

Enquête annuelle sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel

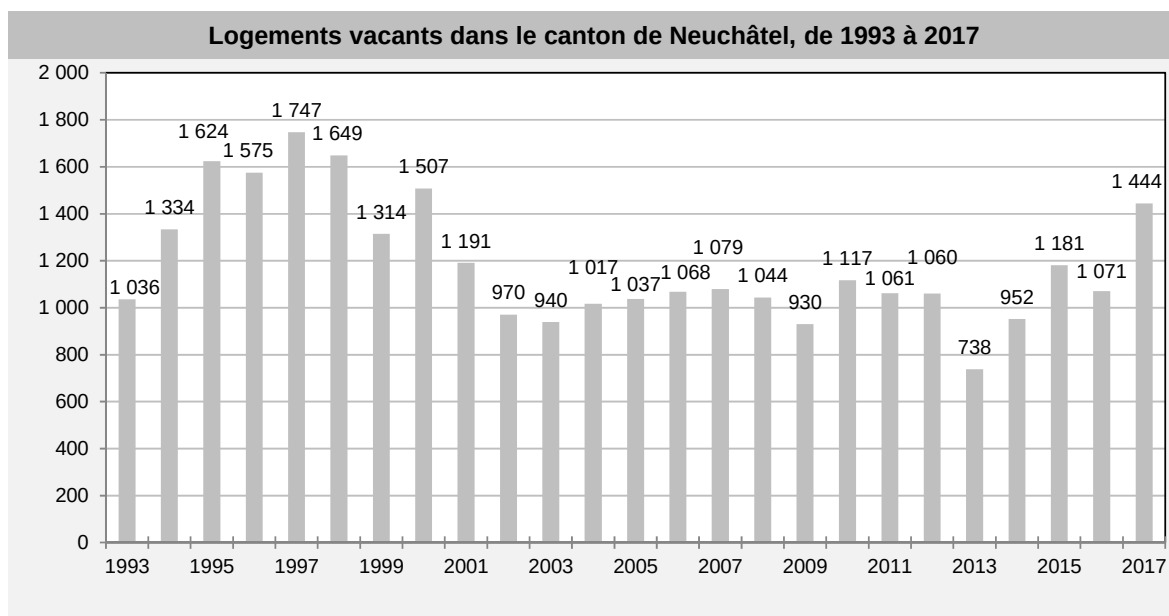
Détente sur le marché de l'immobilier en 2017

Au 1^{er} juin 2017, le canton de Neuchâtel présente un taux de vacance des logements de 1,53%, dépassant de peu le seuil de pénurie fixé à 1,50%. Après l'année 2000 et un taux de vacance de 1,84%, le canton affichait chaque année systématiquement une pénurie en matière de logements vacants. Entre 2016 et 2017, le marché de l'immobilier annonce des signes de détente, avec 1'444 objets disponibles. Ces informations sont extraites de l'enquête annuelle sur les logements vacants effectuée par le service de statistique du canton de Neuchâtel.

Forte hausse du nombre de logements vacants

Après la baisse du nombre de logements vacants constatée entre 2015 et 2016, une hausse est maintenant observée. En effet, en date du 1^{er} juin 2017, on trouvait 1'444 objets vacants sur l'ensemble du territoire cantonal, soit 373 de plus qu'une année auparavant. Le taux de logements vacants s'affiche désormais juste au-dessus de la limite du seuil de pénurie, soit à 1,53%, contre 1,15% en 2016.

Un signal supplémentaire de cette relative détente du marché immobilier est fourni par une augmentation significative du parc de logements dans le canton (+1'252 objets en une année).



Hausse de l'offre vacante et du parc de logements dans tous les districts

En 2017, tous les districts présentent une augmentation du nombre de logements vacants, alors qu'ils n'étaient que deux dans cette situation une année auparavant.

Le district de Neuchâtel affiche l'augmentation la plus forte (+130 logements vacants), suivi par celui de La Chaux-de-Fonds (+109 logements vacants). C'est dans le Val-de-Travers que la hausse d'appartements vacants est la moins marquée (+10 logements).

