



Baromètre de l'immobilier de la BCBE

Évolution des prix des maisons individuelles
et des appartements en PPE

Édition de printemps 2022



BEKB

BCBE

Synthèse du marché immobilier



**Prix des logements
en propriété**



**Loyers des logements
en location**



**Taux de
vacance**

Suisse



Canton de Berne



La propriété du logement à nouveau plus chère

Les prix de l'immobilier continuent d'augmenter fortement dans toute la Suisse. Dans le canton de Berne et dans la région de Soleure également, les biens résidentiels se négocient à des prix nettement plus élevés qu'auparavant. La reprise économique consécutive à la pandémie de coronavirus (COVID-19) dope le marché de l'emploi et favorise l'immigration, ce qui soutient la demande de logements en propriété. L'offre en biens résidentiels étant limitée, une pression haussière est exercée sur les prix.

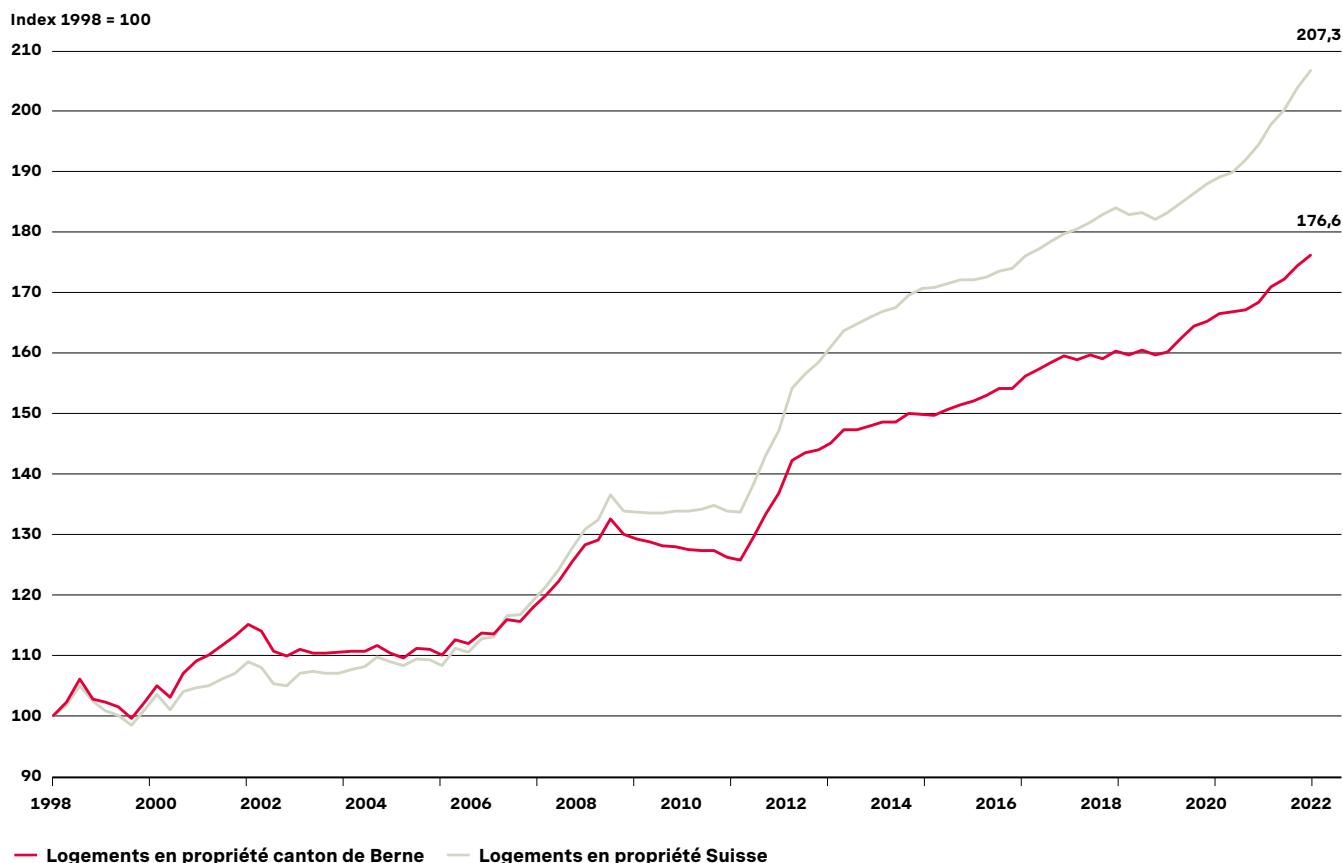
La légère tendance à la hausse des loyers proposés pour des logements se poursuit tant au niveau national que cantonal comme le montre l'analyse des annonces publiées pour des logements. Cette évolution correspond au recul du taux de vacance, qui indique une baisse de l'offre en logements locatifs. Cette offre reste cependant à un niveau élevé.

