

Enquête annuelle sur les locaux vacants dans le canton de Neuchâtel

Plus de 37 000 m² de surfaces industrielles ou commerciales vacantes en juin 2017

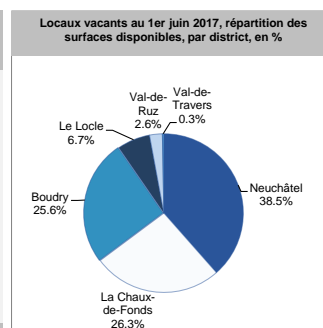
Au 1^{er} juin 2017, le canton de Neuchâtel recense 175 locaux commerciaux, industriels ou artisanaux vacants, représentant une surface totale de 37'362 m². Par rapport à l'année précédente, la surface vacante a diminué d'un peu plus de 15'000 m², soit une baisse de 29%. Ces informations émanent de l'enquête annuelle auprès des communes et des agences immobilières effectuée par le service de statistique du canton de Neuchâtel.

10'303 m² en moins dans le district de Neuchâtel

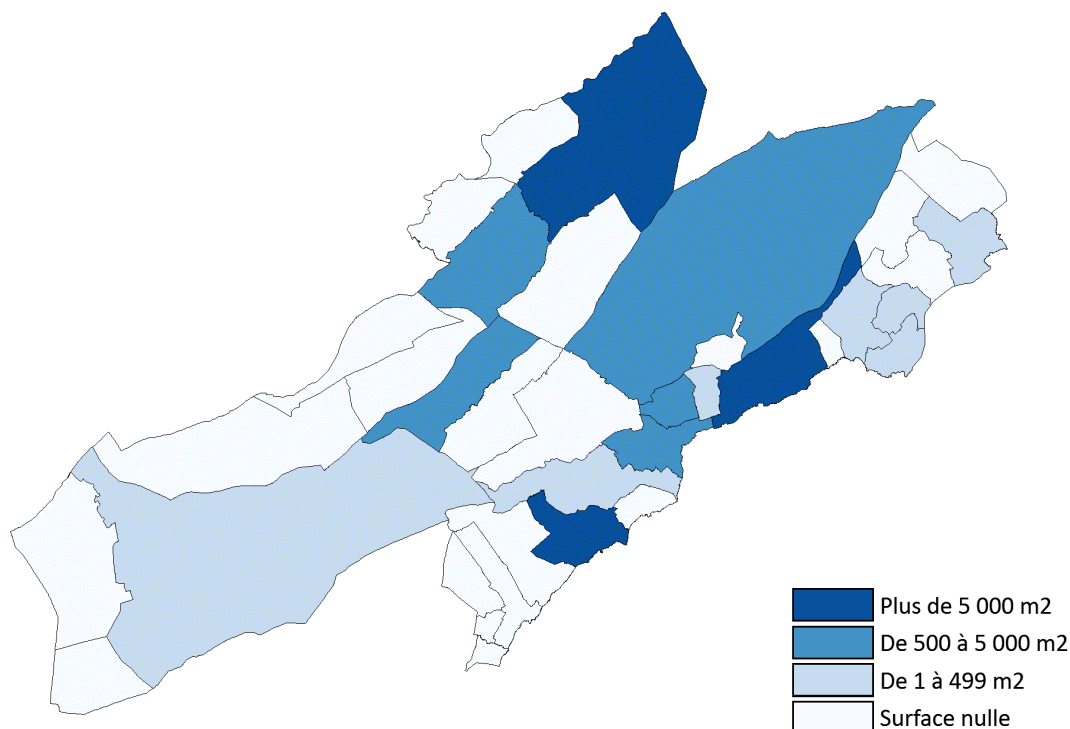
Le district de Neuchâtel est celui qui offre le plus grand nombre de surfaces commerciales ou industrielles, mais c'est aussi celui dont la surface de locaux vacants a le plus diminué, passant de 24'683 m² à 14'380 m² entre 2016 et 2017 (-42%). C'est surtout dans la catégorie « Bureaux, cabinets médicaux, etc. » que les surfaces disponibles ont diminué (-11'139) en une année.

Seuls les districts de La Chaux-de-Fonds et du Val-de-Ruz ont augmenté leur surface de locaux vacants, celui de La Chaux-de-Fonds dans la plus grande mesure (+824 m²) alors que les trois autres districts ont également diminué la leur.

Locaux vacants, Neuchâtel		2016		2017		Variation de la surface
Situation au 1er juin		Nombre	Surface	Nombre	Surface	
Canton		191	52 588	175	37 362	- 15 226
District						
Neuchâtel		78	24 683	67	14 380	- 10 303
Boudry		21	13 734	10	9 554	- 4 180
Val-de-Travers		5	1 193	2	125	- 1 068
Val-de-Ruz		9	883	11	976	+ 93
Le Locle		20	3 096	21	2 504	- 592
La Chaux-de-Fonds		58	8 999	64	9 823	+ 824



Locaux industriels ou commerciaux vacants, surfaces disponibles par commune, 1^{er} juin 2017 :

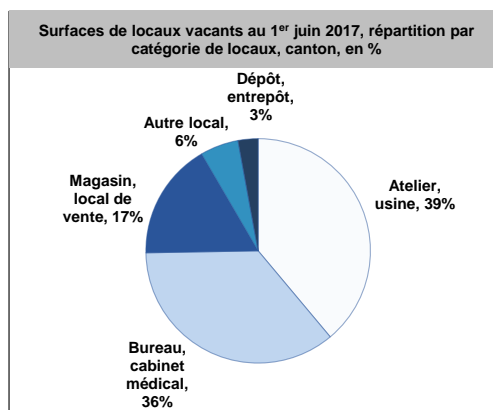


Des bureaux et des cabinets médicaux en majorité

Pour les besoins de l'enquête, différentes catégories de locaux ont été définies. Les 175 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 alors que les ateliers et usines présentent la seule augmentation de surface entre 2016 et 2017.



