3.2021)	Depuis 1998
Canton de Berne	0,9 %	1,9 %	68,8 %
Suisse	2,5 %	3,5 %	95,1 %

### Poursuite de la dynamique du marché

Les prix payés sur le marché de l'immobilier résidentiel privé dans le canton de Berne sont en hausse. Au cours des douze derniers mois, les valeurs ont augmenté de 1,9 %, comme le montre l'analyse des dernières transactions.

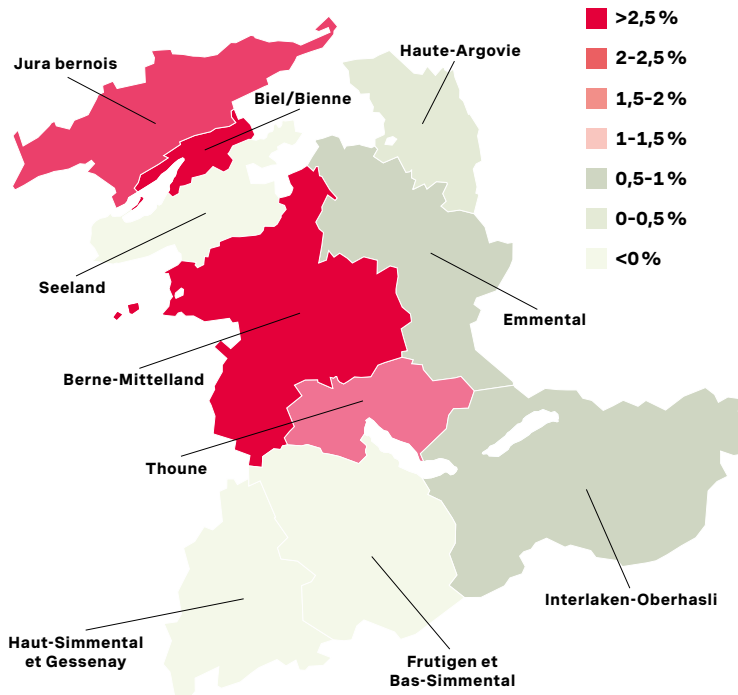
La croissance des prix sur le marché suisse de la propriété résidentielle est encore plus dynamique: toute personne souhaitant acquérir un logement doit s'attendre à ce que les prix soient en moyenne 3,5 % plus élevés qu'un an auparavant. Tant dans le canton que dans l'ensemble du pays, le segment des appartements en PPE a davantage contribué à la hausse des prix que celui des maisons individuelles. Cela

pourrait être, entre autres, lié au fait que de nombreux acheteurs potentiels se concentrent uniquement sur le marché des appartements en raison des prix modérés par rapport aux maisons.

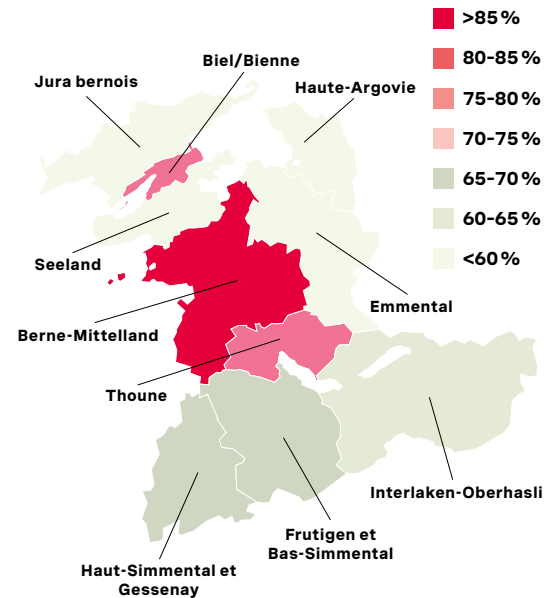
En dépit des fluctuations à court terme, la tendance à long terme des prix des logements en propriété à Berne a été beaucoup plus modérée que sur le marché suisse dans son ensemble. Depuis le début de la série temporelle en 1998, la valeur des logements occupés par leur propriétaire dans le canton a augmenté d'environ 70 %. En revanche, les prix ont presque doublé (95 %) en moyenne nationale.

