

Enquête annuelle sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel

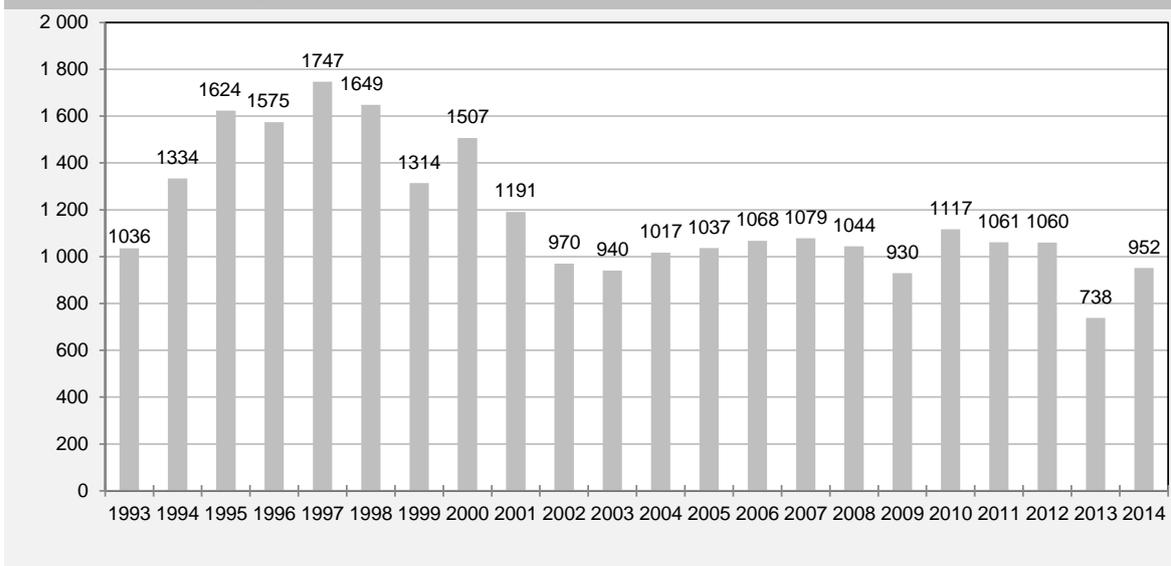
La pénurie de logements vacants persiste malgré une légère détente du marché immobilier

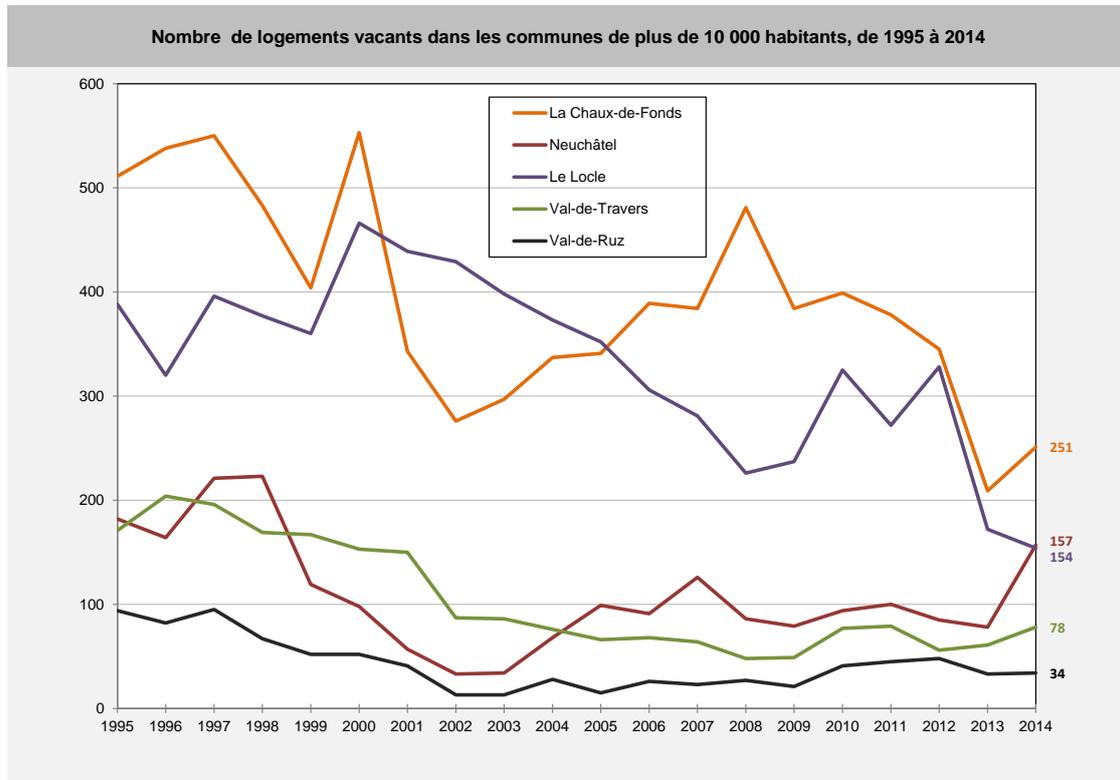
Malgré 214 logements vacants supplémentaires en une année, le marché du logement cantonal se trouve toujours en situation de pénurie, pour la quatorzième année consécutive. Les 952 objets vacants dénombrés au 1^{er} juin 2014 correspondent à un taux de vacance de 1,04%, au-dessous du seuil de pénurie fixé à 1,5%. Les loyers sont en moyenne plutôt à la hausse. Ces informations sont extraites de l'enquête annuelle sur les logements vacants réalisée par le Service de statistique du canton de Neuchâtel.

