

## 10 Parc de logements

La présente fiche thématique évalue l'état et la dynamique du marché du logement. Elle mesure l'adéquation de l'offre à la demande actuelle et future. Deux indicateurs sont développés: le taux de vacance dans l'ensemble du parc immobilier et le nombre de nouveaux logements construits.

---

### Enjeux du développement territorial

---

La politique de développement territorial a pour objectif de rendre plus durable le milieu construit et d'améliorer le cadre de vie de la population. Elle le fait en créant des quartiers durables et en s'assurant que l'offre de logement soit développée vers l'intérieur, c'est-à-dire vers les zones qui sont déjà denses et bien desservies par les transports publics. Ces mesures permettent d'optimiser les infrastructures existantes et de limiter l'étalement urbain.

En raison de ses impacts sociaux et économiques, la politique du logement se trouve au carrefour de plusieurs politiques publiques. Elle doit tenir compte des prévisions démographiques du canton, lequel table sur une croissance d'environ 19'000 habitants d'ici à 2030. Le parc de logements doit également s'adapter à l'évolution des paramètres sociaux (diminution de la taille des ménages, vieillissement de la population, taux de divorces, augmentation de la surface de plancher par habitant) et au niveau de vie. Pour répondre aux besoins de la population, le canton doit diversifier l'offre et augmenter le nombre de logements à loyer modéré. En effet, le marché neuchâtelois manque cruellement d'appartements destinés aux ménages défavorisés et aux seniors. Sans l'intervention de l'État, on ne construirait que des immeubles à haut rendement, donc inaccessibles à ces groupes de population. L'État de Neuchâtel s'est doté en 2008 d'une nouvelle loi sur l'aide au logement (LAL2) qui soutient la réalisation et la rénovation de logements d'utilité publique (LUP) pour les personnes à revenus modestes.

## 10.1 Évolution du taux de logements vacants

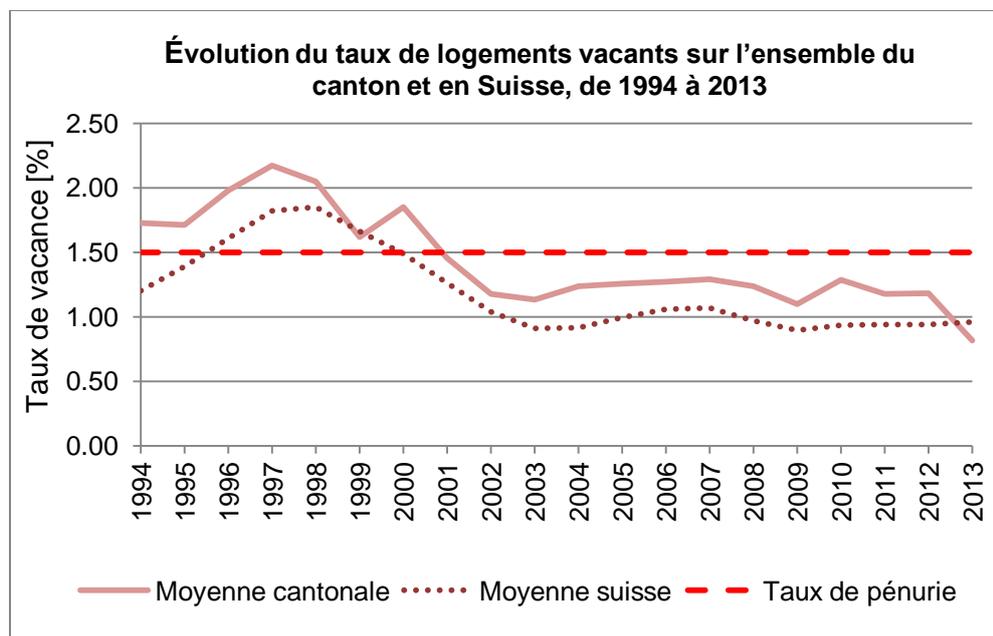


Fig. 1 Évolution du taux moyen de logements vacants sur l'ensemble du canton et en Suisse, 1994-2013.

Source: Service cantonal de statistique (STAT)/Office fédéral de la statistique (OFS), enquête annuelle sur les logements vacants

Entre 1994 et 2013, le taux cantonal de logements vacants a évolué globalement de la même manière que le taux moyen suisse. On observe cependant qu'après avoir été presque toujours légèrement supérieur à la moyenne nationale depuis 1994, il est passé au-dessous en 2013.

