

Enquête annuelle sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel

Légère baisse du nombre de logements vacants et situation de pénurie toujours présente au 1^{er} juin 2008

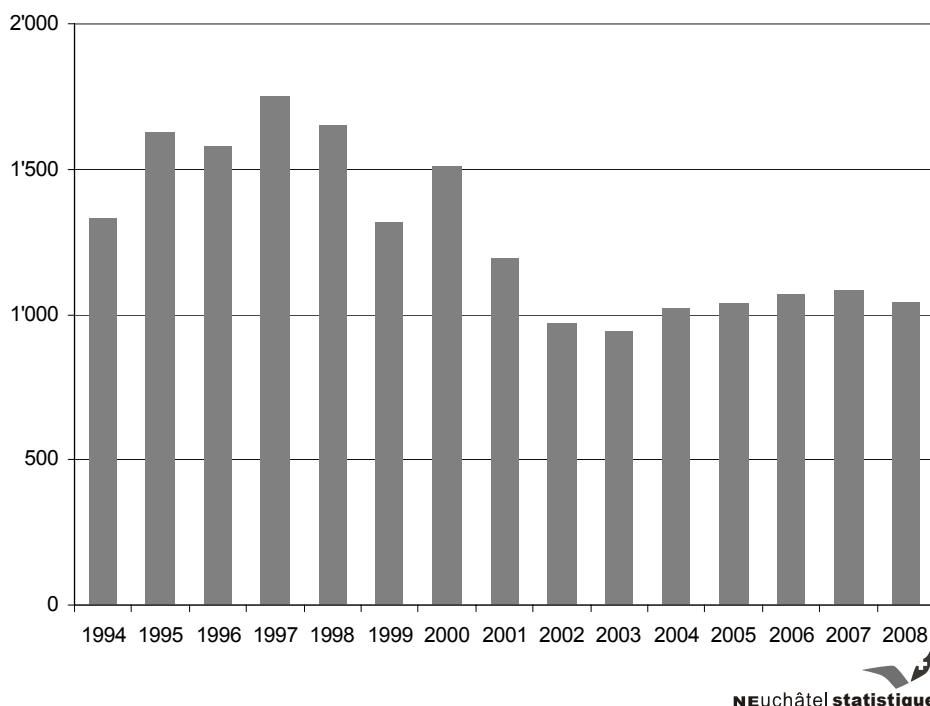
Le Département de l'économie communique:

Avec 1.044 objets vacants au 1^{er} juin 2008, le marché du logement cantonal se trouve toujours en situation de pénurie, pour la huitième année consécutive, avec un taux de vacance de 1,23%. Avec 35 appartements de moins qu'en 2007, la situation du marché du logement se rapproche de celle de 2004. Ces informations sont extraites de l'enquête annuelle sur les logements vacants réalisée par l'Office cantonal de la statistique.

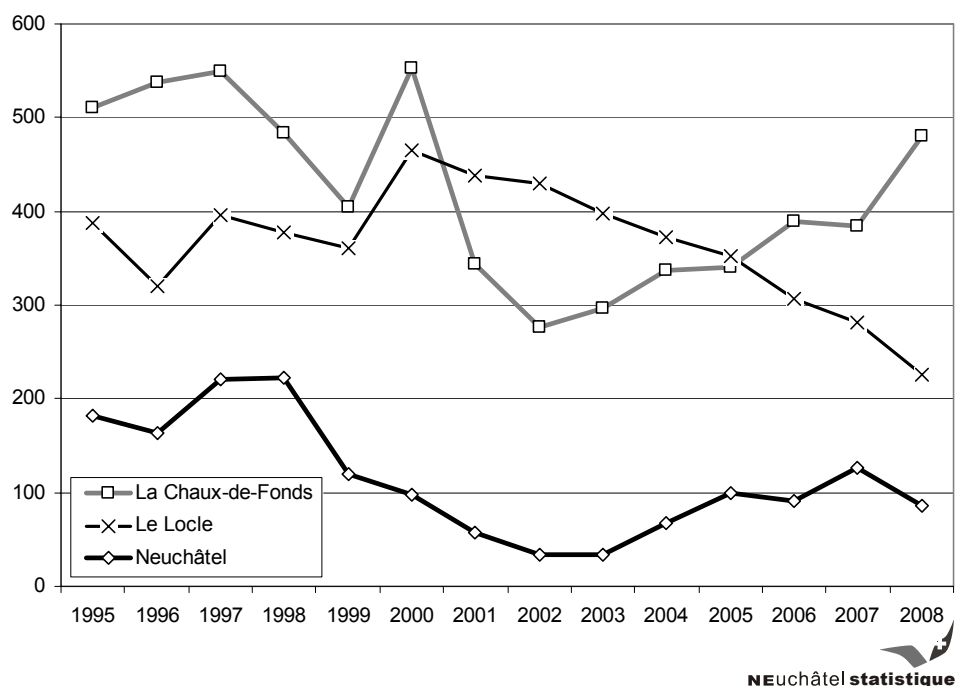
Légère baisse du nombre d'appartements vacants