# Évolution des prix des logements en propriété dans les régions

**12 derniers mois**  
(31.3.2020 au 31.3.2021)



**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	1,0%	2,1%	48,5%
Biel/Bienne	0,9%	4,0%	77,3%
Seeland	-0,7%	-0,5%	53,5%
Haute-Argovie	0,5%	0,3%	45,2%
Emmental	0,9%	0,9%	53,4%
Berne-Mittelland	1,2%	4,6%	97,5%
Thoune	0,2%	2,0%	79,0%
Haut-Simmental et Gessenay	2,4%	-1,0%	66,7%
Frutigen et Bas-Simmental	2,2%	-1,0%	65,7%
Interlaken-Oberhasli	-0,5%	0,9%	64,0%

### Les effets différenciés du coronavirus

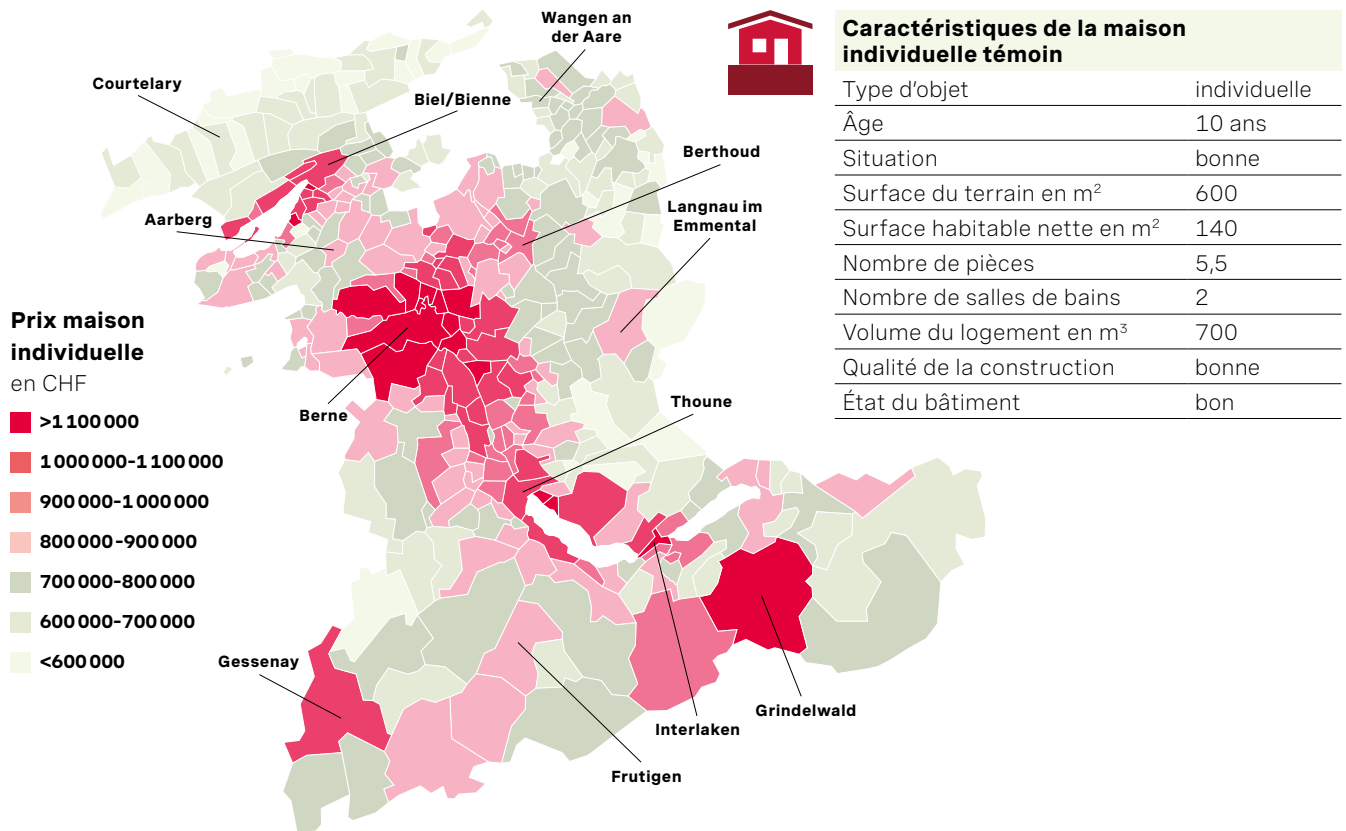
Au sein du canton, on observe des tendances opposées dans l'évolution des prix des logements en propriété. L'effet positif de la pandémie sur les prix se limite principalement aux agglomérations et à leurs environs: dans la région de Berne-Mittelland, la valeur des propriétés a augmenté de 4,6% en un an, tandis qu'elle a augmenté de 4,0% dans la région de Bienne.