À fin 2012, le canton de Neuchâtel comptait 90'353 logements au total. Au 1<sup>er</sup> juin 2013, seuls 738 d'entre eux étaient vacants, soit 0,82%. Ce taux a diminué de 30% par rapport à l'année précédente. Le parc immobilier comporte 30'139 bâtiments à usage d'habitation. Les maisons individuelles représentent 47,2% (tendance à la hausse).

### Taux de vacance des logements, par canton

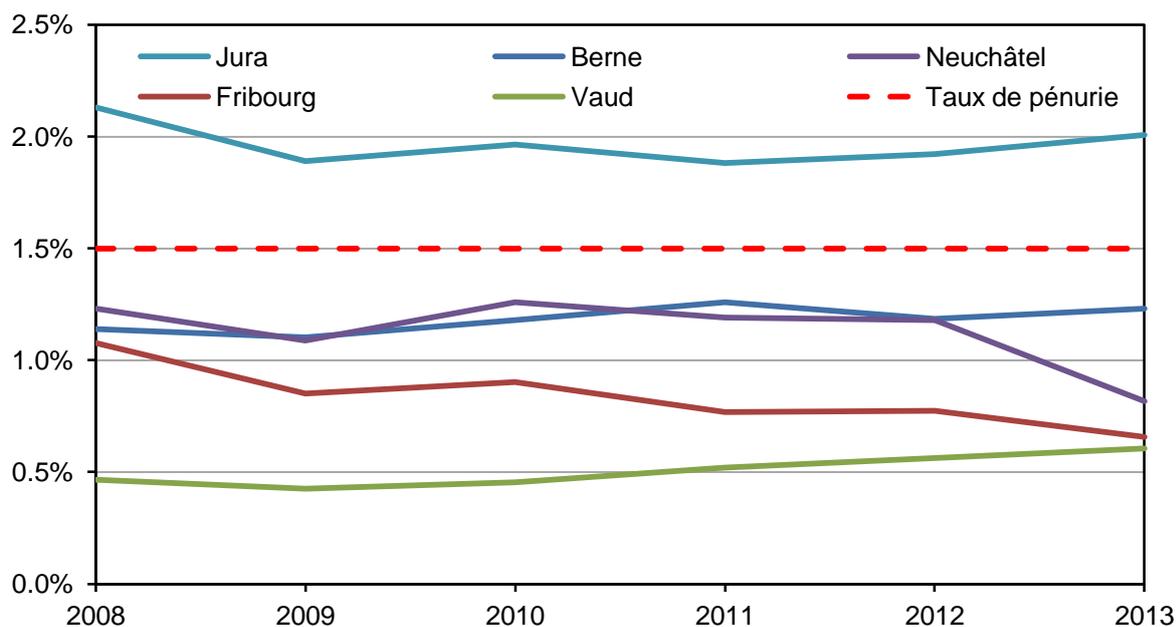


Fig. 2 Évolution du taux de vacance des logements dans le canton de Neuchâtel et les cantons voisins.

Source: STAT, Annuaire statistique du canton de Neuchâtel 2013

Depuis 2012, la situation évolue plus rapidement dans le canton de Neuchâtel que dans les quatre cantons voisins. Comme le montre la figure ci-dessus, son taux de logements vacants subit en effet une forte baisse. Néanmoins, il reste plus élevé que ceux des cantons de Fribourg et Vaud. Le Jura présente une situation plus enviable.