Le retournement des taux d'intérêt imminent ?

Plusieurs inconnues compliquent l'appréciation de l'évolution du marché immobilier à moyen terme. Ainsi, il est encore difficile d'imaginer les conséquences économiques et sociales que la guerre en Ukraine aura sur le long terme. L'incertitude règne également en ce qui concerne l'inflation, celle-ci ayant bondi dans le monde entier.

Plus la hausse des prix à la consommation est forte et dure longtemps, plus la pression exercée sur les banques centrales pour qu'elles augmentent les taux directeurs est importante. Le revirement des taux d'intérêt pourrait donc intervenir plus tôt et plus rapidement que ce que l'on attendait jusqu'à maintenant. C'est particulièrement vrai pour la zone euro et aux États-Unis; en comparaison, le renchérissement en Suisse est encore modéré. D'une manière ou d'une autre, la politique des taux d'intérêt de ces pays aura également des répercussions sur le marché immobilier local.

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 (30.09.2021 au 31.03.2022)	12 derniers mois (31.03.2021 au 31.03.2022)	Depuis 1998
Canton de Berne	2,3 %	4,6 %	76,6 %
Suisse	3,3 %	6,3 %	107,3 %

Les propriétaires d'un logement en profitent

Pour les propriétaires d'un logement dans le canton de Berne, l'évolution ne pourrait pas être plus réjouissante: sur les douze derniers mois, les prix de l'immobilier ont augmenté en moyenne de 4,6 % comme le montre la dernière analyse du marché des transactions de fin mars 2022.

Des hausses plus marquées ont été observées sur le marché immobilier suisse, où les prix ont augmenté de 6,3 % en une année. Le boom de l'immobilier dure depuis plus d'une vingtaine d'années. Les prix des maisons et des appartements ont plus que doublé depuis 1998 (canton de Berne:

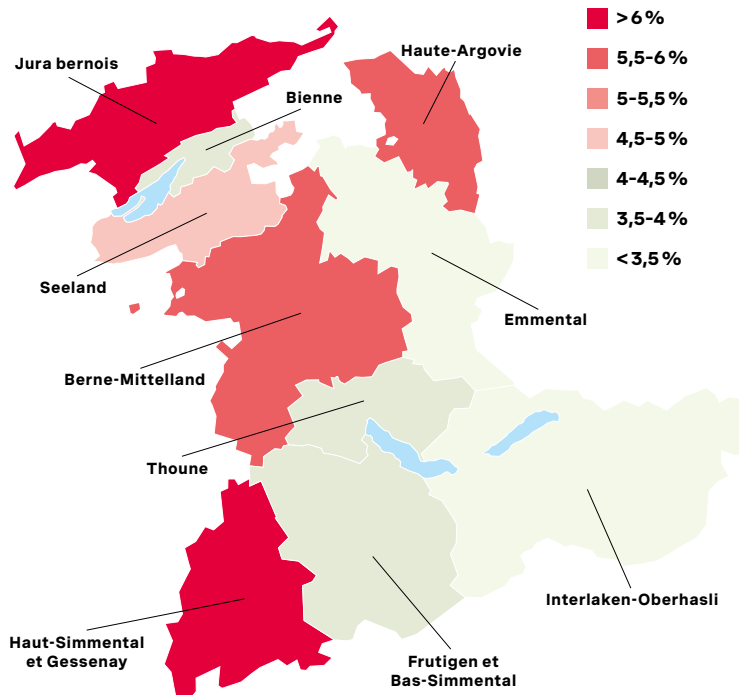
+76,6 %), et ce malgré les crises économiques telles que la crise financière de 2008 ou, plus récemment, celle liée au COVID-19. La progression des prix est toutefois inhérente à la pénurie de logements en propriété.

Les rares biens disponibles sont souvent attribués en catimini et, lorsqu'un bien immobilier arrive sur le marché libre, de nombreuses personnes intéressées se manifestent. Seule une hausse rapide et massive des taux d'intérêt serait susceptible de freiner la croissance des prix à grande échelle. Malgré l'augmentation de l'inflation, une inversion de la tendance semble cependant peu probable en Suisse pour le moment.