En revanche, de légères corrections de prix de -1,0% peuvent être observées à Haut-Simmental et Gessenay ainsi qu'à Frutigen et Bas-Simmental au cours des douze derniers mois. Ces régions sont économiquement très dépendantes du

tourisme international. Bien que les clients nationaux aient partiellement compensé le ralentissement lié à la crise du coronavirus, la pandémie a laissé certaines traces dans l'économie et dans le marché immobilier de ces régions.

Au cours de l'année écoulée, une performance inférieure à la moyenne, bien que légèrement positive, peut également être observée en Haute-Argovie (0,3%) et en Emmental (0,9%). Les marchés du logement en propriété dans la région de Thoune (2,0%) et dans le Jura bernois (2,1%) se situent dans la moyenne cantonale de 1,9%.

## Niveau de prix des maisons individuelles



### Prix dans des communes sélectionnées

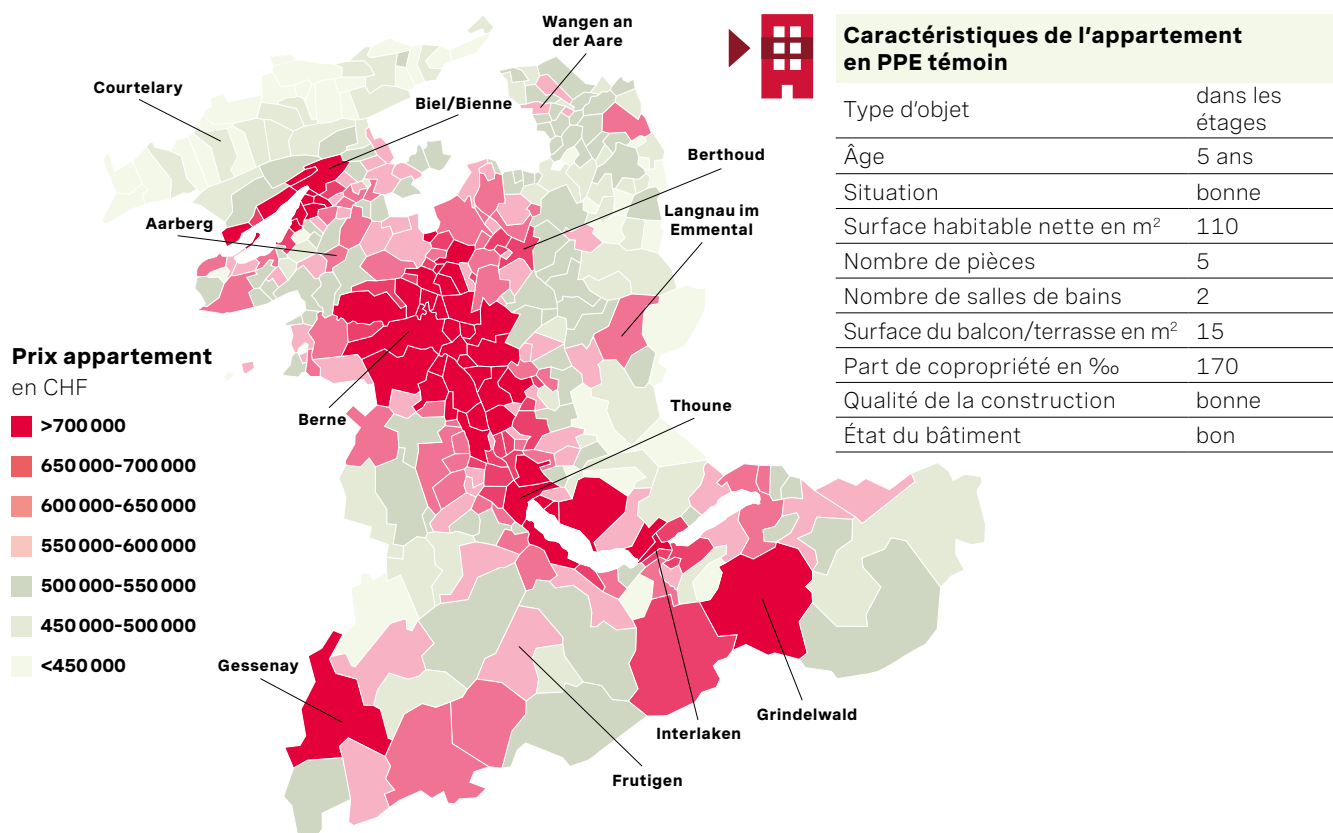
Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 531 000
Biel/Bienne	BE	1 026 000
Berthoud	BE	961 000
Interlaken	BE	1 157 000
Langenthal	BE	860 000
Thoun	BE	1 081 000
Soleure	SO	1 084 000
Aarau	AG	1 221 000
Lucerne	LU	1 665 000
Fribourg	FR	1 145 000
Neuchâtel	NE	1 161 000

