

## Immobilier haut de gamme : un véritable phénomène ?

→ Notre dossier en pages 1 à 3

Photo Jean-Luc Vautravers

Neuchâtel comme  
l'Arc lémanique ? Page 2

Une demande  
mais restreinte Page 3

Assemblée générale  
le 22 mai prochain Page 4

## Des retombées très positives

**Depuis environ trois ans, on constate l'arrivée sur le marché de l'immobilier neuchâtois de propositions d'objets à vendre dépassant les gammes de prix connues dans nos régions depuis les années 1970.**

**Nous nous demandons, dans ce numéro de "CINinfo", quelle est la véritable ampleur de ce phénomène. Quoi qu'il en soit, les retombées de ce type de transactions sont très positives.**

sa création.

Toutefois, il est juste de reconnaître que cette situation a aussi été favorisée par la flambée des prix de l'immobilier dans d'autres régions, en particulier sur l'Arc lémanique, ainsi que par l'amélioration des voies de communications qui met désormais la frontière cantonale à 30 minutes du lac Léman par l'autoroute.

On lira dans ce numéro de "CINinfo" l'avis du président du conseil d'administration d'un important groupe immobilier lémanique qui confirme que les prix de terrains et d'objets de prestige de notre région restent à des niveaux abordables.

✘ Seuls freins à l'installation de cette nouvelle clientèle : la lourde fiscalité cantonale, qui oblige des cadres travaillant dans notre région à conserver leur domicile dans les cantons voisins, ainsi que le manque d'écoles internationales si prisées

par les nouveaux arrivants. Sur ce second point, une solution semble être en vue à Boudry, avec le soutien du Conseil d'Etat.

✘ En résumé et quelles qu'en soient les raisons, l'arrivée de ce nouveau marché ne peut que réjouir notre canton qui, d'une part, s'ouvre ainsi un peu plus sur l'extérieur et, d'autre part, procure à notre économie de nouveaux revenus bienvenus.

Les métiers du bâtiment sont naturellement très concernés à court terme par les constructions neuves et les transformations et, à long terme, par les travaux d'entretien à exécuter dans ces immeubles.



✘ La presque totalité des intéressés à ces achats étant représentée par des étrangers, on peut penser que cette nouvelle offre a été uniquement provoquée par l'excellent travail de fond exécuté par le Service de la promotion économique, cela depuis

michel.favre@cininfo.ch



# Neuchâtel

Dans son "journal de l'immobilier", la régie immobilière Naef - qui a repris la société Régimmob de Neuchâtel - s'est récemment demandée si, du point de vue immobilier, Neuchâtel "fait partie de la métropole lémanique". Evaluant différences et similitudes, le président du Conseil d'administration de Naef, Alain Peyrot, répond en deux temps.

● Sous l'angle de la géographie, Alain Peyrot estime que, finalement, Neuchâtel ne fait pas partie de l'Arc lémanique, même si "des flux de pendulaires se font jour entre Neuchâtel et Lausanne", depuis l'ouverture complète de l'autoroute, en 2005, ainsi que par le rail.

En revanche, il est d'avis que les deux régions "se retrouvent dans un esprit commun" du point de vue de la culture, de l'histoire, de l'environnement et d'une certaine vision qu'elles partagent. En

effet, explique-t-il, outre l'héritage de la Réforme, elles se caractérisent toutes deux par une économie tournée vers l'étranger, principalement s'agissant de l'exportation de biens de haute technologie, ainsi que par un littoral et une agriculture similaires.

● Le président de Naef constate que si l'Arc lémanique a bénéficié durant ces 30 dernières années d'un essor soutenu, "Neuchâtel est restée en marge de ces développements", mais

que les choses sont "en train de changer".

Alain Peyrot analyse en effet que la région neuchâteloise est en passe de "combler son retard" grâce, notamment, à l'horlogerie de pointe, à l'industrie internationale du luxe et au secteur médical. Il en découle, dit-il, une augmentation de la richesse produite par habitant, ainsi qu'un développement immobilier.

