

Communiqué de presse

Diminution du nombre de logements vacants au 1^{er} juin 2023 dans le Canton de Neuchâtel

Au 1^{er} juin 2023, avec 1824 appartements disponibles sur le marché immobilier, le Canton de Neuchâtel présente un taux de vacance des logements de 1,85%, au-dessus du seuil de pénurie. Après une stabilisation entre 2019 et 2021, la diminution entamée en 2022 se confirme en 2023 puisque le canton affiche 335 logements vacants de moins qu'une année auparavant. Ces informations sont extraites de l'enquête annuelle sur les logements vacants effectuée par le service de statistique.

En date du 1^{er} juin 2023, on trouvait 1824 logements vacants sur l'ensemble du territoire cantonal, soit 335 logements de moins qu'en 2022. Malgré cette baisse, le taux de logements vacants reste au-dessus du seuil de pénurie (1,50%), soit à 1,85%, contre 2,20% en 2022.

Cette diminution de logements vacants est cohérente avec la croissance démographique observée depuis deux ans dans le canton. De plus, l'arrivée de personnes en provenance d'Ukraine y contribue également.

Baisse des logements vacants malgré l'augmentation du parc

Dans l'ensemble du canton, au 1^{er} janvier 2023, on dénombre 98'542 logements au total (disponibles, vides ou occupés), en hausse de 349 unités par rapport à l'année précédente.

La région des Montagnes neuchâteloises offre 1107 appartements vacants, la région Littoral en propose 515 et les Vallées 202.

Par rapport à l'année précédente, la région Montagnes (-220 logements vacants), le Littoral (-134 logements vacants) et le Val-de-Ruz (-37 logements vacants) enregistrent des baisses, contrairement au Val-de-Travers (+56 logements vacants).

Logements vacants, Neuchâtel	Parc de logements			Logements vacants			Taux de vacance		
	au 1 ^{er} janvier			au 1 ^{er} juin			au 1 ^{er} juin		
	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation ⁽¹⁾
Canton	98 193	98 542	+ 349	2 159	1 824	- 335	2.20%	1.85%	- 0.35
Région									
Littoral	51 739	52 033	+ 294	649	515	- 134	1.25%	0.99%	- 0.26
Montagnes	30 795	30 776	- 19	1 327	1 107	- 220	4.31%	3.60%	- 0.71
Val-de-Ruz	8 527	8 563	+ 36	100	63	- 37	1.17%	0.74%	- 0.43
Val-de-Travers	7 132	7 170	+ 38	83	139	+ 56	1.16%	1.94%	+ 0.78
Commune de plus de 10'000 habitants									
Neuchâtel	25 563	25 616	+ 53	334	231	- 103	1.31%	0.90%	- 0.41
La Chaux-de-Fonds	21 830	21 762	- 68	853	768	- 85	3.91%	3.53%	- 0.38
Le Locle	6 631	6 659	+ 28	411	286	- 125	6.20%	4.29%	- 1.91
Val-de-Ruz	8 527	8 563	+ 36	100	63	- 37	1.17%	0.74%	- 0.43
Val-de-Travers	6 342	6 377	+ 35	82	133	+ 51	1.29%	2.09%	+ 0.80

⁽¹⁾ en point de %

Baisse du taux de vacance dans trois régions sur quatre

Le rapport entre les effectifs de logements vacants (au 1^{er} juin) et l'ensemble du parc de logements (estimé au début de l'année) fournit le taux de vacance. Selon les normes en usage, on admet généralement qu'il y a pénurie lorsque ce taux est inférieur à 1,50%. Pour la septième année consécutive, le taux de vacance cantonal se trouve au-dessus de ce seuil de pénurie attestant d'une situation relativement détendue du marché du logement dans le canton.

À relever toutefois qu'au 1^{er} juin 2023, seules les régions Montagnes et Val-de-Travers ne se trouvent pas en situation de pénurie. Les deux autres régions connaissent des taux de vacance inférieurs à 1,50%.

Taux de vacance des logements, par région, en %

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Canton	1.19	1.18	0.82	1.04	1.28	1.15	1.53	2.04	2.39	2.35	2.36	2.20	1.85
Région													
Littoral	0.49	0.43	0.44	0.77	0.89	0.71	1.10	1.39	1.75	1.52	1.53	1.25	0.99
Montagnes	2.45	2.58	1.48	1.60	2.13	2.04	2.52	3.27	3.79	4.19	4.27	4.31	3.60
Val-de-Ruz	0.64	0.66	0.45	0.45	0.47	0.74	0.89	1.40	1.58	1.38	0.90	1.17	0.74
Val-de-Travers	1.38	1.04	1.04	1.24	1.36	1.01	1.15	2.20	1.93	1.59	1.74	1.16	1.94

grisé: situation de pénurie (<1.5%)

Surtout des 3 et 4 pièces

Les appartements sont plus ou moins prisés en fonction de leur nombre de pièces. On observe en général, dans toutes les régions, que les logements de 3 et 4 pièces représentent la majorité des logements disponibles (entre 61% et 76%).