#### De grandes différences de prix dans le canton

Combien coûte une maison individuelle typique dans le canton de Berne ? Dans un grand canton géographiquement et économiquement hétérogène comme Berne, les écarts de prix entre les différentes régions sont considérables. Par exemple, une maison individuelle témoin avec 140 m<sup>2</sup> de surface habitable et 600 m<sup>2</sup> de terrain se négocie à des prix inférieurs à CHF 600 000.- dans certaines communes du Jura bernois, de l'Emmental ou de l'Haute-Argovie. En revanche, dans les quartiers recherchés de la ville de Berne, l'achat d'une maison présentant les mêmes caractéristiques nécessite bien plus de

CHF 1,5 million, ce qui correspond environ au triple, uniquement en raison de la différence de localisation. L'analyse montre une augmentation générale du niveau des prix le long de l'axe central Bienne-Berne-Thoun. Cette hausse a également pu être observée dans les destinations touristiques connues de l'Oberland bernois telles que Gstaad, Adelboden ou Grindelwald. Les résidences secondaires ne sont pas présentées séparément dans l'analyse mais l'évolution de l'industrie du tourisme affecte indirectement l'ensemble du marché immobilier de ces communes.

## Niveau de prix des appartements en PPE



### Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 047 000
Biel/Bienne	BE	717 000
Berthoud	BE	680 000
Interlaken	BE	806 000
Langenthal	BE	608 000
Thonon	BE	756 000
Soleure	SO	756 000
Aarau	AG	843 000
Lucerne	LU	1 120 000
Fribourg	FR	793 000
Neuchâtel	NE	814 000

#### Les communes rurales gagnent en attrait

Le marché des appartements en PPE a également connu une hausse des prix pour les régions proches des centres ou des destinations touristiques. Les emplacements situés à proximité des villes bénéficient, généralement, non seulement d'une très bonne desserte par les transports publics, mais aussi d'un meilleur accès aux emplois, aux établissements d'enseignement et aux offres culturelles. Pour l'achat d'un appartement témoin de cinq ans avec 110 m<sup>2</sup> de surface habitable et 15 m<sup>2</sup> de balcon/terrasse, un acheteur en ville de Thonon doit par exemple déboursier environ