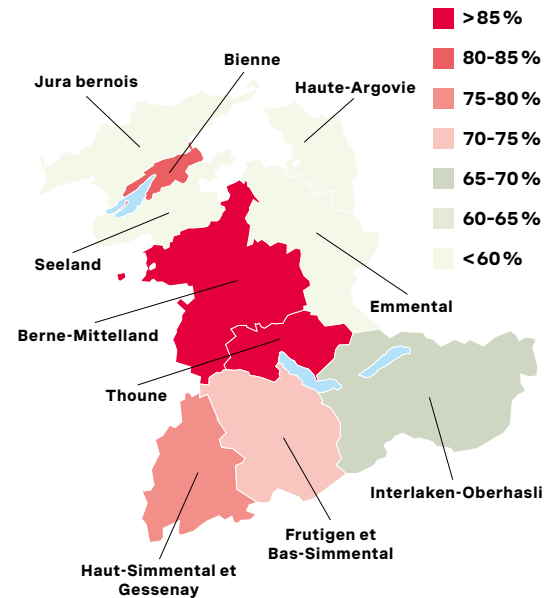
Évolution des prix des logements en propriété dans les régions

12 derniers mois

31.03.2021 au 31.03.2022



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	4,3 %	6,4 %	58,1 %
Bienne	1,0 %	3,6 %	83,8 %
Seeland	3,7 %	5,0 %	61,1 %
Haute-Argovie	3,3 %	5,6 %	53,4 %
Emmental	1,6 %	3,2 %	58,3 %
Berne-Mittelland	3,1 %	5,8 %	109,0 %
Thoue	1,0 %	3,6 %	85,6 %
Haut-Simmental et Gessenay	1,8 %	6,4 %	77,3 %
Frutigen et Bas-Simmental	0,7 %	3,6 %	71,7 %
Interlaken-Oberhasli	-1,5 %	1,4 %	66,3 %