### Taux de vacance des logements, par district, canton de Neuchâtel, de 1994 à 2013

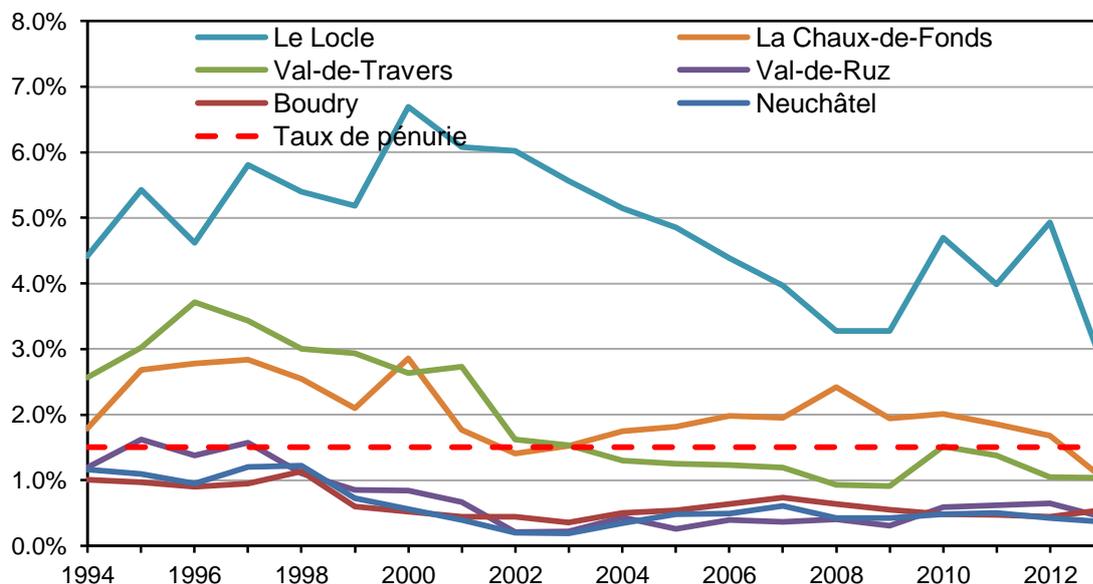


Fig. 3 Évolution du taux de vacance des logements, par district, dans le canton de Neuchâtel.

Source: STAT, Annuaire statistique du canton de Neuchâtel 2013

La figure ci-dessus permet de visualiser l'évolution du taux de logements vacants dans les différents districts du canton. Le Val-de-Ruz, Boudry et Neuchâtel présentent une situation très semblable, caractérisée