

## Enquête annuelle sur les locaux vacants dans le canton de Neuchâtel

### Près de 50.000 m<sup>2</sup> de surfaces industrielles ou commerciales vacantes en juin 2008

Le Département de l'économie communique:

En juin 2008, le canton de Neuchâtel recense 207 locaux commerciaux, industriels ou artisanaux vacants, représentant une surface totale de 49.338 m<sup>2</sup>. Par rapport à l'année précédente, la surface vacante a diminué de 29.475 m<sup>2</sup>, soit une baisse de 37,4%. Ces informations émanent de l'enquête annuelle auprès des communes et des agences immobilières réalisée par l'Office de la statistique du canton de Neuchâtel.

#### Situation contrastée selon les districts

Les trois quarts des surfaces disponibles du canton sont réparties dans les districts de La Chaux-de-Fonds et de Neuchâtel. Le premier compte 21.937 m<sup>2</sup>, partagés dans 85 locaux et le second 15.013 m<sup>2</sup> pour 86 locaux.

Le district du Val-de-Ruz dispose, pour sa part, de 5 locaux représentant 4.721 m<sup>2</sup>. L'augmentation de la surface, par rapport à celle de 2007, est significative et provient de la vacance d'un local de type atelier/usine de 4.000 m<sup>2</sup>.

Le district du Locle offre 13 locaux représentant 3.316 m<sup>2</sup> et celui de Boudry 12 locaux pour une surface totale de 2.527 m<sup>2</sup>.

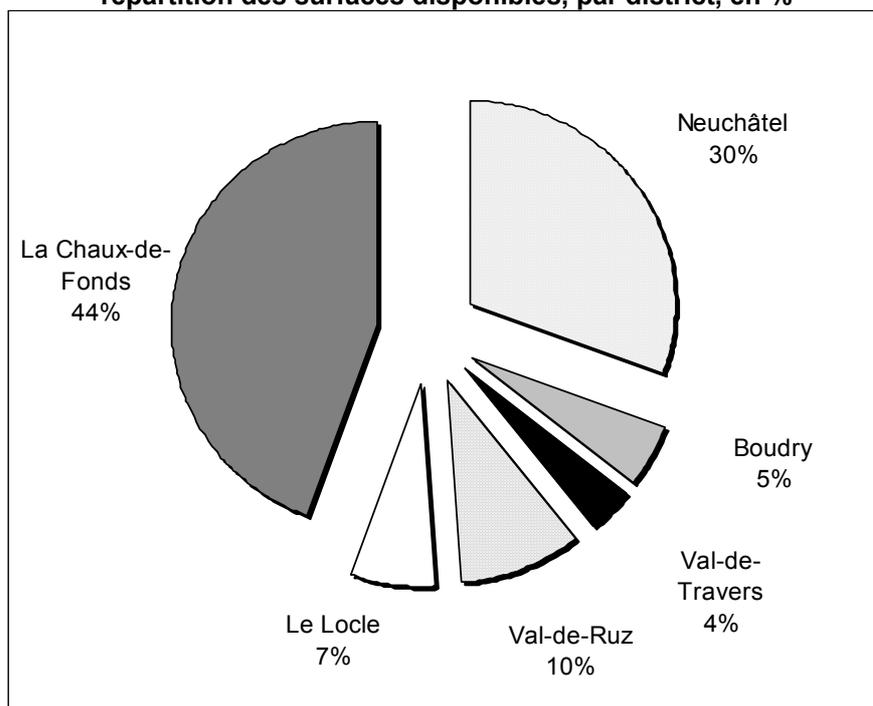
Quant au district du Val-de-Travers, il dispose de 6 locaux correspondant à une surface de 1.824 m<sup>2</sup>. La forte diminution de la surface disponible par rapport à l'enquête réalisée en 2007 s'explique par la non vacance d'un objet de plus de 6.000 m<sup>2</sup>.

