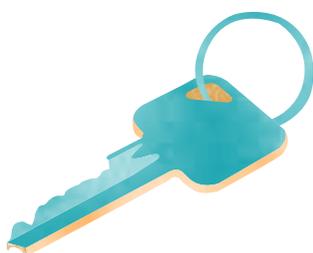


L'AVENIR EN CONSTRUCTION

PERSPECTIVES DE
L'ÉCONOMIE NEUCHÂTELOISE



SOMMAIRE

p. 1	1.0	INTRODUCTION
p. 2	2.0	INTRODUCTION CONJONCTURELLE GÉNÉRALE ET IMPORTANCE DES DIFFÉRENTES BRANCHES ÉCONOMIQUES
p. 2	2.1	Conjoncture internationale
p. 2	2.2	Conjoncture suisse
p. 2	2.3	Conjoncture neuchâteloise
p. 4	3.0	CONDITIONS CADRE : UN CADRE LÉGAL LARGE
p. 4	3.1	Lois sur l'aménagement du territoire
p. 5	3.2	Loi sur les constructions
p. 5	3.2.1	Permis de construire
p. 7	3.3	Loi sur les marchés publics
p. 9	4.0	LA CONSTRUCTION : L'INDICATEUR CONJONCTUREL SE PORTE-T-IL BIEN ?
p. 9	4.1	Nombre et taille des établissements, création d'entreprises
p. 10	4.2	Marché du travail
p. 10	4.2.1	Emploi, main-d'œuvre étrangère et chômage
p. 13	4.2.2	Salaires
p. 13	4.3	Les investissements dans la construction
p. 17	5.0	LE MARCHÉ IMMOBILIER : DES CONDITIONS CADRE À AMÉLIORER
p. 17	5.1	Parc et structure des bâtiments et des logements
p. 18	5.2	Statut d'occupation des logements
p. 19	5.3	Fiscalité immobilière
p. 22	5.4	Loyer
p. 22	5.5	Logements vacants
p. 23	5.6	Analyse de la demande de logement
p. 27	6.0	ENJEUX ET PERSPECTIVES

1.0 INTRODUCTION

Depuis 2008, les banques cantonales romandes publient, en collaboration avec *l'Hebdo* et le *Forum des 100*, des estimations du produit intérieur brut (PIB) romand. Les prévisions sont effectuées par l'institut Créa de macroéconomie appliquée de la Faculté des Hautes études commerciales (HEC) de l'Université de Lausanne. Des données précieuses en termes de conjoncture sont ainsi à disposition des cantons dans la perspective de mise en place de leur politique économique.

En 2013, la Chambre neuchâteloise du commerce et de l'industrie (CNCI), l'Etat de Neuchâtel par les Services de statistique et de l'économie et la Banque cantonale neuchâteloise (BCN), ont souhaité mettre sur pied une étude sectorielle annuelle. D'une part, pour valoriser les nombreuses statistiques cantonales disponibles en matière conjoncturelle et, d'autre part, pour mettre en lumière un domaine d'activité en particulier.

En 2015, pour la troisième édition, les partenaires à l'origine de ce projet ont choisi de se pencher sur la construction, un secteur d'activités pourvoyeur de nombreux emplois et générateur de richesses sur le territoire cantonal. Il est également, en soi, un indicateur conjoncturel annonciateur des difficultés ou des reprises de l'économie.

Qui sont les acteurs de la construction? Quelle est la valeur ajoutée du secteur? Quelles sont ses perspectives de développement? Les auteurs tentent ici d'apporter quelques éclairages à ces questions. L'étude a été réalisée grâce à l'aide précieuse de l'institut Créa, du Service de statistique de l'Etat de Neuchâtel et d'acteurs de la construction du Canton de Neuchâtel.

En 2013, la construction c'est...

- 4% du PIB suisse
- 1 emploi sur 15 en Suisse
- 43 milliards d'investissements privés
- 21 milliards de dépenses publiques

Source : OFS

2.0 INTRODUCTION CONJONCTU- RELLE GÉNÉRALE ET IMPORTANCE DES DIFFÉRENTES BRANCHES ÉCONOMIQUES

2.1 CONJONCTURE INTERNATIONALE

En 2015, les Etats-Unis devaient être le moteur de la croissance mondiale. Si la faible progression de leur PIB au premier trimestre (+0.2%) laissait craindre le pire, le second trimestre qui enregistre une plus forte progression (+0.9%) laisse présager un mieux pour la fin de l'année. Les perspectives pour 2016 restent bonnes aux Etats-Unis, représentant un potentiel intéressant pour l'économie suisse (notamment grâce au marché intérieur américain). Dans la zone euro, la situation se poursuit sur une faible croissance du PIB, notamment grâce à une croissance du commerce extérieur. La situation économique de l'Europe est dichotomique : elle dispose de bons atouts (faiblesse de l'euro, politique expansive de la BCE), mais reste empêtrée dans une crise structurelle et institutionnelle dont elle a peine à s'extirper. Du côté asiatique, les craintes se sont confirmées, avec un ralentissement chinois marqué, annonciateur d'une croissance à venir plus durable, mais plus faible. La Russie est, quant à elle, dans une situation nettement plus défavorable (baisse prévue du PIB pour 2015 selon le FMI : -3.4%), plombée par la crise ukrainienne et les bas prix des combustibles fossiles.

2.2 CONJONCTURE SUISSE

Le 15 janvier 2015, après l'annonce, par la Banque nationale suisse, d'abandonner le taux plancher avec l'euro, les perspectives pour l'économie suisse se sont largement dégradées. En 2015, la croissance du PIB devrait être inférieure à 1%. Pour espérer une reprise en 2016, il faudrait que la zone euro poursuive son redressement à un rythme plus soutenu, que les Etats-Unis maintiennent une croissance forte et que le Chine adopte rapidement des réformes structurelles lui permettant de relancer son économie.

2.3 CONJONCTURE NEUCHÂTELOISE

En 2014, le PIB du Canton de Neuchâtel calculé par l'institut Créa a atteint 15.1 milliards de francs, en hausse de 2.4% par rapport à 2013. Néanmoins, ce bon taux devrait diminuer en 2015 et 2016 avec des taux de croissance respectifs de +1.6% et +1.5%. A l'instar de 2014, c'est encore le secteur secondaire qui soutient la croissance en 2015 (+2.1%) ainsi que, dans une moindre mesure, le secteur tertiaire (+1.3%). Le secteur primaire devrait confirmer ses difficultés en 2015 et 2016 avec des taux respectifs de -4.4% et -2.1%.

2A
PIB réel suisse et neuchâtelois, aux prix de 2010, 2013-2016

2A

PIB RÉEL (MIA CHF)	2013	2014	2015*	2016*
Neuchâtel	14.7	15.1	15.3	15.6
Suisse	635	646.8	648.3	650.8
CROISSANCE DU PIB RÉEL				
Neuchâtel	+1.0%	+2.4%	+1.6%	+1.5%
Suisse	+1.8%	+1.9%	+0.9%	+1.5%
PIB RÉEL PAR HABITANT (CHF)				
Neuchâtel	83'585	85'098		
Suisse	78'011	78'523		

*prévisions

2B
Valeur ajoutée et croissance réelle des 10 plus importantes branches économiques neuchâtelaises, millions de CHF, aux prix de 2010, 2014–2016

L'institut Créa utilise l'approche par la production pour calculer le PIB neuchâtelois. En décomposant cet agrégat, nous pouvons analyser l'importance, en termes de valeur ajoutée, de chaque branche de l'économie neuchâteloise, i.e. l'apport de chaque secteur d'activités au PIB neuchâtelois.

En 2014, l'horlogerie reprend sa place de premier secteur économique cantonal, pesant près de 20% du PIB. Avec un taux de croissance de +4.2% en 2014, elle enregistre la plus forte croissance des dix principales branches de l'économie neuchâteloise derrière le raffinage (+4.4%). Le domaine de la construction qui génère près de 4% du PIB neuchâtelois, enregistre, pour sa part, un taux de croissance de +2.9% en 2014 et occupe ainsi la cinquième place du classement en matière de croissance. Cependant, une contraction passagère de la croissance est attendue pour ce domaine en 2015 puisqu'en 2016, les affaires devraient reprendre à des taux comparables à ceux de 2014. Globalement, l'économie neuchâteloise a connu une (très) bonne année 2014. Malgré la suppression du taux plancher, les perspectives pour 2015 et 2016 restent bonnes, avec une croissance prévue dans la majorité des secteurs. En 2015, on note toutefois une décroissance considérable pour le commerce (-4.3%), fortement impacté par le franc fort. En 2016, l'horlogerie devrait également connaître un taux de croissance négatif, le premier depuis 2009.

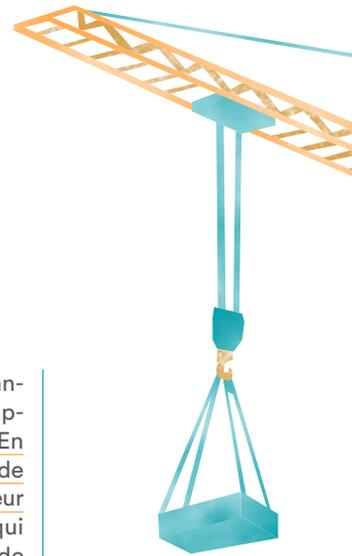


2B

SECTEUR D'ACTIVITÉS	2014	CROISSANCE EN 2014	CROISSANCE EN 2015*	CROISSANCE EN 2016*
PIB (ESTIMATION)	15'082	+2.4%	+1.6%	+1.5%
Horlogerie	2'860	+4.2%	+2.7%	-1.5%
Administration publique	2'637	+2.2%	+1.6%	+2.5%
R&D, Immobilier et services aux entreprises	1'587	+2.0%	+1.7%	+4.7%
Commerce	1'413	+1.1%	-4.3%	+1.3%
Instruments médicaux, optique et électronique	1'023	+3.7%	+2.6%	+2.7%
Chimie	734	+2.7%	+0.6%	+5.1%
Raffinage	629	+4.4%	+0.8%	0.0%
Construction	589	+2.9%	+0.9%	+2.7%
Industrie alimentaire et tabac	539	+3.3%	+4.6%	+2.9%
Finance et assurance	481	+1.2%	+0.9%	+2.5%

*prévisions

Sources: Estimation Créa



3.0 CONDITIONS CADRE : UN CADRE LÉGAL LARGE

Le secteur de la construction est régi par un arsenal de lois et de règlements fédéraux, cantonaux et communaux. Des modifications récentes ont chamboulé le paysage : révision de la loi sur l'aménagement du territoire au niveau fédéral, révision cantonale de la loi sur les constructions, nouveau plan directeur cantonal, mise en place du logiciel SATAC 2, etc. Ce chapitre propose un aperçu des modifications récentes et de leur impact sur le secteur de la construction dans le Canton de Neuchâtel.

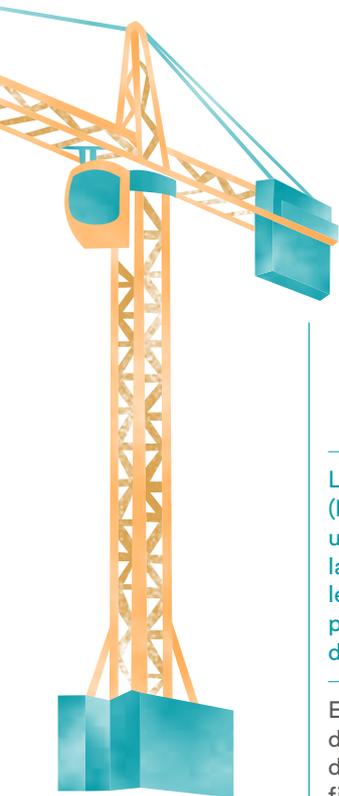
3.1 LOIS SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) détermine les buts et les principes d'aménagement pour l'exercice des activités humaines. Elle définit les instruments ainsi que les procédures de planification aux niveaux fédéral, cantonal et communal. La loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), quant à elle, spécifie les procédures d'élaboration, d'adoption et d'exécution des mesures cantonales et communales ainsi que leur application.

En mars 2013, le peuple suisse a accepté une révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. La révision, entrée en vigueur en mai 2014, se focalise sur le bâti. Son objectif principal est de limiter l'utilisation du sol en favorisant une urbanisation

compacte (densification du bâti). Les cantons suisses disposent de 5 ans pour adapter leur plan directeur à la loi révisée. En fin d'année 2018, au plus tard, le Canton de Neuchâtel devra présenter un plan directeur faisant part d'une stratégie territoriale qui tiendra à la fois compte de la croissance de la population neuchâteloise pour les 15 à 20 prochaines années ainsi que des restrictions en matière de développement territorial imposées par la révision de la LAT.