par un taux de vacance extrêmement faible. Ils sont suivis de près par le Val-de-Travers

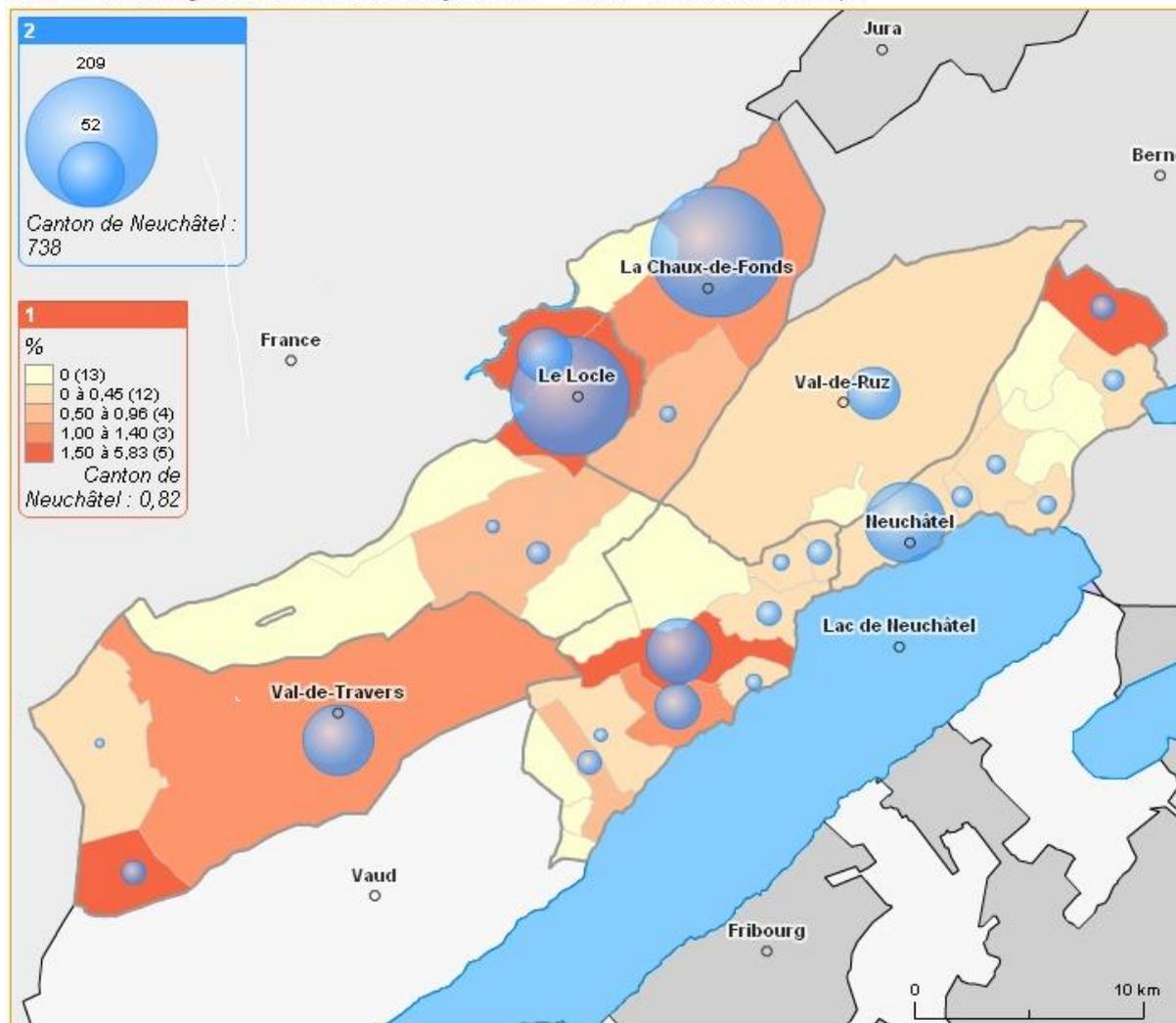
et la Chaux-de-Fonds, qui sont tout de même un peu mieux lotis. Enfin, le district du Locle conserve le taux de vacance le plus élevé du canton, mais celui-ci connaît de fortes variations. L'écart avec les autres districts s'est considérablement réduit en 2012 et 2013. Le déséquilibre Littoral-Montagnes en termes de marché du logement semble donc s'amoindrir.