Aux yeux du président de Naef, le "moteur démo-

graphique" se met en place. Les chiffres publiés à fin 2007 montrent clairement une hausse de la population, qui a atteint un premier record. Et d'observer que "des signes très clairs d'un tournant vers un plus grand dynamisme de la région se font jour".

**Du "pain bénit pour les investisseurs** - Du point de vue immobilier, Alain Peyrot est convaincu que de "grandes opportunités" sont à saisir. Il cite parmi les avantages neuchâtelois :

- Des loyers "encore inférieurs à la moyenne suisse avec un rendement comparable au reste de la Suisse romande";
- Des prix de terrains "défiant toute concurrence";
- Des biens de prestige à des prix abordables;
- Des surfaces commerciales "vouées à un futur prometteur".

Au total, selon Alain Peyrot, du "pain bénit pour les investisseurs", qui contribuera à rapprocher encore davantage Neuchâtel de l'Arc lémanique.



Immeubles en construction à la Cassarde, à Neuchâtel.

## comme l'Arc lémanique ?

Maquette Naef



Projet à à Cormondrèche.



# Une demande, mais restreinte

L'immobilier de haut de gamme représente-t-il un véritable phénomène dans le canton de Neuchâtel, ou du moins sur le Littoral ? "CINinfo" a recueilli l'avis du propriétaire d'une des plus importantes régies immobilières du chef-lieu. Il en ressort qu'il y a une véritable demande dans ce secteur, mais qu'elle est restreinte.

● **Le marché immobilier neuchâtelois fait-il partie de la métropole lémanique ?** Notre interlocuteur répond par la négative. Il observe que si la demande est soutenue dans le canton de Genève et sur la rive lémanique vaudoise, on trouve à se loger dans le canton de Neuchâtel.

Les prix neuchâtelois sont-ils pour autant aussi bon marché qu'on le dit, en comparaison avec la région lémanique ? Le propriétaire de la régie ne le pense pas. Il cons-

tate que dans l'Arc lémanique le terrain est certes plus cher, mais que le coût de la construction est le même à Neuchâtel. Or les salaires sont chez nous moins élevés qu'à Genève ou Lausanne, d'où un prix relativement important du logement à Neuchâtel.

Notre interlocuteur estime par ailleurs qu'il faudrait donner une meilleure attractivité fiscale au Haut du canton, pour inciter ses 7'000 pendulaires à s'y installer. Les 350 appartements libres permettraient d'y augmenter la population de 1'000 personnes.

● **Le haut de gamme se**

**porte-t-il bien en ce moment à Neuchâtel ?**

Notre interlocuteur pense que oui, citant par exemple les constructions de la rue de l'Observatoire, à Neuchâtel (voir ci-contre). Mais qu'entend-on par "haut de gamme" ? Aux yeux du propriétaire de la régie interrogé, c'est un tout qui allie beaux volumes, architecture, qualité de la construction phonique et thermique, situation, environnement, finitions et matériaux.

● **Le haut de gamme a-t-il de l'avenir ?**

La réponse de notre interlocuteur est clairement affirmative, même si le haut de gamme restera toujours un marché de niche. De son point de vue, il manque actuellement plusieurs dizaines d'objets de ce type : appartements, mais aussi villas. La demande est là, mais l'offre manque.

La demande émane en particulier de cadres importants d'entreprises qui s'implantent par le biais de la promotion économique. Mais, pour le propriétaire de la régie interviewé, outre l'impôt souvent dissuasif à l'égard des particuliers endogènes qu'il conviendrait de revoir, il

## Les prix

Les deux immeubles totalisant 26 appartements qui viennent d'être construits à la rue de l'Observatoire, à Neuchâtel, appartiennent au haut de gamme. Un cinq pièces et demie avec garages s'y loue 3'200 à 3'500 fr. et se vend entre 800'000 et 900'000 fr.