Les travaux de révision du plan directeur cantonal ont déjà débuté. Le Conseil d'Etat neuchâtelois envisage une politique de développement territorial qui poursuit des objectifs de croissance de la population (200'000 personnes) et de croissance des emplois (100'000 emplois équivalents plein temps) à l'horizon 2040. Les zones d'habitations, les zones mixtes ainsi que les zones centrales non construites représentent plus de 480 hectares dans le Canton de Neuchâtel. Pour répondre aux exigences de la Confédération, le canton devra réduire d'environ 70 hectares ces zones tout en développant des logements et des infrastructures en suffisance permettant d'atteindre l'objectif de croissance démographique qu'il s'est fixé. De fait, le Conseil d'Etat, les services concernés ainsi que la Commission consultative cantonale représentant les communes et les associations faitières devront poursuivre un travail important pour concrétiser la mise en œuvre de la LAT révisée dans les plus brefs délais.



3.2 LOI SUR LES CONSTRUCTIONS

La loi cantonale sur les constructions (LConstr) a pour objectif d'assurer la qualité urbanistique et architecturale, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité en contrôlant les constructions. Ce contrôle s'effectue principalement par la procédure de permis de construire, réglée dans la LConstr.

En décembre 2014, de nombreuses modifications ont été apportées à la LConstr dans un objectif de simplification et d'efficacité. Les changements ont principalement concerné la dispense de permis de construire, la clarification des tâches entre les différents pouvoirs publics et les vacances judiciaires. Les modifications suivantes sont à relever :

- Les constructions de minime importance, listées dans le règlement d'application de la loi, sont dorénavant soumises à une procédure simplifiée. Un certain nombre d'objets ne nécessite plus l'octroi de permis de construire.
- Le processus de traitement des demandes de permis de construire a été optimisé afin d'en réduire sensiblement sa durée. Dorénavant, tous les intervenants au processus traitent le dossier en parallèle au moyen du système informatisé SATAC 2.
- Des précisions ont été apportées au sujet de la coordination entre les différents acteurs, notamment lors de demandes d'autorisation de construire pour les projets industriels et commerciaux. Ainsi, la coordination est dorénavant assurée par une plate-forme permettant d'accélérer la procédure. Coordonnées par le Service de l'économie, des séances sont organisées entre toutes les parties prenantes et le requérant dans un but d'aiguiller

ce dernier sur les procédures à suivre lors de sa demande d'autorisation de construire. Ce type de service est offert, en particulier, aux entreprises ayant des projets de construction d'envergure et à grande portée économique pour le canton.

- Les tâches incombant aux communes et au canton ont été redéfinies : les communes de petite taille ont acquis plus de compétences dans la gestion des petites tâches et les plus grandes communes, qui bénéficient d'un service d'urbanisme, sont dorénavant autorisées à octroyer certaines dérogations.
- A l'exception de la pause estivale, les vacances judiciaires ont été supprimées afin de limiter le « standby » des demandes d'autorisation de construire.

3.2.1 Permis de construire

Nombre et durée moyenne d'octroi

Le Conseil communal est l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire. Cependant, avant d'octroyer le permis, les communes ont l'obligation de solliciter un préavis du Service de l'aménagement du territoire cantonal (SAT). Les Communes du Locle, de La Chaux-de-Fonds et de Neuchâtel (disposant chacune d'un service d'urbanisme) bénéficient d'une dispense de cette obligation pour les projets situés en zone à bâtir et gèrent de façon autonome le traitement de ces demandes. Néanmoins, les principales dérogations sont traitées par les services cantonaux.

3A
 Nombre de demandes de permis de construire et nombre de permis de construire synthétisés par le SAT, Canton de Neuchâtel, 2007–2014

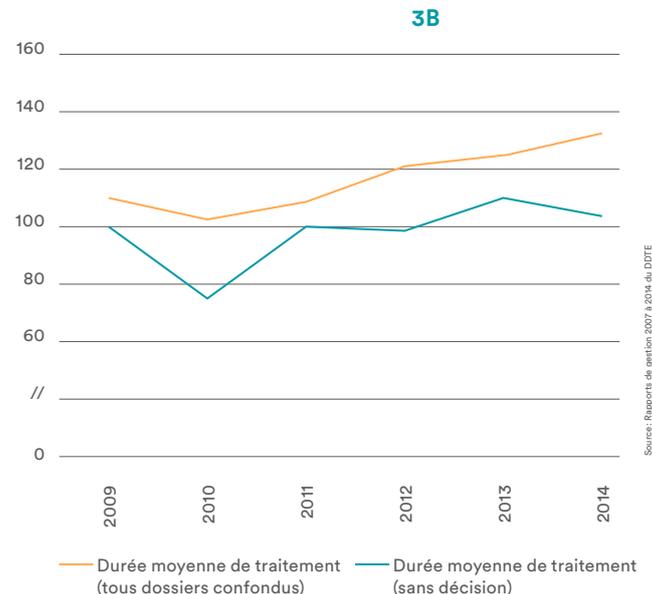
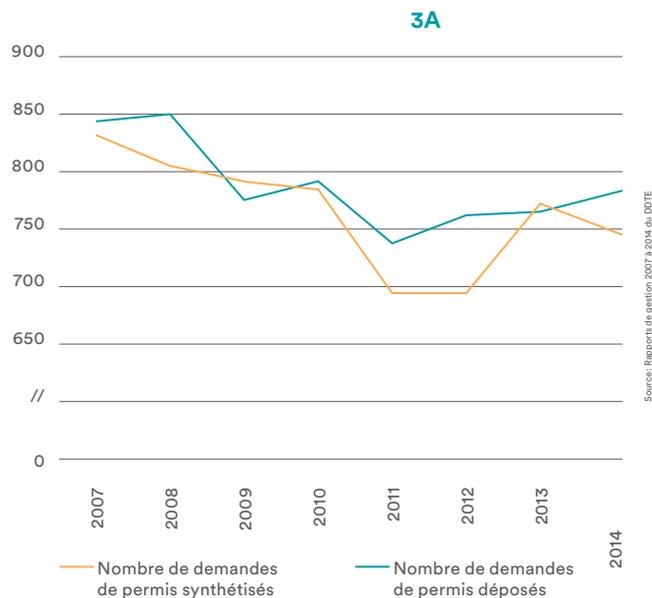
En 2014, le SAT a enregistré 780¹ demandes de permis de construire et en a synthétisé 745.

Entre 2007 et 2011, l'évolution du nombre de demandes de permis de construire et de demandes synthétisées par le SAT affiche une tendance baissière. Concernant la productivité du SAT, la différence entre les demandes de permis de construire et les demandes synthétisées par le Service est variable et dépend fortement du degré de complexité du dossier, du nombre de décisions qu'ils impliquent et du nombre de permis retirés ou suspendus par les requérants. Néanmoins, un léger retard est pris chaque année puisque le nombre de demandes est régulièrement supérieur au nombre de demandes synthétisées.

3B
 Durée moyenne de traitement des dossiers au SAT, Canton de Neuchâtel, en jours, 2009–2014

Les statistiques relatives à la durée d'obtention d'un permis de construire² ne sont pas recensées. Néanmoins, le rapport de gestion du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE) renseigne sur la durée moyenne du traitement des dossiers au SAT³. En 2014, la durée moyenne de traitement de tous les dossiers par le SAT était d'environ 4 mois.

La durée moyenne de traitement des dossiers est toujours plus élevée lorsque le projet nécessite une décision spéciale (généralement des dérogations à la LCAT ou à la LConst, des décisions spéciales pour les constructions conformes et non conformes à l'affectation de la zone agricole et des dérogations auprès d'autres services cantonaux). La tendance depuis 2009 est à la hausse pour les dossiers avec décision et reste relativement stable pour les dossiers ne nécessitant pas de décision. La durée moyenne de traitement est également dépendante de la conformité du dossier. En effet, un dossier incomplet rallonge considérablement la durée de traitement.



1 Rapport de gestion 2014 du Département du développement territorial et de l'environnement du Canton de Neuchâtel (DDTE).
 2 La durée d'obtention d'un permis de construire représente le temps (en jours ouvrables) qui court entre le dépôt d'une demande d'autorisation de construire et l'octroi du permis.
 3 La durée de traitement du dossier par le SAT représente le temps (en jours ouvrables) qui court entre le transfert du dossier de la commune au service cantonal et la délivrance du préavis de synthèse du service cantonal à la commune.



Compte tenu du manque de données et de la diversité cantonale en matière de droit de la construction (diversité des procédures), il est risqué et non significatif de s'aventurer dans des comparaisons intercantionales. Cependant, si l'on se réfère à une étude⁴ datant de 2007, la durée moyenne des demandes de permis de construire⁵ dans le Canton de Neuchâtel est sensiblement plus élevée que dans la majorité des autres cantons suisses. En 2007, la moyenne nationale s'établissait à 3.3 mois, alors qu'elle était de 4.5 mois pour le Canton de Neuchâtel. Seuls les Cantons de Genève et de Schwytz ont une durée moyenne de demandes de permis de construire supérieure à celle de Neuchâtel.

SATAC 2

Le système automatisé de traitement des autorisations de construire SATAC 2 est disponible dans 5 communes neuchâteloises⁶ depuis le mois de décembre 2014 et dans 11 nouvelles communes⁷ depuis le mois de juin 2015. Il est prévu que le 1er janvier 2016 l'ensemble des communes soient soumises à l'obligation d'utiliser SATAC 2.

La mise en place de ce nouveau système, faisant suite au logiciel SATAC 1, devrait permettre de réduire de moitié la durée de traitement des demandes de permis de construire. Il devrait faciliter le processus de traitement des dossiers dans la mesure où les dossiers sont examinés par tous les intervenants du processus de façon simultanée. De plus, il permettra de disposer de données utiles au monitoring du processus et à la mise en place de mesures adéquates d'amélioration.

Les premiers effets du déploiement de ce nouveau mode de traitement des demandes d'autorisations de construire devraient se faire sentir en 2016.

3.3 LOI SUR LES MARCHÉS PUBLICS

Le droit sur les marchés publics contraint les pouvoirs publics et les entreprises qui en dépendent à mettre en soumission les marchés de construction, de fournitures et de services qui dépassent un certain seuil financier.

L'accord intercantional sur les marchés publics

L'accord intercantional sur les marchés publics (AIMP) fixe les valeurs-seuils qui définissent les procédures lors des marchés publics attribués par les pouvoirs publics cantonaux et communaux. L'AIMP transposé de l'accord sur les marchés publics de l'OMC (AMP) et respectant les accords bilatéraux en la matière a pour objectif de favoriser l'ouverture des marchés publics des cantons et des communes. Il vise à harmoniser les règles de passation des marchés entre les cantons et les communes et poursuit des objectifs de transparence, de concurrence (concurrence intercantionale et internationale), d'égalité de traitement et d'utilisation rationnelle des fonds publics.

4 Enquête auprès des demandeurs de permis de construire suisses, Matthias Peters et Bettina Wapf, 2007.

5 La durée de la demande de permis de construire représente le temps qui court entre la publication de la demande et l'octroi du permis.

6 La Chaux-de-Fonds, Corcelles-Cormondrèche, Hauterive, Milvignes et Les Ponts-de-Martel.

7 Bevaix, Boudry, Brot-Plamboz, Cortaillod, Cressier, La Chaux-du-Milieu, La Sagne, Les Brenets, Neuchâtel, Saint-Aubin-Sauges et Val-de-Travers.



Il existe quatre types de procédures d'adjudication :

1. La procédure ouverte : l'appel d'offres est public et tout soumissionnaire peut présenter une offre.
2. La procédure sélective : dans une première phase, l'appel d'offres est public et tout candidat peut présenter une demande de participation. Dans une deuxième phase, le pouvoir adjudicateur choisit des candidats et les invite à présenter une offre.
3. La procédure d'invitation : le pouvoir adjudicateur ne procède pas à un appel d'offres public mais il choisit les soumissionnaires et les invite à soumettre une offre.
4. La procédure de gré à gré : le pouvoir adjudicateur ne procède pas à un appel d'offres et adjuge directement le marché à un soumissionnaire.

La loi cantonale sur les marchés publics

La loi cantonale sur les marchés publics (LCMP) précise le cadre fixé par l'AIMP en définissant les détails liés à la procédure d'adjudication des marchés en définissant notamment les poids des critères d'adjudications (critères d'aptitude, critères techniques et critères de prix).

Selon la loi cantonale, le prix n'est pas un critère prioritaire lors du choix du soumissionnaire. Une attention très particulière est tout d'abord attribuée aux critères d'aptitude et techniques.

