

Stabilisation du marché immobilier en 2021 dans le Canton de Neuchâtel

Au 1^{er} juin 2021, le Canton de Neuchâtel présente un taux de vacance des logements de 2,36%, au-dessus du seuil de pénurie fixé à 1,5%. Entre 2020 et 2021, le nombre d'appartements disponibles sur l'ensemble du canton a légèrement augmenté (+23 objets vacants). Depuis trois ans, le marché immobilier neuchâtelois présente globalement une stabilisation. Ces informations sont extraites de l'enquête annuelle sur les logements vacants effectuée par le service de statistique.

Le nombre de logements vacants n'a que peu varié depuis 2020. En date du 1^{er} juin 2021, on trouvait ainsi 2289 logements vacants sur l'ensemble du territoire cantonal, soit 23 de plus qu'une année auparavant. Le taux de logements vacants se stabilise au-dessus de la limite du seuil de pénurie (1,5%), soit à 2,36%, contre 2,35% en 2020.

Croissance du parc de logements dans toutes les régions

Dans l'ensemble du canton, au 1^{er} janvier 2021, on dénombre 97'193 logements au total. En une année, une hausse du parc de logements est observée dans toutes les régions, ainsi que dans toutes les communes de plus de 10'000 habitants.

C'est au Locle que le taux de vacance des logements a le plus augmenté, suivi par la commune de Val-de-Travers et la Ville de Neuchâtel. Ce taux s'est stabilisé à La Chaux-de-Fonds et a quelque peu diminué dans la commune de Val-de-Ruz.

Au niveau des régions, les Montagnes neuchâteloises (+38 logements vacants), le Littoral (+12 logements vacants) et le Val-de-Travers (+11 logements vacants) enregistrent des hausses, contrairement au Val-de-Ruz (-38 logements vacants).

Logements vacants, Neuchâtel	Parc de logements au 1er janvier			Logements vacants au 1er juin			Taux de vacance au 1er juin		
	2020	2021	Variation	2020	2021	Variation	2020	2021	Variation ⁽¹⁾
Canton	96 316	97 193	+ 877	2 266	2 289	+ 23	2.35%	2.36%	+ 0.01
Région									
Littoral	50 706	51 096	+ 390	771	783	+ 12	1.52%	1.53%	+ 0.01
Montagnes	30 307	30 590	+ 283	1 269	1 307	+ 38	4.19%	4.27%	+ 0.05
Val-de-Ruz	8 273	8 455	+ 182	114	76	- 38	1.38%	0.90%	- 0.48
Val-de-Travers	7 030	7 052	+ 22	112	123	+ 11	1.59%	1.74%	+ 0.15
Commune de plus de 10'000 habitants									
Neuchâtel	25 130	25 308	+ 178	371	408	+ 37	1.48%	1.61%	+ 0.13
La Chaux-de-Fonds	21 459	21 678	+ 219	914	915	+ 1	4.26%	4.22%	- 0.04
Le Locle	6 571	6 591	+ 20	293	331	+ 38	4.46%	5.02%	+ 0.56
Val-de-Ruz	8 273	8 455	+ 182	114	76	- 38	1.38%	0.90%	- 0.48
Val-de-Travers	6 252	6 271	+ 19	101	117	+ 16	1.62%	1.87%	+ 0.25

⁽¹⁾ en point de %

Le Val-de-Ruz reste en situation de pénurie

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 en usage, on admet généralement qu'il y a pénurie lorsque ce taux est inférieur à 1,5%. Pour la cinquième année consécutive, le taux de vacance cantonal se trouve au-dessus de ce seuil de pénurie.

À relever qu'au 1^{er} juin dernier, seule la région Val-de-Ruz se trouve en situation de pénurie et ce pour la deuxième année consécutive. Toutes les autres régions connaissent des taux de vacance supérieurs à 1.5%.