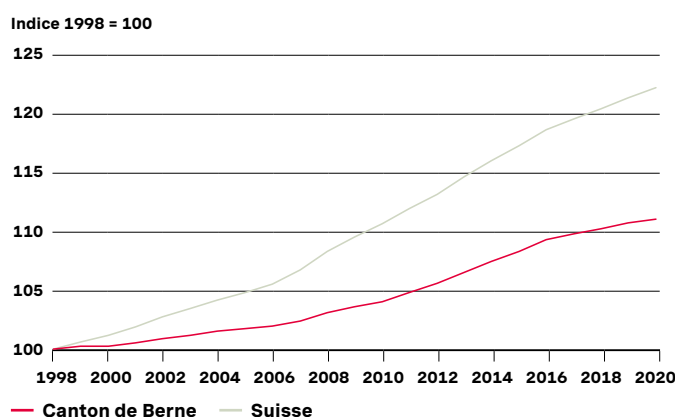
CHF 750 000.-. Dans la ville de Berne, le prix médian de l'appartement témoin est environ un tiers plus élevé.

En raison de la pandémie, les zones rurales ont pu gagner un peu de terrain en termes de niveaux de prix. Grâce au télétravail, de nombreux employés ne sont plus amenés dorénavant à se rendre quotidiennement dans les centres. Pour de nombreux acheteurs potentiels, cela augmente considérablement leur rayon de recherche lors du choix d'un lieu de résidence. Parallèlement, les acheteurs ciblant les zones périphériques bénéficieront toujours de prix nettement inférieurs.

# Évolution démographique, construction de logement, taux de vacance

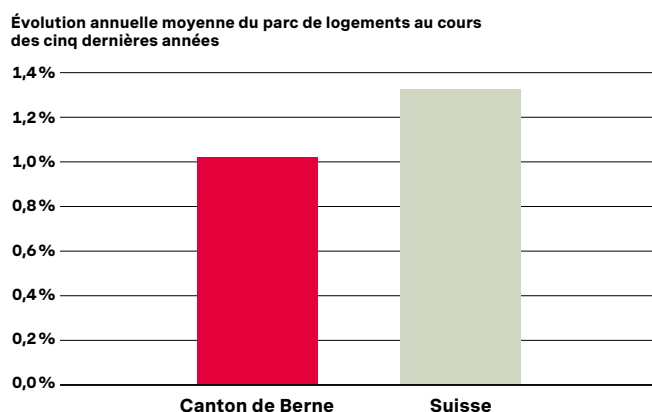
## La population bernoise augmente grâce à l'immigration

La croissance démographique est un facteur-clé de la demande de logements et donc des prix de l'immobilier. Au cours des 20 dernières années, la population du canton de Berne a augmenté d'environ 10 % pour atteindre 1,04 million d'habitants. Bien qu'il s'agisse d'une forte augmentation, elle est deux fois moins élevée que la croissance démographique nationale qui s'élève à plus de 20 % au cours de la même période. Pendant des années, la croissance démographique du canton a été presque exclusivement due à l'immigration étrangère. Malgré le coronavirus, cette croissance est même légèrement supérieure à celle de l'année précédente.



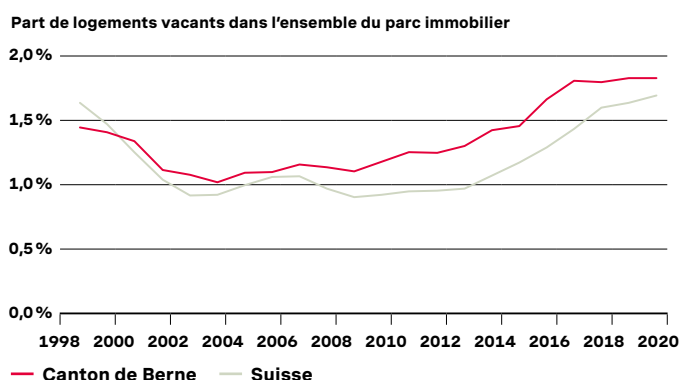
## Hausse de la construction de logements locatifs

