FOCUS SUR L'IMMOBILIER NEUCHÂTELOIS

Découvrez les tendances 2026

bcn.ch/focus-immo

BCN

Editorial

Chères Neuchâteloises,
Chers Neuchâtelois,

En 2024, la Banque nationale suisse (BNS) a fortement abaissé son taux directeur, pour finalement l'amener à 0% en juin 2025. Le retour en territoire négatif est un scénario peu probable à l'heure d'écrire ces lignes et malgré les anticipations inflationnistes liées au prix de l'énergie et des matières premières, les conditions de financement et d'emprunt restent favorables.

Ceci aura une nouvelle fois contribué à la hausse des valeurs immobilières, pour le résidentiel à usage propre et les immeubles de rendement. Il est à noter que le marché immobilier neuchâtelois reste compétitif par rapport à d'autres cantons, même s'il ne peut plus être qualifié de véritablement avantageux.

L'immobilier a ainsi connu en 2025 une année de croissance constante dans tout le pays, alimentée également par une pression démographique toujours présente.

Pour 2026, il faut toutefois garder à l'esprit un point d'attention : la dynamique économique n'est pas attendue à un haut niveau en Suisse, et le phénomène est plus marqué encore à Neuchâtel. La création d'emplois marque le pas et le taux de chômage a augmenté. Le marché immobilier neuchâtelois est toutefois en situation de pouvoir faire mieux que résister à ces faiblesses, et plutôt qu'à une correction, c'est à une baisse de la croissance des prix que nous devrions assister dans la plupart des segments.

Pour la dixième fois, la Banque Cantonale Neuchâteloise publie un panorama détaillé du marché immobilier neuchâtelois en collaboration avec Wüest Partner. Les principales tendances sont présentées à l'attention des personnes intéressées par les questions en lien avec l'immobilier et l'habitat.

Dans deux chapitres dédiés (pages 12 à 17), cette étude retrace d'une part une rétrospective des dix dernières années et une projection sur la décennie à venir autour des thèmes de la construction, de la vacance des logements et de la démographie. D'autre part, dans un contexte marqué récemment par des événements majeurs incluant des crues ou des glissements de terrain, cette publication aborde l'impact des dangers naturels sur le marché immobilier et l'évolution des risques futurs liés au changement climatique sur les bâtiments.

Grâce à son expérience et sa connaissance pointue des spécificités cantonales, la BCN vous accompagne dans vos réflexions et réalisations immobilières, en vous guidant tout au long du processus de choix d'investissement, de financement ou de rénovation.

Merci pour votre confiance et excellente lecture !

Pierre-Alain Leuenberger
Directeur général

« La dynamique économique n'est pas attendue à un haut niveau en Suisse, et le phénomène est plus marqué encore à Neuchâtel. »

En un coup d'œil

Tendances 2026

Canton de Neuchâtel	Offre	Demande	Prix
Villas	→	↗	↗
PPE	→	↗	↗
Appartements (location)	→	→	→
Bureaux (location)	↗	↘	↘

Regards 2025

Evolution annuelle des prix*		(en %)
Villas	↗	+3,8
PPE	↗	+1,8
Appartements (location)	↗	+2,4
Bureaux (location)	↘	-3,8

* Variation des prix entre le 4e trimestre 2024 et le 4e trimestre 2025

Contexte et perspectives

Découpage en six régions

Dans cette étude, afin d'analyser les prix du marché immobilier avec une certaine homogénéité, le canton de Neuchâtel a été découpé en six régions géographiques distinctes qui s'éloignent des zones administratives usuelles : Entre-deux-Lacs, La Chaux-de-Fonds, Littoral, Le Locle, Val-de-Ruz et Val-de-Travers.

Par exemple, Rochefort a été incorporé au Val-de-Ruz et la région Littoral a été scindée en deux, avec la création de l'Entre-deux-Lacs (regroupant Cornaux, Cressier, Le Landeron et Lignières).

Chiffres-clés par canton et par région

	Entre-deux-Lacs	La Chaux-de-Fonds	Littoral	Le Locle	Val-de-Ruz	Val-de-Travers	Neuchâtel	Berne	Vaud	Suisse
Nombre d'entreprises										
Evolution 2024 - 2025	4,9%	3,6%	4,0%	1,7%	3,9%	7,4%	4,0%	2,8%	5,1%	3,6%
Chômage										
2025*		6,5%	5,1%	6,6%	3,1%	4,1%	4,5%	2,1%	4,5%	2,8%
Taux moyen 2020 - 2025*		5,0%	4,4%	4,8%	2,7%	3,8%	3,8%	2,0%	3,9%	2,6%

Source : Wüest Partner, OFS

* Pour les régions, c'est le taux de chômage au mois de décembre dans la commune (de la région) la plus peuplée qui est considéré. Pour l'Entre-deux-Lacs, taux non déterminé.

Dans un contexte géopolitique instable, l'évolution du marché immobilier neuchâtelois demeure globalement favorable dans ses divers segments de marché. Plusieurs facteurs de soutien s'avèrent nécessaires pour maintenir une certaine stabilité. Cependant, certains signaux plaident désormais en faveur d'un ralentissement progressif de la dynamique des prix immobiliers.

Un environnement encore favorable

Parmi les éléments porteurs figure en premier lieu le niveau toujours bas des taux d'intérêt. Après la phase d'assouplissement monétaire en 2024 et 2025, les perspectives de retour en territoire négatif semblent pour le moment moins probables. L'immobilier ne bénéficiera donc plus d'impulsion supplémentaire liée au financement. Les coûts de financement encore avantageux continuent de soutenir tant la demande en propriété que l'investissement immobilier mais ces derniers pourraient toutefois rapidement augmenter en cas d'un retour marqué de l'inflation.

La démographie constitue un deuxième pilier de soutien. En 2025, la population du canton de Neuchâtel a progressé de 0,5%. Cette croissance, supérieure à la moyenne des dix dernières années, reste certes inférieure à celle de l'ensemble de la Suisse (+0,8%), mais elle confirme l'attractivité retrouvée du canton. Des prix d'acquisition et des loyers plus abordables que dans les grands centres suisses renforcent cet attrait, en particulier pour les ménages à la recherche d'alternatives financièrement plus accessibles.

Le rythme de création d'entreprises atteint +4,0% en 2025, dépassant la moyenne nationale. L'économie neuchâteloise, fortement orientée vers l'export, a fait preuve d'une grande résilience dans un contexte chamboulé par les incertitudes liées aux droits de douane américains et un rythme de croissance affaibli en Chine.

Par ailleurs, la situation tendue du marché locatif maintient l'attrait de la propriété et favorise une hausse naturelle des prix. L'offre de logements en location reste limitée et les loyers progressent. Les ménages disposant de la capacité financière nécessaire sont ainsi incités à devenir propriétaires. À cela s'ajoute la suppression de la valeur locative, qui améliore le cadre fiscal pour de nombreux propriétaires et pourrait générer un léger effet stimulant supplémentaire sur la demande, sans pour autant bouleverser les équilibres du marché.

Des signaux de ralentissement

Des facteurs de prudence émergent néanmoins. L'économie suisse demeure robuste, mais sans dynamisme marqué. La croissance du PIB est attendue à +1,0% cette année, un rythme modéré par rapport à la moyenne de 1,8% enregistrée au cours des 10 dernières années. Surtout, les créations d'emplois se sont nettement essoufflées en 2025. Pour 2026, la progression de l'emploi au niveau national ne devrait atteindre que +0,4%, bien en dessous de la moyenne décennale. Ce ralentissement s'explique à la fois par une conjoncture plus mesurée et par des gains d'efficience, notamment liés à l'intégration croissante de l'intelligence artificielle. Dans le canton de Neuchâtel, cette évolution se traduit déjà par une hausse sensible du taux de chômage, passé de 3,6% à 4,5% en un an. Une dynamique de l'emploi plus faible implique un ralentissement de la croissance démographique et, par conséquent, une progression plus modérée de la demande de logements, tant locatifs qu'en propriété.

Tendances 2026 pour les marchés immobiliers

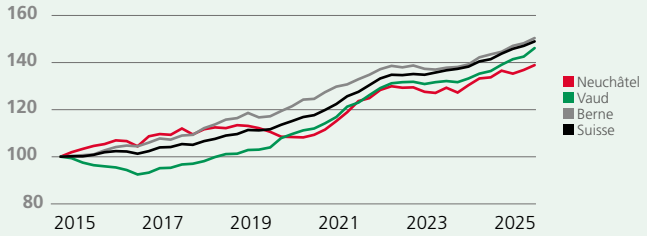
Dans ce contexte contrasté, les prix des maisons individuelles et des appartements en PPE pourraient rester orientés à la hausse en 2026, si la demande conserve un certain niveau face à une offre toujours limitée. Le rythme de progression devrait toutefois s'atténuer. Pour les maisons individuelles, la hausse des prix de l'offre est attendue à +3,1% en Suisse occidentale. Pour les PPE, la croissance devrait rester positive mais modérée, de +2,0%. Sur le marché du logement locatif, une stabilisation des loyers est anticipée. Une croissance démographique plus mesurée atténuera la pression sur la demande. Enfin, sur le marché des bureaux, la faiblesse des créations d'emplois devrait exercer une pression baissière sur les loyers.