Taux de vacance des logements, par région, en %															
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Canton	1.28	1.23	1.09	1.26	1.19	1.18	0.82	1.04	1.28	1.15	1.53	2.04	2.39	2.35	2.36
Région															
Littoral	0.66	0.51	0.47	0.46	0.49	0.43	0.44	0.77	0.89	0.71	1.10	1.39	1.75	1.52	1.53
Montagnes	2.51	2.66	2.31	2.70	2.45	2.58	1.48	1.60	2.13	2.04	2.52	3.27	3.79	4.19	4.27
Val-de-Ruz	0.36	0.41	0.32	0.58	0.64	0.66	0.45	0.45	0.47	0.74	0.89	1.40	1.58	1.38	0.90
Val-de-Travers	1.20	0.93	0.91	1.46	1.38	1.04	1.04	1.24	1.36	1.01	1.15	2.20	1.93	1.59	1.74
grisé: situation de pénurie (<1.5%)															

Surtout des 3 et 4 pièces

Les appartements sont plus ou moins prisés en fonction de leur nombre de pièces. On observe en général, dans toutes les régions, que les logements de 3 et 4 pièces représentent entre 61% et 82% des logements disponibles.

Logements vacants selon le nombre de pièces, par région, 2021														
	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	183	385	1 015	556	108	42	2 289	8.0	16.8	44.3	24.3	4.7	1.8	100
Région														
Littoral	104	133	294	184	48	20	783	13.3	17.0	37.5	23.5	6.1	2.6	100
Montagnes	66	233	629	316	46	17	1 307	5.0	17.8	48.1	24.2	3.5	1.3	100
Val-de-Ruz	6	7	41	21	0	1	76	7.9	9.2	53.9	27.6	0.0	1.3	100
Val-de-Travers	7	12	51	35	14	4	123	5.7	9.8	41.5	28.5	11.4	3.3	100

En termes de durée de vacance, les logements qui restent le plus longtemps inoccupés se situent principalement dans les Montagnes où plus d'un tiers (38.1%) des logements sont vacants depuis plus d'un an. À l'inverse, c'est dans la région Littoral et le Val-de-Ruz que la relocation s'opère le plus rapidement : la moitié des logements sont offerts sur le marché depuis moins de quatre mois.

Loyers des appartements vacants

L'examen de l'évolution de la moyenne cantonale en matière de loyer est très délicat, tant les différences entre régions sont importantes. On constate néanmoins, entre 2020 et 2021 et au niveau cantonal, une augmentation du loyer moyen pour toutes les tailles d'appartement, excepté pour les logements de 3 et 4 pièces. La hausse de loyer la plus marquée concerne les 6 pièces et plus (+306 francs par mois) et les 5 pièces (+75 francs par mois). Quant au loyer des 4 pièces, il présente la plus forte diminution (-59 francs par mois) alors que celui des 3 pièces diminue de -14 francs par mois.

Loyer mensuel moyen des logements vacants à louer, au 1er juin 2021, par région, (sans les charges, en francs)						
	Nombre de pièces					
	1	2	3	4	5	6 et +
Régions:						
Littoral	798	980	1 200	1 450	1 916	3 233
Montagnes	451	710	803	1 035	1 216	1 370
Val-de-Ruz	660	822	951	1 282	...	...
Val-de-Travers	483	584	751	908	1 100	1 283
CANTON	646	797	917	1 162	1 503	1 926
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						

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.

Régions

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les districts n'existent plus. Le canton est maintenant divisé en quatre régions qui sont les suivantes : Région Littoral (anciens districts de Neuchâtel et de Boudry), Région Montagnes (anciens districts de La Chaux-de-Fonds et du Locle), Région Val-de-Ruz (ancien district du Val-de-Ruz) et Région Val-de-Travers (ancien district du Val-de-Travers).

- Les principaux résultats relatifs aux loyers, à la durée de la vacance ainsi que le détail par commune sont disponibles sur : www.ne.ch/stat
- De nombreuses représentations cartographiques (par commune et par région) sont consultables en ligne sur : <https://atlas.ne.ch>

Contacts :

Laurent Kurth, conseiller d'État, chef du Département des finances et de la santé, tél. 032 889 64 00, 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 7 octobre 2021

Annexe :