Légère hausse du nombre d'appartements vacants

Après une forte baisse du nombre de logements vacants entre 2012 et 2013 (-322), leur nombre est reparti à la hausse pour atteindre 952 objets (+214) pour un taux de pénurie se montant à 1,04%. Ce taux reste le troisième plus faible depuis 2003 et est proche de celui de l'année 2009 (1,09%).

Logements vacants dans le canton de Neuchâtel, de 1993 à 2014





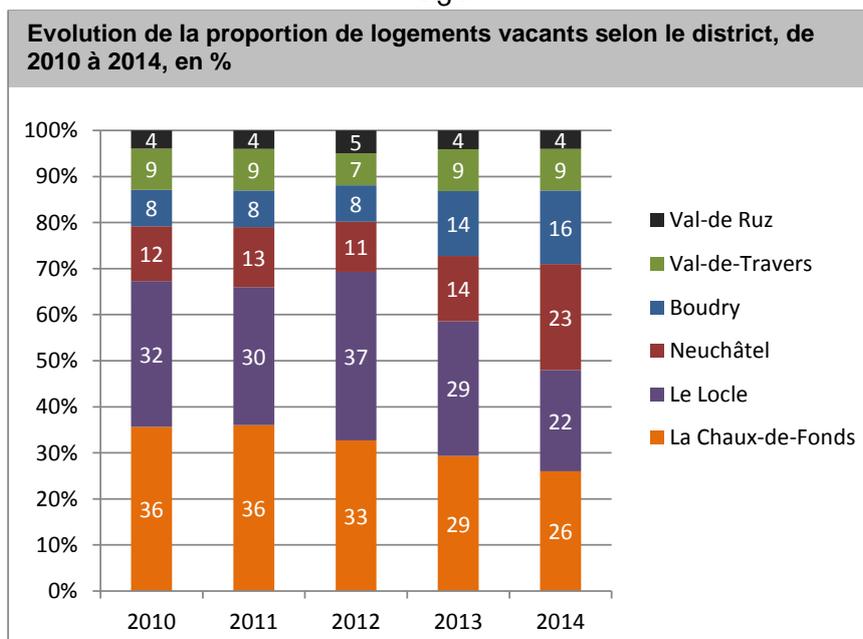
Parmi les cinq plus grandes communes du canton, seule Le Locle a vu le nombre de ses logements vacants légèrement baisser (-18 objets). En effet, elle en proposait 172 au 1^{er} juin 2013 alors qu'ils sont 154 cette année.

La Ville de Neuchâtel offre 157 logements vacants et présente la plus forte augmentation (+79 objets, soit plus du double qu'en 2013). Suit la Ville de La Chaux-de-Fonds qui comptabilise 251 appartements vacants (+42 objets). La commune de Val-de-Travers affiche 78 logements vacants (+17 objets) alors que celle de Val-de-Ruz en offre 34 (+1 objet).

Hausse de l'offre dans cinq districts

En 2013, sur l'ensemble du canton, près de 60% des appartements vacants se trouvaient concentrés dans les districts de La Chaux-de-Fonds et du Locle. Une année plus tard, cette proportion ne se monte plus qu'à 48%, de par l'augmentation de logements vacants dans les districts de Neuchâtel (+9%) et de Boudry (+2%).

Le district du Locle est le seul à afficher une très légère baisse d'appartements vacants, passant de 216 objets au 1^{er} juin 2013 à 212 une année plus tard. Tous les autres districts présentent une hausse du nombre de logements vacants.