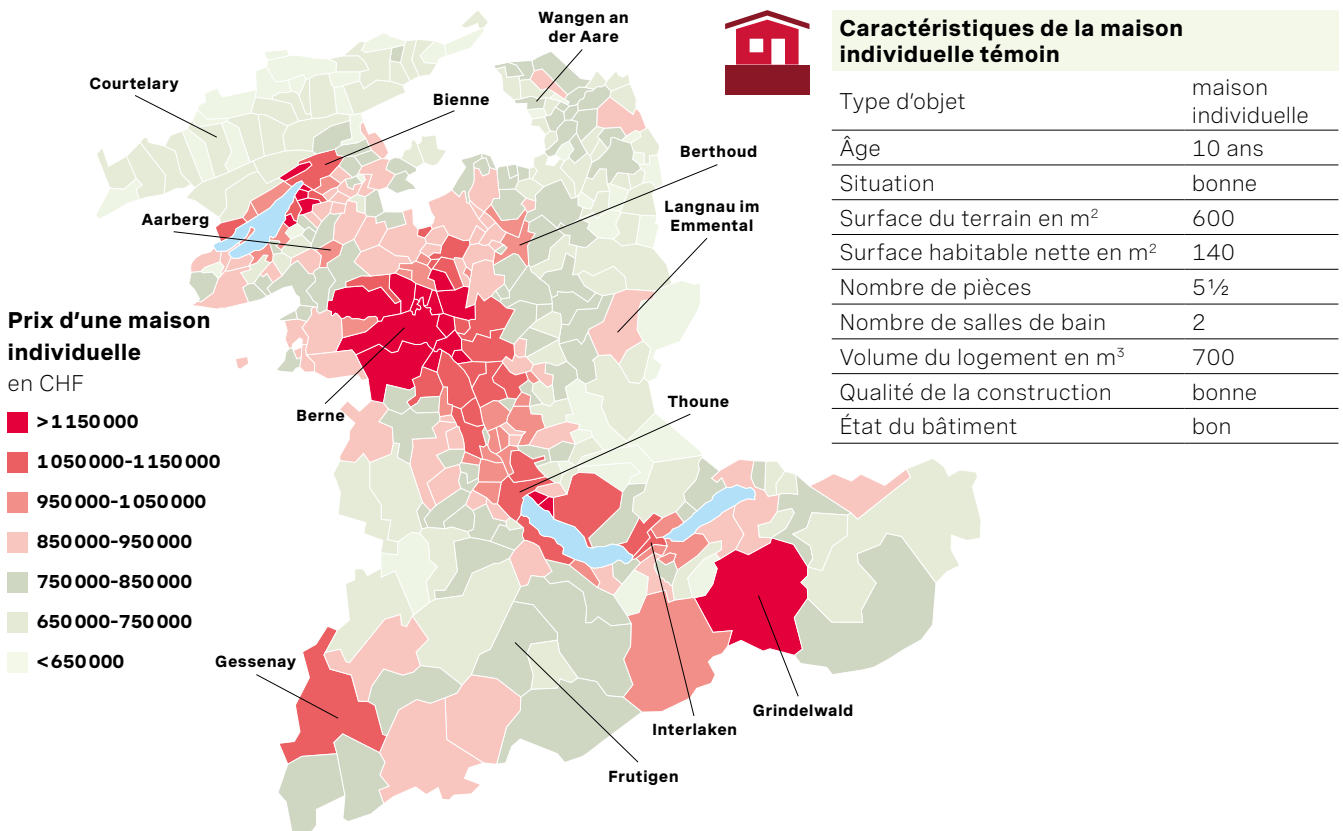
Les régions rurales en tête

Le canton de Berne est très hétérogène, ce qui se reflète sur son marché immobilier. Un coup d'œil sur le nombre d'habitants le montre bien : l'arrondissement administratif de Berne-Mittelland abrite à lui seul environ 40 % de la population du canton, tandis que les agglomérations de Bienne et de Thoue en accueillent chacune 10 %. Par ailleurs, le poids économique et la diversité sectorielle varient d'une région à l'autre. Les grands centres que sont Berne, Bienne et Thoue ont enregistré une croissance vigoureuse des prix des logements en propriété au cours des douze derniers mois, située entre 3 % et 6 % (illustration de gauche). Des hausses encore sensiblement plus élevées ont été enregistrées en une année

dans les régions du Haut-Simmental et de Gessenay (6,4 %) ainsi que dans le Jura bernois (6,4 %).

Alors que l'Oberland est fortement tributaire du tourisme, le Jura bernois devrait pouvoir bénéficier d'un effet de rattrapage. Les prix y sont encore bas, ce qui draine, la demande vers les régions plutôt périphériques. Sur le long terme, c'est à Berne, Bienne et Thoue que la hausse des prix de l'immobilier a été la plus marquée (illustration de droite).

Prix des maisons individuelles



Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 636 000
Bienne	BE	1 060 000
Berthoud	BE	977 000
Interlaken	BE	1 149 000
Langenthal	BE	897 000
Thoune	BE	1 142 000
Soleure	SO	1 125 000
Aarau	AG	1 313 000
Lucerne	LU	1 794 000
Fribourg	FR	1 189 000
Neuchâtel	NE	1 214 000