Evolution des prix sur 10 ans

Base 100 : 1er trimestre 2015

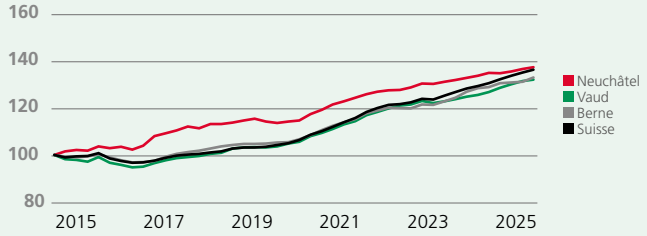
Villas

Indices des prix de transaction



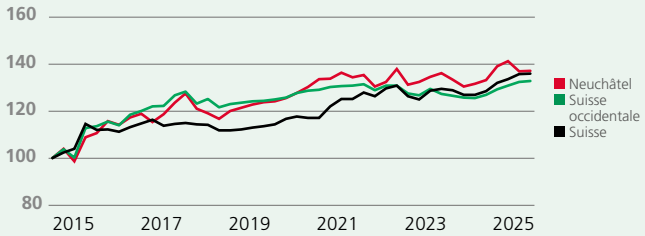
PPE

Indices des prix de transaction



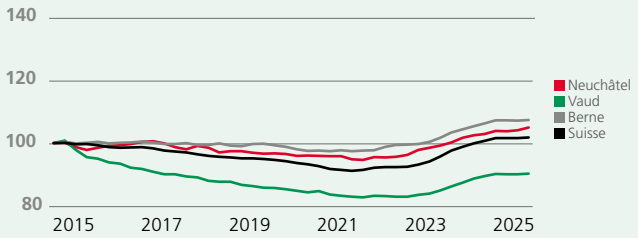
Immeubles de rendement

Indices des prix de transaction



Appartements

Indices des prix des loyers

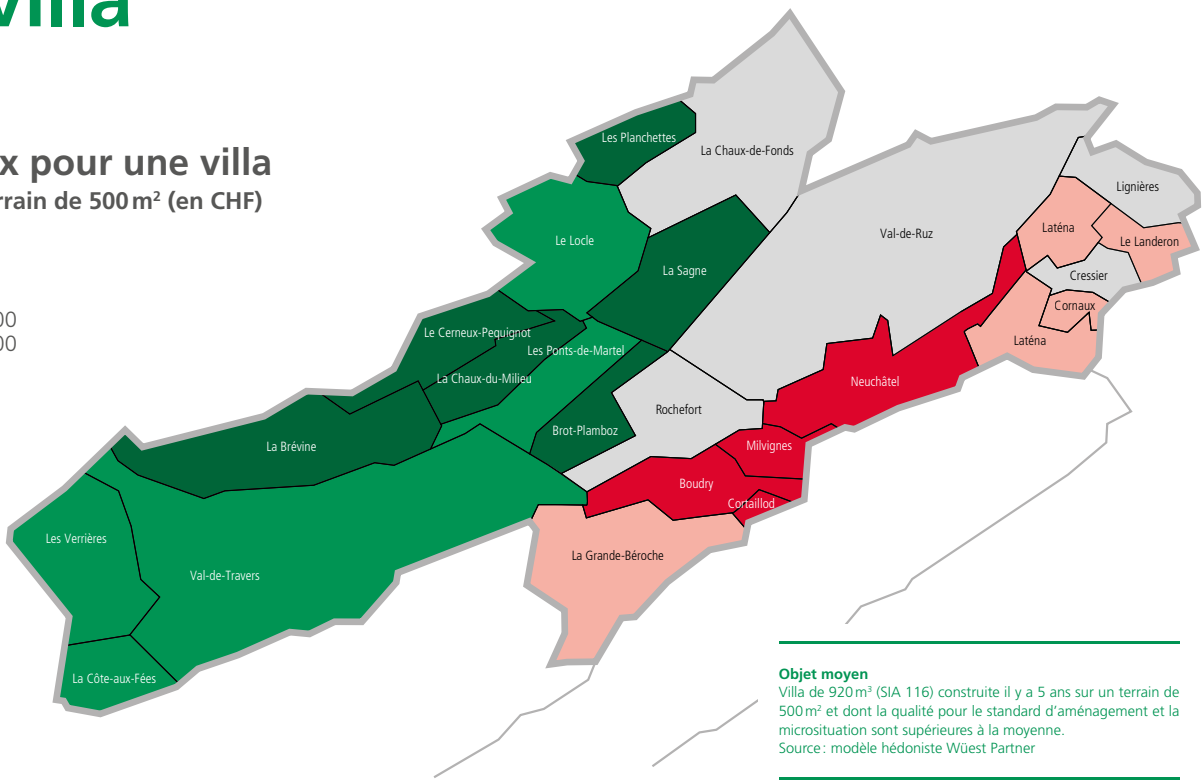


Source : Wüest Partner

Le marché de la villa

Atlas des prix pour une villa
de 920 m³ sur un terrain de 500 m² (en CHF)

- moins de 900'000
- 900'000 - 1'100'000
- 1'100'000 - 1'300'000
- 1'300'000 - 1'500'000
- plus de 1'500'000



Objet moyen
Villa de 920 m³ (SIA 116) construite il y a 5 ans sur un terrain de 500 m² et dont la qualité pour le standard d'aménagement et la microsituation sont supérieures à la moyenne.
Source : modèle hédoniste Wüest Partner

Forte croissance des prix en 2025

Le marché des villas neuchâtelois s'est montré particulièrement dynamique en 2025. À l'échelle cantonale, les prix des maisons individuelles ont progressé de 3,8% sur un an au 4e trimestre 2025. Toutes les régions ont enregistré des hausses, mais à des rythmes contrastés. Le Locle affiche une quasi-stagnation (+0,1%), tandis que La Chaux-de-Fonds n'atteint que +1,0%. Les régions de l'Entre-deux-Lacs (+3,1%) et du Littoral (+4,1%) confirment leur solidité. La croissance a en revanche été exceptionnelle dans le Val-de-Travers, où les prix ont bondi de +12,5% en un an.

Pour la première fois, le prix d'une villa standard dans le Val-de-Travers (920 m³, construite il y a cinq ans) dépasse le seuil du million de francs. Désormais, parmi les six régions du canton, seule celle du Locle permet encore l'acquisition d'une villa moyenne pour moins d'un million de francs. Le Littoral demeure la région la plus chère, avec un prix moyen de 1,6 million de francs, suivi par l'Entre-deux-Lacs (1,3 million de francs). Ces régions plus onéreuses restent néanmoins toujours plus abordables que la moyenne suisse.

Une demande robuste face à une offre limitée

La hausse des prix s'explique d'abord par une demande constante. Les conditions de financement demeurent avantageuses et les niveaux de prix restent compétitifs en comparaison intercantonale. La croissance démographique positive observée l'an dernier a également contribué à soutenir la demande. La suppression de la valeur locative, décidée en septembre 2025, constitue un facteur supplémentaire susceptible de stimuler la demande sur les constructions récentes. L'allégement fiscal attendu pour de nombreux propriétaires ne s'est toutefois pas encore fait ressentir sur le marché.

Face à cette demande, l'offre reste restreinte. Au 4e trimestre 2025, le taux de l'offre, soit le nombre de villas proposées à la vente par rapport au parc existant, s'établissait à 3,4%, en léger recul de 0,2 point de pourcentage sur un an. Cette tension s'explique notamment par la faiblesse persistante de la construction. En 2025, seules 110 villas ont fait l'objet d'une demande de permis, soit 8% de moins qu'en 2024 et près de 20% en dessous de la moyenne des dix dernières années. La construction de nouvelles maisons individuelles demeure donc structurellement limitée.

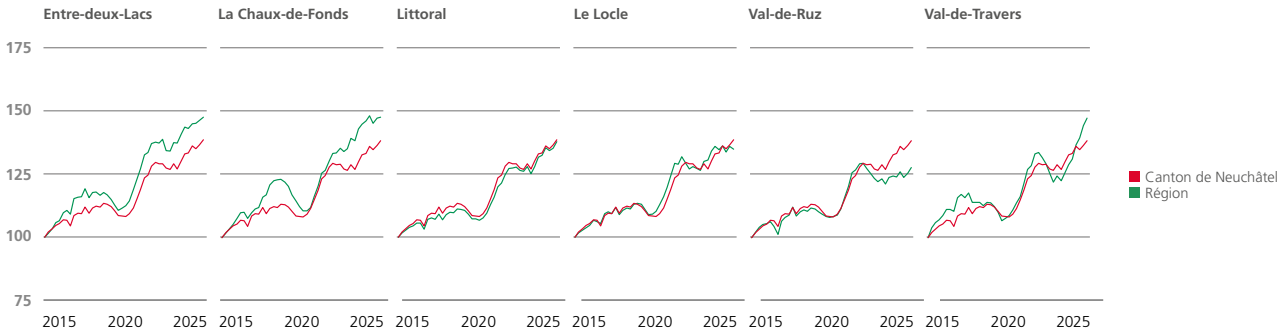
Les rénovations continuent de progresser

En parallèle, l'activité de rénovation progresse nettement. En 2025, 138 maisons ont fait l'objet d'une demande de permis de rénovation, soit 40% de plus que la moyenne des dix dernières années. Ce dynamisme s'explique d'une part par une prise de conscience croissante des enjeux énergétiques et réglementaires. De nombreux propriétaires cherchent à adapter leur bien aux exigences futures du marché, notamment en améliorant la performance énergétique du bâtiment. D'autre part, la hausse des projets de rénovation s'explique aussi par un effet d'anticipation lié à la suppression de la valeur locative. La réforme, acceptée en septembre 2025 et prévue dès 2028, mettra fin aux déductions fiscales pour les travaux d'entretien. De nombreux propriétaires ont donc intérêt à avancer certains investissements afin de bénéficier encore du régime actuel.

