

Enquête annuelle sur les locaux vacants dans le canton de Neuchâtel

Près de 52 600 m² de surfaces industrielles ou commerciales vacantes en juin 2016

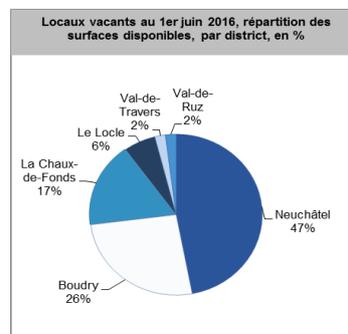
Au 1^{er} juin 2016, le canton de Neuchâtel recense 191 locaux commerciaux, industriels ou artisanaux vacants, représentant une surface totale de 52'588 m². Par rapport à l'année précédente, la surface vacante a augmenté de presque 6000 m², soit une hausse de 13%. Ces informations émanent de l'enquête annuelle auprès des communes et des agences immobilières effectuée par le service de statistique du canton de Neuchâtel.

10'587 m² en plus dans le district de Neuchâtel

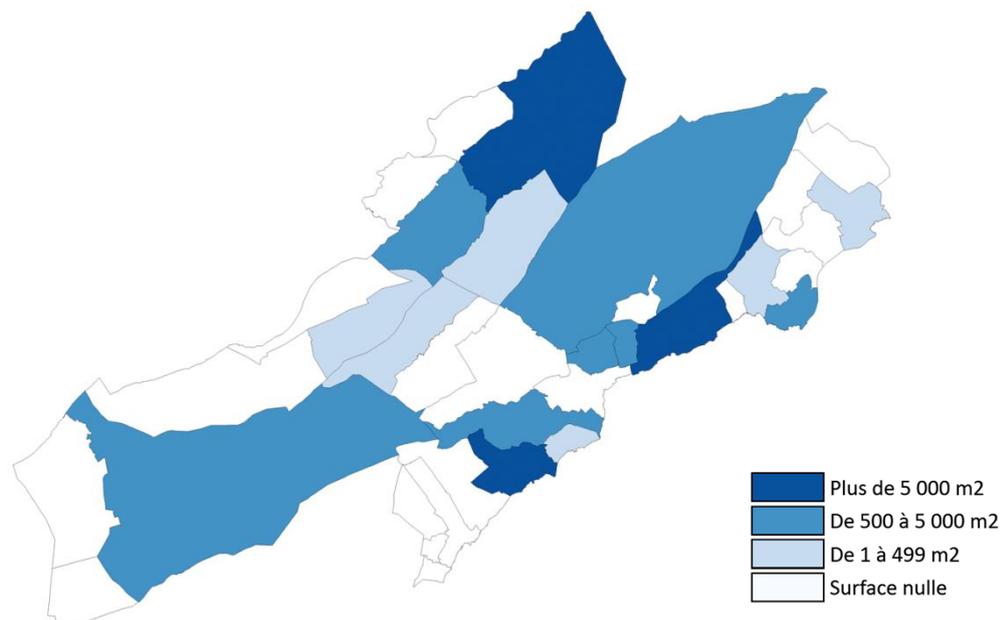
Le district de Neuchâtel est celui qui offre le plus de surface commerciale ou industrielle, et c'est aussi celui dont la surface de locaux vacants a le plus augmenté, passant de 14'096 m² à 24'683 m² entre 2015 et 2016 (+75%). C'est surtout dans la catégorie « Bureaux, cabinets médicaux, etc. » que les surfaces disponibles ont augmenté (+10'396) alors que pour les « Magasins, locaux de vente » elles ont diminué (-2'178) en une année.

Les districts du Locle et de Val-de-Travers ont également augmenté leur surface de locaux vacants alors que les trois autres districts ont diminué la leur, celui de La Chaux-de-Fonds dans la plus grande mesure (-4'687 m²).