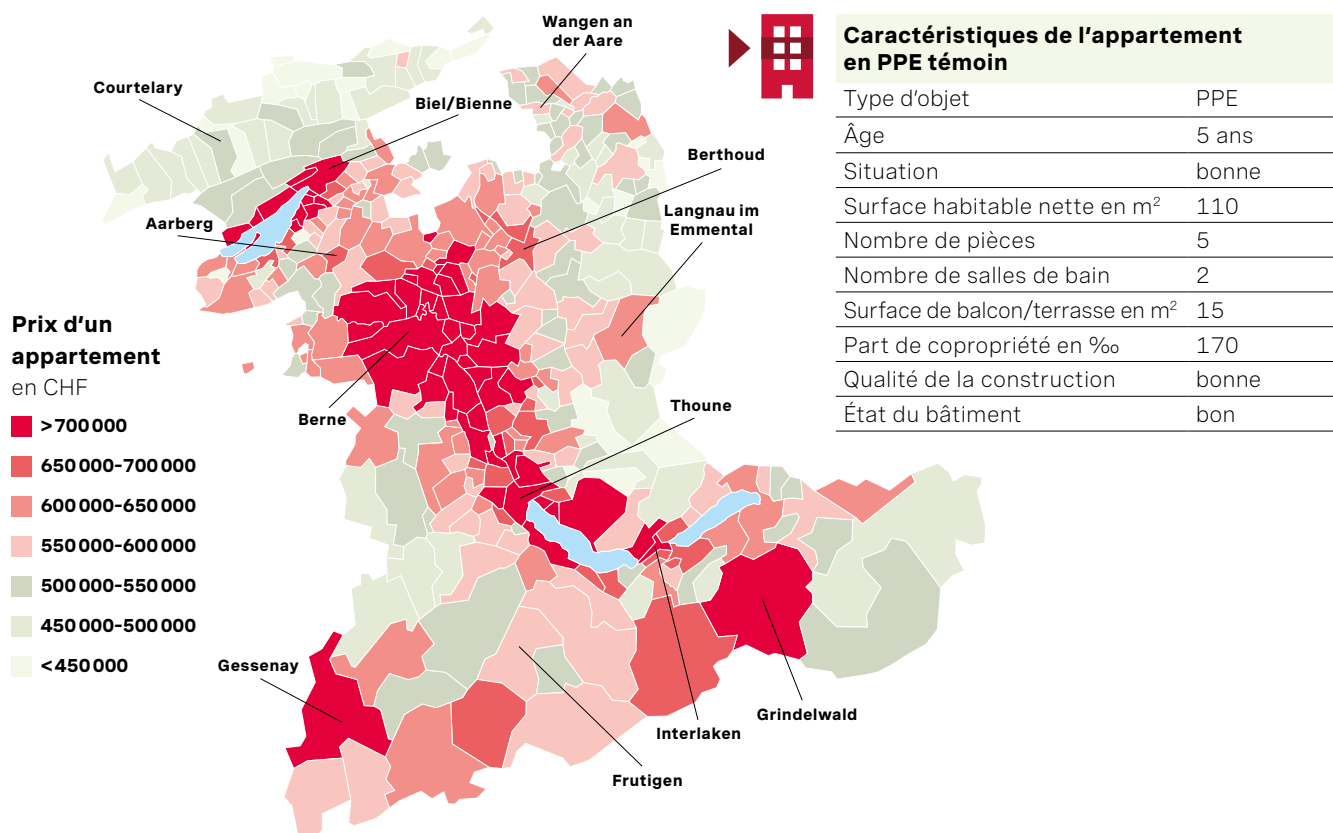
Les maisons individuelles recherchées d'urgence

Quel est le prix d'une maison témoin dans le canton de Berne ? Un objet témoin d'une dizaine d'années avec une surface habitable de 140 m² et un terrain de 600 m² se négocie en moyenne à environ 850 000 francs dans les communes sélectionnées. Les prix varient toutefois fortement en fonction de l'emplacement. Dans certaines communes du Jura bernois, une telle maison peut être acquise pour moins de 650 000 francs. En revanche, en ville de Berne et dans les communes avoisinantes, ce type de bien immobilier coûte bientôt le triple, soit plus de 1 600 000 francs. Même à Bienne et à Thonon, le prix de la maison témoin dépasse

désormais largement le million de francs. Le canton compte toujours de nombreux emplacements où les prix sont plus modérés, l'idéal pour les personnes qui ne souhaitent pas habiter au centre ou dans les communes avoisinantes.

Le niveau relativement modéré des prix des maisons fait du canton de Berne une destination très prisée par les personnes arrivant des autres régions du pays qui souhaitent devenir propriétaire d'une maison. Depuis dix ans, Berne enregistre de manière constante une hausse de l'immigration en provenance des autres cantons.

Prix des appartements en PPE



Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 096 000
Bienne	BE	726 000
Berthoud	BE	679 000
Interlaken	BE	786 000
Langenthal	BE	624 000
Thoune	BE	783 000
Soleure	SO	769 000
Aarau	AG	887 000
Lucerne	LU	1 180 000
Fribourg	FR	807 000
Neuchâtel	NE	838 000

Les appartements en PPE très prisés

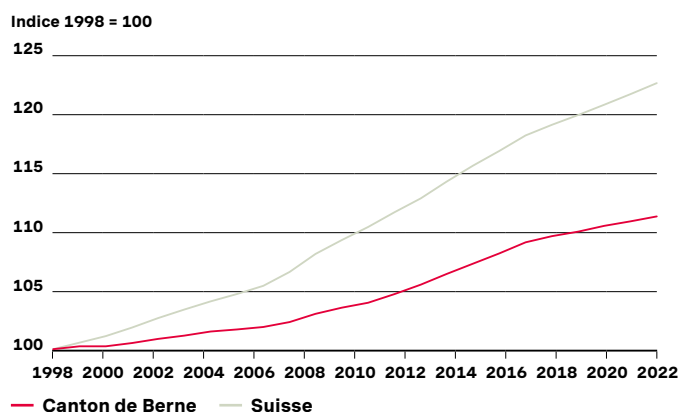
Dans le canton, environ un ménage sur dix vit dans un appartement en propriété par étage (PPE). La maison individuelle reste donc la référence à Berne, le taux de propriétaire étant de plus de 25 % pour ce type d'objet. Si les prix des maisons continuent à augmenter fortement, ce rapport pourrait toutefois changer en faveur des appartements en PPE. Avec un prix moyen inférieur à 600 000 francs, ces derniers se négocient à des prix clairement inférieurs dans le canton. Toutefois, l'appartement témoin considéré, d'une surface habitable de 110 m², est aussi nettement plus petit qu'une maison individuelle typique.

