

Rating de la macro-situation habitation

Ville de Langenthal



FP RE

Lieu

Ville
Lieu

Langenthal (OFS: 329)
Langenthal (FPRE: CH-02-000570)

Agglomération OFS
Type de commune OFS
Canton
Région MS
Région FPRE
Type d'espace FPRE
Fusions:

Centre hors agglomérations
Commune urbaine tertiaire d'une petite ou hors agglomération
Bern
Oberaargau (OFS: 15) 
Mittelland 
Autres zones urbaines
La commune a fusionné en 2010 avec: Untersteckholz (OFS: 343)
en 2021 avec: Obersteckholz (OFS: 334)

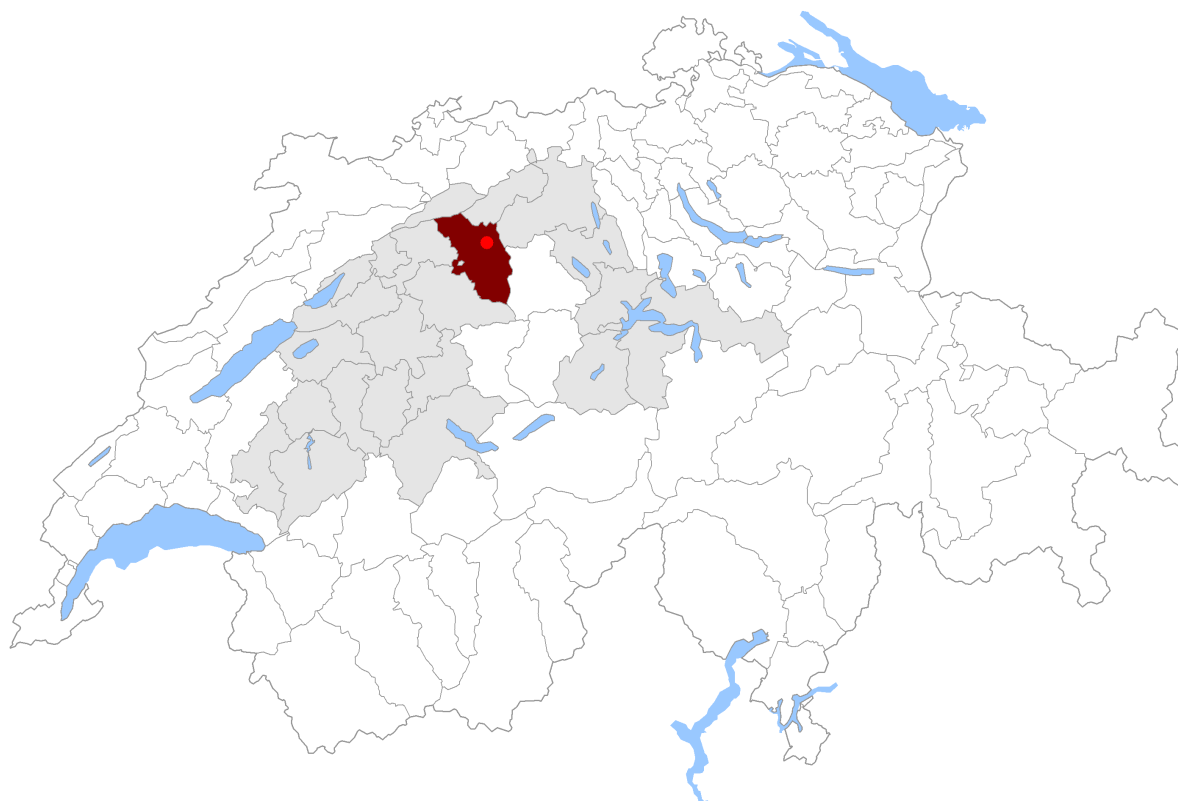


Table des matières

1. Texte de la macro-situation habitation
2. Rating de la macro-situation: indicateurs
3. Rating de la macro-situation habitation
4. Rating de la macro-situation: interprétation

1 Texte de la macro-situation habitation

Ville de Langenthal

Selon la définition de l'OFS, Langenthal est une «commune urbaine tertiaire» et fait partie d'un centre hors agglomérations dans le Canton de Berne. La ville de Langenthal compte 16'141 habitants (2024), répartis sur 7'541 ménages (2024); la taille moyenne d'un ménage est de 2.14 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2019 et 2024 est de 38 personnes. Selon Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo, en 2023, 27.8% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse: 33.2%), 32.7% aux couches sociales moyennes (Suisse: 31.8%) et 39.5% aux couches sociales modestes (Suisse: 35%). Entre 2019 et 2024, la charge fiscale moyenne pour familles a baissé faiblement et pour célibataires est restée stable. Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la ville de Langenthal compte 1'352 entreprises avec 13'386 employés en 2023. Ceci correspond à une croissance de 131 entreprises et à une croissance de 892 employés depuis 2012. Sur les 10'297 équivalents à plein temps, 74.8 (1%) se trouvent dans le secteur primaire, 3'114 (30%) dans le secteur secondaire et 7'108 (69%) dans le secteur tertiaire.