Environ 30 000 logements supplémentaires ont été construits dans le canton de Berne au cours des cinq dernières années. Cela correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,0%. Dans l'ensemble de la Suisse, l'offre de logements a augmenté un peu plus fortement, à l'instar de la croissance démographique plus élevée de 1,3% par an. Toutefois, ce sont surtout des appartements locatifs qui sont construits en raison des taux d'intérêt bas: les immeubles de rapport sont des biens à rendement attractif et sont donc très recherchés par les investisseurs. Alors que les locataires ont l'embaras du choix pour trouver un logement, l'offre de logement en propriété est au contraire insuffisante pour combler la demande.



## Le taux de vacance reste stable mais élevé

L'évolution du taux de vacance reflète le résultat des tendances décrites ci-dessus. La construction de logements locatifs progressant beaucoup plus vite que la demande de logements induite par la démographie, le nombre d'appartements vacants n'a cessé d'augmenter ces dernières années. Dans le canton de Berne, environ 10 700 logements étaient inoccupés en 2020 (date de référence: 1<sup>er</sup> juin), ce qui correspond à un taux de vacance de 1,9%. Neuf objets sur dix sont des appartements locatifs: cela explique pourquoi le taux de vacance dans ce sous-marché est encore plus élevé.



## Investir dans l'immobilier: un choix judicieux ?

L'immobilier est une classe d'actifs de plus en plus recherchée dans le contexte actuel de taux d'intérêt bas. La tendance haussière qui dure depuis 16 ans et l'absence d'autres classes d'actifs offrant un profil risque-rendement modéré ont dopé la demande d'immeubles de rapport. Il convient donc de se demander dans quels placements immobiliers il est judicieux d'investir.

Il est possible d'acheter des biens immobiliers soit directement, soit indirectement par le biais d'un fonds immobilier ou d'actions immobilières. En matière d'investissements directs, il est nécessaire de distinguer les logements en propriété à usage propre des immeubles de rapport. En tant que domicile du propriétaire, un logement en propriété à usage propre a une valeur affective qui le différencie d'un immeuble de rapport ou d'un placement immobilier indirect. Notre analyse se concentrera sur les investissements dans les immeubles de rapport ainsi que dans les fonds immobiliers et les actions immobilières.

Les immeubles de rapport sont volontiers qualifiés de « vaches à lait » ou de *cash cow* par rapport aux autres classes d'actifs, car ils génèrent un revenu locatif stable, supérieur au dividende moyen versé sur les actions. L'évolution relativement

stable du capital complète le profil de cette classe d'actifs. La figure 1 illustre l'évolution comparée des gains en capital et des revenus des actions et des immeubles depuis 1960. Si les actions offrent en moyenne des gains en capital plus élevés, on constate qu'ils sont nettement plus volatils que ceux des immeubles et que les dividendes sont généralement modestes.

Contrairement à un investissement dans un immeuble de rapport, un investissement immobilier indirect ne permet pas d'acquérir un bien immobilier mais des parts d'un fonds ou des actions d'une société dont l'activité principale consiste à acquérir et à gérer des immeubles. Ce type de placement se caractérise par une plus grande négociabilité, par la diversification des immeubles et par la mobilisation de capitaux moins importants (ces placements sont donc aussi accessibles pour des plus petits volumes de placement). Les rendements ont une structure semblable à celle d'une action et leur niveau se situe à mi-chemin entre celui des obligations et des actions.