Les marchés publics attribués par les pouvoirs publics fédéraux sont réglés par la Loi fédérale sur les marchés publics (LMP) ainsi que par son ordonnance. Le Conseil fédéral entend harmoniser le droit fédéral et le droit cantonal. Le projet a été mis en consultation en automne 2014 et a pris fin en juillet 2015. En effet, tant au niveau fédéral que cantonal, la législation relative aux marchés publics est extrêmement compliquée. Cette complexité engendre des coûts administratifs très importants, notamment pour les entreprises qui soumissionnent. L'harmonisation de la loi fédérale et des différentes lois cantonales générerait un gain de temps et d'argent pour les soumissionnaires, faciliterait leur compréhension, favoriserait la concurrence intercantonale et internationale et contribuerait à plus de transparence.





4.0 LA CONSTRUCTION : L'INDICATEUR CONJONCTUREL SE PORTE-T-IL BIEN ?

La construction est régulièrement évoquée comme un indicateur conjoncturel de la marche des affaires. On constate en effet que lorsque les perspectives économiques sont bonnes, le gros œuvre et le second œuvre tournent généralement bien. Lorsque l'économie se contracte, l'investissement a alors tendance à ralentir, péjorant les affaires du gros œuvre. Au contraire du second œuvre qui profite, parfois, du ralentissement des nouvelles constructions en remplissant ses carnets de commandes pour les travaux de rénovation. En période d'incertitude, il vaut ainsi parfois mieux restaurer l'existant qu'envisager une expansion par le bâti. Ce chapitre détaille les acteurs de la branche de la construction, en proposant en particulier un aperçu du marché du travail. Les investissements sont ensuite largement évoqués, comme indicateur conjoncturel pour la branche, et pour l'économie en général.

4A

	TAILLE DE L'ENTREPRISE (EN EPT)	2011	2012	2013
Construction de bâtiments (Gros œuvre et génie civil)	< 10	95	97	113
	10 à 50	25	24	20
	50 à 250	6	10	10
	250 et plus	0	0	0
TOTAL		126	131	143
Travaux de construction spécialisés (Second œuvre)	< 10	765	742	752
	10 à 50	71	73	74
	50 à 250	4	5	6
	250 et plus	0	0	0
TOTAL		840	820	832
NOMBRE TOTAL D'ÉTABLISSEMENTS		966	951	975

Source: OFS, STATEMENT

Les acteurs de la construction

La construction regroupe un nombre important d'activités et de métiers. Des premières fondations aux finitions d'un ouvrage, beaucoup d'étapes et de travaux se succèdent. Les travaux de construction se catégorisent en trois grands groupes : le gros œuvre, le génie civil et le second œuvre.

Le gros œuvre représente l'ensemble des activités de constructions liées à la fondation et à l'édification de l'ouvrage (construction de la structure, de la charpente et de la couverture). Les travaux tels que la maçonnerie, le terrassement ou le crépissage de façades font partie des activités de gros œuvre. Le génie civil, quant à lui, se compose de l'ensemble des activités relatives aux travaux de constructions civiles, telles que les routes, les voies ferrées ou encore les ponts. Certaines entreprises du gros œuvre sont également actives dans les travaux de génie civil.

Les entreprises actives dans le domaine du second œuvre interviennent à la suite du travail de celles du domaine du gros œuvre. Elles contribuent à habiller et à rendre fonctionnel l'ouvrage (aménagements, équipements et finitions). Les travaux tels que la plâtrerie, l'électricité ou la peinture font partie des activités intégrées dans le second œuvre.

4.1 NOMBRE ET TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS, CRÉATION D'ENTREPRISES

Depuis 2011, le nombre d'établissements dans le domaine de la construction est relativement stable. En 2013, 975 entreprises sont comptabilisées, toutes divisions confondues, dans le Canton de Neuchâtel.

4A
Nombre d'établissements dans la branche de la construction selon la taille et la division économique, Canton de Neuchâtel, 2011–2013



En 2013, les entreprises de second œuvre représentent 85% des établissements dans le domaine de la construction, alors que les entreprises de gros œuvre et de génie civil ne comptent que pour 15% des établissements. Le second œuvre englobe une plus grande diversité d'activités et de métiers ce qui explique une part importante d'établissements dans cette division.

Près de 90% des établissements emploient moins de 10 personnes à plein temps ce qui témoigne de la petite taille des entreprises qui composent la branche. En effet, aucune entreprise de construction de grande taille, société employant plus de 250 personnes, n'est installée sur le territoire neuchâtelois. Ce constat n'est pas propre au Canton de Neuchâtel. En effet, la branche de la construction en Suisse se caractérise aussi par des petites structures.

Le nombre d'entreprises créées chaque année dans le domaine de la construction est plutôt stable. De 2001 à 2013, 23 sociétés, en moyenne, voient le jour par an dans le canton. Le second œuvre comptabilise la part la plus importante du nombre d'entreprises créées chaque année, soit 80% des sociétés et de l'emploi. Finalement, à l'instar de la structure des entreprises déjà établies dans le canton, les nouvelles sociétés sur le marché se caractérisent aussi par une petite taille puisqu'elles génèrent, en moyenne sur la période, la création de 48 nouveaux emplois par an, soit une moyenne de 2 emplois par société.

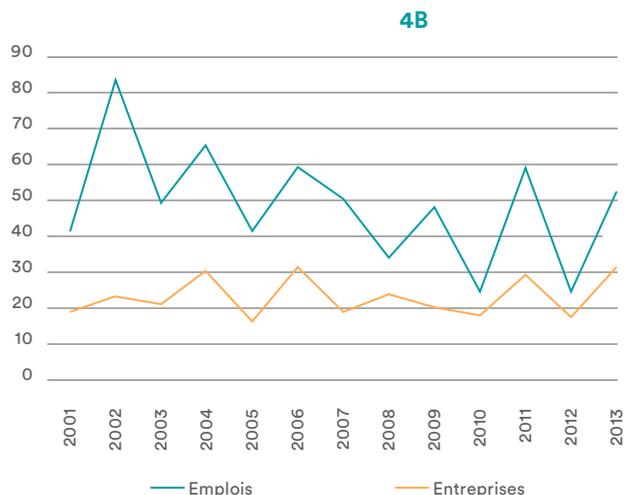
4.2 MARCHÉ DU TRAVAIL

4.2.1 Emplois, main-d'œuvre étrangère et chômage

Emplois

A Neuchâtel, l'emploi dans le domaine de la construction représente plus de 5% de l'emploi total du canton et 1.7% de l'emploi national de la branche. Environ deux tiers des emplois de la branche sont générés par le second œuvre.

4B
Nombre d'entreprises créées et le nombre d'emplois créés dans les nouvelles entreprises de la branche de la construction, Canton de Neuchâtel, 2001-2013



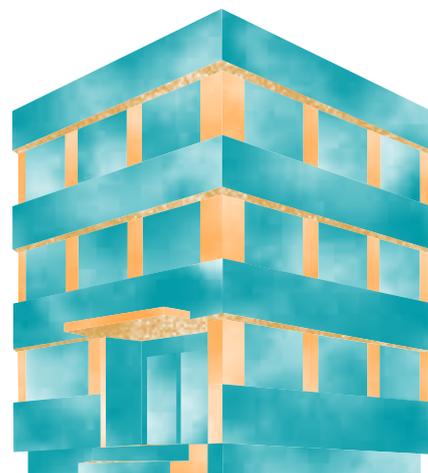
Source: OFS, Démographie des entreprises

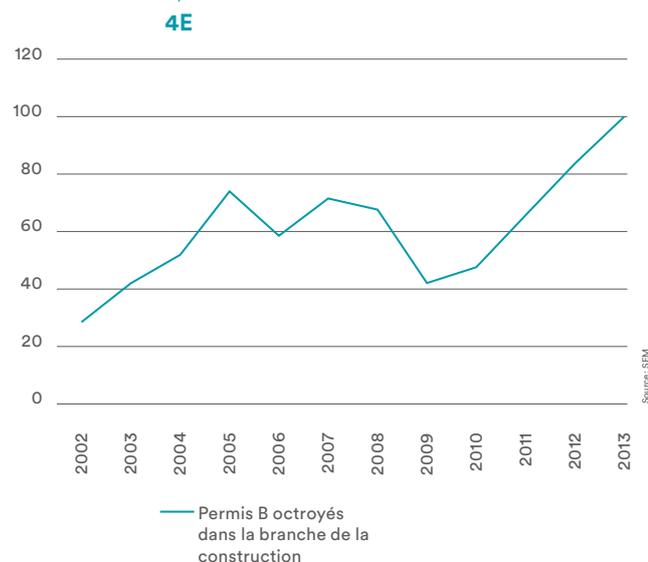
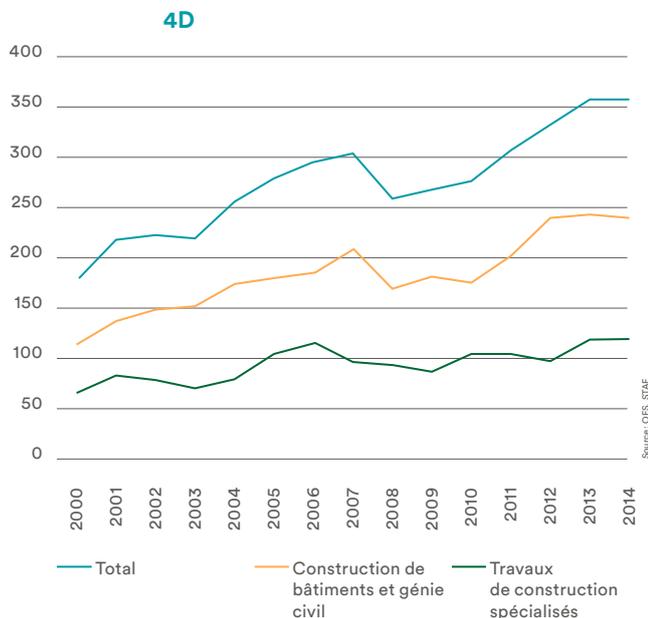
4C

	TAILLE DE L'ENTREPRISE (EN EPT)	2011	2012	2013
Construction de bâtiments (Gros œuvre et génie civil)	< 10	218	197	229
	10 à 50	590	494	397
	50 à 250	603	843	866
	250 et plus	0	0	0
TOTAL		1'411	1'534	1'492
Travaux de construction spécialisés (Second œuvre)	< 10	1'673	1'652	1'640
	10 à 50	1'322	1'390	1'421
	50 à 250	230	302	363
	250 et plus	0	0	0
TOTAL		3'225	3'344	3'424
NOMBRE D'EMPLOIS (EN EPT)		4'636	4'878	4'916

Source: OFS, STATENT

4C
Nombre d'emplois en équivalents plein temps (EPT) pour la branche de la construction, par taille d'entreprise, Canton de Neuchâtel, 2011 à 2013





Le taux d'occupation des employés dans le domaine de la construction est supérieur à la moyenne cantonale puisqu'il s'établit à 93% alors qu'il est de 81% en moyenne cantonale. Le taux d'occupation élevé des employés de la construction est vraisemblablement lié au fait que la branche emploie plus de 90% de main-d'œuvre masculine. Entre 2011 et 2013, le nombre d'emplois dans la construction a augmenté de 6%.

Main-d'œuvre étrangère

En 2013, les emplois frontaliers représentent environ 6% des emplois totaux dans le domaine de la construction à Neuchâtel, soit 333 emplois. En près de 15 ans, le nombre de frontaliers engagés dans la branche a doublé; cependant, il est relativement faible en comparaison du nombre de frontaliers employés dans d'autres secteurs tels que l'horlogerie ou encore le commerce. Effectivement, l'horlogerie et le commerce emploient respectivement plus de 3'000 et plus de 1'000 frontaliers, soit près de quatre frontaliers sur dix dans le canton. Environ 20% des emplois dans l'horlogerie sont occupés par des travailleurs frontaliers et ce taux est de 9% dans le commerce, soit plus que dans la construction.

Dans le Canton de Neuchâtel, le nombre de permis de travail de longue durée (permis B) octroyés dans le domaine de la construction est en augmentation depuis 2009. Cette progression s'explique, en partie, par la crise qui traverse l'Union européenne depuis plus de 7 ans impliquant un flux important de main-d'œuvre européenne vers les pays moins touchés. Néanmoins, le nombre de permis de travail octroyés chaque année reste relativement faible dans la construction puisqu'il représente moins de 7% du total des permis délivrés dans le canton, toutes branches confondues.

La part la plus importante du nombre de permis octroyés dans le domaine de la construction est comptabilisée pour le gros œuvre et le génie civil; le second d'œuvre, quant à lui, en enregistre une proportion inférieure.