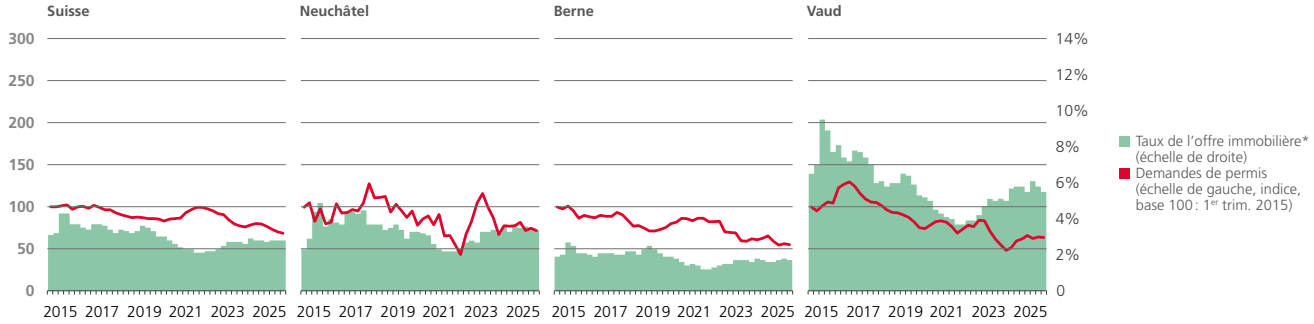
Perspectives 2026

Dans l'ensemble, l'offre limitée, la faiblesse de l'activité de construction et le positionnement encore compétitif du canton devraient continuer à soutenir le marché en 2026, malgré un contexte conjoncturel un peu moins porteur. Une progression des prix de +3,1% est attendue pour 2026 en Suisse occidentale.

Indice des prix de transaction par région



Taux de l'offre immobilière et activités de construction des villas



* nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants. Par exemple, un taux de l'offre de 4% indique que sur 100 villas que compte le canton, 4 sont proposées à la vente sur le marché.

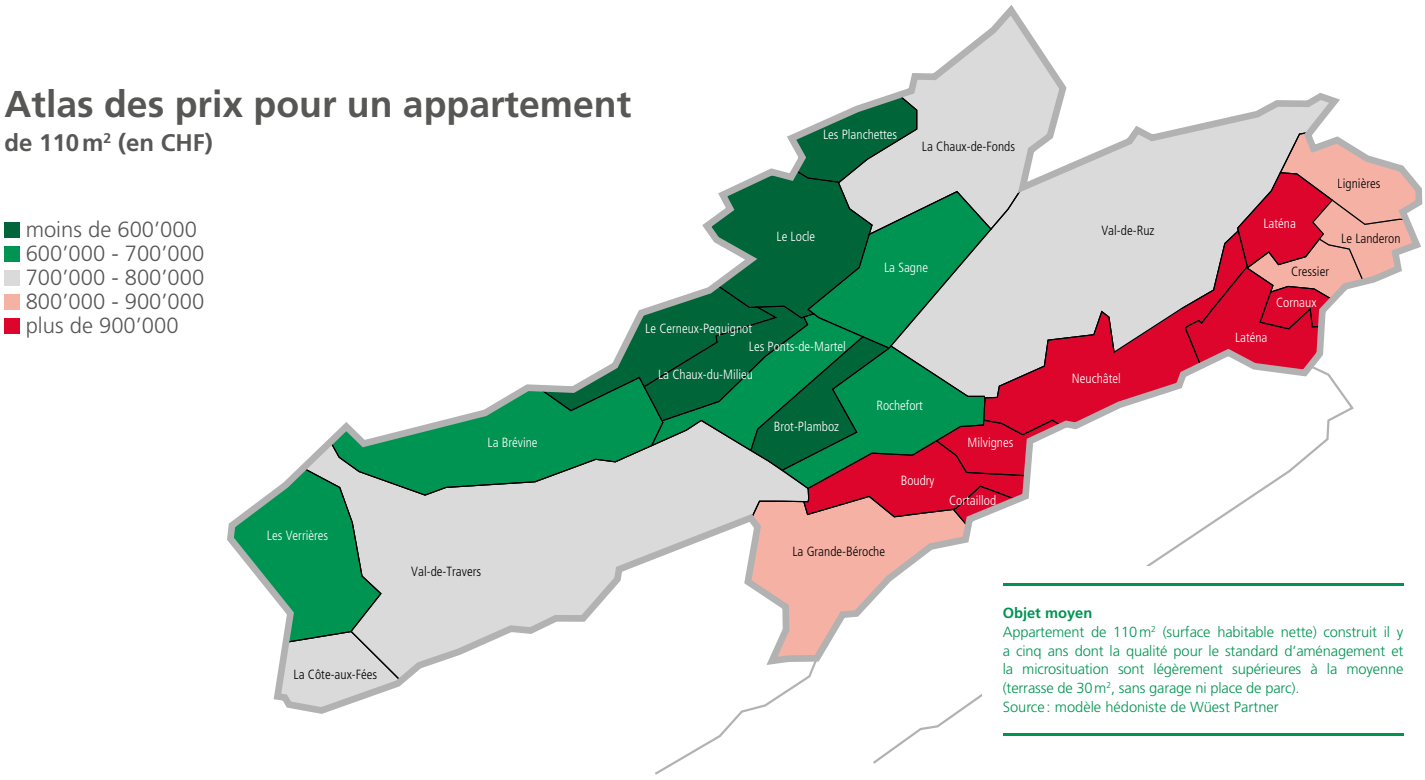
Principaux indicateurs du marché de la villa*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix villa (objet moyen)	
Région	2025	2015-2025	2025	2015-2025	2023	2015-2023	Fin 2025	2015-2025**
Entre-deux-Lacs	3,4%	3,5%	0,7%	1,1%	1,0%	0,6%	1 320 000	3,6%
La Chaux-de-Fonds	3,1%	2,9%	3,6%	2,9%	1,4%	0,6%	1 285 000	3,7%
Littoral	3,5%	2,9%	0,9%	1,2%	0,4%	0,6%	1 592 000	3,4%
Le Locle	3,0%	4,2%	3,4%	4,0%	1,0%	0,6%	981 000	2,8%
Val-de-Ruz	2,7%	3,6%	0,9%	0,9%	0,8%	0,7%	1 145 000	2,1%
Val-de-Travers	4,7%	4,7%	1,9%	1,5%	0,1%	0,5%	1 085 000	3,4%
Canton								
Neuchâtel	3,4%	3,4%	1,8%	1,8%	0,6%	0,6%	1 346 000	3,0%
Berne	1,7%	1,8%	1,1%	1,6%	0,3%	0,5%	1 533 000	4,0%
Vaud	5,5%	5,9%	0,9%	1,0%	0,5%	0,7%	2 080 000	3,8%
Suisse	2,8%	3,0%	1,0%	1,4%	0,5%	0,6%	1 835 000	3,9%

* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies (les prix moyens 2025 font référence à la moyenne des prix des deux derniers trimestres 2025); les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.
** taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix.

Le marché de la PPE

Atlas des prix pour un appartement
de 110 m² (en CHF)



Objet moyen
Appartement de 110 m² (surface habitable nette) construit il y a cinq ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la microsituation sont légèrement supérieures à la moyenne (terrasse de 30 m², sans garage ni place de parc).
Source : modèle hédoniste de Wüest Partner

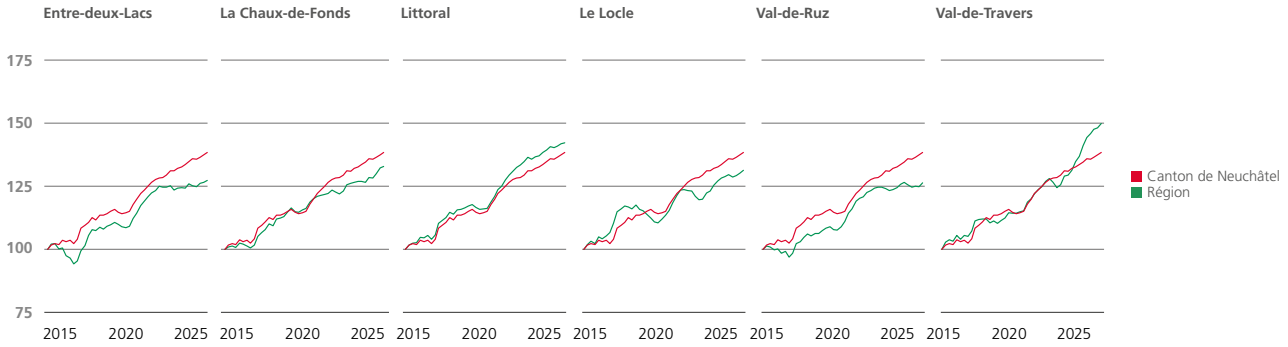
Hausse modérée des prix
Le marché des appartements en PPE dans le canton de Neuchâtel est resté robuste en 2025, mais avec une dynamique plus modérée que celle observée pour les maisons individuelles. Entre le 4e trimestre 2024 et le 4e trimestre 2025, les prix ont progressé de 1,8%, contre +3,8% pour les villas. Cette évolution demeure également en retrait par rapport à la moyenne nationale (+4,5%) ainsi qu'aux cantons voisins de Vaud (+4,3%) et Berne (+3,2%).