Langenthal est un centre. Les centres (centre-ville) les plus rapidement atteignables en transport individuel sont Solothurn (39 min.), Olten (41 min.) et Aarau (49 min.). En transports publics, les centres les plus rapidement atteignables sont Olten (32 min.), Bern (43 min.) et Aarau (47 min.).

À la fin 2024, la ville compte un effectif de 8'519 unités d'habitations, dont 1'766 maisons individuelles et 6'753 appartements dans des immeubles. Avec 20.7%, la quote-part des maisons individuelles est moyenne nationale (21.1%).

L'activité moyenne de nouvelles constructions est de 26 appartements par année entre 2018 - 2023, 0.31% de l'effectif 2018. Avec 1.71% (146 appartements), le taux de logements vacants (2025) est fortement supérieur à la moyenne nationale (1%). Des 146 appartements, 100% sont dans d'anciennes constructions et 81% sont des appartements locatifs.

Selon le modèle prospectif du logement 2025 de FPRE, on attend dans la ville de Langenthal dans les prochains 16 ans (2024-2040, scénario moyen avec une politique d'aménagement du territoire inchangée) une demande supplémentaire de 495 appartements (soit par an: 31).

Selon le modèle d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 31 décembre 2025), le niveau de prix de la propriété privée (construction nouvelle moyenne) à Langenthal est de 7'874 CHF/m² pour les maisons individuelles et de 7'583 CHF/m² pour les propriétés par étage. Le loyer de marché net des appartements (construction nouvelle moyenne) moyennement bien situés est de 218 CHF/m²a. Pour une maison individuelle typique, les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisé) se trouvent, entre 300 - 425 CHF/m² et pour un immeuble de plusieurs logements typique entre 895 - 1'515 CHF/m² (PPE) resp. 135 - 925 CHF/m² (AL) selon l'emplacement. En comparaison régionale, le niveau de prix est très élevé.

Les cinq dernières années, les prix pour une maison individuelle moyenne dans la région MS Oberaargau ont augmenté de 13.8% (terrain à bâtir pour MI: 9.8%), l'évolution des prix des logements moyens en copropriété est de 19.2% (terrain à bâtir pour MPF avec PPE: 23.2%). Durant la même période, les loyers de marché pour des AL sont changés de 8.3% (terrain à bâtir pour MPF avec AL: -9.1%). Selon FPRE, le niveau des valeurs immobilières de Langenthal est plutôt bas.

2 Rating de la macro-situation: indicateurs Ville de Langenthal

indicateurs

	Niveau actuel										Niveau prospectif*				
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++	
Taille du marché															
Habitation								X					X		
Bureau							X						X		
Vente							X						X		
Industrie de pointe							X						X		
Industrie traditionnelle							X							X	
Logistique					X								X		
Développement															
Ménages					X									X	
Employés bureau						X							X		
Employés vente					X								X		
Employés industrie de pointe			X											X	
Employés industrie traditionnelle				X									X		
Population															
Couches sociales						X							X		
Pouvoir d'achat				X									X		
Charge fiscale			X										X		
Économie															
Branches à forte valeur ajoutée				X										X	
Charge fiscale pers. morales	X												X		
Accessibilité / accès au trafic															
Accessibilité TMI			X										X		
Accessibilité écoles supérieures					X								X		
Accès au trafic					X								X		
Facteur du risque															
Habitation				X									X		
Bureau			X										X		
Vente		X										X			
Industrie de pointe			X									X			
Industrie traditionnelle			X									X			
Logistique			X									X			

*Le modèle prospectif 2025 intègre les nouveaux scénarios de population pour la Suisse et les cantons (OFS, 2025) ainsi que les scénarios sectoriels à long terme par régions MS (ARE, OFEN, 2025). Dans le cadre de l'intégration de ces nouvelles bases de données, le modèle prospectif a également été développé davantage.
Sources: OFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, modèle prospectif FPPE.