Hormis Le Locle, tous les districts se situent à présent au-dessous du taux de pénurie.

Dans les districts concernés, la première conséquence de la pénurie de logements est une pression à la hausse sur les loyers.

**1 - Taux de vacance des appartements vacants, 2013** - source : Service de statistique

**2 - Nombre de logements vacants au 1er juin, 2013** - source : Service de statistique



© Etat de Neuchâtel : Service cantonal de statistique & Système d'information du territoire neuchâtelois - communes

Fig. 4 Taux de vacance et nombre de logements vacants par commune en 2013.

Source: STAT/Système d'information du territoire neuchâtelois (SITN), Géoclip

La carte ci-dessus présente deux informations: le taux de vacance, c'est-à-dire la proportion de logements inoccupés par rapport au nombre total de logements, et le nombre absolu de logements vacants. Plus de la moitié de ces derniers se concentrent dans les districts des Montagnes: les localités de La Chaux-de-Fonds, du Locle et des Brenets concentrent 56% des 738 logements vacants du canton.

Le taux de vacance est faible sur le Littoral – sauf à Boudry – et dans le Val-de-Ruz.

## 10.2 Évolution du nombre de nouveaux logements construits

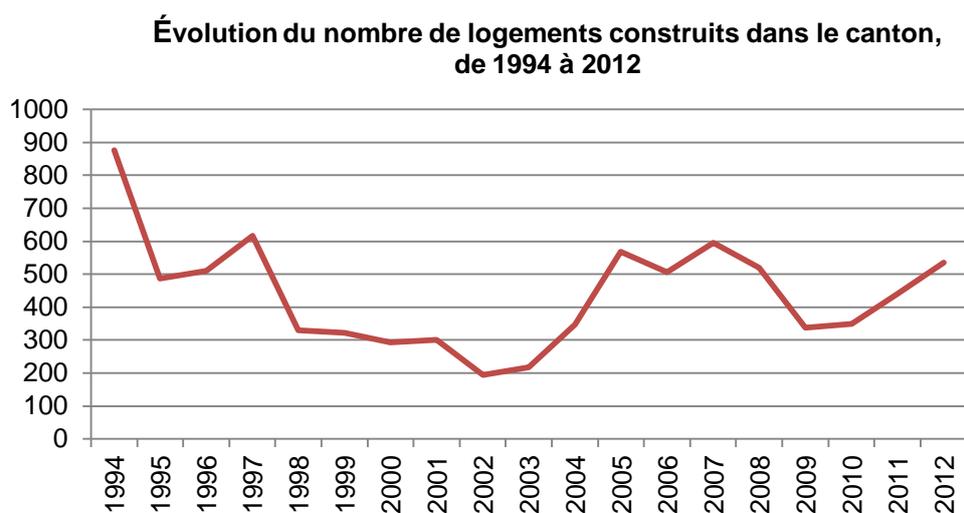
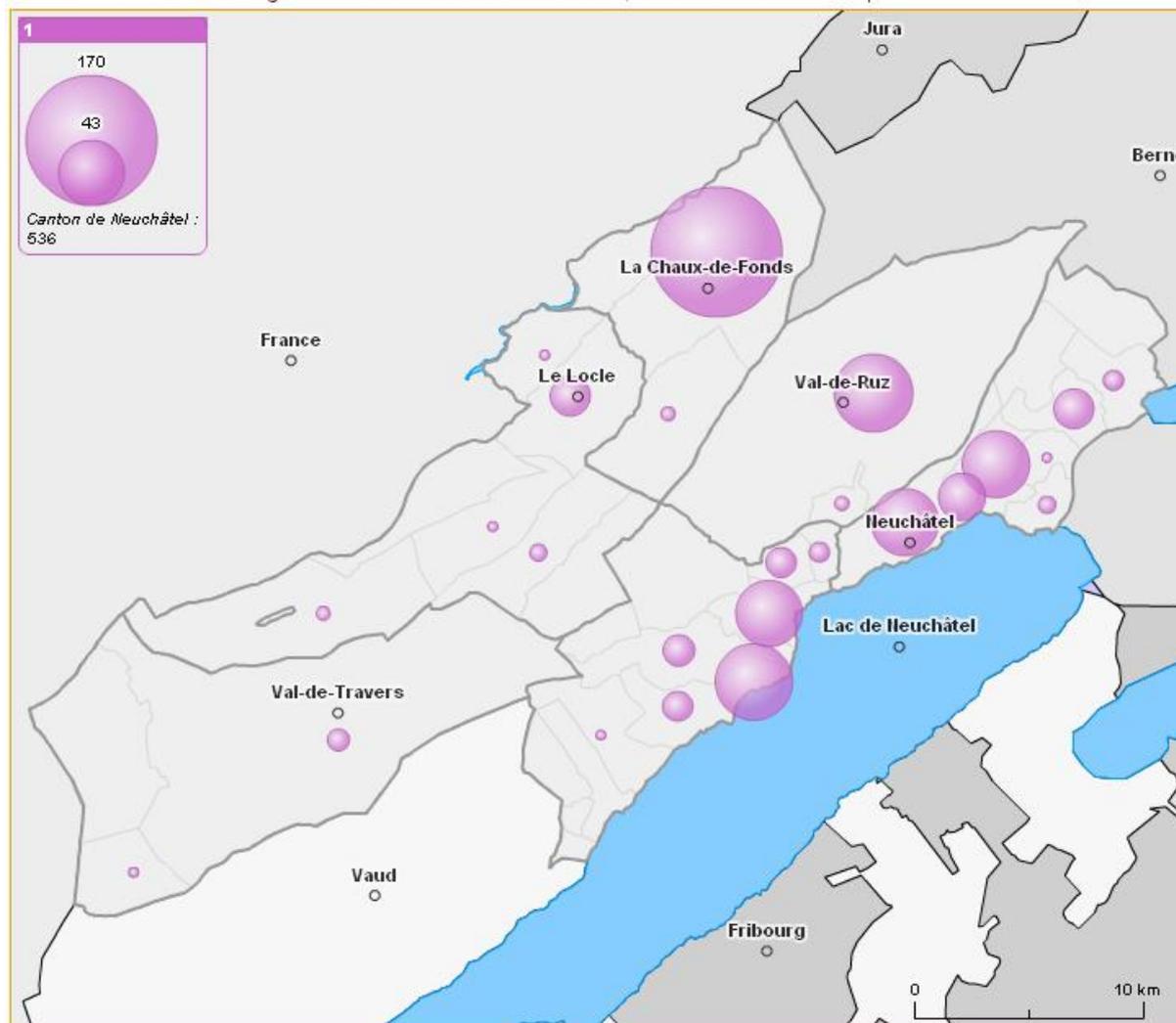


Fig. 5 Évolution du nombre de nouveaux logements construits dans le canton de Neuchâtel, 1994-2012.