Des disparités régionales marquées
Comme pour les villas, les dynamiques régionales se révèlent contrastées. La région du Val-de-Travers se distingue par une forte progression des prix, avec +3,8% sur un an, soit plus du double du rythme cantonal. À l'inverse, les prix n'ont que très légèrement progressé dans la région du Val-de-Ruz (+0,7%). Cette évolution doit toutefois être nuancée : après une légère baisse des prix en début d'année 2025, les prix ont renoué avec une trajectoire positive au dernier trimestre, laissant entrevoir une évolution plus dynamique en 2026. Dans les régions du Littoral et du Locle la hausse est aussi restée modérée (+1,1% et +1,3% sur un an, respectivement).
Ces écarts s'expliquent en partie par la situation de l'offre. Le Val-de-Ruz présente un taux de l'offre relativement élevé, de 8,0% contre 4,8% au niveau cantonal. Cette disponibilité plus importante élargit la marge de négociation des acquéreurs et limite la pression haussière sur les prix, malgré un contexte de demande globalement solide. À l'inverse, le Val-de-Travers et La Chaux-de-Fonds présentent une offre plus restreinte que la moyenne cantonale, et une dynamique des prix plus marquée.

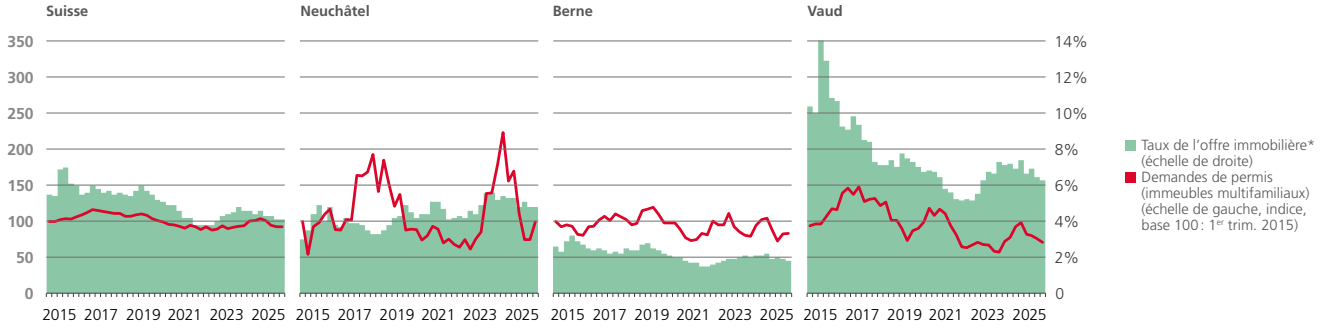
Une offre en recul, mais encore au-dessus de la moyenne historique
À l'échelle cantonale, l'offre d'appartements en PPE a diminué en 2025. Au 4e trimestre, 830 objets étaient proposés à la vente, soit 6,6% de moins qu'à la même période en 2024. Malgré ce recul, le taux de l'offre s'établit à 4,8% en fin d'année, un niveau encore supérieur à la moyenne des dix dernières années (4,4%). Cette situation a contribué à contenir les hausses de prix observées en 2025.
À moyen terme, l'offre pourrait s'étoffer temporairement. En 2023 et 2024, de nombreux projets résidentiels ont fait l'objet d'une demande de permis de construire. En 2024, 250 appartements en PPE ont ainsi été autorisés et devraient arriver progressivement sur le marché. Cet élan pourrait néanmoins être de courte durée : en 2025, les demandes de permis ont à nouveau fortement reculé, se situant 38% en dessous de la moyenne des dix dernières années.

Perspectives 2026
Dans l'ensemble, la dynamique du marché des PPE devrait rester positive en 2026 mais demeure toutefois sensible à l'évolution des taux d'intérêt, notamment en cas de hausse de l'inflation. Le ralentissement attendu des créations d'emplois devrait freiner l'immigration et, par conséquent, la croissance démographique, ce qui pourrait modérer la demande de logements. Parallèlement, l'offre demeure orientée à la baisse. L'élan de construction observé en 2023 et 2024 semble déjà s'essouffler, laissant présager une tension persistante sur le marché à moyen terme. Cette situation devrait assurer les niveaux de prix, malgré un environnement conjoncturel plus incertain.
En tenant compte de ces différents facteurs, nos prévisions tablent sur une progression des prix des PPE d'environ +2,0% en 2026 en Suisse occidentale. Cette hausse serait similaire à celle observée l'an dernier, tout en restant inférieure à celle attendue pour l'ensemble de la Suisse (+2,8%).

Indice des prix de transaction par région



Taux de l'offre immobilière et activités de construction des PPE



* nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants. Par exemple un taux de l'offre de 10% indique qu'un appartement en PPE sur dix existants est disponible à la vente.

Principaux indicateurs du marché de la PPE*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix PPE (objet moyen)	
Région	2025	2015-2025	2025	2015-2025	2023	2015-2023	Fin 2025	2015-2025**
Entre-deux-Lacs	6,7%	6,6%	0,7%	1,1%	1,8%	1,3%	881'000	2,3%
La Chaux-de-Fonds	3,7%	3,5%	3,6%	2,9%	0,4%	0,5%	708'000	2,8%
Littoral	4,7%	4,4%	0,9%	1,2%	0,6%	0,7%	1'138'000	3,6%
Le Locle	4,9%	4,9%	3,4%	4,0%	0,4%	0,2%	550'000	2,5%
Val-de-Ruz	8,0%	6,6%	0,9%	0,9%	0,6%	1,1%	745'000	2,3%
Val-de-Travers	3,9%	2,9%	1,9%	1,5%	0,3%	0,4%	758'000	3,8%
Canton								
Neuchâtel	4,8%	4,4%	1,8%	1,8%	0,6%	0,7%	893'000	3,2%
Berne	1,8%	2,2%	1,1%	1,6%	0,7%	0,9%	1'066'000	3,2%
Vaud	6,7%	8,1%	0,9%	1,0%	1,3%	1,5%	1'452'000	3,2%
Suisse	4,1%	5,0%	1,0%	1,4%	1,3%	1,4%	1'321'000	3,3%

* taux actuels et taux moyens pour les périodes définies (les prix moyens 2025 font référence à la moyenne des prix des deux derniers trimestres 2025); les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.
** taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix.

Evolution du loyer des logements et des bureaux

Résidentiel

Des loyers toujours en hausse, mais le ralentissement est acté

Les loyers des logements locatifs ont continué d'augmenter en 2025, mais les signes d'une stabilisation prochaine se multiplient. Dans le canton de Neuchâtel, les loyers de l'offre ont progressé en moyenne de 2,4% sur l'année, un renchérissement plus marqué que celui observé dans les cantons voisins de Vaud et Berne ainsi qu'à l'échelle nationale (+1,3%). La dynamique haussière est ainsi restée soutenue, mais elle s'est nettement atténuée par rapport à 2024, année durant laquelle les loyers avaient progressé de 4,3%.

Une quasi-stagnation des loyers est attendue pour 2026

Pour 2026, une quasi-stagnation des loyers de l'offre est attendue en Suisse occidentale (+0,3%). Après plusieurs années de fortes hausses, le marché entrerait ainsi dans une phase de stabilisation, sans pour autant basculer dans une baisse généralisée.

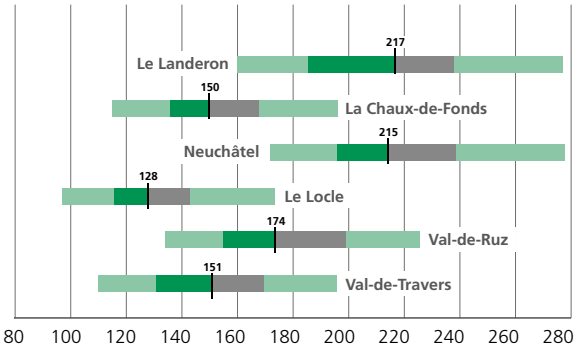
Plusieurs forces opposées sont à l'œuvre. D'un côté, l'offre demeure limitée. Le taux de l'offre des logements locatifs reste inférieur à sa moyenne décennale dans le canton de Neuchâtel, et ce constat vaut pour l'ensemble des régions. Si une légère détente a été observée au Val-de-Travers et au Locle au cours des derniers trimestres, l'offre a continué de se contracter ailleurs. À l'échelle cantonale, le taux de l'offre est passé de 5,4% au 4e trimestre 2024 à 5,1% au 4e trimestre 2025. Cette rareté continue d'exercer une pression haussière sur les loyers.

D'un autre côté, plusieurs facteurs modérateurs se dessinent. Le ralentissement attendu de l'immigration et de la croissance démographique devrait réduire la demande supplémentaire sur le segment locatif. Par ailleurs, les deux baisses du taux hypothécaire de référence intervenues en 2025 devraient produire leurs effets en 2026, avec une légère diminution des loyers des baux en cours. Cette évolution exercera un effet indirect de modération sur les loyers de l'offre. Ces forces contraires expliquent la trajectoire quasi latérale anticipée pour 2026.