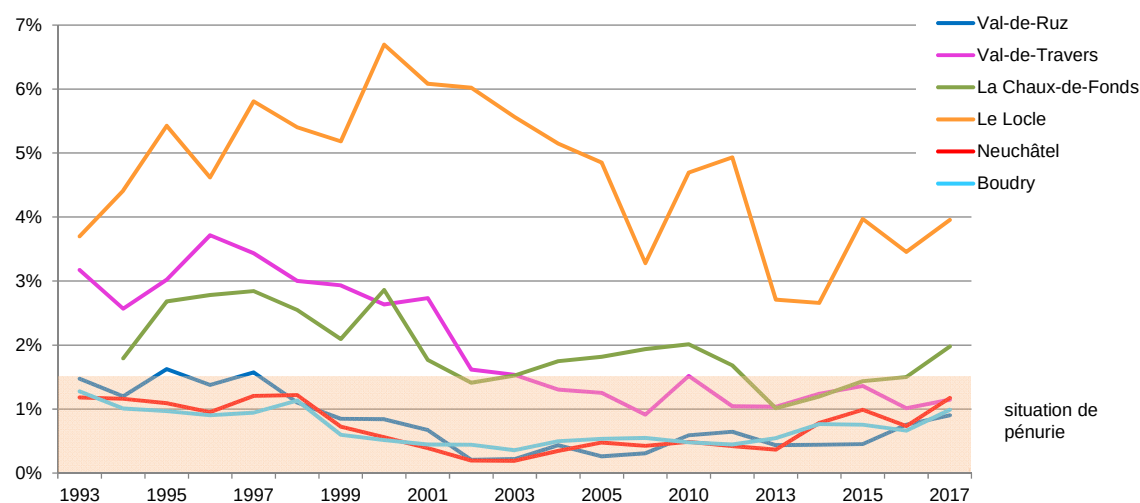
Toutes les communes de plus de 10'000 habitants présentent elles-aussi une augmentation de leur offre en logements vacants depuis 2016, la plus forte étant celle de La Chaux-de-Fonds (+107 logements).

Logements vacants, Neuchâtel Situation au 1er juin	Parc de logements		Logements vacants			Taux de vacance		
	2016	2017	2016	2017	Variation	2016	2017	Variation
Canton	92 971	94 223	1 071	1 444	+ 373	1.15%	1.53%	+ 0.38
District								
Neuchâtel	28 608	28 975	210	340	+ 130	0.73%	1.17%	+ 0.44
Boudry	20 110	20 336	133	201	+ 68	0.66%	0.99%	+ 0.33
Val-de-Travers	6 824	6 889	69	79	+ 10	1.01%	1.15%	+ 0.14
Val-de-Ruz	8 077	8 209	61	74	+ 13	0.76%	0.90%	+ 0.14
Le Locle	8 044	8 111	278	321	+ 43	3.46%	3.96%	+ 0.50
La Chaux-de-Fonds	21 308	21 703	320	429	+ 109	1.50%	1.98%	+ 0.48
Ville								
Neuchâtel	18 961	19 235	155	226	+ 71	0.82%	1.17%	+ 0.35
Le Locle	5 867	5 910	226	235	+ 9	3.85%	3.98%	+ 0.13
La Chaux-de-Fonds	20 685	21 066	315	422	+ 107	1.52%	2.00%	+ 0.48

Sortie de la pénurie au niveau cantonal

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 fédérales, on admet généralement qu'il y a pénurie lorsque ce taux est inférieur à 1,50%.

Taux de vacance des logements, par district, de 1993 à 2017



Taux de vacance des logements, par district, en %

[illegible]

Une pénurie est encore constatée dans quatre districts, comme c'est le cas depuis plusieurs années.

Entre 2016 et 2017, c'est dans les districts urbains et en particulier dans celui du Locle que le taux de vacance a le plus augmenté (+0,50 point). Dans ceux du Val-de-Travers et du Val-de-Ruz, la hausse est moins forte (+0,14 point).