4D
Nombre de frontaliers dans la construction, Canton de Neuchâtel, 2000–2014

4E
Permis B octroyés par année dans la branche de la construction, Canton de Neuchâtel, 2002–2013

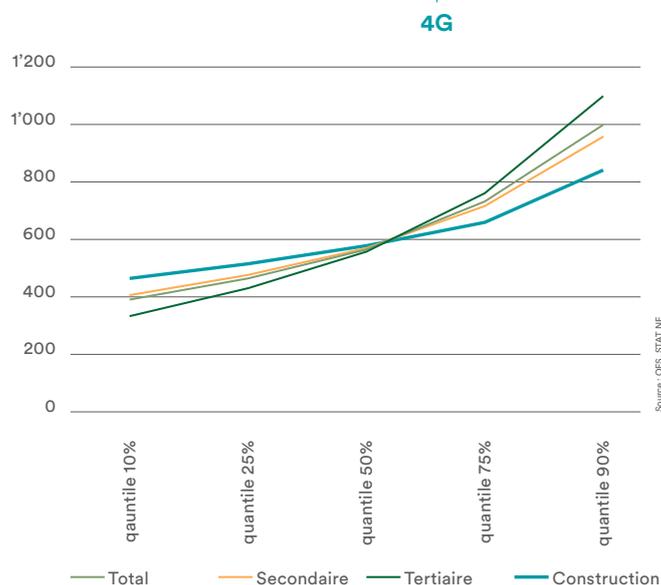
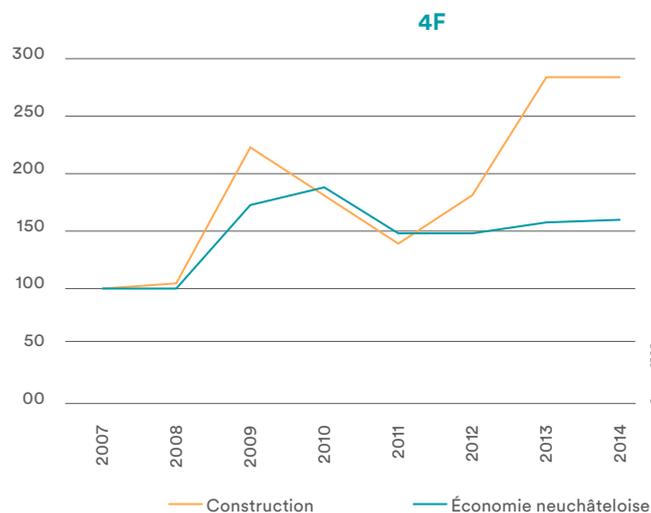
4F
Evolution indicée du nombre effectif de chômeurs pour la branche de la construction et pour l'ensemble de l'économie, Canton de Neuchâtel, 2007-2014 (2007=100)

Chômage

Dans le Canton de Neuchâtel, le nombre de chômeurs dans le secteur de la construction a significativement augmenté depuis 2008. En comparant l'évolution indicée du nombre de chômeurs dans le Canton de Neuchâtel avec celle du nombre de chômeurs ayant exercé leur dernière activité dans la construction, depuis 2011, on constate qu'elles tendent à se distancer. En 2014, le taux de chômage dans le domaine de la construction (supérieur à 10%) est deux fois plus important que celui de l'ensemble de l'économie neuchâteloise⁸.

En mettant en perspective l'emploi et le chômage, la situation est paradoxale. Le taux de chômage ne cesse d'augmenter et l'emploi suit la même tendance. Dans ce cas de figure, deux hypothèses peuvent être avancées :

- La branche de la construction se trouve face à une inadéquation entre l'offre et la demande. Les profils des demandeurs d'emplois ne correspondraient pas aux besoins du marché du travail (formation, expérience, fonction, motivation, etc.).
- La branche se trouve en situation de surabondance de main-d'œuvre qui pourrait s'expliquer par une augmentation du nombre de personnes formées dans le domaine ou par un accroissement de la main-d'œuvre étrangère. La première explication ne se vérifie pas puisque le nombre d'apprentis qu'a compté la branche durant ces 20 dernières années est resté stable. Concernant l'accroissement de la main-d'œuvre étrangère, malgré la forte croissance du nombre de frontaliers engagés dans le domaine de la construction, ce nombre est resté relativement faible. Le nombre de permis de travail de longue durée (permis B) a également crû ces dernières années. A noter que la croissance du nombre de permis B peut également être intimement liée à l'inadéquation entre l'offre et la demande, donc à la première hypothèse.



⁸ Un changement méthodologique important survenu en 2012 amène toutefois à modérer cette analyse : suite à une modification de nomenclature, les demandeurs d'emploi du secteur de la construction placés par des agences et qui étaient jusqu'alors répertoriés dans le secteur d'activités des agences de placement sont désormais référencés dans le secteur de la construction. Ce dernier comptant de nombreux employés placés par des agences, l'effet est particulièrement marqué.

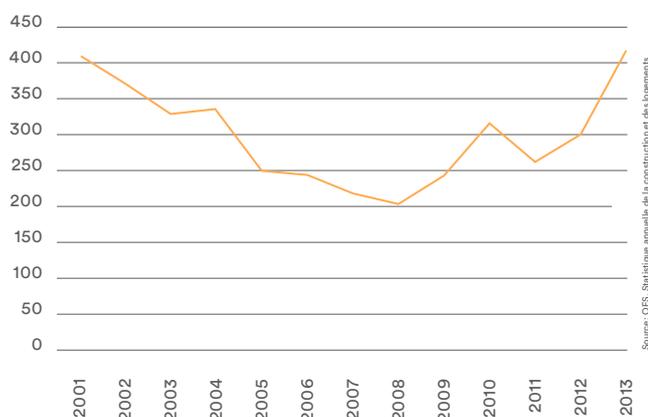
4.2.2 Salaires

Entre 2010 et 2012, le salaire médian neuchâtelois dans le domaine de la construction a augmenté de 1.5%, passant de CHF 5'822.– à CHF 5'910.– brut par mois, tandis que le salaire médian neuchâtelois de toutes les branches confondues a diminué de 0.2%. La différence entre hauts et bas salaires s'est cependant élargie dans le même laps de temps, en particulier vers le haut de la distribution : en 2012, les 10% des employés les mieux payés de la branche percevaient plus de CHF 8'562.– par mois alors qu'en

2010 ce montant s'établissait à CHF 7'837.–. En 2012, le salaire médian dans la construction est de CHF 5'910.– par mois alors qu'il s'établit à CHF 5'767.– dans l'ensemble du canton, toutes branches confondues. Cet écart s'explique par une tradition de partenariat social profondément ancré dans la branche de la construction qui se vérifie par l'analyse des salaires des personnes les moins bien payées dans chaque branche. En effet, le 50% des employés les moins payés sont mieux rémunérés dans la construction que ceux du secteur secondaire et même du secteur tertiaire. Néanmoins, la tendance s'inverse pour la deuxième moitié des employés, soit les 50% des personnes les mieux payées de la branche. En d'autres termes, la construction offre des salaires plus élevés que la moyenne pour les classes inférieures de salaire et moins élevés que la moyenne pour les classes supérieures.

4G
Distribution des salaires bruts, Canton de Neuchâtel, 2012

4H



4.3 LES INVESTISSEMENTS DANS LA CONSTRUCTION

Dépenses publiques dans le domaine de la construction

Les dépenses publiques dans le domaine de la construction comprennent l'investissement de la Confédération, du canton et des communes dans le domaine ainsi que les travaux d'entretien y relatifs.

Investissement privé dans le domaine de la construction

L'investissement privé dans le domaine de la construction comprend l'investissement des entreprises privées et des particuliers dans le domaine excepté les travaux d'entretien privés.

De 2000 à 2008, une tendance marquée à la baisse est constatée pour les dépenses publiques dans le domaine de la construction à Neuchâtel. Après le creux observé en 2008, les dépenses publiques ont augmenté pour atteindre, en 2013, les niveaux enregistrés en 2001.

4H
Dépenses des maîtres d'ouvrage publics dans la construction, Canton de Neuchâtel, en millions de CHF, 2001–2013

4I
Investissement des maîtres d'ouvrage privés dans la construction, Canton de Neuchâtel, en millions de CHF, 2001–2013

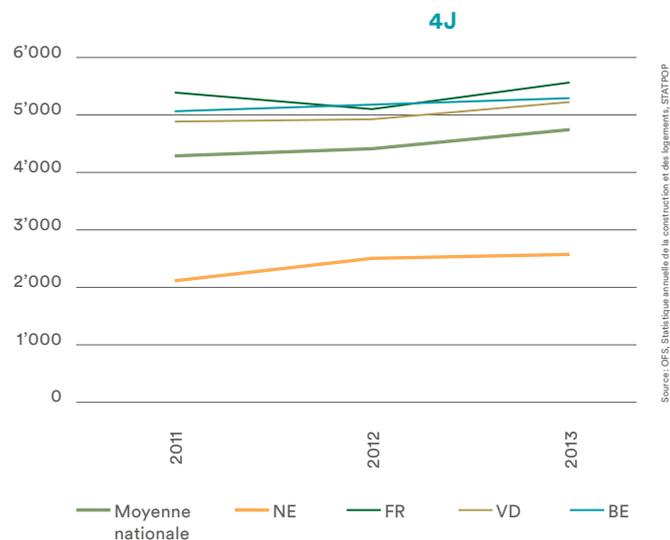
4J
Comparaison intercantonale des investissements des maîtres d'ouvrage privés dans la construction, CHF/habitant, 2011–2013

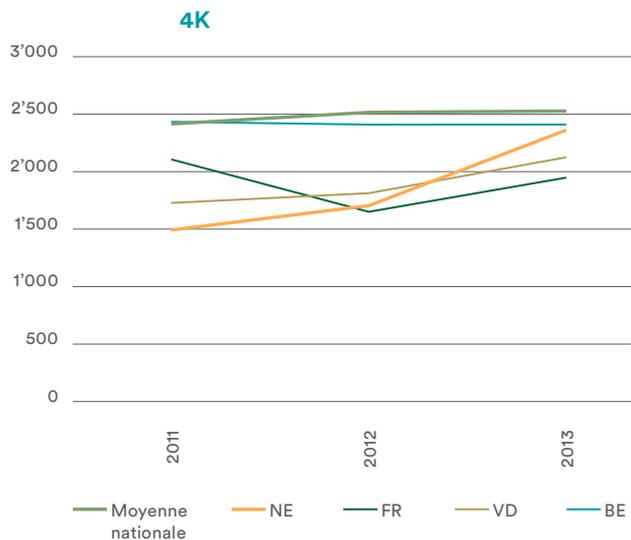
4K
Comparaison intercantonale des dépenses des maîtres d'ouvrage publics dans la construction, CHF/habitant, 2011–2013

Les investissements privés ont suivi une tendance inverse aux dépenses publiques jusqu'en 2006 puisqu'une croissance a été enregistrée de 2001 à 2006. A partir de 2007, les investissements privés ont décliné de manière quasi continue jusqu'en 2011. Dès 2011, aussi bien les dépenses publiques que les investissements privés ont repris le chemin de la croissance.

En comparaison intercantonale, l'investissement privé par habitant dans le domaine de la construction à Neuchâtel est extrêmement faible. En 2011, il s'établit à CHF 2'127.–. Ainsi, Neuchâtel se positionne loin derrière ses voisins où l'investissement par habitant y est deux fois supérieur, à l'image de la moyenne nationale. On observe un investissement privé important dans des régions comme Genève ou Zurich qui impacte positivement la moyenne nationale. Bien que l'investissement privé dans le Canton de Neuchâtel tende à augmenter entre 2011 et 2013, le niveau reste toutefois très faible et encore bien inférieur aux autres cantons. Cette constatation est confirmée par l'âge du parc immobilier analysé plus loin (cf. chapitre 5). Cependant, les investissements privés ne tiennent pas compte des travaux d'entretien qui augmentent avec l'ancienneté du parc.

Même si le constat est moins alarmiste, les dépenses publiques par habitant dans le domaine de la construction à Neuchâtel sont plus faibles que celles enregistrées en moyenne dans les Cantons suisses. En 2011, le Canton de Neuchâtel compte des dépenses publiques équivalentes à CHF 1'490.– par habitant alors que la moyenne nationale s'établit à CHF 2'416.–. En 2013, les dépenses publiques par habitant à Neuchâtel se sont rapprochées de la moyenne nationale, et sont même supérieures à celles des cantons de Fribourg et Vaud. Cependant, les dépenses publiques ne sont pas suffisamment importantes pour compenser le niveau anémique de l'investissement privé.