C'est dans les centres urbains, où les réserves de terrains à bâtir sont rares voire inexistantes, que la PPE offre des avantages. Cela ne devrait toutefois pas faire oublier que les prix ont également augmenté. À Bienne, par exemple, il faut disposer d'un budget d'environ 730 000 francs pour un appartement témoin et d'un peu plus de CHF 780 000 francs à Thoune. En ville de Berne, un objet identique coûte déjà plus d'un million de francs.

Évolution démographique, construction de logements et taux de vacance

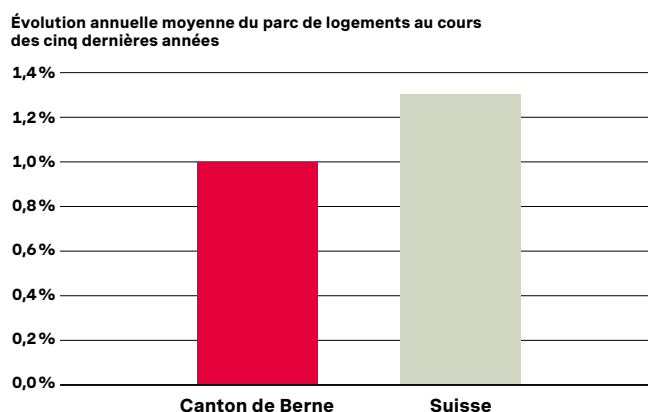
Croissance démographique grâce à l'immigration

En 2021, la population bernoise a augmenté d'environ 4000 personnes, soit 0,4% (Suisse: 0,8%). Le canton doit cette hausse en premier lieu à l'immigration, qui a de nouveau nettement crû par rapport à l'année précédente. Cette progression indique également que l'économie cantonale s'est remise du recul provoqué par la pandémie de COVID-19 et que de nombreux emplois ont pu être créés. La croissance démographique a elle aussi contribué au développement dynamique en 2021, le taux de natalité ayant connu une hausse. Pour le marché immobilier, cette situation induit une augmentation de la demande de logement.



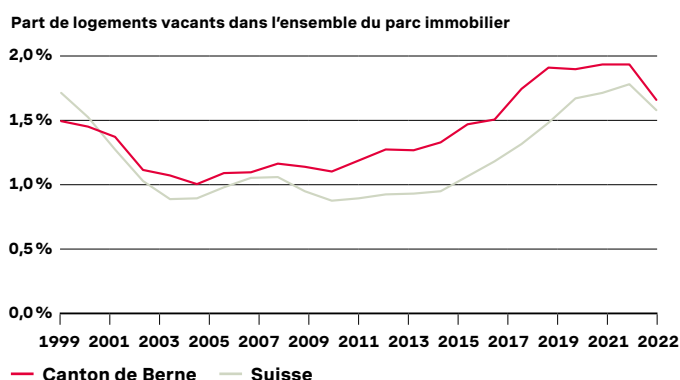
Extension du parc immobilier

Le canton de Berne compte environ 580 000 logements, ce qui en fait le deuxième plus grand parc de logements du pays après Zurich. Au cours des dernières années, ce nombre a augmenté de 1,0% par an. La construction de logements évolue donc un peu plus lentement qu'en moyenne nationale (1,3%), ce qui correspond à la différence de croissance de la population entre le canton de Berne et la Suisse. À Berne, un cinquième des logements sont des maisons individuelles. Cette proportion n'a cessé de diminuer au cours des dernières années, car la construction de tels objets se complique en raison de la pénurie de terrains à bâtir.