Entre 1995 et 1998, le nombre de logements vacants dans le canton oscillait entre 1.600 et 1.700 (1.747 en juin 1997). En 2002 et 2003, le seuil des 1.000 logements a été franchi, avec seulement 970 et 940 objets disponibles. Entre 2004 et 2007, le nombre de logements vacants était en légère hausse. Les 1044 objets vacants recensés au 1^{er} juin 2008 signalent un léger tassement de l'offre (-35 appartements par rapport à 2007).

**Logements vacants dans le canton de Neuchâtel,
1994-2008**



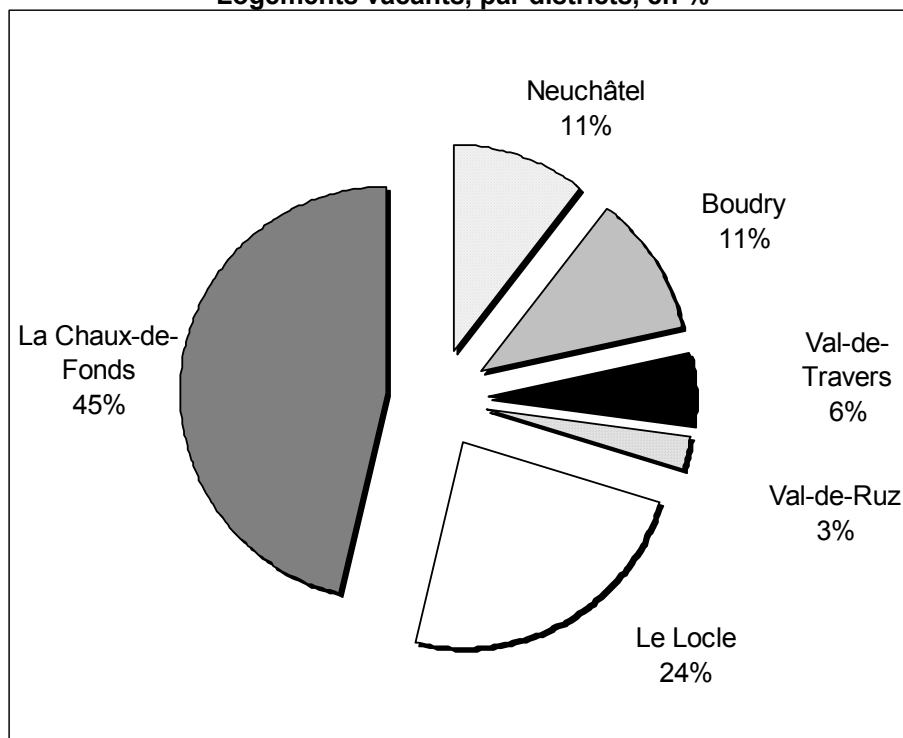
Logements vacants dans les Villes de Neuchâtel, La Chaux-de-Fonds et Le Locle, 1995 - 2008



Différence entre le haut et le bas du canton

Au 1^{er} juin 2008, sur l'ensemble du canton, 69% des appartements vacants se trouvent concentrés dans les districts de La Chaux-de-Fonds (483) et du Locle (251 objets). On note une hausse significative en Ville de La Chaux-de-Fonds (+ 97 logements, soit + 25%). L'offre est moins importante dans le bas du canton et dans les Vallées. Le district du Val-de-Ruz propose 27 appartements vacants, le Val-de-Travers 58 et le district de Boudry 114. Le district de Neuchâtel offre pour sa part 111 appartements vacants, soit 50 objets de moins qu'une année auparavant.

Logements vacants, par districts, en %



Toujours la pénurie dans quatre 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 0,40% dans le district du Val-de-Ruz, 0,42% dans le district de Neuchâtel, 0,64% dans le district de Boudry, 0,93% au Val-de-Travers, 2,42% dans le district de La Chaux-de-Fonds et il atteint 3,27% dans le district du Locle.

Seuls deux districts affichent une hausse du taux de vacance. Elle est très légère pour le district du Val-de-Ruz qui passe de 24 logements vacants en 2007 à 27 cette année. Elle est par contre plus forte dans le district de La Chaux de Fonds qui présente 95 logements de plus que l'année dernière.