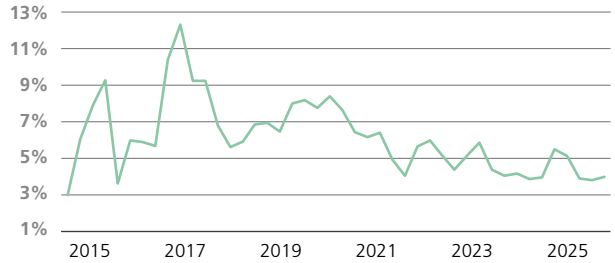
Un segment toujours attractif pour les investisseurs

Pour les investisseurs, le marché locatif neuchâtelois conserve son attrait. Les risques de vacance demeurent contenus et les loyers ont continué de progresser. Dans ce contexte, les immeubles de rendement résidentiels ont vu leurs prix grimper de 4,9% en 2025. Même si la croissance des loyers devrait ralentir en 2026, l'environnement de taux bas et les incertitudes économiques globales continuent de soutenir l'intérêt pour l'immobilier résidentiel comme placement à rendement stable.

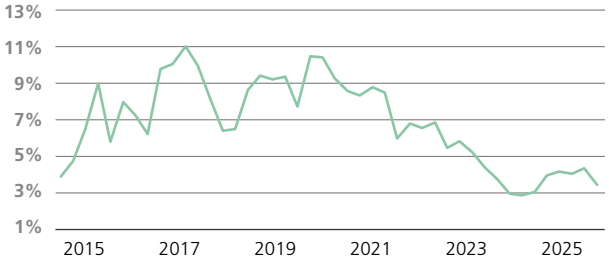
Niveau actuel des loyers des immeubles locatifs
par chef-lieu (quantiles, en CHF/m², an)



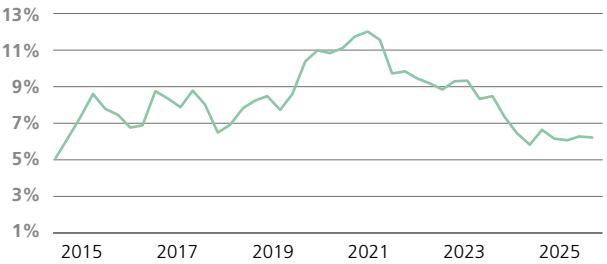
Taux de l'offre* dans la région de l'Entre-deux-Lacs



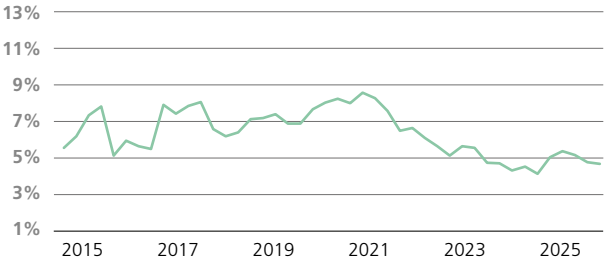
Taux de l'offre* dans la région de Val-de-Ruz



Taux de l'offre* dans la région de La Chaux-de-Fonds

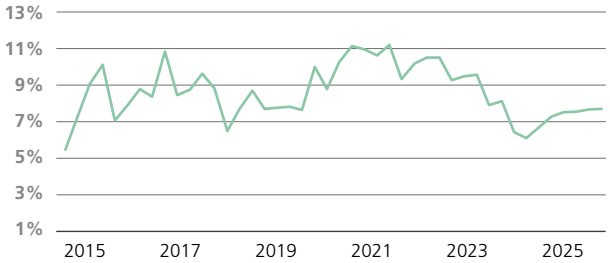


Taux de l'offre* dans la région du Littoral

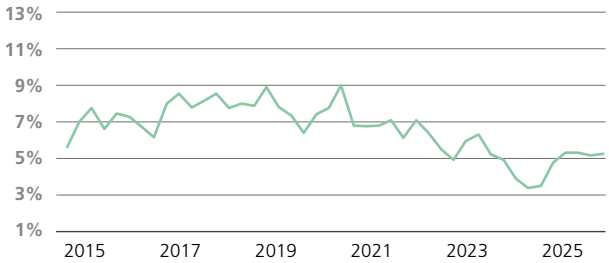


* nombre de logements proposés à la location (annonces répertoriées) par rapport au stock de logements existants. Par exemple, un taux de 8% indique que 8 appartements sont proposés à la location sur 100 appartements dédiés à la location.

Taux de l'offre* dans la région du Locle

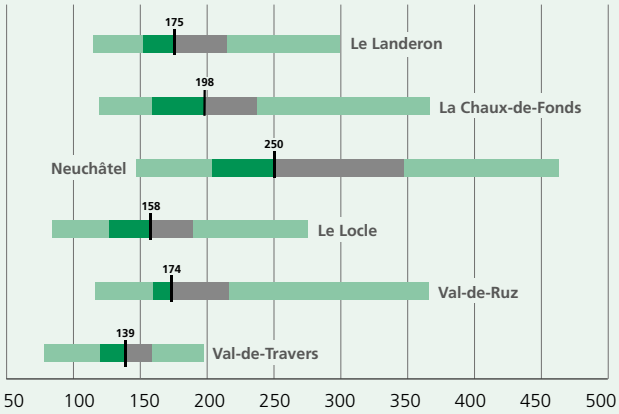


Taux de l'offre* dans la région de Val-de-Travers

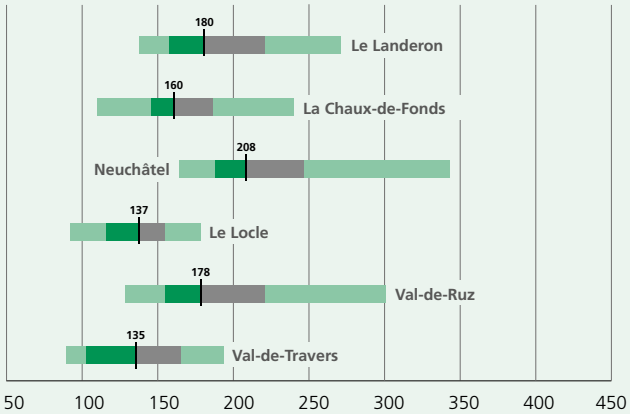


Surfaces commerciales

Niveau actuel des loyers des surfaces de vente par chef-lieu (quantiles, en CHF/m², an)



Niveau actuel des loyers des bureaux par chef-lieu (quantiles, en CHF/m², an)



Bureaux : les loyers sous pression en 2025 et 2026

Alors qu'une croissance de l'emploi dynamique entre 2022 et 2024 avait permis de compenser les effets du télétravail et du desk-sharing sur la demande de surfaces de bureaux, le net ralentissement observé en 2025 change la donne. Au niveau national, l'emploi n'a progressé que de +0,2% en 2025, et les prévisions pour 2026 ne sont guère plus élevées (+0,4%). Ces taux demeurent positifs, mais nettement inférieurs à la moyenne des dix dernières années (+1,2%).

Ce contexte plus incertain se reflète dans l'évolution du taux de l'offre, qui est passé de 2,6% au 4e trimestre 2024 à 5,3% un an plus tard dans le canton de Neuchâtel, signalant que les surfaces trouvent moins facilement preneur. Avec une offre en hausse et une demande plus hésitante, les loyers des surfaces de bureaux ont subi une pression baissière en 2025 (-3,8%), alors qu'ils restaient encore légèrement orientés à la hausse à l'échelle nationale.

En 2026, la commercialisation devrait rester exigeante. Des durées d'insertion plus longues et une pression persistante sur les loyers sont à prévoir, en particulier dans les localisations périphériques ou pour les immeubles nécessitant des rénovations. Une baisse modérée des loyers de l'offre de l'ordre de -0,7% est attendue en 2026. Un éventuel rebond de l'emploi prévu pour 2027 pourrait toutefois redonner un peu d'élan au segment à moyen terme.

Vente : entre vents porteurs et vents contraires

Les surfaces de vente évoluent dans un environnement de marché complexe. La consommation intérieure et le tourisme soutiennent l'économie suisse, tandis que la faible inflation préserve pour le moment le pouvoir d'achat des ménages. Ces éléments ne s'avèrent toutefois pas suffisants pour éviter une érosion du volume d'achats auprès des commerces de proximité. Les consommateurs demeurent prudents et, surtout, le commerce en ligne continue de gagner du terrain. En 2025, sa part dans le segment non alimentaire atteignait 18%, soit un point de pourcentage de plus qu'en 2024 et près du double du niveau pré-pandémie. Dans le même temps, l'activité de construction neuve reste limitée, ce qui réduit le risque de suroffre. Pour 2026, nos prévisions tablent néanmoins sur une baisse des loyers des surfaces de vente de l'ordre de -1,8%.

Construction, logements vacants et démographie dans le canton de Neuchâtel

Selon les dernières données de l'OFS (2024), le canton de Neuchâtel compte 179'500 habitants et 85'100 ménages.

L'évolution démographique des dix dernières années se distingue nettement de la tendance observée au niveau national. Entre 2015 et 2020, le canton a perdu quelque 2'200 habitants, soit 1,2% de sa population, alors que la Suisse enregistrait dans le même temps une croissance d'environ 4%. Depuis 2022 toutefois, la situation s'est inversée. Portée par la vigueur conjoncturelle et par l'arrivée de réfugiés en provenance d'Ukraine, la population neuchâteloise a retrouvé une dynamique positive, malgré un solde naturel (naissances moins décès) négatif enregistré sur la même période.