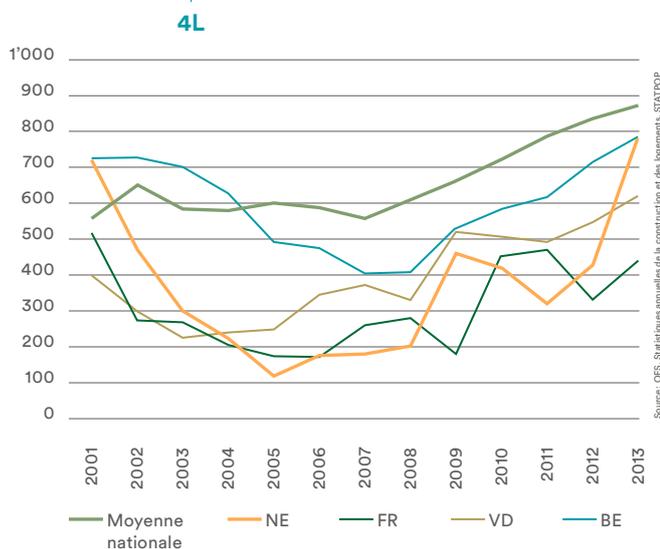
Source: OFS, Statistiques annuelles de la construction et des logements, STATPOP

Les dépenses publiques dans le domaine de la construction peuvent être ventilées en fonction du maître d'ouvrage, c'est-à-dire la Confédération, le canton ou les communes. Ainsi, en 2013, la part des dépenses cantonales dans les dépenses publiques dans le Canton de Neuchâtel est de 40%, la part des dépenses fédérales de 34% et celle des dépenses communales de 26%.

A Neuchâtel, les dépenses fédérales par habitant dans le domaine de la construction se situent en-dessous de la moyenne nationale, excepté pour l'année 2001. Entre 2004 et 2009, le canton a connu une période de faibles apports de fonds fédéraux. Cependant, la situation tend à s'améliorer depuis 2011. En 2013, les dépenses de la Confédération dans le Canton de Neuchâtel s'approchent de la moyenne nationale. Tous les cantons voisins de Neuchâtel enregistrent des dépenses de la Confédération en-dessous de la moyenne nationale, ce qui s'explique par une stratégie d'investissement plus intense dans les grands centres urbains suisses.

4L

Comparaison intercantonale des dépenses fédérales dans le domaine de la construction, CHF/habitant, 2001-2013



Source: OFS, Statistiques annuelles de la construction et des logements, STATPOP



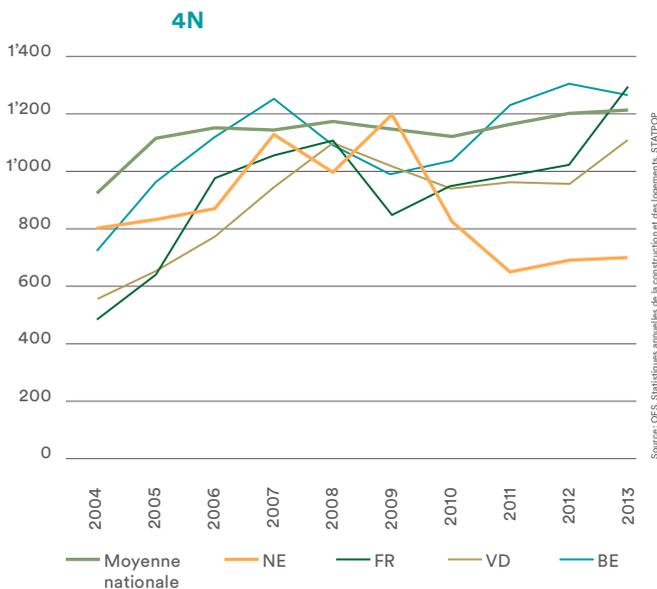
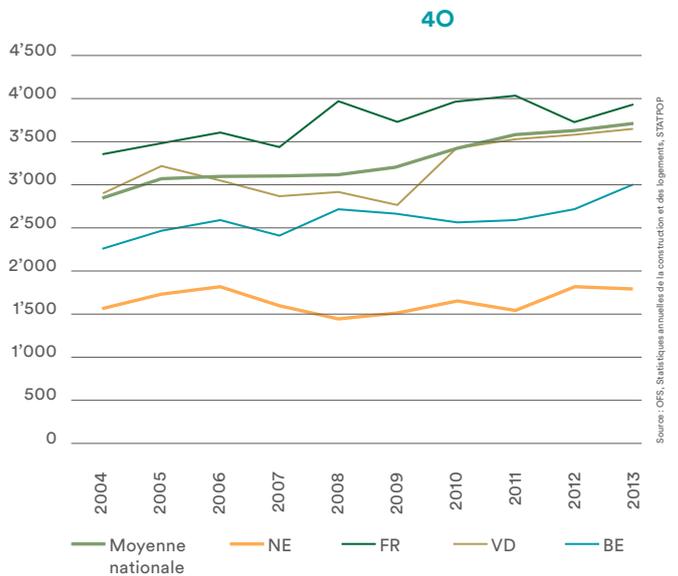
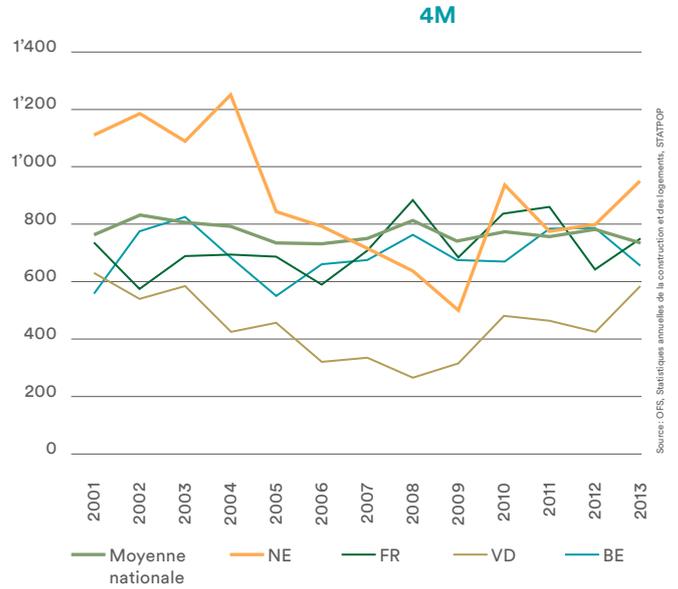
4M
 Comparaison intercantonale des dépenses cantonales dans le domaine de la construction, CHF/habitant, 2001-2013

Les dépenses cantonales neuchâtelaises par habitant dans la construction se situent dans la moyenne nationale. Elles sont même supérieures à la moyenne nationale entre 2001 et 2006 et à partir de 2010. Cela s'explique en partie par une propension aux dépenses d'entretien plus importante à Neuchâtel que dans les autres cantons. L'investissement net est, de son côté, plus en retrait.

4N
 Comparaison intercantonale de l'investissement dans la construction pour l'industrie, l'artisanat et les services, CHF/habitant, 2004-2013

Entre 2004 et 2013, l'investissement par habitant dans la construction pour l'activité économique à Neuchâtel est en-dessous de la moyenne nationale mais se situe au niveau de ses cantons voisins. L'investissement par habitant pour l'habitat est, quant à lui, relativement faible à Neuchâtel. Effectivement, il est deux fois inférieur à la moyenne nationale et cela depuis plus de 10 ans. A Neuchâtel, le sous-investissement dans l'habitat est une réalité. Pourtant, ces dernières années, les taux hypothécaires bas auraient dû favoriser le développement de projets de construction résidentiels ou à usage économique.

4O
 Comparaison intercantonale de l'investissement dans la construction pour l'habitat, CHF/habitant, 2004-2013





5 LE MARCHÉ IMMOBILIER: DES CONDITIONS CADRE À AMÉLIORER

De quoi est fait le marché immobilier neuchâtelois, quel en est son prix, respectivement sa disponibilité? Qu'en est-il dans les autres cantons? Ce chapitre présente quelques réponses à ces questions dans sa première partie.

5A

	PROPORTION DE MAISONS INDIVIDUELLES	PROPORTION DE MAISONS À PLUSIEURS LOGEMENTS
CH	68.9%	31.1%
NE	60.7%	39.3%
FR	74.5%	25.5%
VD	68.9%	31.1%
BE	62.3%	37.7%

5B

	PROPORTION DE MAISONS INDIVIDUELLES	PROPORTION DE MAISONS À PLUSIEURS LOGEMENTS
Neuchâtel	55.2%	44.8%
Boudry	66.9%	33.1%
Val-de-Travers	58.5%	41.5%
Val-de-Ruz	71.6%	28.4%
Le Locle	59.0%	41.0%
La Chaux-de-Fonds	49.4%	50.6%
CANTON	60.7%	39.3%

Le Canton de Neuchâtel compte environ 20'000 pendulaires qui travaillent sur ses terres mais n'y habitent pas (frontaliers et résidents d'autres cantons). Par le biais d'un sondage auprès de collaborateurs des entreprises membres de la CNCI, ce chapitre propose également, dans sa seconde partie, d'explorer les causes de cet éloignement géographique, qui impacte les ressources fiscales de l'Etat, ainsi que les perspectives de développement du secteur de la construction.

5.1 PARC ET STRUCTURE DES BÂTIMENTS ET DES LOGEMENTS

Le parc de bâtiments exclusivement à usage d'habitation du Canton de Neuchâtel se compose de 61% de maisons individuelles et de 39% de maisons à plusieurs logements. En comparaison intercantonale, le Canton de Neuchâtel dispose d'un parc immobilier davantage orienté sur des maisons à plusieurs logements que les autres cantons suisses. En effet, en moyenne suisse, la proportion de maisons individuelles se situe 8 points en-dessous de la moyenne neuchâteloise.

Au niveau cantonal, c'est dans le district du Val-de-Ruz que la proportion de maisons individuelles est la plus élevée. Ce constat corrobore le faible taux d'occupation du sol (faible densité de la surface occupée) dans la région. Le district de La Chaux-de-Fonds enregistre la proportion de maisons individuelles la plus faible du canton. Ces résultats s'expliquent, en partie, par l'architecture urbaine de la Ville de La Chaux-de-Fonds et par l'influence historique de Le Corbusier.

5A
Comparaison inter-cantonale du parc des bâtiments exclusivement à usage d'habitation, 2013

5B
Parc des bâtiments exclusivement à usage d'habitation par district, 2013

5C
Parc des bâtiments d'habitation selon l'époque de construction, Canton de Neuchâtel, 2013

Le parc immobilier du Canton de Neuchâtel est plutôt ancien puisque près de 75% des bâtiments de la région ont été construits avant 1981, dont 44% avant 1946. La comparaison intercantonale confirme ce constat. En moyenne suisse, seuls 32% des bâtiments ont été érigés avant 1946.

Dans le Canton de Neuchâtel, la construction de nouveaux logements n'est pas très conséquente, on le constate également en rapportant le nombre de nouveaux logements à la taille du parc immobilier. En 2013, par exemple, le taux de renouvellement est plus faible à Neuchâtel que dans les cantons voisins. Il s'établit à 0.6% alors que pour des cantons tels que Fribourg ou Vaud ce taux est deux fois supérieur. Ce constat ne se limite pas à l'année 2013. En effet, en tenant compte des statistiques des vingt dernières années, le Canton de Neuchâtel enregistre systématiquement un taux de renouvellement inférieur à la moyenne nationale. Ce constat corrobore le sous-investissement privé constaté au chapitre 4.

5D
Comparaison intercantonale de nouveaux logements construits en 2013

5.2 STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Neuchâtel figure au quatrième rang suisse des cantons ayant le plus faible taux de logements occupés par leurs propriétaires. Il est précédé par les Cantons de Bâle-Ville, Genève et Zurich. Dans le Canton de Neuchâtel, ce taux s'établit à 30% et la moyenne helvétique, quant à elle, n'atteint pas les 40%. Relevons qu'en 2012, plus de 70% des résidents de l'Union européenne occupent un logement dont ils sont propriétaires⁹. En comparaison internationale, le constat est sans appel: la Suisse est un pays de locataires. En 2015, malgré des taux hypothécaires historiquement bas, de nombreux facteurs pénalisent l'accès à la propriété en Suisse: les niveaux de prix élevés, les restrictions d'utilisation du deuxième pilier, l'obligation pour les banques de renforcer la couverture de leurs créances hypothécaires ou encore, dans une moindre mesure, la diminution du délai d'amortissement.

⁹ Eurostat, Répartition de la population en fonction des modalités de jouissance du logement, 2012.