Logements vacants selon le nombre de pièces, par région, 2023

	Nombre de pièces							Répartition en fonction du nbre de pièces, en %						
	1	2	3	4	5	6 et +	Total	1	2	3	4	5	6 et +	Total
Canton	137	307	789	454	94	43	1 824	7.5	16.8	43.3	24.9	5.2	2.4	100
Région														
Littoral	70	78	188	126	37	16	515	13.6	15.1	36.5	24.5	7.2	3.1	100
Montagnes	55	212	499	283	38	20	1 107	5.0	19.2	45.1	25.6	3.4	1.8	100
Val-de-Ruz	6	4	31	17	5	0	63	9.5	6.3	49.2	27.0	7.9	0.0	100
Val-de-Travers	6	13	71	28	14	7	139	4.3	9.4	51.1	20.1	10.1	5.0	100

En termes de durée de la vacance, les logements qui restent le plus longtemps inoccupés se situent principalement dans les Montagnes où plus d'un tiers (36,1%) des logements sont vacants depuis plus d'un an. À l'inverse, c'est dans la région de Val-de-Ruz que la relocation s'opère le plus rapidement : plus de la moitié (58,7%) des logements sont offerts sur le marché depuis moins de quatre mois.

Loyers des appartements vacants

L'examen de l'évolution de la moyenne cantonale en matière de loyer est très délicat, tant les différences entre régions sont importantes. Entre 2022 et 2023 et au niveau cantonal, on constate une diminution du loyer moyen pour les logements vacants de 2, de 5 et de 6 pièces et plus. La baisse de loyer la plus marquée concerne les 5 pièces (-146 francs par mois). Quant aux logements d'une pièce, de 3 et de 4 pièces, ils présentent une hausse de leur loyer, la plus prononcée étant celle des 4 pièces (+51 francs par mois).

Pour ce qui concerne les charges, une augmentation est perceptible mais très variable en fonction du nombre de pièces ainsi que de la localisation géographique du logement.

Loyer mensuel moyen des logements vacants à louer, au 1er juin 2023, par région, (sans les charges, en francs)

	Nombre de pièces					
	1	2	3	4	5	6 et +
Régions:						
Littoral	724	1 023	1 236	1 471	2 015	2 426
Montagnes	479	652	828	1 082	1 185	1 444
Val-de-Ruz	587	972	986	1 197	1 502	...
Val-de-Travers	665	818	845	1 139	1 374	1 577
CANTON	598	743	922	1 184	1 495	1 710

Remarques:

- a) Les loyers ne sont indiqués que s'il y a au moins trois objets (par catégorie) avec indication du loyer.
- b) Les moyennes des loyers se rapportent aux logements vacants "à louer uniquement" ou "à louer ou à vendre" avec indication du loyer

Logements vacants

Sont considérés comme vacants tous les logements habitables (meublés ou non) destinés à la location ou à la vente et qui étaient inoccupés au 1^{er} juin. Sont également pris en compte les maisons individuelles inoccupées et destinées à la location ou à la vente, de même que les logements vacants déjà loués pour une date ultérieure.

Taux de vacance

Le calcul du taux de vacance est réalisé en rapportant le nombre de logements vacants au parc total de logements. Ce dernier est fourni par l'Office fédéral de la statistique (OFS) grâce à une extraction des données saisies par les communes dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) qui recense toutes les constructions à usage d'habitation en Suisse.

- Les principaux résultats relatifs aux loyers, à la durée de la vacance ainsi que le détail par commune sont disponibles sur : www.ne.ch/stat
- De nombreuses représentations cartographiques (par commune et par région) sont consultables en ligne sur : <https://atlas.ne.ch>

Contacts :

Laurent Kurth, conseiller d'État, chef du Département des finances et de la santé,

tél. 032 889 64 00, pour des questions de politique du logement ;

Gérard Geiser, chef du service de statistique, tél. 032 889 68 22, pour des questions sur l'organisation de l'enquête.

Neuchâtel, le 11 septembre 2023

Annexe :