Taux de logements vacants en baisse

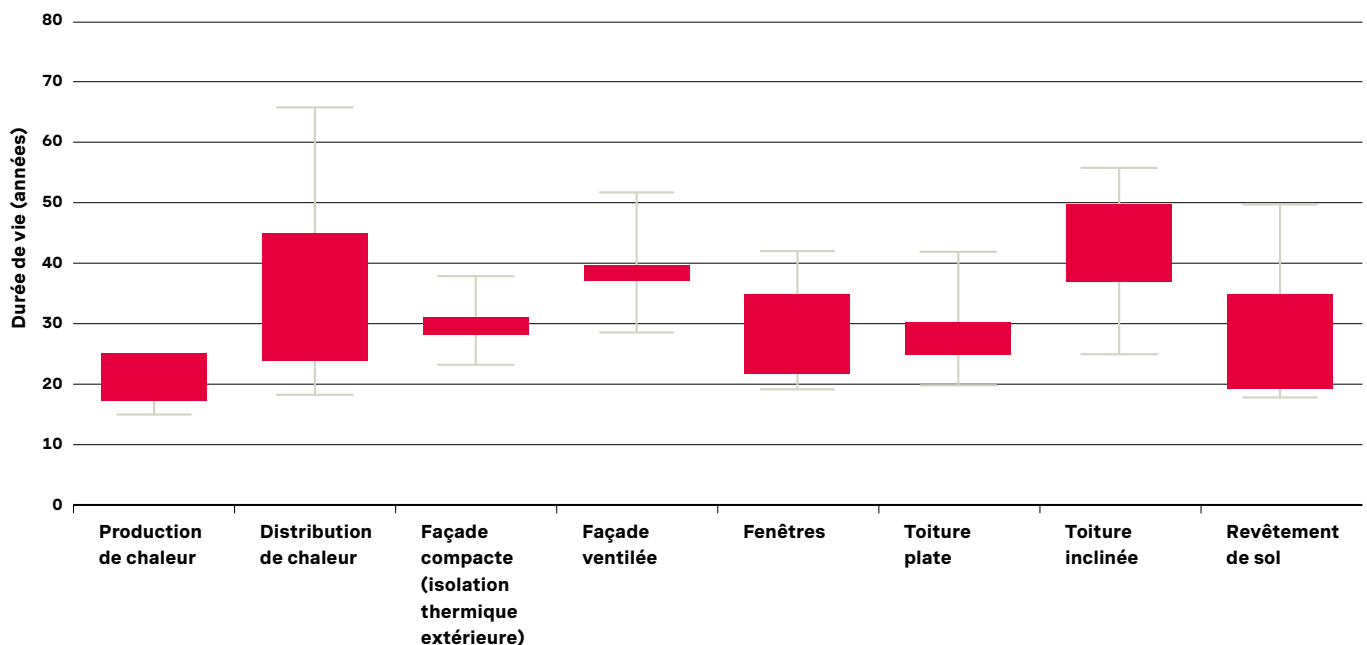
Selon le recensement officiel, 1,5% des logements du canton était vacant en 2021, soit en net recul par rapport à l'année précédente (1,9%). Tout laisse à penser que le nombre de logements vacants pourrait encore baisser cette année ou se maintenir à son niveau actuel. La demande de logement, stable, devrait augmenter, en particulier dans les régions rurales, en raison des prix élevés dans les centres urbains. Parallèlement, la construction et donc l'offre de surfaces habitables dans le canton ont été de plus en plus réduites au cours des dernières années. Il convient de noter à cet égard que le taux de vacance est principalement dû au marché du logement locatif.



À quel moment procéder à une rénovation énergétique des bâtiments ?

Les quelque 2,3 millions de bâtiments construits en Suisse sont à l'origine d'environ 45 % de notre consommation énergétique et de 25 % des émissions de CO₂. Près de la moitié de ces bâtiments devraient faire l'objet de travaux de rénovation énergétique. Quasiment 60 % des immeubles sont chauffés au mazout ou au gaz, et de nombreux systèmes de chauffage ne sont plus aux normes.

Il n'existe pas de moment idéal pour assainir un bâtiment ; c'est la durée de vie des éléments de construction et des parties du bâtiment – de 15 ans pour les systèmes de chauffage par exemple à 50 ans notamment pour certaines toitures – qui va déterminer le moment opportun. Or, de nombreux propriétaires remettent sans cesse ces travaux à plus tard, bien au-delà de la durée de vie des éléments de construction. Nous recommandons donc de ne pas attendre et de s'y prendre à temps.