#### Locaux vacants, Neuchâtel, 2007 et 2008

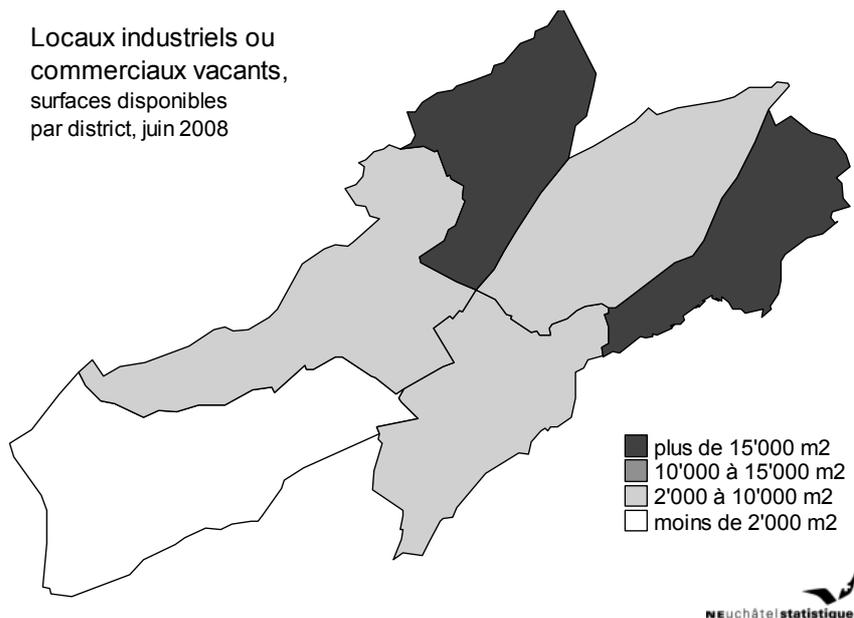
Situation au 1er juin

	2007		2008		Variation de la surface 2007/2008
	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	
<b>Canton</b>	<b>281</b>	<b>78'813</b>	<b>207</b>	<b>49'338</b>	<b>- 29'475</b>
District					
Neuchâtel	88	23'193	86	15'013	- 8'180
Boudry	48	9'338	12	2'527	- 6'811
Val-de-Travers	7	7'945	6	1'824	- 6'121
Val-de-Ruz	3	587	5	4'721	+ 4'134
Le Locle	24	3'978	13	3'316	- 662
La Chaux-de-Fonds	111	33'772	85	21'937	- 11'835

**Locaux vacants au 1<sup>er</sup> juin 2008,  
répartition des surfaces disponibles, par district, en %**



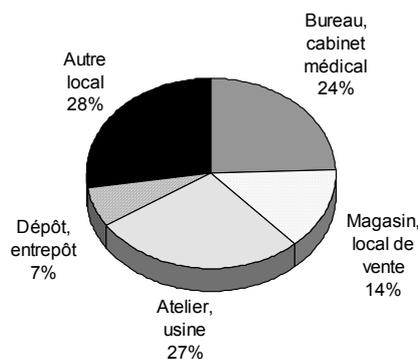
**Locaux industriels ou commerciaux vacants,  
surfaces disponibles  
par district, juin 2008**



**Des ateliers et des bureaux en majorité**

Pour les besoins de l'enquête, différentes catégories de locaux ont été définies. Les 207 objets recensés dans le canton se ventilent de la façon suivante :

"Bureau, cabinet médical" (75 locaux, 11.997 m<sup>2</sup>), "Magasin, local de vente" (45 locaux, 6.971 m<sup>2</sup>), "Atelier, usine" (28 locaux, 13.512 m<sup>2</sup>), "Dépôt, entrepôt, hangar" (20 locaux, 3.275 m<sup>2</sup>) et "Autre local" (39 locaux, 13.583 m<sup>2</sup>). Cette dernière catégorie regroupe les hôtels, les restaurants, ainsi que les locaux polyvalents et ceux dont l'usage n'est a priori pas déterminé.