Les immeubles de la SPG genevoise en construction à la Cassarde comprennent 28 appartements en PPE. Un trois pièces et demie y est proposé dès 560'000 fr. Autre réalisation de la SPG, la résidence "Côté Port", annoncée à Chez-le-Bart et déjà en partie vendue, affiche des prix entre 770'000 fr. pour un quatre pièces et demie et 1'146'000 fr. pour un cinq pièces et demie avec petit jardin. A ces montants s'ajoutent 70'000 fr. pour une place de bateau, 30'000 fr. pour un emplacement d'amarrage ou encore 30'000 fr. pour une place de parking intérieur.

faudrait créer une école internationale qui accueille les enfants dès leur plus jeune âge. Notre interlocuteur se félicite que le canton se montre réceptif à cette demande récurrente.

jean-luc.vautravers@cininfo.ch



Rue de l'Observatoire, à Neuchâtel.



A vendre ou à louer.



# Convocation : le 22 mai à Malvilliers

Photos Jean-Luc Vautravers

L'assemblée générale 2008 de la Chambre immobilière neuchâteloise aura lieu le jeudi 22 mai prochain, à 17 h., au motel La Croisée, à Malvilliers. La présente publication a valeur de convocation.

L'ordre du jour est le suivant :

1. Message du président
2. Procès-verbal de l'Assemblée générale du 22 mai 2007
3. Rapport d'activité du directeur
4. Comptes 2007 et décharge
5. Budget 2008 et approbation



L'assemblée aura lieu au motel La Croisée, à Malvilliers (nouvelle direction).

## 6. Nominations statutaires

## 7. Divers

La partie statutaire sera suivie d'une présentation du fonds immobilier de la banque Bonhôte & Cie SA, par Jean-Paul Jeckelmann, directeur.

A l'issue de la conférence, nous vous invitons à prendre part au cocktail dînatoire offert par la banque Bonhôte & Cie SA.

Les comptes 2007 et le procès-verbal de

**L' a s s e m b l é e** générale du 22 mai 2007 seront disponibles sur le site [www.cininfo.ch](http://www.cininfo.ch), ainsi qu'au secrétariat de la CIN dès le 1er mai prochain.

[pascal.hofer@cininfo.ch](mailto:pascal.hofer@cininfo.ch)  
[yann.sunier@cininfo.ch](mailto:yann.sunier@cininfo.ch)

JAB  
2400 Le Locle

Changement d'adresse à communiquer à : Chambre immobilière neuchâteloise, case postale, 2001 Neuchâtel

## Coup de projecteur



La banque Bonhôte.

## Fonds immobilier

En 2006, la banque Bonhôte de Neuchâtel a lancé un fonds immobilier basé sur des objets qui lui appartiennent en propre.

Ces 15 dernières années, la performance des fonds de placement immobilier

a été légèrement supérieure à celle des obligations suisses. En outre, ces fonds se négocient en bourse avec des agios souvent très importants, qui peuvent atteindre jusqu'à 20 %, voire 40 %, vu leur liquidité et leur négociabilité, supérieures à celles d'un investissement en propriété directe.

**Editeur :** Chambre immobilière neuchâteloise  
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel  
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91  
[www.cininfo.ch](http://www.cininfo.ch), [info@cininfo.ch](mailto:info@cininfo.ch)  
Reproduction libre, justificatif souhaité  
**Tirage :** 2'250 exemplaires

**Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) :** Bureau de journalisme Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry  
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77  
[pluri-medias@net2000.ch](mailto:pluri-medias@net2000.ch)  
**Impression :** Imprimerie Gasser SA, Le Locle

Suivez chaque premier mardi du mois l'émission "Bien chez soi" de la CIN sur Canal Alpha : à 20 h., 21 h. et 22 h., ainsi que le week-end suivant, dans la boucle des magazines.