Stabilisation démographique et vieillissement

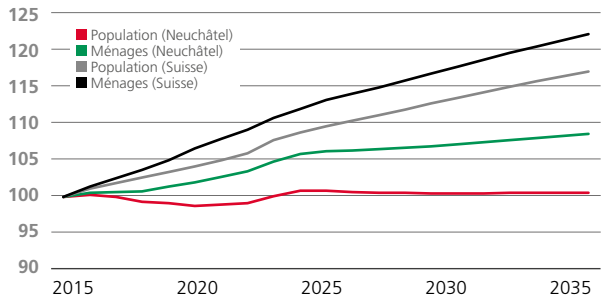
Les perspectives démographiques pour les prochaines années tablent sur une stabilisation de la population. Cette apparente stagnation ne signifie toutefois pas absence d'enjeux pour le marché du logement. La composition de la population va en effet évoluer sensiblement. Selon les projections, le nombre de moins de 25 ans devrait reculer de 0,9% par an au cours des dix prochaines années, tandis que les 25–64 ans diminueraient d'environ 0,5%. À l'inverse, les 65 ans et plus progresseraient de 1,9% par an.

Ce vieillissement a des implications directes sur la demande de logements. Les personnes de 65 ans et plus vivent majoritairement dans des ménages comptant une à deux personnes et occupent davantage de surface par personne que les plus jeunes. La consommation médiane de mètres carrés augmente en effet avec l'âge : elle s'élève à environ 30 m² pour les moins de 25 ans, à 40 m² pour les 25–65 ans et 60 m² par personne chez les 65 ans et plus. Dès lors, même sans croissance démographique, la demande totale de surface résidentielle devrait continuer de progresser.

Cette évolution se reflète déjà dans le nombre de ménages, attendu en hausse de 2,2% sur dix ans malgré la stabilisation de la population. Outre le vieillissement, l'individualisation des modes de vie et le niveau de prospérité élevé en Suisse renforcent la tendance vers des ménages plus petits et des logements plus spacieux.

Enfin, les dynamiques diffèrent selon les communes : la ville de Neuchâtel et Val-de-Ruz pourraient encore enregistrer une croissance modérée, tandis qu'un recul est anticipé à Laténa, Le Landeron, Le Locle, La Grande Béroche, Val-de-Travers et La Chaux-de-Fonds.

Évolution de la population et du nombre de ménages dans le canton de Neuchâtel et en Suisse
indice, base 100 = 2015



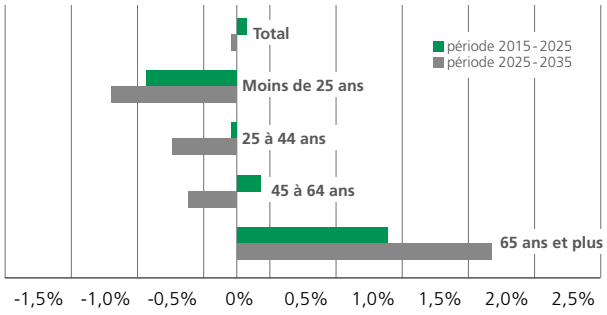
Sources : OFS, modèles de prévisions de la population et des ménages de Wüest Partner
Etat des données : 2024
2025 – 2035 : prévisions

Une activité de construction modérée

Dans ce contexte, la question est de savoir si le canton construit suffisamment de logements. L'activité reste modérée : en 2025, 665 logements ont fait l'objet d'une demande de permis, soit 15% de moins que la moyenne des dix années précédentes. Malgré la baisse des taux d'intérêt et la stabilisation des coûts de construction, plusieurs freins persistent, notamment le prix élevé des terrains, les contraintes de densification, les oppositions aux projets et des normes toujours plus exigeantes.

Au-delà des volumes, l'adéquation de l'offre est déterminante. Le vieillissement démographique accroît les besoins en logements adaptés. Selon une étude récente de Wüest Partner, le canton devra créer environ 500 places supplémentaires en EMS et quelque 8000 logements adaptés d'ici 2040.

Croissance passée et prévue de la population par classe d'âge
(Canton de Neuchâtel)

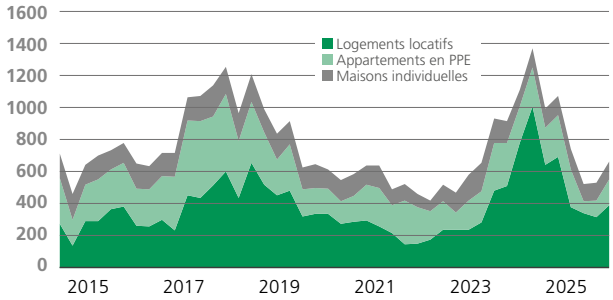


Taux de croissance annuel moyen
Sources: OFS, modèle de prévision de la population de Wüest Partner
Etat des données: 2024
2025 – 2035: prévisions

Surface habitable par personne selon les classes d'âge
(surface en m²)

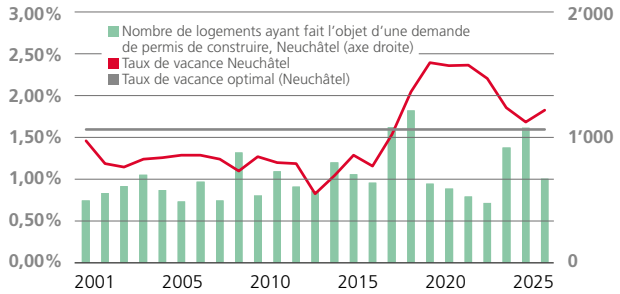
État: 2023
Sources: OFS, Wüest Partner

Demande de permis de construire: nombre de logements
(logements neufs, sommes annuelles glissantes)



Etat: 4e trimestre 2025
Sources: Infopro digital, Wüest Partner

Évolution des logements vacants et des permis de construire dans le canton de Neuchâtel



Sources: Infopro digital, OFS, Wüest Partner
Etat des données: 2025

Le taux de vacance, baromètre de l'équilibre du marché

Pour évaluer si l'offre de logements est suffisante, le taux de vacance constitue un indicateur clé. Il mesure la part de logements inoccupés dans l'ensemble du parc et représente une réserve de fluctuation indispensable au bon fonctionnement du marché. Un certain niveau de vacance facilite la mobilité résidentielle et limite les tensions sur les loyers.

En 2025, le canton de Neuchâtel comptait 1814 logements vacants, soit un taux de 1,8%, stable par rapport à la moyenne des dix dernières années. Des travaux menés par Wüest Partner montrent que le taux de vacance « optimal » – compatible avec une évolution stable des loyers en termes réels – se situe à 1,6% dans le canton. Le niveau actuel indique donc un marché globalement équilibré, relativement préservé de la pénurie qui touche une grande partie du pays. À titre de comparaison, le taux de vacance suisse avoisine 1%, soit en dessous du seuil d'équilibre estimé à 1,3%. Seuls quatre cantons présentent aujourd'hui un marché jugé peu tendu: Neuchâtel, Bâle-Campagne, le Tessin et le Jura.

Perspectives et enjeux pour le marché résidentiel

Contrairement à de nombreuses régions suisses, le marché locatif neuchâtelois affiche un certain équilibre entre offre et demande. Une dynamique démographique modérée et une activité de construction globalement suffisante expliquent cette situation. À moyen terme, l'absence de forte croissance de la population ne devrait pas générer de pression accrue sur le marché. Néanmoins, le vieillissement démographique entraînera une hausse des besoins en surface résidentielle et en logements adaptés. Parallèlement, la diminution attendue des jeunes ménages pourrait peser sur le marché des maisons individuelles et des grands appartements, en particulier dans les régions périphériques. Ces évolutions auront également des implications en matière de planification des infrastructures, notamment scolaires.

Partie 1 :

Neuchâtel face aux dangers naturels : évolution récente et impact sur les prix immobiliers

Entre 2015 et 2024, l'Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage (WSL) a recensé 120 événements dommageables dans le canton de Neuchâtel.

La très grande majorité concerne des crues (109 cas). S'y ajoutent 7 chutes de pierres et 4 glissements de terrain. Parmi ces 120 événements, seuls trois ont engendré des dommages dépassant 2 millions de francs, en 2019 et 2021 — raison pour laquelle ces deux années se distinguent par des coûts nettement supérieurs à la moyenne.

L'année 2019 a été marquée par un épisode de pluies exceptionnelles : près de 100 litres par mètre carré sont tombés en l'espace de trois heures. Le Seyon est alors sorti de son lit, provoquant des inondations à Dombresson et à Villiers. Les dégâts aux bâtiments, aux installations électriques et aux véhicules ont été importants, et un décès est à déplorer. En juin 2021, le débordement du ruisseau du Ruhaut à Cressier a également entraîné d'importantes inondations dans le village. Il convient enfin de mentionner la tempête exceptionnelle de juillet 2023 à La Chaux-de-Fonds. Les tempêtes n'étant pas intégrées dans la base du WSL, cet événement ne figure pas sur la carte. Il a néanmoins causé un décès et des dégâts estimés à plus de 100 millions de francs et laissé une empreinte durable dans la région.