Locaux vacants, Neuchâtel,		2016		2017		Variation de la surface, en %
Situation au 1 ^{er} juin		Nombre	en m ²	Nombre	en m ²	
Canton		191	52 588	175	37 362	- 29%
Catégorie						
Bureau, cabinet médical, etc		93	23 888	79	13 383	- 44%
Magasin, local de vente		40	7 904	40	6 303	- 20%
Atelier, usine		11	10 985	19	14 535	+ 32%
Dépôt, entrepôt, hangar		27	3 908	15	1 075	- 72%
Autre local*		20	5 903	22	2 066	- 65%

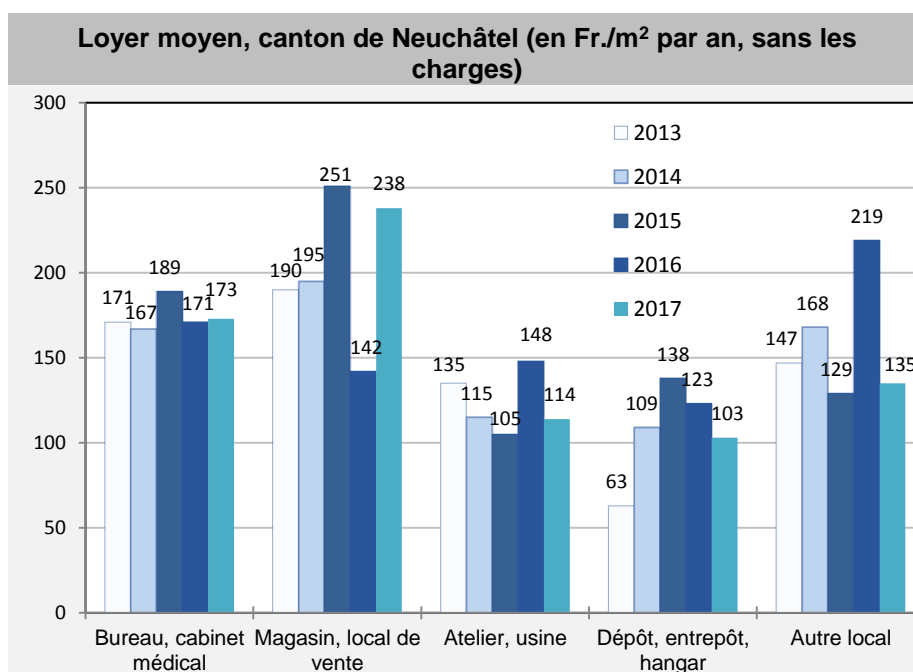
*: Hôtels, restaurants, locaux polyvalents et locaux dont l'usage n'est à priori pas déterminé

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 2016, une forte hausse de loyer est constatée pour les magasins et locaux de vente (+96 francs/m²) alors que le loyer des objets de la catégorie « Bureau, cabinet médical » reste stable (+2 francs/m²).

Les autres catégories de loyer ont présenté une baisse. La plus forte d'entre elles est celle des « autres locaux » (-84 francs/m²), qui avait présenté une forte hausse en 2016.



Loyers moyens (sans les charges) différents selon les régions

Par rapport au 1^{er} juin 2016, les magasins et locaux de vente affichent une hausse de loyer dans tous les districts, la plus marquée se trouvant dans celui du Locle (+78 francs/m²) et la moins forte dans celui de Boudry (+18 francs/m²).

S'agissant de l'évolution des loyers des bureaux et cabinets médicaux, ils ont augmenté dans le district de Neuchâtel (+16 francs/m²), sont restés stables dans celui de La Chaux-de-Fonds (-3 francs/m²) et ont diminué dans celui du Locle (-13 francs/m²).

Entre 2016 et 2017 et en Ville de Neuchâtel, le loyer des bureaux et cabinets médicaux présente une hausse de 17 francs/m² alors que les magasins et locaux de vente voient leur loyer augmenter de 14 francs/m².

La Ville de La Chaux-de-Fonds présente la même augmentation du loyer de ses magasins et locaux de vente que son district, à savoir +62 francs/m².

Loyer moyen des locaux industriels ou commerciaux vacants à louer, au 1er juin 2017, par district et par commune (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	196	326	-	74	214
Boudry	-	191	-	-	-
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Val-de-Ruz	-	-	-	113	68
Le Locle	97	166	85	-	-
La Chaux-de-Fonds	145	190	118	114	100
Commune de plus de 10'000 habitants					
Neuchâtel	197	326	-	61	302
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Val-de-Ruz	-	-	-	113	68
Le Locle	97	166	-	-	-
La Chaux-de-Fonds	145	190	118	114	100
TOTAL	173	238	114	103	135
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 2017