Pénurie dans cinq districts

Le rapport des effectifs de logements vacants à l'ensemble du parc de logements (estimé au début de l'année) permet de calculer le taux de vacance. On admet généralement qu'il y a pénurie lorsque ce taux est inférieur à 1,5%.

Ce pourcentage est de 0,44% dans le district du Val-de-Ruz, 0,77% dans le district de Boudry, 0,78% dans le district de Neuchâtel, 1,19% dans celui de La Chaux-de-Fonds, 1,24% au Val-de-Travers et il atteint 2,66% dans le district du Locle.

Ces pourcentages sont provisoires mais on peut tout de même constater une pénurie dans cinq des six districts (cf. encart méthodologique en page 6).

Ce taux a cependant augmenté dans quatre districts et c'est dans celui de Neuchâtel que cette hausse est la plus élevée (+0,41 points de pourcent).

Depuis 1993, année de la première enquête sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel, le district du Locle a toujours affiché le taux de vacance le plus élevé du canton. Le pic de ce taux a été atteint en 2000 (6,69%). Cette année, il affiche le taux de vacance le plus bas depuis le début de cette enquête.

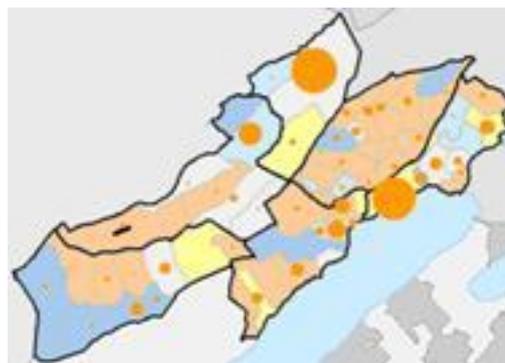
Taux de vacance des logements, par district, en %																
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012	2013	2014	
Canton	1.84	1.45	1.18	1.14	1.23	1.25	1.28	1.28	1.23	1.09	1.30	1.19	1.18	0.82	1.04	
District																
Neuchâtel	0.56	0.39	0.19	0.19	0.35	0.48	0.49	0.61	0.42	0.42	0.49	0.51	0.42	0.37	0.78	
Boudry	0.52	0.45	0.44	0.36	0.50	0.54	0.64	0.73	0.64	0.55	0.48	0.47	0.45	0.55	0.77	
Val-de-Travers	2.63	2.73	1.62	1.53	1.30	1.25	1.23	1.20	0.93	0.91	1.52	1.38	1.04	1.04	1.24	
Val-de-Ruz	0.84	0.67	0.21	0.22	0.44	0.26	0.40	0.36	0.40	0.31	0.59	0.62	0.65	0.44	0.44	
Le Locle	6.69	6.08	6.02	5.56	5.15	4.85	4.38	3.97	3.27	3.28	4.69	3.99	4.93	2.71	2.66	
La Chaux-de-Fonds	2.86	1.77	1.41	1.53	1.75	1.82	1.98	1.95	2.42	1.94	2.01	1.85	1.68	1.01	1.19	

grisé: situation de pénurie (<1.5%)
 * changement méthodologique, voir encadré p. 6

Les taux de 2014 sont provisoires

De nombreuses représentations cartographiques (par commune et par district) sont consultables en ligne sur le site internet du Service de statistique.

<http://www.ne.ch/cartostat>



Logements disponibles

Au 1^{er} juin 2014, sur les 952 objets vacants, le canton compte 72 logements d'une pièce, 144 logements de 2 pièces, 309 de 3 pièces et 427 de 4 pièces ou plus.

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.

Logements vacants selon le nombre de pièces, par district, 2014														
	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	72	144	309	295	91	41	952	7.6	15.1	32.5	31.0	9.6	4.3	100
District														
Neuchâtel	22	28	70	63	28	10	221	10.0	12.7	31.7	28.5	12.7	4.5	100
Boudry	14	20	39	50	17	10	150	9.3	13.3	26.0	33.3	11.3	6.7	100
Val-de-Travers	3	13	28	31	7	1	83	3.6	15.7	33.7	37.3	8.4	1.2	100
Val-de-Ruz	1	1	13	9	7	3	34	2.9	2.9	38.2	26.5	20.6	8.8	100
Le Locle	15	45	75	60	14	3	212	7.1	21.2	35.4	28.3	6.6	1.4	100
La Chaux-de-Fonds	17	37	84	82	18	14	252	6.7	14.7	33.3	32.5	7.1	5.6	100

Loyers des appartements vacants en augmentation

Il est difficile de parler de moyenne cantonale en matière de loyer, tant les différences entre régions sont importantes.