Exemple de durée de vie de huit éléments de construction et parties du bâtiment. Graphique : extrait du rapport final DUREE

Dans certains bâtiments, installer une meilleure isolation permet de faire baisser la consommation de chauffage de plus de moitié. En outre, opter pour des énergies renouvelables donne la possibilité de réduire les émissions de CO₂ voire à atteindre la neutralité carbone. En rénovant son bien immobilier, on en améliore le climat ambiant et le confort de l'habitation tout en diminuant les frais énergétiques. De plus, la valeur du bien augmente.

Comment obtenir une subvention

La Confédération et les cantons ont mis en place le Programme Bâtiments, qui vise à faire baisser la consommation énergétique et les émissions de CO₂ et à réduire la dépendance au pétrole et au gaz naturel. Grâce à ce programme, les propriétaires peuvent obtenir des subventions pour rénover leur bien de manière efficace sur le plan énergétique.

effienergie.ch/fr/
francsenergie.ch/fr

Le CECB comme point de référence

Dans l'idéal, les propriétaires s'appuient sur le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) pour planifier l'assainissement de leur bien immobilier. Conçu par les cantons avec l'aide de la Confédération, le CECB est constitué d'un document de quatre pages qui indique la performance énergétique d'un bâtiment, d'abord pour son enveloppe puis pour son efficacité énergétique globale. Le CECB Plus, qui complète le CECB (produit de base), est un outil précieux pour les propriétaires qui souhaitent rénover leur bien immobilier. Il fournit des informations sur l'état du bâtiment, notamment en ce qui concerne les étapes à suivre et des recommandations quant à la rénovation du bâtiment. Le CECB Plus propose trois variantes personnalisées en vue d'une modernisation énergétique, articulées autour des coûts des travaux, des subventions pouvant être obtenues et des économies d'énergie pouvant être réalisées. À l'instar d'autres cantons, le canton de Berne subventionne les projets CECB sous certaines conditions: il verse 1000 francs pour les maisons individuelles ou jumelées (CECB) et 1500 francs pour les immeubles d'habitation (CECB Plus).

La plateforme myky et son planificateur assainissement

La plateforme myky, mise en place conjointement par la Banque Cantonale Bernoise SA (BCBE), par l'Assurance immobilière Berne (AIB) et par ewb (Energie Wasser Bern) est aussi très utile. Les propriétaires immobiliers y trouvent de précieuses informations quant aux rénovations énergétiques ainsi que des articles sur ce sujet rédigés par des spécialistes. La plateforme proposera prochainement un planificateur assainissement.

www.myky.ch

Marche à suivre pour planifier une rénovation

1. Faire un bilan

En recourant aux services d'une experte ou d'un expert CECB, vous partez sur de bonnes bases. Cette personne vous aidera à analyser la performance énergétique de votre bâtiment et à établir un CECB. www.cecb.ch

2. Vérifier ses moyens financiers

Il convient de contacter suffisamment tôt votre banque. La BCBE soutient des projets écologiques en octroyant des hypothèques à caractère durable dans son espace économique. Elle propose les produits suivants: hypothèque CECB/Mi-nergie, hypothèque Rénovation éco, hypothèque Rénovation. www.bcbe.ch

3. S'entourer de spécialistes et demander des offres de financement

Un projet de construction ou de rénovation ne s'improvise pas: il convient de faire appel à des spécialistes pour en discuter, notamment de l'aspect financier.

4. Se renseigner sur le permis de construire

En fonction de la nature des travaux, un permis de construire doit être demandé; il faut donc se renseigner auprès de la commune concernée.

5. Solliciter une subvention

Une demande de subvention peut être déposée auprès du service cantonal de l'énergie. Elle doit lui parvenir **avant** le début des travaux. Tout dossier déposé ultérieurement ne pourra être pris en considération.

Avantages d'une rénovation énergétique

- Maintenir ou augmenter la valeur du bien immobilier
- Abaisser les coûts liés à la consommation d'énergie
- Payer moins d'impôts
- Améliorer le climat ambiant et le confort de l'habitat
- Bénéficier de subventions
- Profiter du taux d'intérêt préférentiel appliqué aux formules de financement à caractère durable de la BCBE
- Réduire les émissions de CO₂ et ménager ainsi l'environnement

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 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 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 les différences régionales sont importantes. Afin d'éviter toute distorsion systématique, le baromètre de l'immobilier applique la méthode dite hédoniste pour effectuer ses calculs.

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, 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.

