

Après trois ans de détente, le marché immobilier se stabilise en 2020

Au 1^{er} juin 2020, le Canton de Neuchâtel présente un taux de vacance des logements de 2,35%, au-dessus du seuil de pénurie fixé à 1,5%. Le nombre d'appartements disponibles sur l'ensemble du canton diminue très légèrement, malgré la création de nombreux logements supplémentaires. Ainsi, après plusieurs années de détente du marché immobilier, ce dernier se stabilise cette année. Ces informations sont extraites de l'enquête annuelle sur les logements vacants effectuée par le service de statistique.

Malgré la hausse de plus de 900 logements dans le canton, l'augmentation du nombre d'objets vacants amorcée en 2017 s'est interrompue en 2020. En date du 1^{er} juin 2020, on trouvait ainsi 2266 logements vacants sur l'ensemble du territoire cantonal, soit 15 de moins qu'une année auparavant. Le taux de logements vacants se stabilise au-dessus de la limite du seuil de pénurie (1,5%), soit à 2,35%, contre 2,39% en 2019.

Croissance du parc de logements dans toutes les régions

Dans l'ensemble du canton, au 1^{er} janvier 2020, on dénombre 96'316 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.

À l'exception de la ville de La Chaux-de-Fonds (qui concentre à elle seule 40% de l'augmentation du parc de logements), les taux de vacance diminuent dans toutes les grandes communes.

Au niveau des régions, le Littoral (-112 logements vacants), le Val-de-Travers (-23 logements vacants) et le Val-de-Ruz (-15 logements vacants) enregistrent des baisses, contrairement aux Montagnes neuchâteloises (+135 logements vacants).

Logements vacants, Neuchâtel	Parc de logements au 1er janvier			Logements vacants au 1er juin			Taux de vacance au 1er juin		
	2019	2020	Variation	2019	2020	Variation	2019	2020	Variation ⁽¹⁾
Canton	95 402	96 316	+ 914	2 281	2 266	- 15	2.39%	2.35%	- 0.04
Région									
Littoral	50 129	50 467	+ 338	881	769	- 112	1.76%	1.52%	- 0.24
Montagnes	29 883	30 307	+ 424	1 134	1 269	+ 135	3.79%	4.19%	+ 0.40
Val-de-Ruz	8 398	8 512	+ 114	131	116	- 15	1.56%	1.36%	- 0.20
Val-de-Travers	6 992	7 030	+ 38	135	112	- 23	1.93%	1.59%	- 0.34
Commune de plus de 10'000 habitants									
Neuchâtel	19 436	19 538	+ 102	392	279	- 113	2.02%	1.43%	- 0.59
La Chaux-de-Fonds	21 091	21 459	+ 368	756	914	+ 158	3.58%	4.26%	+ 0.68
Le Locle	5 923	5 953	+ 30	291	258	- 33	4.91%	4.33%	- 0.58
Val-de-Ruz	8 163	8 273	+ 110	129	114	- 15	1.58%	1.38%	- 0.20
Val-de-Travers	6 219	6 252	+ 33	122	101	- 21	1.96%	1.62%	- 0.34

⁽¹⁾ en point de %

Le Val-de-Ruz à nouveau 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 fédérales, on admet généralement qu'il y a pénurie lorsque ce taux est inférieur à 1,5%. Pour la quatrième année consécutive, le taux de vacance cantonal se trouve au-dessus de ce seuil de pénurie. À relever qu'au 1^{er} juin dernier, la région Val-de-Ruz se retrouve à nouveau en situation de pénurie. Le Littoral et Val-de-Travers, quant à elles, se situent juste au-dessus de 1.50%. Enfin, la région des Montagnes neuchâteloises présente un taux de vacance élevé, de 4.19%.

Taux de vacance des logements, par région, en %														
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Canton	1.28	1.23	1.09	1.30	1.19	1.18	0.82	1.04	1.28	1.15	1.53	2.04	2.39	2.35
Région														
Littoral	0.66	0.51	0.47	0.48	0.49	0.43	0.44	0.78	0.89	0.70	1.10	1.38	1.76	1.52
Montagnes	2.51	2.66	2.31	2.75	2.45	2.58	1.48	1.60	2.13	2.04	2.52	3.27	3.79	4.19
Val-de-Ruz	0.36	0.40	0.31	0.59	0.62	0.65	0.44	0.44	0.45	0.76	0.90	1.45	1.56	1.36
Val-de-Travers	1.20	0.93	0.91	1.52	1.38	1.04	1.04	1.24	1.36	1.01	1.15	2.20	1.93	1.59

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 67% et 77% des logements disponibles.

Logements vacants selon le nombre de pièces, par région, 2020														
	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	148	281	967	654	155	61	2 266	6.5	12.4	42.7	28.9	6.8	2.7	100
Région														
Littoral	74	102	288	225	59	21	769	9.6	13.3	37.5	29.3	7.7	2.7	100
Montagnes	60	159	580	359	80	31	1 269	4.7	12.5	45.7	28.3	6.3	2.4	100
Val-de-Ruz	8	9	49	40	6	4	116	6.9	7.8	42.2	34.5	5.2	3.4	100
Val-de-Travers	6	11	50	30	10	5	112	5.4	9.8	44.6	26.8	8.9	4.5	100

En termes de durée de vacance, les logements qui restent le plus longtemps inoccupés se situent principalement dans les Montagnes où un tiers des logements sont vacants depuis plus d'un an. À l'inverse, c'est dans 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 2019 et 2020 et au niveau cantonal, une diminution du loyer moyen pour toutes les tailles d'appartement, excepté pour les logements de 3 pièces. La baisse de loyer la plus marquée concerne les 6 pièces et plus (-59 francs par mois) et les 5 pièces (-46 francs par mois). Quant au loyer des 3 pièces, il reste stable.

	Loyer mensuel moyen des logements vacants à louer, au 1er juin 2020, par région, (sans les charges, en francs)					
	Nombre de pièces					
	1	2	3	4	5	6 et +
Régions:						
Littoral	741	940	1 212	1 496	1 951	2 583
Montagnes	411	673	809	1 097	1 169	1 358
Val-de-Ruz	517	805	1 034	1 232	1 967	2 167
Val-de-Travers	409	797	798	951	1 115	1 345
CANTON	580	773	931	1 221	1 428	1 620
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 8 octobre 2020

Annexe :