3 Rating de la macro-situation habitation Ville de Langenthal

Ratings de détail - habitation

	Rating actuel	Rating prospectif*
Taille du marché et réserves constructibles	4.5	4.5
Évolution du nombre des ménages	3.0	3.5
Couches sociales	3.5	3.5
Charge fiscale	2.0	2.0
Facteur du risque		2.5

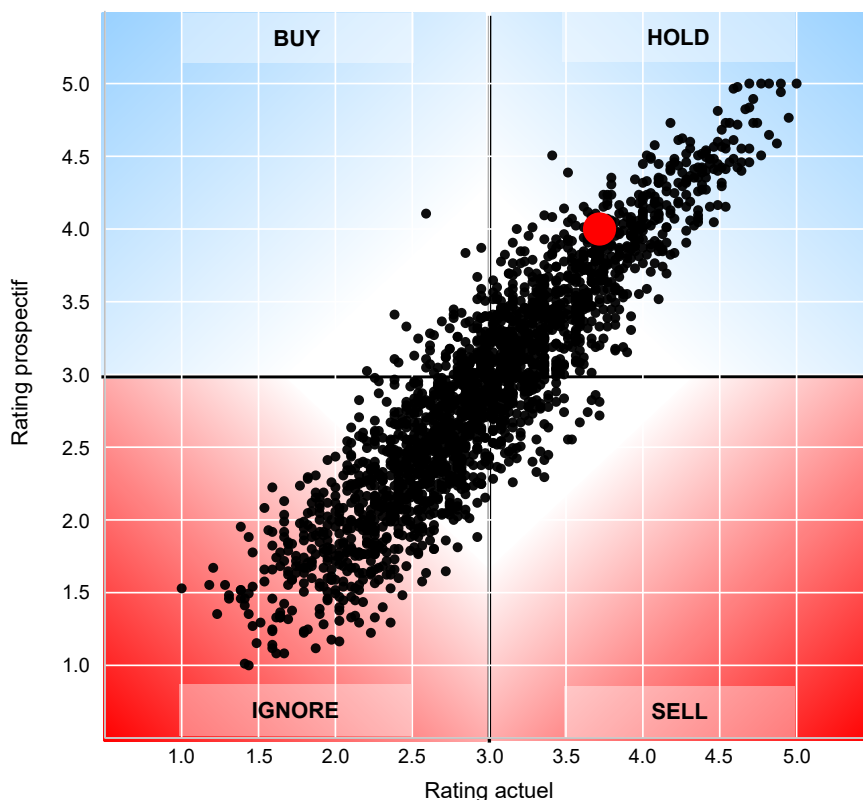
Tension actuelle du marché, tendances à long terme et évolution de l'offre

	Tension du marché	Tendance (revenus réels)
Tension actuelle du marché et tendances	faible	≈
Évolution de l'offre	Évolution de l'offre ≈ évolution de la demande	
Risque politique/réglementaire	élevée	

Rating de synthèse - habitation

	Rating actuel	Rating prospectif*
Rating	3.72	4.00
Évaluation	Bon emplacement avec un potentiel d'amélioration relatif	

Analyse du site



*Le modèle prospectif 2025 intègre les nouveaux scénarios de population pour la Suisse et les cantons (OFS, 2025) ainsi que les scénarios sectoriels à long terme par régions MS (ARE, OFEN, 2025). Dans le cadre de l'intégration de ces nouvelles bases de données, le modèle prospectif a également été développé davantage.
Sources: OFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, modèle prospectif FPPE.