### Structure comparée des revenus: actions et immobilier

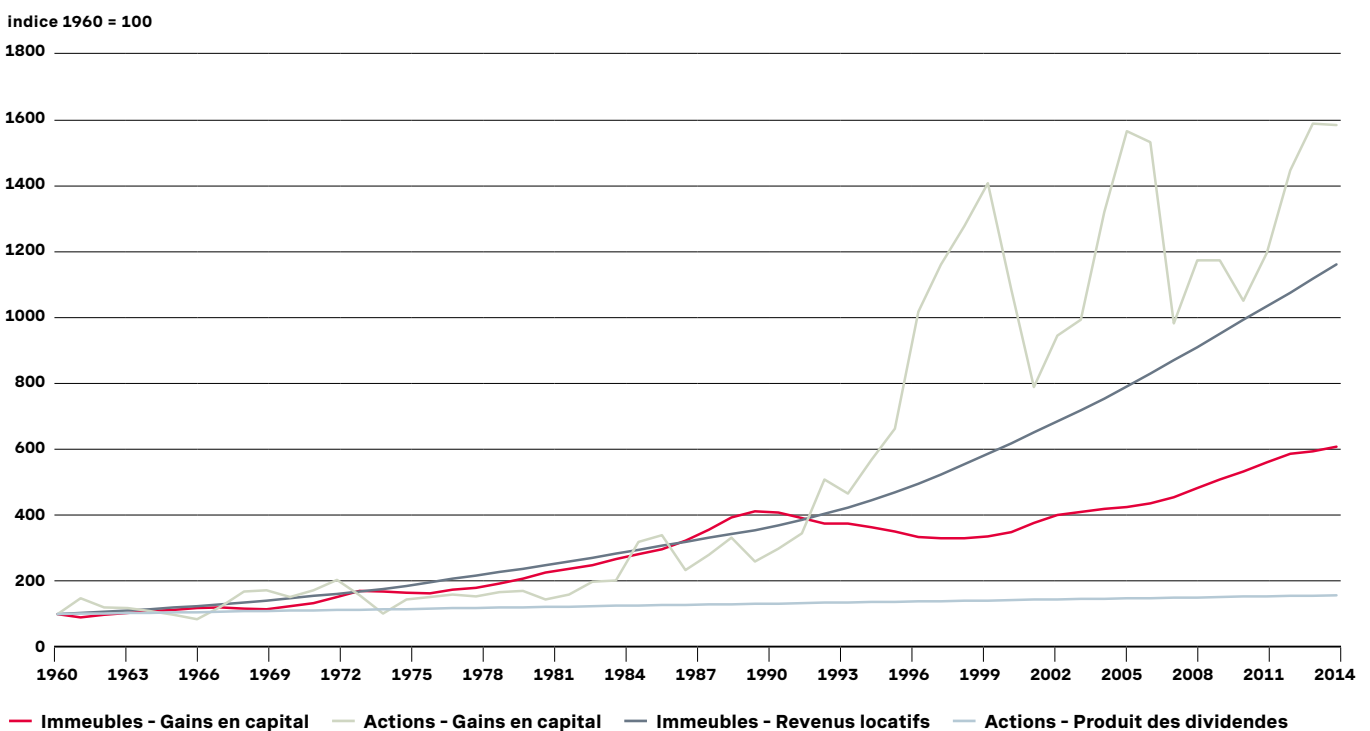


Figure 1 Source: Jordà, Schularick, Taylor (2015), Factset, calculations BCBE



Mais les placements immobiliers font aussi face à certaines difficultés. Contrairement aux actions et aux obligations, les immeubles de rapport ne sont pas négociés en bourse et, en raison du nombre de transactions réduit, le marché présente des problèmes de liquidité. En outre, les frais de transaction sont élevés (notaire, registre foncier, etc.), de même que les frais d'entretien, en fonction de la qualité de l'immeuble. La part élevée de capital étranger peut avoir un effet de levier positif, pour autant que les frais de financement soient plus faibles que les revenus. Cependant, tout investissement effectué avec des capitaux de tiers peut entraîner des pertes considérables en cas de turbulences. De plus, ce marché est un *market for lemons* tel que défini par le prix Nobel d'économie Akerlof, c'est-à-dire un marché caractérisé par une asymétrie des informations entre les vendeurs et les acheteurs : sur le marché immobilier, le vendeur dispose d'un avantage certain, car il connaît l'état du bien et l'évolution de sa valeur. La transparence des prix est donc limitée, et le marché peut connaître des défaillances. Cet aspect montre bien que, malgré des perspectives de rendement intéressantes, les placements immobiliers recèlent aussi des risques.