5C

	AVANT 1946	1946—1980	1981—2000	2001—2013	TOTAL
CH	31.8%	33.2%	22.5%	12.5%	100%
NE	44%	30.1%	16.6%	9.3%	100%
FR	26.5%	26.5%	27%	20%	100%
VD	36.1%	30.5%	19.6%	13.8%	100%
BE	36.4%	35.1%	19.1%	9.4%	100%

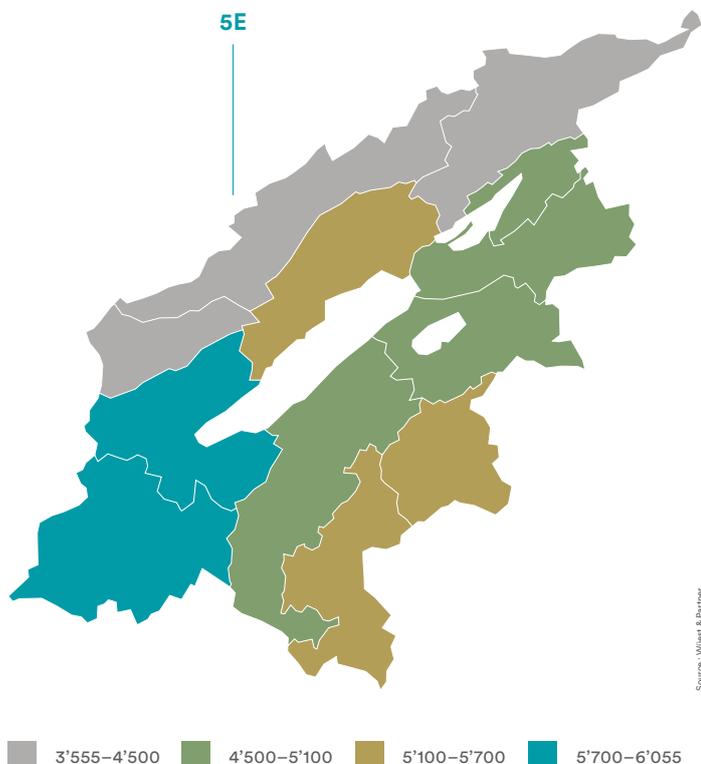
Source: OFS, StatBL

5D

	NOUVEAUX LOGEMENTS	TAUX DE RENOUVELLEMENT
CH	46'868	1.1%
NE	506	0.6%
FR	2'246	1.6%
VD	4'515	1.2%
BE	4'097	0.8%

Source: OFS, StatBL





Source : Wüest & Partner

Au niveau réglementaire, le Canton de Neuchâtel n'est pas davantage pénalisé que d'autres cantons suisses. Le faible taux de propriétaire à Neuchâtel, en comparaison intercantonale, est en partie dû au faible pouvoir d'achat des Neuchâtelois¹⁰ combiné aux prix relativement élevés des biens immobiliers, en particulier sur le Littoral, et à une fiscalité dissuasive. En effet, selon le cabinet privé Wüest & Partner, le prix médian de l'offre PPE au m² dans la région de Neuchâtel (selon la typologie MS¹¹), comprenant les districts de Neuchâtel, de Boudry et du Val-de-Ruz, est relativement élevé en comparaison avec les prix médians des autres régions bordant le Lac de Neuchâtel. Excepté celles d'Yverdon et du Gros-de-Vaud, les autres régions proposent des prix au m² plus compétitifs que Neuchâtel. De plus, la différence de prix entre Neuchâtel et les autres régions est vraisemblablement atténuée par l'intégration du Val-de-Ruz dans la région qui tend à descendre le prix médian au m² dans la région Neuchâtel.

5E
Prix au m² de l'offre PPE, Canton de Neuchâtel et régions voisines, 2^e trimestre 2015

5.3

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

La fiscalité immobilière se reflète dans plusieurs impôts ou taxes qui grèvent les propriétaires immobiliers aux divers stades de la propriété (acquisition, possession, vente, succession). Dans le cadre de cette étude, seul l'impact fiscal sur l'acquisition et la possession d'un bien immobilier est analysé.

10 «Entre 2003 et 2010, les fortunes ont affiché la hausse la plus forte dans les Cantons de Schwyz, d'Obwald et de Nidwald, la plus faible dans les cantons de Neuchâtel, de Bâle-Campagne et de Glaris. A Neuchâtel, la progression de la fortune nette a même été si minime, qu'elle s'avère négative après prise en compte du renchérissement.», Conseil fédéral, Rapport du 27.08.2014.

Neuchâtel se situe également au-dessous de la moyenne suisse du revenu librement disponible selon le Crédit Suisse (2011).

11 Les régions MS (mobilité spatiale) sont définies par une certaine homogénéité spatiale et tiennent habituellement lieu de niveau intermédiaire micro-régional dans l'analyse spatiale. Les régions MS ne se limitent pas aux frontières cantonales. Elles sont définies par l'OFS





5F
Droits de mutation pour l'acquisition d'un bien immobilier pour un particulier dans les Cantons de Neuchâtel, Fribourg, Vaud et Berne

Droits de mutation

Les droits de mutation constituent un impôt qui frappe les transactions juridiques ayant pour objet le transfert d'une personne à une autre d'un droit de propriété constitué sur des biens immobiliers (transfert de propriété immobilière). Le droit est dû par l'acquéreur. Dans le Canton de Neuchâtel, des exonérations sont prévues dans le cadre d'une succession, d'un transfert entre parents et dans des cas particuliers¹². Pour la première acquisition d'immeuble à titre d'habitation principale dans le canton, le taux d'imposition préférentiel se monte à 2.2%. Sinon, il passe à 3.3%.

Valeur cadastrale

La valeur cadastrale (ou estimation cadastrale ou valeur fiscale) est la valeur d'un bien foncier déterminée par l'autorité fiscale. L'estimation correspond à la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale de l'immeuble. La valeur cadastrale sert de valeur de référence pour l'impôt foncier et pour l'impôt sur la fortune privée. Dans certains cantons, dont Neuchâtel, il fait office de base de calcul pour la valeur locative.

Valeur locative

La valeur locative (VL) correspond au revenu que le propriétaire pourrait obtenir de la location de son bien. De fait, elle augmente son revenu imposable, dans le but d'assurer un traitement équitable entre les propriétaires fonciers et les locataires. Sur la déclaration d'impôt, les frais de financement, d'entretien et d'autres frais sont déduits de la valeur locative.

Impôt foncier

L'impôt foncier (aussi appelé impôt immobilier) est prélevé sur les immeubles, indépendamment des impôts sur le revenu et sur la fortune qui englobent déjà la propriété foncière. L'impôt foncier est calculé sur la valeur cadastrale sans déduction des dettes dont il pourrait être grevé. Dans le Canton de Neuchâtel, l'impôt foncier est

5G
Méthode de calcul de la valeur locative dans les Cantons de Neuchâtel, Fribourg, Vaud et Berne

5H
Taux pour le calcul de la valeur locative dans le Canton de Neuchâtel

5F

	TAUX CANTONAL	TAUX COMMUNAL
NE	2.2% / 3.3%	aucun
FR	1.5%	au maximum 1.5%
VD	2.2%	au maximum 1.1%
BE	1.8%	aucun

5G

CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE (VL)

NE	La valeur cadastrale de l'immeuble constitue la base du calcul. Elle est multipliée par des taux correspondant à des tranches de la valeur cadastrale totale (voir les taux du tableaux 5H). La dernière estimation générale des valeurs remonte au 1er janvier 2001.
FR	Le calcul se fait sur la base de normes, par unité de local, complété par un système de points. Adaptation à intervalles irréguliers des VL au renchérissement. Augmentation de la VL de 10%, le 1er janvier 2014.
VD	La VL de base est calculée en fonction de la surface du logement. Le résultat obtenu est ensuite pondéré par un coefficient lié à l'âge du bâtiment, l'affectation, le lieu, le type d'habitation, l'environnement et le confort du logement. La VL est adaptée chaque année d'après la variation du coût de la vie, des loges et du coût de la construction. Pour déterminer la VL, le contribuable peut directement entrer les données dans l'application VaudTax, le logiciel officiel pour la déclaration d'impôt.
BE	La valeur cadastrale de l'immeuble constitue la base du calcul. Les particularités de l'immeuble sont prises en compte. Un coefficient, basé sur la situation du marché, multiplie la VL. La dernière adaptation remonte au 1er janvier 1999. Augmentation de la VL prévue pour 2015

5H

TAUX	TRANCHE DE LA VALEUR CADASTRALE DU LOGEMENT
4.5% ^{13 14}	Pour les 500'000 premiers francs
3.6% ¹⁴	Sur la part entre CHF 500'001 et CHF 1'000'000.-
2.7%	Sur la part entre CHF 1'000'001 et CHF 1'500'000.-
1.8%	Sur la part entre CHF 1'500'001 et CHF 2'000'000.-
0.8%	Sur la part supérieure à CHF 2'000'001.-

12 Attribution suite à la dissolution d'un régime matrimonial, de transferts d'immeubles et de parts d'immeubles lors d'une restructuration d'entreprise, d'acquisition faites par les communes sans aucun but lucratif et d'acquisition par des institutions reconnues d'utilité publique. La base de calcul est le prix d'acquisition, voire la valeur officielle (en l'absence de prix d'achat).

13 Si le deuxième volet de la réforme de la fiscalité des personnes physiques est accepté, le taux passera, dès 2017, de 4.5 % à 4%.

14 Si le troisième volet de la réforme est accepté, le taux passera, dès 2018, à 3.5%.

5I
Taux de l'impôt foncier sur les immeubles détenus par des personnes physiques pour leur propre habitation

uniquement prélevé sur les immeubles de placement des personnes morales et sur les immeubles appartenant aux institutions de prévoyance exonérées d'impôt en vertu de la LPP. Les communes peuvent également percevoir l'impôt à titre facultatif. La taxation annuelle se fait sur la base de la valeur de l'immeuble existant au début de l'année fiscale. Le taux cantonal se monte à 2 ‰ auquel peut s'ajouter un taux communal de 1.5 ‰.

Dans les Cantons de Berne, Fribourg et Vaud, l'impôt foncier est également perçu par les communes auprès des personnes physiques, à titre facultatif.

Simulation de l'estimation cadastrale, de la valeur locative et de l'impôt foncier d'un bien immobilier

Hypothèses pour la simulation

1. Le même bien immobilier est accessible dans les localités de quatre cantons voisins.
2. Le prix du bien est estimé en fonction des prix du m² en 2015 évalués par Wüest & Partner.

Description du bien fictif

- Appartement de 4.5 pièces dans une PPE de 23 appartements, répartis sur 6 étages. L'appartement se situe au 1er étage. La PPE se trouve près de la gare.
- Construction en 2013, entrée en possession le 1er janvier 2014.
- Surface: 135 m², balcon: 32 m², 1 place de parc à l'intérieur, 1 place de parc à l'extérieur, 1 disponible de 10 m².

- Valeur du bien, selon prix du m² par région, estimé par Wüest et Partner: Concise: CHF 842'425.-; Gampelen: CHF 713'500.-; Morat: CHF 713'500.-; Saint-Blaise: CHF 794'500.-.

Sur la base des simulations effectuées, les points suivants sont à relever:

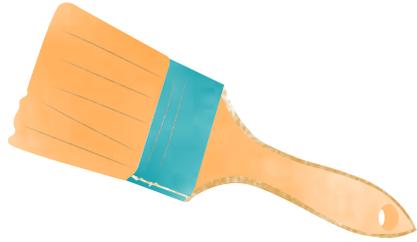
- La valeur cadastrale de Concise est la plus élevée (76% de la valeur d'achat). Suit ensuite Saint-Blaise (68%). Loin derrière se trouvent Morat (53%) et Gampelen (42%). Cette valeur exerce une influence sur le niveau d'imposition de la fortune ainsi que sur celui de l'impôt foncier (seulement perçu à Concise, Gampelen et Morat).
- La valeur locative nette à Saint-Blaise est la plus élevée (CHF 21'514.-) du panel. Comparativement aux autres cantons, elle impacte plus fortement l'imposition sur le revenu dans le Canton de Neuchâtel. Ce dernier prévoit de baisser la valeur locative en 2017 et 2018. S'il passait à l'acte, la valeur locative nette du bien décrit se monterait à CHF 19'263.- en 2017 et à CHF 16'978.- en 2018.
- Dans le Canton de Vaud, 20% de déductions forfaitaires sur la valeur locative sont possibles dans les premières années d'âge du logement. Ce taux est de 10% dans les trois autres cantons.
- La valeur d'achat la plus élevée (Concise) débouche sur la valeur locative nette la plus basse.