Au niveau cantonal, entre 2013 et 2014, le loyer des appartements vacants de toutes les grandeurs a augmenté. Le loyer des objets vacants de 5 pièces affiche la plus forte hausse avec une augmentation moyenne de 116.- francs par mois.

Le loyer de toutes les tailles d'appartements a augmenté dans le district de Neuchâtel, plus fortement pour les 3 pièces qui passent de 1061 francs à 1317 francs et les 2 pièces (+242 francs).

Dans le district de Val-de-Travers, le loyer de toutes les grandeurs de logements vacants a légèrement augmenté en une année.

Par contre, dans le district de Boudry, le loyer de toutes les grandeurs d'appartement a diminué. La plus forte baisse concerne les logements de 4 pièces (-315 francs) et de 5 pièces (-366 francs). Cette baisse est cependant influencée par la mise en location de plusieurs logements possédant un loyer très bas. Dans le district du Val-de-Ruz, ce sont les loyers des logements de 3 et 4 pièces qui ont baissé (-185 francs et -252 francs).

Un appartement vacant de 4 pièces est loué en moyenne à 1790.- francs par mois à Neuchâtel, 1246.- francs à Val-de-Ruz, 1161.- francs à La Chaux-de-Fonds, 977.- francs à Val-de-Travers et 734.- francs au Locle.

**Loyer mensuel moyen des logements vacants à louer, au 1er juin 2014,
par district et par commune de plus de 10 000 habitants (sans les charges, en francs)**

	Nombre de pièces					
	1	2	3	4	5	6 et +
Districts:						
Neuchâtel	671	1 055	1 317	1 699	2 202	3 311
Boudry	485	773	1 099	1 446	1 643	1 748
Val-de-Travers	363	613	800	982	1 370	-
Val-de-Ruz	-	-	796	1 246	1 800	2 250
Le Locle	374	515	621	754	869	-
La Chaux-de-Fonds	495	669	901	1 161	1 355	1 579
Communes de plus de 10 000 habitants:						
Neuchâtel	701	1 088	1 333	1 790	2 244	3 311
Val-de-Travers	-	619	804	977	1 370	-
Val-de-Ruz	-	-	796	1 246	1 800	2 250
Le Locle	407	504	590	734	786	-
La Chaux-de-Fonds	495	669	906	1 161	1 355	1 579
CANTON	517	698	945	1 219	1 644	1 960

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

Durées de vacance inégales

En termes de durées de vacance, les logements qui restent le plus longtemps inoccupés se situent principalement dans le district du Locle où 37,3% des logements sont vacants depuis plus d'un an. Suit le district de La Chaux-de-Fonds dans lequel ce chiffre atteint 25,8%.

C'est dans le district de Val-de-Ruz où la relocation s'opère le plus rapidement: 82% des logements sont offerts sur le marché depuis moins de 4 mois. Cette proportion se monte à 62% dans le district de Neuchâtel, à 50% dans celui de Boudry, à 46% dans celui de La Chaux-de-Fonds et de Val-de-Travers et à 35% dans le district du Locle.

Dans la Ville de Neuchâtel, deux tiers des logements affichent une durée de vacance de moins de 4 mois. Ils sont 39% au Locle.

Les logements situés dans des bâtiments récents trouvent rapidement preneur : sur les 952 logements proposés dans le canton au 1^{er} juin 2014, seuls 28 (soit 2,94%) sont localisés dans des bâtiments récents, construits il y a moins de deux ans.

Une enquête exhaustive

Chaque année, au 1^{er} juin, le Service de statistique réalise une enquête sur les logements et locaux vacants. Dans le cadre de cette enquête exhaustive, un questionnaire est adressé à toutes les gérances du canton ainsi qu'à l'ensemble des communes.

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), qui a modifié sa procédure de calcul.

Jusqu'en 2009, le parc était estimé grâce aux résultats de l'Enquête statistique sur la construction. Dès 2010, il s'agit d'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.

Une augmentation du parc de logements a été observée lors de ce changement méthodologique. Elle est due à la mise à jour des données du RegBL par les communes durant les années 2008 et 2009. Cette hausse s'est répercutée, dans une moindre mesure, sur le taux de vacance.

Le calcul des taux de vacance au 1^{er} juin 2014 est basé sur un parc total de logements qui est provisoire; l'OFS diffusera prochainement le parc définitif.

- Les principaux résultats et tableaux de l'enquête sont disponibles sur le site Internet de l'Etat de Neuchâtel sur www.ne.ch/stat
- Les représentations cartographiques, par commune et par district, sont disponibles sur le site www.ne.ch/cartostat