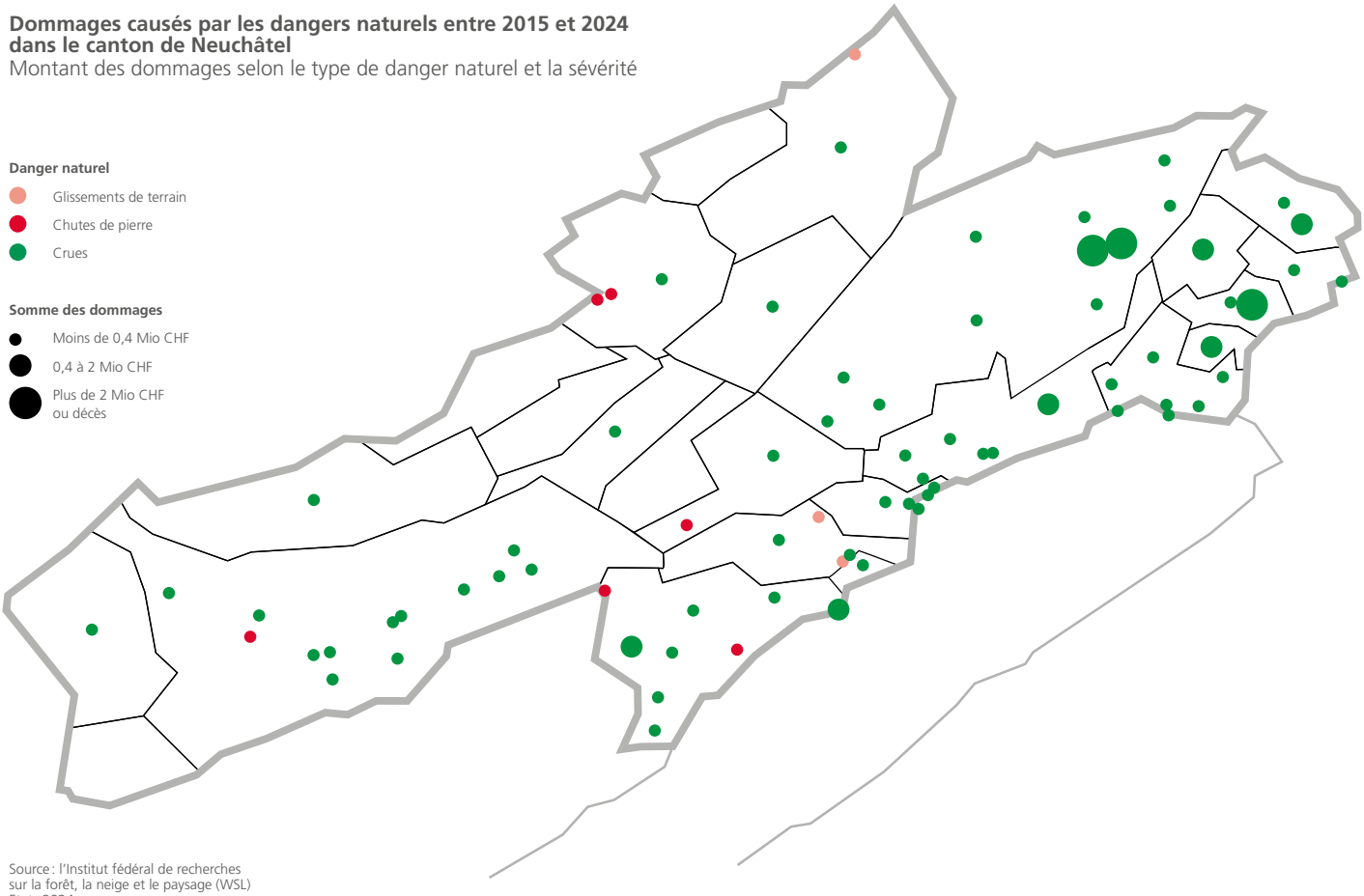
Ces épisodes extrêmes s'inscrivent dans le contexte du réchauffement climatique : un air plus chaud peut contenir davantage d'humidité et d'énergie, favorisant des précipitations plus intenses ainsi que des vents plus violents. Si l'on considère les cinquante dernières années, l'évolution est frappante : entre 1972 et 2018, aucune année n'avait dépassé 10 millions de francs de dégâts (à prix constants), alors que trois années exceptionnelles — 2019, 2021 et 2023 — sont survenues en l'espace de six ans.

Globalement, la topographie du canton — alternance de plaines et d'altitudes modérées, absence de hautes montagnes alpines — le préserve des risques naturels majeurs. À titre de comparaison, le Valais a enregistré 33 événements dépassant 2 millions de francs au cours des dix dernières années, contre 3 à Neuchâtel (tempêtes exclues). En revanche, la présence du lac et de nombreux cours d'eau explique la fréquence des épisodes de crues, qui n'affectent toutefois qu'une part limitée des bâtiments situés à proximité immédiate.

Impact des dangers naturels sur les prix des maisons individuelles

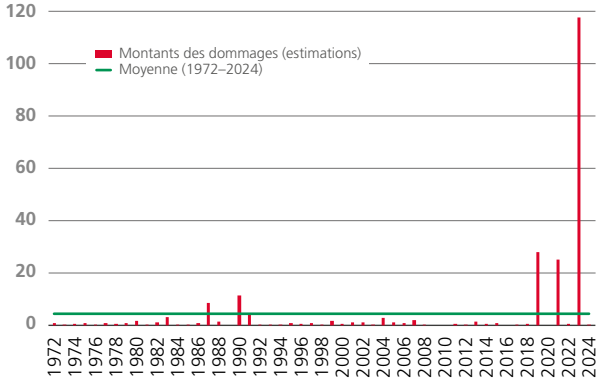
Les dangers naturels ont également un impact mesurable sur les prix immobiliers. Comme le montre une analyse récente de Wüest Partner, fondée sur 28'000 transactions de maisons individuelles en Suisse (2022–2024), une exposition élevée aux dangers entraîne une décote significative. À caractéristiques comparables, une maison située en zone de danger élevé vaut en moyenne 1,8% de moins en cas de risque de crue, 2,3% pour le ruissellement de surface, 3,0% pour les glissements de terrain et jusqu'à 4,9% pour les avalanches (risque peu présent dans le canton de Neuchâtel). Pour une villa neuchâteloise d'une valeur de 1,35 million de francs, cela représente une moins-value potentielle d'environ 24'000 francs en cas de risque élevé de crue, 31'000 francs pour le ruissellement et jusqu'à 40'500 francs pour un risque élevé de glissement de terrain.

Dommages causés par les dangers naturels entre 2015 et 2024 dans le canton de Neuchâtel
Montant des dommages selon le type de danger naturel et la sévérité



Source: l'Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage (WSL)
Etat: 2024

Dommages totaux liés aux dangers naturels dans le canton de Neuchâtel
(en mio. de CHF, corrigés de l'inflation)



Sources: l'Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage (WSL), Etablissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP – uniquement pour la tempête de 2023 à La Chaux-de-Fonds)

Partie 2 :

Réchauffement climatique risques futurs pour les bâtiments neuchâtelois

Le réchauffement climatique ne se traduit pas uniquement par une hausse des températures, mais agit comme un amplificateur des dangers naturels : chaque degré supplémentaire rend les phénomènes extrêmes plus fréquents et plus intenses.

Une étude conjointe de CLIMADA Technologies et Wüest Partner a analysé l'évolution de quatre risques majeurs - fortes précipitations, crues, tempêtes et canicules - à l'horizon 2080, en estimant la part des bâtiments exposés à un degré de risque élevé ou très élevé. L'analyse repose sur un scénario central marqué par des progrès limités dans la réduction des émissions de CO_2.

Fortes précipitations
Dans la période de référence, le risque lié aux fortes pluies reste limité dans le canton de Neuchâtel et devrait le demeurer jusqu'en 2050. Bien que les épisodes pluvieux s'intensifient, la part de bâtiments fortement exposés reste faible, alors qu'elle progresse ailleurs en Suisse. Le risque de fortes pluies concerne actuellement principalement les régions alpines, mais il s'étendra progressivement au Plateau et au Jura. Ce n'est donc qu'à l'horizon 2080 que le canton de Neuchâtel serait fortement touché, avec la totalité des bâtiments qui basculerait alors dans des niveaux de risque élevé ou très élevé. Les conséquences possibles incluent infiltrations en sous-sol, dommages aux toitures et façades, surcharge des réseaux d'évacuation et fragilisation structurelle liée à l'humidité.

Crues
La dynamique est différente pour les crues. Actuellement, seuls 0,9% des bâtiments de la région MS (mobilité spatiale) de Neuchâtel présentent un degré d'exposition élevé ou très élevé ; aucun bâtiment n'est concerné dans les deux autres régions. Cette proportion devrait rester stable, voire légèrement diminuer d'ici la fin du siècle. Ce résultat, en apparence paradoxal, s'explique par une baisse attendue des précipitations prolongées, un déplacement des pluies vers la saison hivernale — moins propice aux crues — ainsi que par les mesures de protection mises en place.

Tempêtes
Durant la période de référence, aucun bâtiment des régions MS de Neuchâtel et du Val-de-Travers n'était exposé à un risque élevé de tempête, contre près d'un tiers à La Chaux-de-Fonds, où l'altitude favorise la circulation des vents et l'intensité des rafales. Avec le réchauffement climatique, le risque de tempête devrait augmenter dans l'ensemble du canton. L'élévation des températures accroît l'énergie disponible dans l'atmosphère, ce qui renforce l'intensité potentielle des tempêtes. Les dommages possibles incluent toitures arrachées, vitrages brisés, façades endommagées et chutes d'arbres.

Canicules
Le risque de canicule apparaîtrait principalement en fin de siècle, et essentiellement dans la région MS de Neuchâtel, les zones en altitude restant relativement protégées. Moins spectaculaire que les crues ou les tempêtes, ce risque n'en est pas moins significatif : plus de la moitié des bâtiments de la région neuchâteloise pourraient être concernés. La dilatation et l'usure des matériaux pourraient s'intensifier, le confort thermique se dégrader et des rénovations coûteuses devenir nécessaires.

Part des bâtiments exposés à des risques climatiques

Période de référence : 1995–2014 (fortes pluies, canicules), 1986–2014 (tempêtes), 1980–2020 (crues).