Locaux vacants, Neuchâtel Situation au 1er juin	2015		2016		Variation de la surface
	Nombre	Surface	Nombre	Surface	
Canton	169	46 632	191	52 588	+ 5 956
District					
Neuchâtel	66	14 096	78	24 683	+ 10 587
Boudry	17	13 840	21	13 734	- 106
Val-de-Travers	4	960	5	1 193	+ 233
Val-de-Ruz	15	1 468	9	883	- 585
Le Locle	13	2 582	20	3 096	+ 514
La Chaux-de-Fonds	54	13 686	58	8 999	- 4 687



Locaux industriels ou commerciaux vacants, surfaces disponibles par commune, 1^{er} juin 2016 :

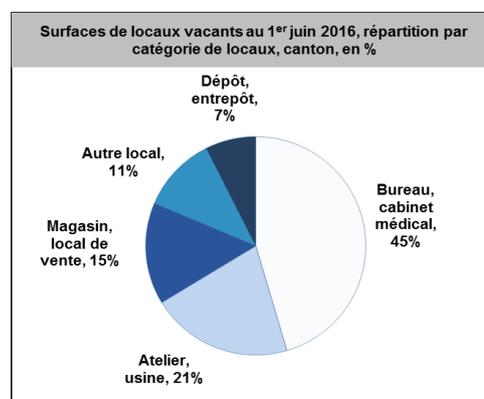


Des bureaux et des cabinets médicaux en majorité

Pour les besoins de l'enquête, différentes catégories de locaux ont été définies. Les 191 objets recensés dans le canton se répartissent de la façon suivante :

« Bureau, cabinet médical », « Magasin, local de vente », « Dépôt, entrepôt, hangar », « Atelier, usine » et « Autre local ».

Ce sont les bureaux et cabinets médicaux qui sont les plus nombreux et qui proposent la surface vacante la plus vaste, comme c'était déjà le cas en 2015.



Locaux vacants, Neuchâtel, 2015 et 2016	2015		2016		Variation de la surface, en %
	Nombre	en m ²	Nombre	en m ²	
Situation au 1 ^{er} juin					
Canton	169	46 632	191	52 588	+13%
Catégorie					
Bureau, cabinet médical, etc	88	20 738	93	23 888	+15%
Magasin, local de vente	31	5 005	40	7 904	+58%
Atelier, usine	16	14 652	11	10 985	-25%
Dépôt, entrepôt, hangar	20	3 964	27	3 908	-1%
Autre local*	14	2 273	20	5 903	+160%

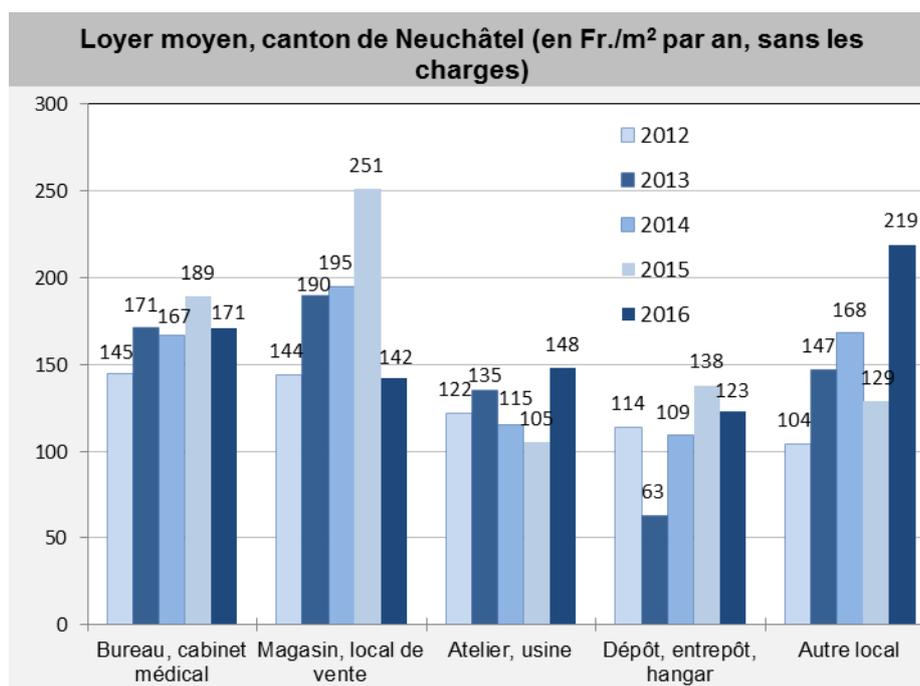
*: Hôtels, restaurants, locaux polyvalents et locaux dont l'usage n'est à priori pas déterminé