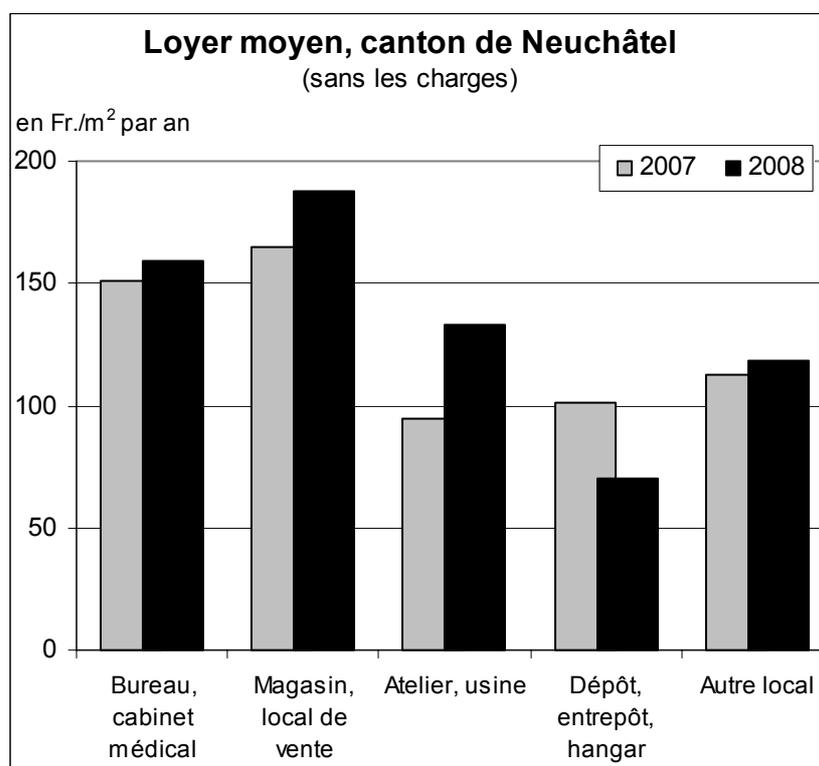


### Loyers des surfaces légèrement en hausse

Le loyer constitue une variable importante relevée lors de l'enquête. Exprimé en francs par m<sup>2</sup> par année, cet indicateur connaît une évolution différenciée selon les affectations des locaux. Par rapport à 2007, on observe une hausse sensible pour la catégorie « Magasin, local de vente » qui rejoint pratiquement le niveau obtenu en 2006. La catégorie présentant la hausse des loyers la plus forte est celle concernant les ateliers et usines. Il s'agit du niveau le plus élevé de ces cinq dernières années.

Les loyers des bureaux et cabinets médicaux ainsi que de ceux de la catégorie « Autre local » affichent une légère hausse.

Les loyers relatifs aux « Dépôts, entrepôts, hangars » affichent une baisse marquée et retrouvent le niveau qu'ils avaient en 2004.



### Loyers (sans les charges) différents selon les régions

Les loyers moyens des locaux vacants sont plus élevés dans les districts de Boudry et de Neuchâtel que dans le reste du canton, hormis pour les locaux de type "Atelier, usine".

Le loyer des ateliers et usines est très similaire en Ville de Neuchâtel, de La Chaux-de-Fonds et du Locle. Il s'agit d'un changement significatif par rapport à 2007 puisque cette année-là les loyers de ce type de local étaient bien plus élevés à La Chaux-de-Fonds.

A remarquer également que le loyer des magasins et locaux de vente a atteint le même niveau tant en Ville de Neuchâtel qu'à La Chaux-de-Fonds, alors qu'en 2007 il était nettement plus élevé dans la Ville du bas du canton.

**Loyer moyen des locaux industriels ou commerciaux vacants à louer, au 1er juin 2008, par district et par ville (sans les charges)**

En francs par m <sup>2</sup> , par an	Bureau, cabinet médical	Magasin, local de vente	Atelier, usine	Dépôt, entrepôt	Autre local
<b>Districts :</b>					
Neuchâtel	181	198	113	73	148
Boudry	135	210	-	-	-
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Val-de-Ruz	-	-	-	-	-
Le Locle	90	106	120	-	-
La Chaux-de-Fonds	134	172	124	70	105
<b>Villes :</b>					
Neuchâtel	185	172	123	71	148
Le Locle	90	106	120	-	-
La Chaux-de-Fonds	134	172	124	70	105
<b>TOTAL</b>	<b>159</b>	<b>188</b>	<b>133</b>	<b>70</b>	<b>118</b>

Remarques :

- a) Les loyers ne sont indiqués que s'il y a au moins trois locaux (par catégorie) avec indication du loyer.
- b) Le calcul de la moyenne est pondéré par la surface.

**Définitions**

*Est considéré comme vacant, tout local qui répond simultanément aux deux conditions suivantes :*

- être inoccupé, mais utilisable<sup>\*)</sup> immédiatement au 1<sup>er</sup> juin, même si l'affectation de la surface totale n'est pas encore définie;
- être proposé à la location durable (trois mois au moins) ou à la vente.

*\*) Les locaux à louer ou à vendre partiellement inachevés, dont les finitions au gré du preneur ne seront réalisées qu'après la transaction, sont considérés comme utilisables.*

*Par contre, n'ont pas été pris en considération :*

- les locaux déjà loués ou vendus au 1<sup>er</sup> juin, mais encore inoccupés à cette date;
- les locaux destinés à la démolition ou à des travaux de transformation;
- les locaux qui ne peuvent être utilisables dans un délai rapproché, faute d'un degré d'achèvement suffisant;
- les locaux fermés sur ordre des services d'urbanisme ou d'hygiène.

- **Les principaux résultats de l'enquête sont disponibles sur le site Internet de l'Etat de Neuchâtel sur [www.ne.ch/stat](http://www.ne.ch/stat)**

**Pour de plus amples renseignements :**

**Gérard Geiser, chef de projets à l'Office cantonal de la statistique, tél. 032 889 68 22.**

Neuchâtel, le 29 août 2008