Dans le cadre d'un portefeuille, trois éléments nous paraissent essentiels : la protection contre les crises, le crédit et la croissance (cf. fig. 2). Comme nous pouvons nous en douter, la protection contre les crises sert à se couvrir contre les récessions et les dépressions. À l'opposé, il est possible de s'appuyer sur des placements de croissance comme les actions, qui peuvent générer des rendements élevés lorsque le marché est serein, mais qui présentent aussi un grand potentiel de pertes en cas de turbulences. C'est pourquoi il convient d'investir une partie du portefeuille dans une composante de crédit, qui aura un effet stabilisateur et contribuera à améliorer le profil risque-rendement. Nous intégrons les placements immobiliers dans cette composante de crédit.

En conclusion, nous pouvons affirmer que l'immobilier peut constituer un apport judicieux dans un portefeuille diversifié. En fonction de la situation personnelle du moment et de la fortune disponible, on privilégiera soit des immeubles de rapport, soit des fonds immobiliers.

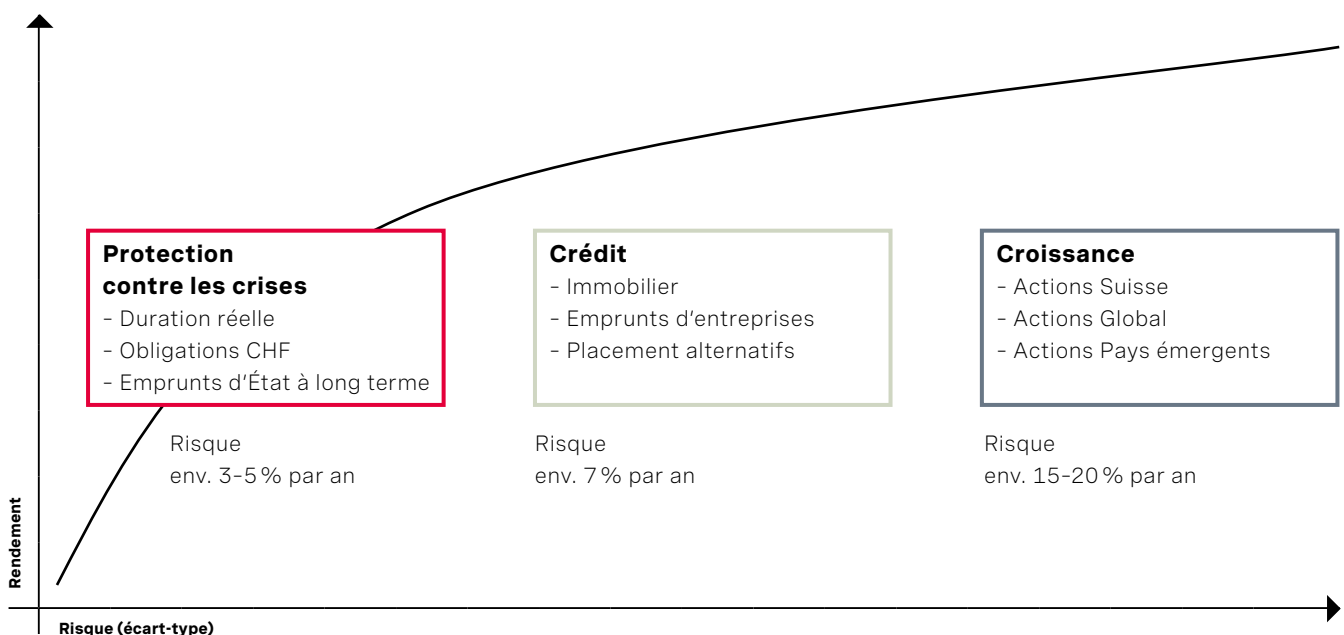


Figure 2

### Auteure

Noëmi Capelli, stratégeste d'investissement et économiste à la BCBE

## 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.