Loyers fluctuants pour toutes les catégories de locaux vacants

Le loyer constitue une variable importante relevée lors de l'enquête. Exprimé en francs par m² par année, cet indicateur connaît une évolution différenciée selon les affectations des locaux.

Par rapport au 1^{er} juin 2015, une hausse de loyer est constatée pour les ateliers et usines (+43 francs/m²) ainsi que pour les objets de la catégorie « Autre local » (+90 francs/m²).

Les autres catégories de loyer ont présenté une baisse. La plus forte d'entre elles est celle des magasins et locaux de vente (-109 francs/m²), qui avait présenté une forte hausse en 2015.



Loyers moyens (sans les charges) différents selon les régions

Dans le district de Neuchâtel, les magasins et locaux de vente affichent la baisse de loyer la plus marquée (-60 francs/m²) par rapport au 1^{er} juin 2015. La situation est identique dans celui de Boudry, avec une baisse de 48 francs/m² pour cette même catégorie de locaux.

Dans le district de La Chaux-de-Fonds, toutes les catégories de locaux vacants affichent une légère baisse de loyer, excepté les ateliers et usines (+11 francs/m²).

En Ville de Neuchâtel, la baisse des loyers des magasins et locaux de vente est encore plus importante qu'au niveau du district puisqu'elle diminue de 127 francs/m².

Loyer moyen des locaux industriels ou commerciaux vacants à louer, au 1er juin 2016, par district et par ville (sans les charges)

En francs par m ² , par an	Bureau, cabinet médical	Magasin, local de vente	Atelier, usine	Dépôt, entrepôt	Autre local
Districts:					
Neuchâtel	180	273	-	100	320
Boudry	173	173	-	150	-
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Val-de-Ruz	118	-	-	-	75
Le Locle	110	88	-	-	141
La Chaux-de-Fonds	148	128	124	119	87
Villes:					
Neuchâtel	180	312	-	100	320
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Val-de-Ruz	118	-	-	-	75
Le Locle	108	88	-	-	141
La Chaux-de-Fonds	149	128	124	119	87
TOTAL	171	142	148	123	219

Remarques:

a) Les loyers ne sont indiqués que s'il y a au moins trois locaux (par catégorie) avec indication du loyer.

b) Le calcul de la moyenne est pondéré par la surface.

Définitions

Est considéré comme vacant, tout local qui répond simultanément aux deux conditions suivantes :

- être inoccupé, mais utilisable^{*)} immédiatement au 1^{er} juin, même si l'affectation de la surface totale n'est pas encore définie;
- être proposé à la location durable (trois mois au moins) ou à la vente.

^{*)} Les locaux à louer ou à vendre partiellement inachevés, dont les finitions au gré du preneur ne seront réalisées qu'après la transaction, sont considérés comme utilisables.

Par contre, n'ont pas été pris en considération :

- les locaux déjà loués ou vendus au 1^{er} juin, mais encore inoccupés à cette date;
- les locaux destinés à la démolition ou à des travaux de transformation;
- les locaux qui ne peuvent être utilisables dans un délai rapproché, faute d'un degré d'achèvement suffisant;
- les locaux fermés sur ordre des services d'urbanisme ou d'hygiène.

- Les principaux résultats de l'enquête sont disponibles sur le site Internet de l'État de Neuchâtel sur www.ne.ch/stat
- De nombreuses représentations cartographiques sont consultables en ligne sur www.ne.ch/cartostat

Pour de plus amples renseignements :

Gérard Geiser, chef du service de statistique, tél. 032 889 68 22.

Neuchâtel, le 13 septembre 2016