Comme mentionné plus haut, ce taux est également directement influencé par l'évolution du parc de logements ; ce dernier présente une augmentation dans tous les districts, quoique plus significative dans ceux de La Chaux-de-Fonds (+1,85%) et du Val-de-Ruz (+1,63%).

Loyers des appartements vacants

L'examen de l'évolution de la moyenne cantonale en matière de loyer est sujette à caution tant les différences entre régions sont importantes. On constate néanmoins, entre 2016 et 2017, une augmentation du loyer moyen de toutes les tailles d'appartements vacants, excepté pour ceux de 6 pièces et plus (-100.- francs par mois). La hausse la plus forte concerne les logements vacants de 5 pièces (+100.- francs par mois) et la moins conséquente est celle des 2 pièces (+29.- francs par mois).

Loyer mensuel moyen des logements vacants à louer, au 1er juin 2017, par district (sans les charges, en francs)						
	Nombre de pièces					
	1	2	3	4	5	6 et +
Districts:						
Neuchâtel	840	958	1 263	1 551	1 965	2 290
Boudry	517	1 051	1 231	1 517	2 121	2 313
Val-de-Travers	550	682	896	961	1 277	-
Val-de-Ruz	478	-	1 009	1 452	1 731	-
Le Locle	451	602	716	866	1 076	-
La Chaux-de-Fonds	471	719	871	1 196	1 524	1 447
CANTON	613	777	962	1 256	1 698	1 779
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						

Dans le district de Neuchâtel, le loyer des logements vacants de 1 à 4 pièces a augmenté alors qu'il a diminué pour les logements plus grands. Dans celui de Boudry, par contre, une baisse des loyers est observée, sauf pour les logements vacants de 5 pièces.

Dans le district du Locle, toutes les tailles d'appartements vacants présentent une hausse de leur loyer entre 2016 et 2017, excepté les 4 pièces. Dans celui de La Chaux-de-Fonds, seuls les loyers des logements vacants d'une pièce et de 6 pièces et plus ont diminué en une année.

S'agissant du Val-de-Travers, une hausse des loyers des logements vacants de 3 à 5 pièces est observée. Pour ce qui concerne le Val-de-Ruz, les loyers des logements vacants de 5 pièces présentent une forte baisse.

Logements disponibles

Logements vacants selon le nombre de pièces, par district, 2017														
	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	91	168	598	401	133	53	1 444	6.3	11.6	41.4	27.8	9.2	3.7	100
District														
Neuchâtel	35	34	126	88	39	18	340	10.3	10.0	37.1	25.9	11.5	5.3	100
Boudry	7	27	63	68	29	7	201	3.5	13.4	31.3	33.8	14.4	3.5	100
Val-de-Travers	6	6	27	28	10	2	79	7.6	7.6	34.2	35.4	12.7	2.5	100
Val-de Ruz	4	1	30	26	11	2	74	5.4	1.4	40.5	35.1	14.9	2.7	100
Le Locle	15	50	131	92	24	9	321	4.7	15.6	40.8	28.7	7.5	2.8	100
La Chaux-de-Fonds	24	50	221	99	20	15	429	5.6	11.7	51.5	23.1	4.7	3.5	100

Les appartements sont plus ou moins prisés en fonction de leur nombre de pièces. On observe en général, dans tous les districts, que les logements de 3 et 4 pièces représentent au moins 60% des logements disponibles.

- Les principaux résultats relatifs aux loyers, à la durée de la vacance ainsi que le détail par commune sont disponibles sur le site Internet de l'État de Neuchâtel sur www.ne.ch/stat
- De nombreuses représentations cartographiques (par commune et par district) sont consultables en ligne sur le site internet de l'État de Neuchâtel sur <http://www.ne.ch/cartostat>

Pour de plus amples renseignements:

Nicole Decker, cheffe de l'office du logement, tél. 032 889 44 75, 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 13 septembre 2017

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.

Méthodologie

Un document décrivant la procédure méthodologique de cette enquête est disponible en annexe de ce communiqué de presse sur la page internet du service de statistique.