Les districts de Neuchâtel et du Val-de-Travers affichent tous les deux une légère baisse du taux de vacance. Ce taux, dans le district de Boudry, avait légèrement augmenté en 2007 mais il a retrouvé, cette année, son niveau de 2006.

Si le district du Locle enregistre le taux de logements vacants le plus élevé du canton, on y observe une évolution continue à la baisse depuis 2000, lorsque le taux de vacance s'élevait à 6,69%. Entre 2007 et 2008, le district du Locle a vu son offre de logements vacants diminuer de 52 objets.

Taux de vacance des logements, par district, en %

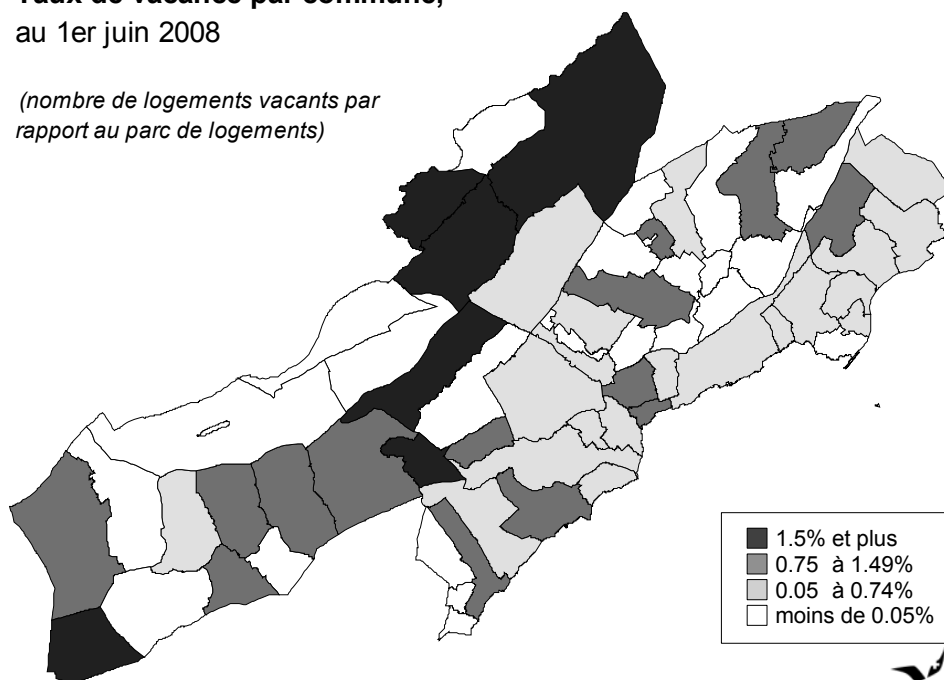
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Neuchâtel	0.56	0.39	0.19	0.19	0.35	0.48	0.49	0.61	0.42
Boudry	0.52	0.45	0.44	0.36	0.50	0.54	0.64	0.73	0.64
Val-de-Travers	2.63	2.73	1.62	1.53	1.30	1.25	1.23	1.20	0.93
Val-de-Ruz	0.84	0.67	0.21	0.22	0.44	0.26	0.40	0.36	0.40
Le Locle	6.69	6.08	6.02	5.56	5.15	4.85	4.38	3.97	3.27
La Chaux-de-Fonds	2.86	1.77	1.41	1.53	1.75	1.82	1.98	1.95	2.42
TOTAL	1.84	1.45	1.18	1.14	1.23	1.25	1.28	1.28	1.23

grisé : situation de pénurie (<1.5%)

NEUCHÂTEL statistique

Taux de vacance par commune, au 1er juin 2008

(nombre de logements vacants par
rapport au parc de logements)



NEUCHÂTEL statistique

Logements disponibles

Au 1^{er} juin 2007, sur les 1.044 objets vacants, le canton comptait 165 logements d'une pièce, 170 logements de 2 pièces, 357 de 3 pièces et 352 de 4 pièces ou plus.

Les appartements sont plus ou moins prisés en fonction de leur nombre de pièces. La tendance générale, dans tous les districts, est que la majorité des logements disponibles comptent moins de 4 pièces. Dans les districts de La Chaux-de-Fonds et du Locle, les appartements vacants de trois pièces sont clairement les plus nombreux sur le marché immobilier. Par contre, dans ceux du Val-de-Ruz et du Val-de-Travers, cette tendance est beaucoup moins marquée.