Sources : CLIMADA Technologies, Wüest Partner

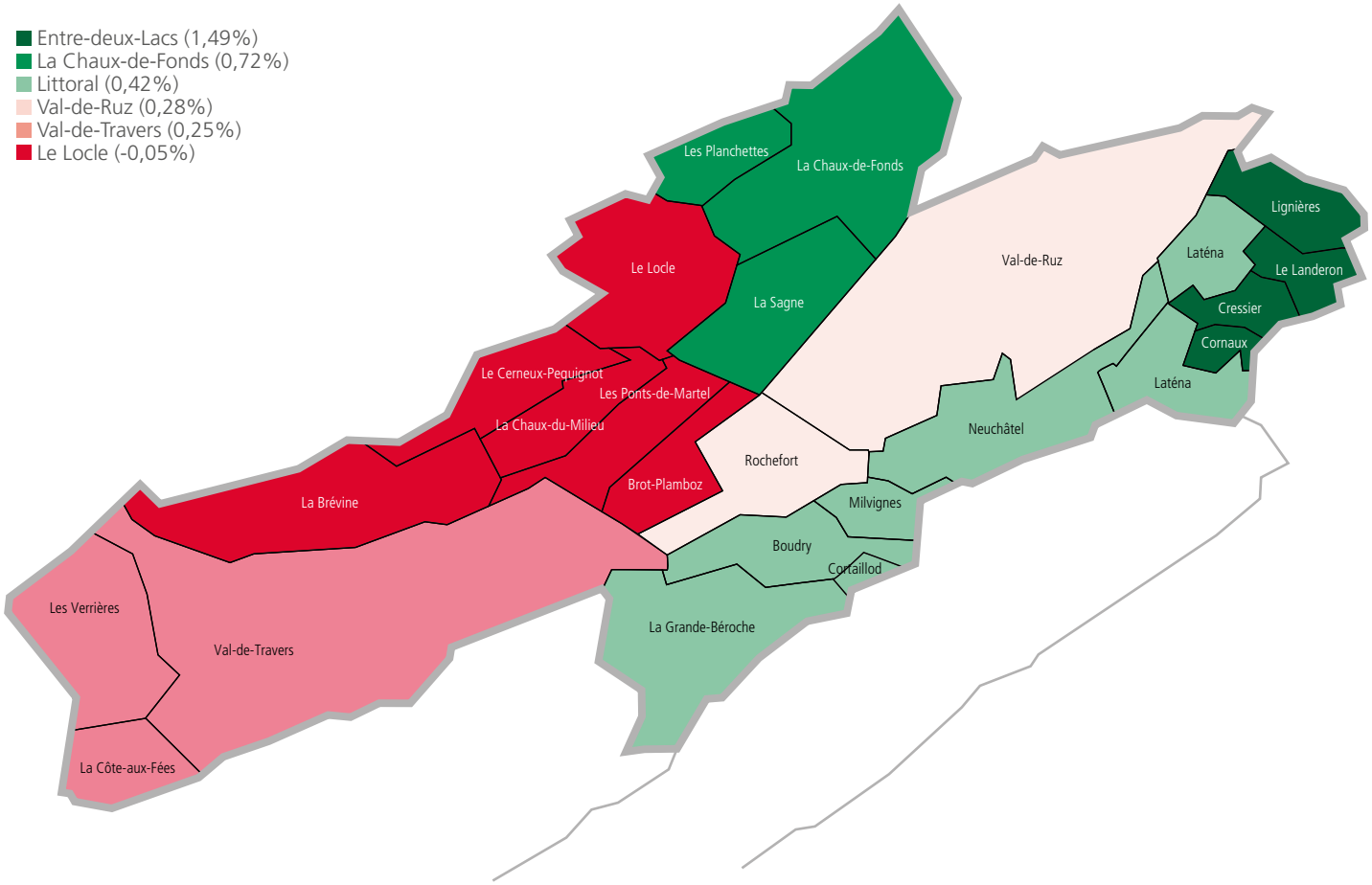
Le scénario central désigne un développement modéré sans tendances claires vers plus ou moins de durabilité. L'évolution de l'économie et de la politique reste alignée sur le modèle actuel, avec des progrès seulement limités en termes de réduction des émissions.

L'évaluation des risques climatiques résulte d'une collaboration entre CLIMADA Technologies et Wüest Partner, fondée sur des modèles climatiques et sur les données du Registre fédéral des bâtiments et des logements de l'OFS (état : 2025).

L'évaluation des risques climatiques a été réalisée au niveau des régions MS, dont les contours ne correspondent pas aux frontières cantonales neuchâteloises.

Evolution démographique

Croissance de la population
Entre 2024 et 2025



Chiffres-clés
Par canton et par région

Evolution démographique	Entre-deux-Lacs	La Chaux-de-Fonds	Littoral	Le Locle	Val-de-Ruz	Val-de-Travers	Neuchâtel	Berne	Vaud	Suisse
Evolution 2024 - 2025	1,5%	0,7%	0,4%	-0,1%	0,3%	0,2%	0,5%	0,5%	1,0%	0,8%
Taux de croissance annuel moyen (2015 - 2025)	0,6%	-0,3%	0,3%	-0,5%	0,6%	-0,2%	0,1%	0,6%	1,1%	0,9%
Part des étrangers (2025)	23,0%	32,7%	28,4%	27,6%	17,6%	19,7%	27,3%	18,5%	34,0%	27,6%

Sources : Wüest Partner, OFS.

Nom de la commune	Nb d'habitants jusqu'à fin 2025	Evolution annuelle (en %)
Entre-deux-Lacs		
Lignières	1'103	4,0
Cressier	2'070	3,4
Le Landeron	4'684	0,6
Cornaux	1'681	0,0
La Chaux-de-Fonds		
La Sagne	1'089	1,3
La Chaux-de-Fonds	37'844	0,7
Les Planchettes	187	-6,5
Littoral		
La Grande-Béroche	9'362	1,4
Boudry	6'339	0,6
Milvignes	9'363	0,6
Neuchâtel	45'455	0,3
Laténa	11'742	0,2
Cortaillod	4'771	-0,7
Val-de-Ruz		
Rochefort	1'384	2,1
Val-de-Ruz	17'533	0,1
Val-de-Travers		
Les Verrières	663	0,8
Val-de-Travers	10'705	0,3
La Côte-aux-Fées	467	-1,3
Le Locle		
Le Cerneux-Péquignot	313	1,3
Brot-Plamboz	300	1,0
Les Ponts-de-Martel	1'234	0,2
Le Locle	10'905	0,0
La Chaux-du-Milieu	494	-0,4
La Brévine	614	-1,6
Total		
Canton de Neuchâtel	180'302	+0,5%

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidante permanente au 31 décembre 2025 dans la commune et son évolution par rapport à 2024 (source: www.ne.ch).

Méthodologie

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner. Les objets moyens correspondent à des objets construits il y a cinq ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la micro-situation est légèrement supérieure à la moyenne. Pour la villa de référence, le terrain est de 500 m^2 et le volume de 920 m^3 (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110 m^2 (avec une terrasse ou un balcon de 30 m^2, sans garage ni place de parc).
Les indications sur les loyers correspondent aux quantiles de 10%, 30%, 50%, 70% et 90%. Le quantile des 50% correspond à la médiane et sépare le segment le plus cher du segment le plus avantageux. Le quantile des 10% sépare les dix pour cent les plus avantageux du reste de l'offre. Wüest Partner effectue un recensement mensuel du marché immobilier. Chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite et sur Internet figure dans sa base de données des prix de l'offre. Le taux de l'offre représente le nombre de logements proposés à la vente ou à la location par rapport au stock de logements existants. Le taux des vacants a été calculé pour le nombre total de logements selon les indications de l'OFS. Pour le calcul du taux de chômage, le SECO utilise la population active issue du relevé structurel comme base. Depuis le 01.01.2014, il ne s'agit plus d'un recensement complet, mais d'une enquête par échantillon. Les taux de chômage sont calculés avec une marge d'erreur qui est d'autant plus grande que le niveau de détail est fin (commune par exemple). Les chiffres sur les taux de chômage ont été transmis par le Service de statistique de Neuchâtel pour les communes du canton de plus de 10'000 habitants.

Impressum

Cette brochure a été rédigée par le cabinet de conseil Wüest Partner sur mandat de la Banque Cantonale Neuchâteloise (BCN). Elle a été élaborée à partir de bases de données internes et externes: Service de statistique du canton de Neuchâtel (recensement cantonal de la population et chômage pour l'année 2025), Office fédéral de la statistique OFS (statistique de la population et des ménages, statistique de la construction et des logements, statistique des bâtiments et des logements, recensement des logements vacants, statistique structurelle des entreprises), Secrétariat d'Etat à l'économie SECO (chômage), Service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis). Les données de la population pour les cantons de Berne, de Vaud et la Suisse, sont disponibles jusqu'au 3e trimestre 2025.

La reproduction des tableaux est autorisée avec mention explicite de la source **[Focus sur l'immobilier neuchâtelois 2026, www.bcn.ch/focus-immo]**

L'Etat de Neuchâtel garantit les engagements de la BCN

Retrouvez en tous temps nos
cartes de prix interactives sur
www.bcn.ch/focus-immo

Banque Cantonale Neuchâteloise
Place Pury 4
CH-2001 Neuchâtel

Avenue Léopold-Robert 44
CH-2301 La Chaux-de-Fonds

info@bcn.ch
www.bcn.ch

Wüest Partner SA
Rue du Stand 60-62
CH-1204 Genève
www.wuestpartner.com

Valable dès avril 2026