4 Rating de la macro-situation: interprétation

Ville de Langenthal

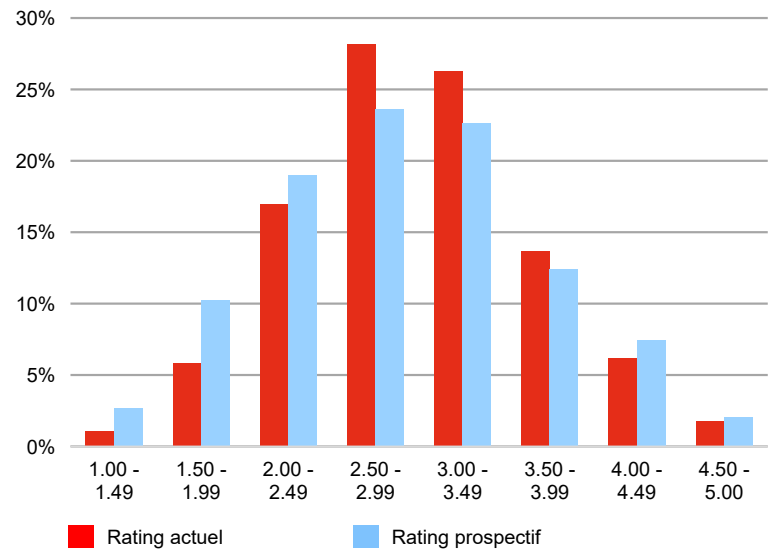
Interprétation des ratings

La notation macro-situation actuelle et prospective de FPRE évalue un emplacement en comparaison à tout autre site. Il s'agit d'une notation relative. C'est-à-dire: une amélioration de notation prospective face à la notation actuelle peut représenter un développement négatif dans un marché en déclin, ce qui s'avère moins défavorable qu'une évolution dans le marché global.

Rating de la macro-situation habitation

Ratings relatifs

- 4.50 - 5.00: Excellent
- 4.00 - 4.49: Très bon
- 3.50 - 3.99: Bon
- 3.00 - 3.49: Moyen
- 2.50 - 2.99: Défavorable
- 2.00 - 2.49: Mauvais
- 1.50 - 1.99: Très mauvais
- 1.00 - 1.49: Extrêmement mauvais



Risque politique/réglementaire

L'indicateur des risques politiques et réglementaires liés au développement immobilier repose sur trois sous-indicateurs : « orientation politique », « propension à la croissance » et « marché immobilier libéral ». L'indicateur global est une synthèse des sous-indicateurs avec les niveaux « moyen », « élevé » et « très élevé ».

Source : modélisations Fahrländer Partner (base de calcul : segmentation de la demande sur le marché du logement, comportement lors des élections et des votations).

Indication

FPRE calcule les notifications de situation et de marché avec le plus grand soin en se référant aux chiffres les plus récents à disposition. Les énoncés se réfèrent à des données d'estimation de situations générales protégées, sans pour autant prendre en compte les propriétés de la micro-situation et de l'objet ainsi que l'accord de la configuration globale.

5 Impressum

Conditions d'utilisation

Tous droits réservés. Les informations sont la propriété de Fahrländer Partner AG Raumentwicklung. Le présent produit ne peut être ni revendu ni reproduit sans l'autorisation écrite préalable de l'auteur. Certains passages de texte ou données peuvent être cités, à condition que l'auteur et la source soient identifiés.

Toutes les informations et tous les modèles contenus dans cette publication ont été élaborés ou calculés par Fahrländer Partner AG Raumentwicklung avec le plus grand soin, sur la base des données les plus récentes disponibles. Toutefois, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude, la précision, l'actualité et l'exhaustivité du contenu de ces informations. Le contenu de cette publication est exclusivement destiné à l'information. Toute responsabilité est exclue.

À propos de FPRE

Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) est une entreprise privée de conseil et de recherche dont le siège principal est à Zurich et qui possède des succursales à Berne et à Francfort-sur-le-Main. FPRE est détenue par les partenaires dirigeants et est totalement indépendante. L'entreprise est l'un des principaux fournisseurs de données et de modèles numériques pour l'évaluation immobilière et le développement territorial. Avec le système d'évaluation et d'analyse immobilière IMBAS, FPRE gère l'une des grandes applications d'économie immobilière pour la Suisse, l'Allemagne et la Principauté du Liechtenstein. FPRE met également à disposition des données de marché, des modèles d'évaluation et des benchmarks via des interfaces standardisées (API) et permet ainsi des intégrations sans rupture dans les processus numériques. Les notations, les benchmarks et les évaluations automatisées sont ainsi mis à disposition pour l'analyse et l'évaluation de portefeuilles entiers d'hypothèques ou de placements instantanément.

Les ratings de la macro-situation vous proposent des évaluations actuelles et prospectives sur la qualité d'un investissement. Des ratings pour les biens immobiliers résidentiels locatifs, les bureaux, les surfaces de vente, de commerce et d'industrie sont à votre disposition. Obtenez des ratings pour chaque emplacement en Suisse en quelques clics dans l'application IMBAS. Ou alors utilisez notre API pour l'intégration des contrôles communaux dans votre propre système. Les ratings de la macro-situation peuvent être commandés à la pièce ou téléchargés sur IMBAS.

Plus d'informations

<https://fr.fpre.ch/tools/imbasmakro-lageratings/>

Contact

Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zurich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
<https://fr.fpre.ch/>

Emplacements
Zurich
Berne
Francfort