Logements vacants selon le nombre de pièces, par district, 2008

	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
Neuchâtel	35	13	27	27	7	2	111	31.5	11.7	24.3	24.3	6.3	1.8	100
Boudry	12	9	35	28	23	7	114	10.5	7.9	30.7	24.6	20.2	6.1	100
Val-de-Travers	8	18	17	10	3	2	58	13.8	31.0	29.3	17.2	5.2	3.4	100
Val-de-Ruz	4	5	6	7	3	2	27	14.8	18.5	22.2	25.9	11.1	7.4	100
Le Locle	28	44	90	66	20	3	251	11.2	17.5	35.9	26.3	8.0	1.2	100
La Chaux-de-Fonds	78	81	182	95	32	15	483	16.1	16.8	37.7	19.7	6.6	3.1	100
TOTAL	165	170	357	233	88	31	1044	15.8	16.3	34.2	22.3	8.4	3.0	100

Loyers des grands appartements en légère augmentation

Il est difficile de parler de moyenne cantonale en matière de loyer, tant les différences entre régions sont importantes. Cependant, d'une manière générale, il est possible d'observer une baisse des loyers dans le canton pour toutes les grandeurs de logements, excepté pour ceux de 5 pièces et plus qui affichent une hausse assez significative. L'exemple le plus frappant est la hausse de presque 300.- francs en Ville de Neuchâtel pour un logement de cinq pièces par rapport à 2007.

Quant au district et à la Ville de La Chaux-de-Fonds, ils affichent une hausse des loyers de toutes les grandeurs d'appartements, excepté pour ceux de trois pièces. La hausse la plus nette est celle des logements de 6 pièces et plus (197.- francs de plus).

S'agissant des charges, elles ont augmenté pratiquement pour toutes les grandeurs de logements et dans presque toutes les communes neuchâtoises.

Loyer mensuel moyen des logements vacants à louer, au 1er juin 2008, par district et par ville (sans les charges)

	Nombre de pièces					
	1	2	3	4	5	6 et +
Districts :						
Neuchâtel	597	838	1095	1389	2386	-
Boudry	489	768	1125	1378	1810	-
Val-de-Travers	366	498	744	859	-	-
Val-de-Ruz	400	792	989	1400	-	-
Le Locle	278	409	516	776	1044	-
La Chaux-de-Fonds	382	555	711	1019	1187	1624
Villes :						
Neuchâtel	602	837	1124	1395	2386	-
Le Locle	269	381	516	759	1039	-
La Chaux-de-Fonds	379	555	712	1019	1187	1624
CANTON	415	548	727	1032	1414	1801

Charges mensuelles moyennes des logements vacants à louer, au 1er juin 2008, par district et par ville

	Nombre de pièces					
	1	2	3	4	5	6 et +
Districts :						
Neuchâtel	100	148	177	219	329	-
Boudry	101	157	222	259	252	-
Val-de-Travers	111	138	196	211	-	-
Val-de-Ruz	110	185	206	228	-	-
Le Locle	104	170	206	233	319	-
La Chaux-de-Fonds	110	160	200	264	305	352
Villes :						
Neuchâtel	100	148	173	225	329	-
Le Locle	96	171	204	233	319	-
La Chaux-de-Fonds	109	160	200	264	305	352
CANTON	106	160	201	247	297	350

Remarques :

- a) Les loyers et les charges ne sont indiqués que s'il y a au moins trois logements (par catégorie) avec indication du loyer, respectivement des charges
b) Les moyennes des loyers et des charges se rapportent aux logements vacants "à louer uniquement" ou "à louer ou à vendre" avec indication du loyer, respectivement des charges.

Durées de vacance inégales

En termes de durées de vacance, les logements qui restent le plus longtemps inoccupés se situent principalement dans les districts du Locle, de La Chaux-de-Fonds et du Val-de-Travers. En Ville du Locle, par exemple, sur les 226 objets vacants, 97 (soit 42,9%) sont disponibles depuis plus d'une année. En Ville de La Chaux-de-Fonds, cette proportion diminue à 28,1%, et à Neuchâtel à seulement 4,7%. En Ville de Neuchâtel, la moitié des appartements vacants (51,2%) est libre depuis moins de 4 mois.

En outre, sur les 1.044 logements proposés au 1^{er} juin 2007, seuls 20 (soit 1,9%) sont situés dans des bâtiments récents, construits il y a moins de deux ans.

Une enquête exhaustive

Chaque année, au 1^{er} juin, l'Office cantonal de la 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.

- Les principaux résultats de l'enquête sont disponibles sur le site Internet de l'Etat de Neuchâtel sur www.ne.ch/stat

Pour de plus amples renseignements:

Pascal Magnin, chef de l'Office du logement, tél. 032 889 64 81, pour des questions de politique du logement;

Gérard Geiser, chef de projets à l'Office cantonal de la statistique, tél. 032 889 68 22, pour des renseignements sur l'organisation de l'enquête.

Neuchâtel, le 29 août 2008