5J
Simulation de l'impact fiscal sur la possession d'un bien immobilier à Saint-Blaise (NE), Morat (FR), Concise (VD) et Gampelen (BE)

5J

	IMPÔT CANTONAL	IMPÔT COMMUNAL
NE	aucun	aucun
FR	aucun	au maximum 3 ‰
VD	aucun	au maximum 1.5 ‰
BE	aucun	au maximum 1.5 ‰

EMPLACEMENT	VALEUR D'ACHAT	VALEUR CADASTRALE	VALEUR LOCATIVE	DÉDUCTIONS FORFAITAIRES SUR LA VALEUR LOCATIVE	VALEUR LOCATIVE NETTE	IMPÔT FONCIER COMMUNAL
SAINT-BLAISE (NE)	794'500	539'000	23'904	2'390	21'514	0
MORAT (FR)	713'500	380'000	17'136	1'714	15'422	570
CONCISE (VD)	842'425	644'000	13'925	2'785	11'140	644
GAMPELEN (BE)	713'500	297'000	12'630	1'263	11'367	416



5K
 Comparaison intercantonale de l'évolution du loyer moyen en CHF (mensuel net) (locataires ou coopérateurs), 2010–2013

5.4 LOYERS

En comparaison intercantonale, Neuchâtel enregistre un loyer moyen relativement faible. Le loyer moyen du Canton de Neuchâtel est même le plus faible de Suisse après celui du Canton du Jura. Néanmoins, entre 2010 et 2013, Neuchâtel a enregistré une des plus fortes hausses du loyer moyen des cantons suisses, soit une augmentation de 4.3%. Le loyer moyen du Canton de Neuchâtel reste toutefois à analyser avec prudence dans la mesure où le canton se distingue par de fortes disparités entre ses régions en matière de prix de location; un loyer cantonal moyen est vague s'il n'est pas caractérisé par sa taille, son nombre de pièces ou encore la région où il se situe. Selon Wüest & Partner, la région de Neuchâtel enregistre toutefois un prix médian au m² de l'offre locative largement supérieur aux prix des régions de La Chaux-de-Fonds et du Val-de-Travers.

5L
 Prix annuel au m² de l'offre locative, Canton de Neuchâtel et régions voisines, 2ème trimestre 2015

5.5 LOGEMENTS VACANTS

Depuis les années 2000, la Suisse doit faire face à une pénurie de logements. En 2015, le taux de vacance moyen de logements est de 1.19%, soit un taux inférieur au seuil de pénurie établi à 1.5%.

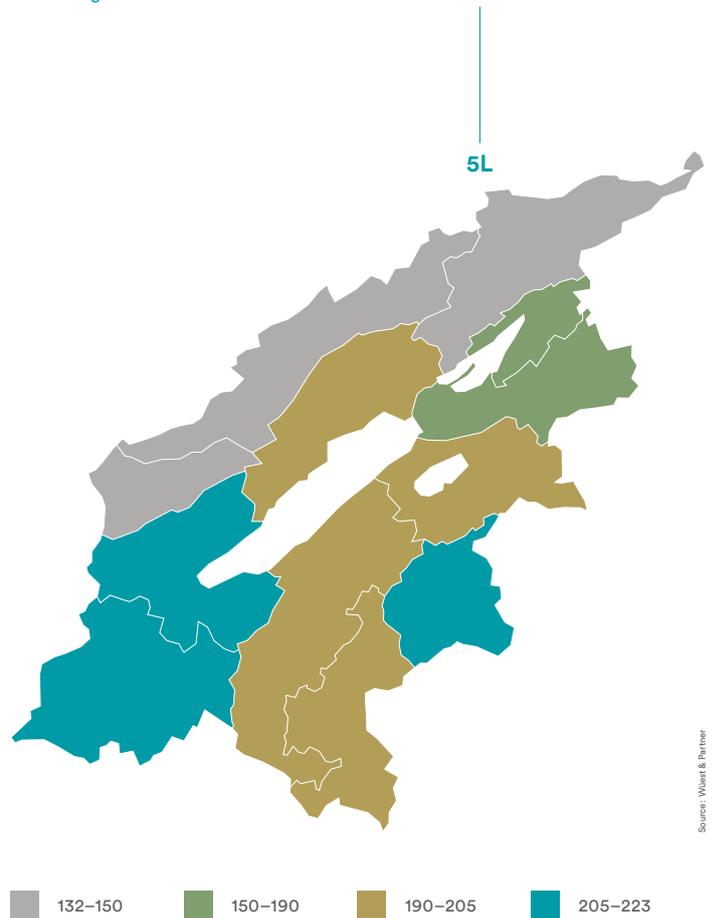
Après deux années consécutives en-dessous de la moyenne suisse, en 2015, le Canton de Neuchâtel enregistre un taux de vacance de logements supérieur à la moyenne nationale, soit 1.28%. Ainsi, le marché du logement dans le canton tend à se détendre même si cela fait près de 15 ans que le marché du logement neuchâtelois est en situation de pénurie. Le Canton du Jura, quant à lui, comptabilise le taux de vacance le plus élevé de Suisse. Ce taux s'établit à 2.35% en 2015.

5M
 Comparaison intercantonale des taux de vacance des logements, 2010–2015

5K

	2010	2011	2012	2013	CROISSANCE 2010-2013
CH	1'284	1'306	1'318	1'332	3.7%
NE	967	988	1'001	1'009	4.3%
FR	1'172	1'179	1'199	1'210	3.2%
VD	1'237	1'271	1'289	1'304	5.4%
BE	1'166	1'179	1'200	1'190	2.1%

Les chiffres présentés sont issus d'une enquête par sondage et sont donc entâchés d'une marge d'erreur.



5M

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CH	0.92%	0.94%	0.94%	0.96%	1.08%	1.19%
NE	1.26%	1.19%	1.18%	0.82%	1.04%	1.28%
FR	0.9%	0.77%	0.77%	0.66%	0.78%	0.96%
VD	0.45%	0.52%	0.56%	0.61%	0.68%	0.68%
BE	1.18%	1.26%	1.18%	1.23%	1.38%	1.47%

Source: OFS, Recensement des logements vacants

5N

	TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS
Neuchâtel	0.99%
La Chaux-de-Fonds	1.43%
Le Locle	3.97%
Boudry	0.75%
Val-de-Ruz	0.45%
Val-de-Travers	1.36%

Source: Service de statistique, Enquête relative aux logements vacants



Dans le Canton de Neuchâtel, Le Locle est le seul district à comptabiliser un taux de vacance supérieur à 1.5%, soit un taux de 3.97%. Toutefois, le Locle a connu des taux de vacance bien supérieurs au taux de 2015. En 2000, le district du Locle affichait un taux de 6.69% alors que le Canton de Neuchâtel était à 1.84%.

Sur les 1'181 logements vacants au premier juin 2015 dans le Canton de Neuchâtel, la grande majorité sont à louer et situés dans un bâtiment à plusieurs logements. Ce profil est resté stable à travers les ans et correspond aux types de biens qui caractérisent le parc immobilier neuchâtelois.

5.6 ANALYSE DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Pour compléter l'analyse de la branche de la construction et plus particulièrement pour définir la demande de logements dans le Canton de Neuchâtel, une enquête a été menée auprès des employés des entreprises du canton. Un questionnaire a été envoyé à tous les collaborateurs des entreprises membres de la CNCI et plus de 900 personnes ont pris part à la démarche. Les résultats de cette enquête permettent de dégager des tendances générales et constituent une base de travail intéressante. Cependant, ils doivent être utilisés avec précaution puisque l'enquête n'a pas été réalisée sur la base de critères scientifiques stricts (par exemple avec un plan d'échantillonnage défini et une probabilité de sondage connue).

5N

Taux de vacance des logements par district, juin 2015

50
Provenance des
répondants

Près de 70% des répondants à l'enquête habitent le Canton de Neuchâtel. Plus de la moitié d'entre eux vivent sur le Littoral, un quart dans les montagnes et 20% au sein des deux Vallées du canton. La répartition des répondants indigènes dans les différents districts du canton correspond à peu près à la répartition démographique.

Les lieux de résidence des répondants n'habitant pas dans le Canton de Neuchâtel sont divers. Un quart des non-résidents habitent en France et les trois autres quarts vivent en Suisse, dans un autre canton. Un quart des non-résidents habitent le Canton de Vaud et un quart le Canton de Berne.

La répartition dans les différentes catégories de revenu des ménages est relativement similaire entre les répondants résidant dans le canton et ceux résidant hors du canton. Le revenu mensuel brut du ménage de 70% des répondants se situe entre CHF 5'000.- et CHF 14'000.-. La composition des ménages est également comparable entre les résidents et les non-résidents, soit une majorité de ménages composés de deux et quatre personnes. En d'autres termes, le profil des pendulaires est similaire au profil des résidents.

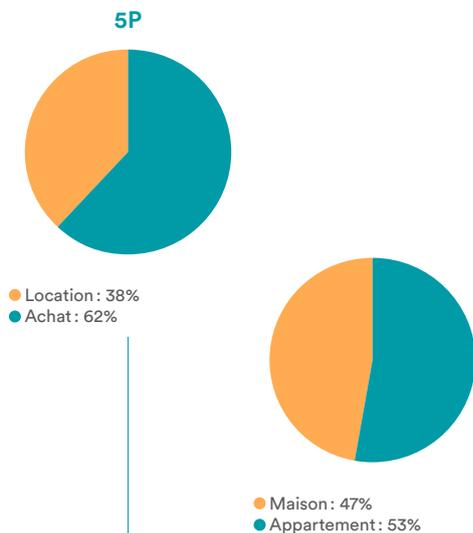
50

	RÉSIDENTS NE	NON-RÉSIDENTS NE	TOTAL
Nombre de répondants	626	279	905
Part dans le total des répondants	69%	31%	100%

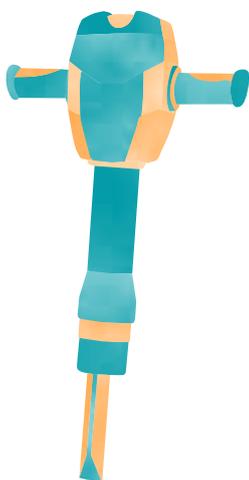
DISTRICT	RÉSIDENTS NE
Neuchâtel	36%
Boudry	19%
La Chaux-de-Fonds	16%
Val-de-Ruz	12%
Le Locle	9%
Val-de-Travers	8%

PAYS/CANTON	NON-RÉSIDENTS NE
France	25%
Vaud	24%
Berne	24%
Fribourg	7%
Jura	5%
Autres	15%





DISTRICT	ACHAT	LOCATION
Neuchâtel	42%	52%
Boudry	24%	16%
La Chaux-de-Fonds	12%	13%
Val-de-Ruz	10%	8%
Le Locle	6%	4%
Val-de-Travers	6%	7%



Analyse de la demande indigène

Deux-tiers des résidents du Canton de Neuchâtel habitent dans un appartement et plus de la moitié (55%) sont locataires d'un bien immobilier. Seuls 5% des locataires occupent une maison individuelle alors que 95% habitent dans un appartement. A contrario, les propriétaires résident majoritairement (70%) dans des maisons individuelles. Le taux de propriétaires est largement plus élevé en périphérie des villes du canton. En effet, le taux de propriétaire est de 61% au Val-de-Ruz alors qu'il n'est que de 32% dans le district de Neuchâtel.

Les résidents du Canton de Neuchâtel sont majoritairement intéressés à acheter un bien immobilier, de préférence un appartement situé sur le Littoral. En effet, s'ils devaient changer de logement, les répondants à l'enquête sont 62% à préférer l'achat. Tout en plébiscitant le Littoral, les répondants privilégiant la location d'un bien choisiraient plus largement Neuchâtel à Boudry. Pour l'achat, la différence est moins marquée entre les deux districts composant Le Littoral. Selon les répondants, le district de La Chaux-de-Fonds, quant à lui, est nettement moins attrayant que le district de Neuchâtel pour l'achat d'un bien immobilier.

Le budget moyen que les résidents neuchâtelois sont prêts à dépenser pour l'achat d'un bien immobilier dans le canton est de CHF 788'000.-. Il est de CHF 1439.- par mois (charges comprises) pour la location. En menant une analyse plus approfondie du budget moyen destiné à l'achat d'un bien, il ressort que les répondants sont prêts à investir un montant qui diffère fortement selon les régions du canton. 90% des répondants intéressés par l'achat d'un bien d'une valeur supérieure à un million de francs désirent s'installer sur le Littoral alors que ceux qui investiraient moins de CHF 500'000.-, seraient 43% à choisir le Littoral, 27% La Chaux-de-Fonds et 17% le Val-de-Ruz. Ces résultats sont en adéquation avec les prix du marché. En effet, le Littoral connaît une pénurie de logement bien plus importante que les autres régions du canton.