Sources: STAT/OFS, statistique des bâtiments et des logements (StatBL)

La statistique de la construction des nouveaux logements fait apparaître que la construction de nouveaux logements a connu des fluctuations importantes au cours des 19 dernières années. Après une remontée vigoureuse, la courbe a chuté dans la seconde moitié des années 2000. Néanmoins, la tendance actuelle est encourageante. Depuis 2010, le nombre de logements nouvellement construits s'inscrit de nouveau à la hausse.



© Etat de Neuchâtel : Service cantonal de statistique & Système d'information du territoire neuchâtelois - communes

Fig. 6 Nombre de nouveaux logements construits par commune en 2012.

Source: STAT/SITN, Géoclip

La construction de nouveaux logements se répartit de manière inégale sur le territoire cantonal. La carte ci-dessus montre cette répartition par commune pour l'année 2012. La Chaux-de-Fonds arrive en tête, avec 170 nouveaux logements. Le reste des constructions a été réalisé principalement sur le Littoral et au Val-de-Ruz.

## Interprétation des résultats

La pénurie continue de sévir sur le marché du logement. En 2013, le taux de vacance est tombé à 0,82%, une moyenne qui cache toutefois d'importants écarts entre les communes. En outre, le marché ne comporte pas suffisamment d'appartements à loyer modéré. Au cours des quinze dernières années, le taux de logements inoccupés a diminué dans le canton. Depuis 2001, il est passé au-dessous de la barre de 1,5%, qui représente le taux de pénurie. Au niveau suisse, l'évolution est similaire. Certains cantons affichent même des valeurs inférieures à la moyenne neuchâteloise.

Cette situation confirme la nécessité de soutenir la construction de nouveaux logements d'utilité publique, afin d'augmenter et de maintenir la proportion d'appartements à loyer modéré.

---

## Informations complémentaires

---

### Fiches du Plan directeur cantonal relatives à ce thème

U\_11 «Poursuivre une politique d'urbanisation durable»

U\_12 «Développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement»

### Relation avec le projet d'agglomération

-

---

## Volet méthodologique

---

### Périmètre d'analyse / niveau d'agrégation

Dans cette thématique en particulier, les résultats sont très contrastés, selon qu'ils sont agrégés par commune, par district ou par canton. Il est donc essentiel d'utiliser au mieux les différents niveaux de l'analyse spatiale, afin de garder une vision pertinente des évolutions. L'agrégation utilisée dépend des données, qui sont disponibles par commune.

### Sources

StatBL (géodonnées); STAT, enquêtes annuelles sur les logements vacants; planification médico-sociale pour les personnes âgées (19 mars 2012); loi sur l'aide au logement (LAL2) du 30 janvier 2008 (RSN 841.0) et loi limitant la mise en vente d'appartements loués (LVAL) du 22 mars 1989 (RSN 846.0)

### Méthodologie / Définitions

Cette fiche thématique montre l'état et l'évolution du parc de logements. Elle présente deux facteurs principaux: l'effet de l'aménagement du territoire, qui modifie le nombre de logements construits, et celui de l'offre et de la demande de logements.

Le taux de logements vacants a été calculé dès 1994. Une mise à jour annuelle des données existe. Il est ainsi possible de suivre l'évolution sur le long terme.

### Limites et biais connus

Fin 2010, les données de la statistique des bâtiments et des logements (StatBL) ont subi un changement qui se répercute, dans une moindre mesure, sur le taux de vacance.

Les données de l'enquête statistique annuelle pourraient comporter des biais (qualité inégale des données transmises par les communes et les gérances immobilières). Ceux-ci n'ont toutefois jamais fait l'objet d'une évaluation.

La dimension qualitative devrait être abordée ultérieurement. Pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées, il faudra en outre créer un millier d'appartements protégés d'ici à 2022, principalement sur le marché libre. Cet objectif découle d'une volonté politique (voir le rapport «Planification médico-sociale pour les personnes âgées. Vers un renforcement des structures et des prestations permettant le maintien à domicile», Département de la santé et des affaires sociales, 19 mars 2012).

De nombreux aspects importants de la problématique n'ont pas été abordés jusqu'ici: le nombre, la situation, la typologie et la taille des logements; le nombre de bâtiments à usage d'habitation; le nombre de logements soutenus par la LAL2; celui des logements créés par commune et par type d'espace; l'adéquation de l'offre aux besoins de la population; la mixité et la diversité typologique; le pourcentage de logements rénovés; celui des logements Minergie et des logements durables; l'évolution du prix des loyers.

Fiche établie par le service de l'aménagement du territoire,  
en collaboration avec l'office du logement