5P
Demande immobilière des résidents
– achat/location –
appartement/maison
– localisation

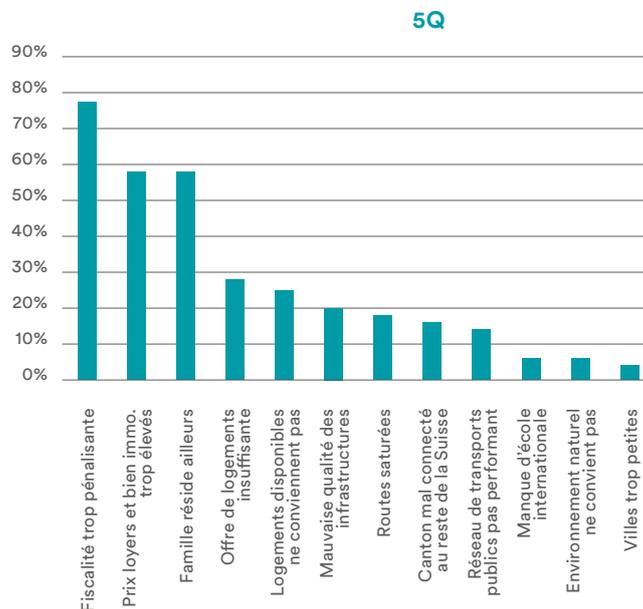
5Q
Motifs influençant le choix de ne pas résider dans le Canton de Neuchâtel

Analyse de la demande étrangère

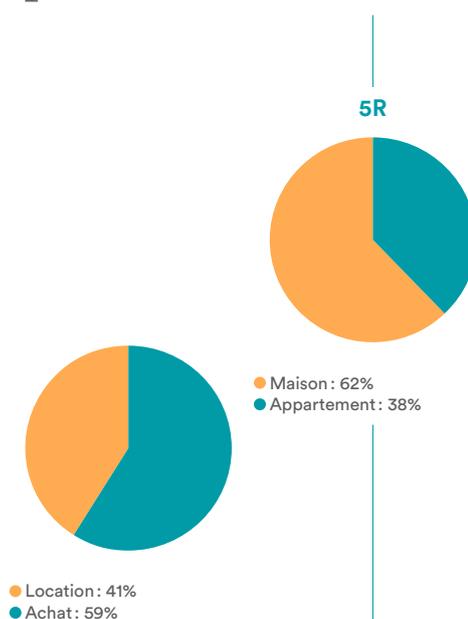
Afin de comprendre quels efforts pourraient être entrepris pour inciter les employés du canton non-résidents à venir s'établir à Neuchâtel, plusieurs éléments pouvant influencer le choix du lieu d'habitation ont été mentionnés dans le questionnaire. Les raisons principales qui impactent la décision de ne pas s'installer dans le canton sont, d'une part une fiscalité trop lourde et, d'autre part, des prix de l'immobilier considérés comme trop élevés. Selon les réponses enregistrées, pour plus de trois quarts des résidents hors-canton, la fiscalité est trop pénalisante et elle influence négativement le choix d'un emménagement à Neuchâtel; ensuite, près de 60% des répondants habitant hors-canton estiment que les prix des loyers et des biens immobiliers à l'achat sont trop élevés. En outre, la localisation de la famille reste un facteur important pour le choix du lieu de l'habitation (motif influençant pour près de 60% des répondants), bien que la marge de manœuvre du canton soit faible à ce niveau. Concernant les autres éléments testés, il est intéressant de constater que la taille des villes du canton et que la qualité des réseaux routier et ferroviaire n'ont que très peu d'influence sur le choix du lieu d'habitation.

Si les employés non-résidents sur le territoire neuchâtelois venaient à s'installer dans le Canton de Neuchâtel, ils privilégieraient l'achat d'une maison sur le Littoral. En effet, les répondants non-résidents sont près de 70% à préférer le Littoral. Le district de Neuchâtel est largement plébiscité pour la location et le district de Boudry est plutôt mentionné pour l'achat.

Le budget moyen que les non-résidents seraient prêts à déboursier pour l'achat d'un bien immobilier dans le canton est de CHF 765'000.– et de CHF 1593.– par mois (charges comprises) pour la location. Le budget moyen à l'achat serait légèrement plus faible que pour les résidents alors que le budget à la location serait plus élevé.



5R
Demande immobilière des non-résidents – achat/location – appartement/maison – localisation



DISTRICT	ACHAT	LOCATION
Neuchâtel	45%	61%
Boudry	24%	9%
La Chaux-de-Fonds	12%	17%
Val-de-Ruz	10%	3%
Le Locle	5%	6%
Val-de-Travers	4%	4%

6 ENJEUX ET PERSPECTIVES

Cette étude a pour but d'apporter une pierre à l'édifice du secteur de la construction dans le Canton de Neuchâtel, un secteur d'activités pourvoyeur de nombreux emplois et générateur de richesses sur le territoire cantonal. Il est également, en soi, un indicateur conjoncturel annonciateur des difficultés ou des reprises de l'économie.

Les résultats de cette étude montrent que le tissu est constitué exclusivement de PME, dont la structure ne permet pas toujours de répondre positivement aux appels d'offres du secteur public. Ils montrent également que la dynamique de création d'emplois a été bonne ces dernières années, notamment en raison de projets d'envergure, tant dans l'industrie que dans le secteur public. Les emplois ne sont toutefois pas toujours occupés par des résidents, corollaire d'un taux de chômage élevé qui dénote d'une inadéquation entre l'offre et la demande de travail. Le manque de perspectives de travaux d'envergure est également source d'inquiétudes, tant pour la marche des affaires que pour l'emploi.

Le cadre légal a fortement évolué ces dernières années, tendant vers une plus grande rigidité et une multiplication des normes et règlements. La révision de la LAT en constituant peut-être l'apogée. Les défis seront de taille pour le secteur.

6A

Tableau récapitulatif des perspectives et matrice SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) du secteur de la construction du Canton de Neuchâtel

6A

INDICATEUR	CONSTAT	PERSPECTIVES
MARCHE DES AFFAIRES	Les chantiers en cours permettent aux acteurs de la branche de faire des affaires. A court terme, la situation devrait perdurer. A moyen terme, elle devrait nettement se détériorer, compte tenu du manque de visibilité dans l'économie et de l'absence de projets publics d'envergure. Grâce à l'activité de rénovation, le second œuvre devrait mieux résister que le gros œuvre.	
EMPLOI	Les dernières années étaient plutôt bonnes pour le secteur, générant de la création d'emploi. Les perspectives sont faibles et l'emploi devrait partir à la baisse.	
CHÔMAGE	Le taux de chômage ne devrait pas diminuer compte tenu de la baisse prévue de l'emploi. La perspective tend ainsi vers une légère augmentation à court et moyen termes.	
INVESTISSEMENT PRIVÉ	Dans l'industrie, de gros chantiers sont sur le point de se terminer, amenant une baisse des perspectives de nouvelles commandes. La situation conjoncturelle maussade rend les perspectives encore moins bonnes. Concernant l'habitat, les mauvaises conditions cadre fiscales et les nouvelles dispositions relatives à la LAT risquent de maintenir l'investissement dans le nouveau bâti à des niveaux bas.	
INVESTISSEMENT PUBLIC	A l'instar de l'industrie, les années récentes ont été plutôt riches en projets publics d'envergure. A la suite des refus populaires du RER (2012) et de la hausse de la vignette pour financer le contournement routier de La Chaux-de-Fonds et du Locle (2013), les perspectives à court et moyen termes ne sont pas réjouissantes. Le projet Mobilité 2030 du Conseil d'Etat pourrait cependant, à moyen terme, aboutir à d'importants investissements publics.	

FORCES

- La révision de la loi sur les constructions apporte une simplification des procédures.
- L'impôt foncier sur les personnes physiques n'est pas perçu dans le Canton de Neuchâtel.
- L'harmonisation en cours entre la Loi fédérale sur les marchés publics et les lois cantonales devrait apporter une plus grande clarté dans l'octroi des marchés publics.
- Avec plus de 4% du PIB cantonal, la construction est le 8^e secteur d'activité du Canton de Neuchâtel.

FAIBLESSES

- La fiscalité des personnes physiques (dont la valeur locative et les droits de mutation) est trop lourde, impactant négativement la décision de construire ou d'acquérir un bien immobilier.
- La procédure d'octroi de permis de construire est encore trop compliquée.
- La structure des entreprises neuchâteloises dans le domaine de la construction (PME de moins de 250 collaborateurs) restreint les possibilités de travail local lors des soumissions de lots d'importance dans les marchés publics.
- L'offre de main d'œuvre est inadaptée à la demande.
- Les PME rencontrant des difficultés pour des demandes de permis de construire de faible ou moyenne importance n'ont pas de service proposé, au contraire des grandes entreprises.
- Le lobbying pour les investissements fédéraux à Berne est insuffisant par rapport aux autres cantons.
- Les investissements privés sont faibles, reflétant de mauvaises conditions cadre.

OPPORTUNITÉS

- Simplifier le processus relatif à la demande de permis de construire, alléger les contraintes administratives et réduire les voies de recours.
- Saucissonner les lots lors des appels d'offres publics à des niveaux permettant aux PME neuchâteloises du secteur d'y répondre.
- Financer les nouveaux grands projets d'infrastructure (RER et contournement des Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle).
- Baisser la valeur locative des biens immobiliers.
- Supprimer l'impôt foncier pour les personnes morales.
- Simplifier la méthode de calcul de la fiscalité immobilière.
- Réduire la fiscalité des personnes physiques.

MENACES

- Investissement public: pas de visibilité en matière de grand projet.
- Risque de stopper la réforme de la fiscalité des personnes physiques (2^e volet).
- Réduction des surfaces à bâtir faisant suite à la révision de la LAT.
- Restriction des conditions d'embauche pour la main-d'œuvre étrangère (permis B principalement) liée à l'initiative contre l'immigration de masse acceptée par le peuple suisse le 9 février 2014.

SOURCES

Administration fédérale des contributions (AFC), Informations fiscales, l'imposition de la valeur locative, 2015

Administration fédérale des contributions (AFC), Informations fiscales, l'impôt foncier, 2015

Conférence suisse des impôts (CSI), Taux d'imposition des droits de mutation pour les Cantons de Berne, Fribourg, Vaud et Neuchâtel

Conseil fédéral, Répartition de la richesse en Suisse, Rapport en réponse au postulat du 7 décembre 2010 déposé par Jaqueline Fehr (10.4046), 27.08.2014

CREA Institut de macroéconomie appliquée de l'Université de Lausanne, Estimations du PIB neuchâtelois et prévisions économiques

Département du développement territorial et de l'environnement du Canton de Neuchâtel, Rapports de gestion 2007 à 2014

Eurostat, Répartition de la population en fonction des modalités de jouissance du logement, 2012

Office fédéral de la Statistique (OFS), Démographie des entreprises (UDEMO), 2001–2013

Office fédéral de la Statistique (OFS), Recensement des logements vacants, 2010–2015

Office fédéral de la Statistique (OFS), Relevé structurel (RS), 2010–2013

Office fédéral de la Statistique (OFS), Statistique annuelle de la construction et des logements, 2001–2013

Office fédéral de la Statistique (OFS), Statistique de la population et des ménages (STATPOP), 2001–2013

Office fédéral de la Statistique (OFS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL), 2013

Office fédéral de la Statistique (OFS), Statistique des frontaliers (STAF), 2000–2014

Office fédéral de la Statistique (OFS), Statistique structurelle des entreprises (STATENT), 2011–2013

Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO), Estimations du PIB suisse, 2013–2016

Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO), Statistiques du marché du travail, 2007–2014

Secrétariat d'Etat aux migrations (SEM), Statistique de travail de longue durée

Service de statistique du Canton de Neuchâtel (STAT NE), Enquête relative aux logements vacants, 2015

Service de statistique du Canton de Neuchâtel (STAT NE), Statistique des salaires, 2012

Wüest & Partner, Prix de l'offre locative, 2^e trimestre 2015

Wüest & Partner, Prix de l'offre PPE, 2^e trimestre 2015

IMPRESSUM

**Chambre neuchâteloise
du commerce et de l'industrie**
Rue de la Serre 4
2001 Neuchâtel

Rédaction :
Patricia Da Costa, Matthieu Aubert, économistes

Avec la participation du :
Service de statistique du Canton de Neuchâtel
Gérard Geiser
Rue du Château 19
2001 Neuchâtel

Avec la précieuse collaboration de :
Institut Créa, Université de Lausanne
Claudio Sfreddo

Conception graphique et illustrations :
supero.ch

Date de publication :
Novembre 2015

