

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

### 59.127 m<sup>2</sup> de surfaces industrielles ou commerciales vacantes en juin 2009

Le Département de l'économie communique:

En juin 2009, le canton de Neuchâtel recense 260 locaux commerciaux, industriels ou artisanaux vacants, représentant une surface totale de 59.127 m<sup>2</sup>. Par rapport à l'année précédente, la surface vacante a augmenté de 9.789 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 19,8%. 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

Le district de La Chaux-de-Fonds compte 100 locaux vacants, pour une surface de 34.059 m<sup>2</sup>. Plus de la moitié (58%) des surfaces disponibles du canton se trouvent dans ce district. En 2008, ce pourcentage se montait à 44%. Cette augmentation est due à une hausse du nombre de bureaux et cabinets médicaux disponibles ainsi qu'à la nouvelle vacance d'une usine de plus de 7.000 m<sup>2</sup>.

Le quart (24%) des locaux industriels ou commerciaux vacants se trouve dans le district de Neuchâtel qui en recense 119 pour une surface de 14.378 m<sup>2</sup>.

Le district du Val-de-Ruz dispose, pour sa part, de 3 locaux représentant 596 m<sup>2</sup>. La baisse importante de la surface, par rapport à celle de 2008, provient de la récente occupation d'un objet de 4.000 m<sup>2</sup>.

Le district du Locle offre 17 locaux représentant 3.409 m<sup>2</sup> et celui de Boudry 17 locaux pour une surface totale de 4.197 m<sup>2</sup>.

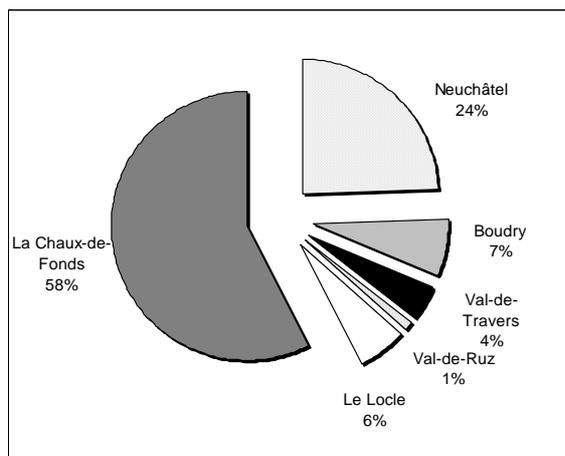
Quant au district du Val-de-Travers, il dispose de 4 locaux correspondant à une surface de 2.488 m<sup>2</sup>.

#### Locaux vacants, Neuchâtel, 2008 et 2009

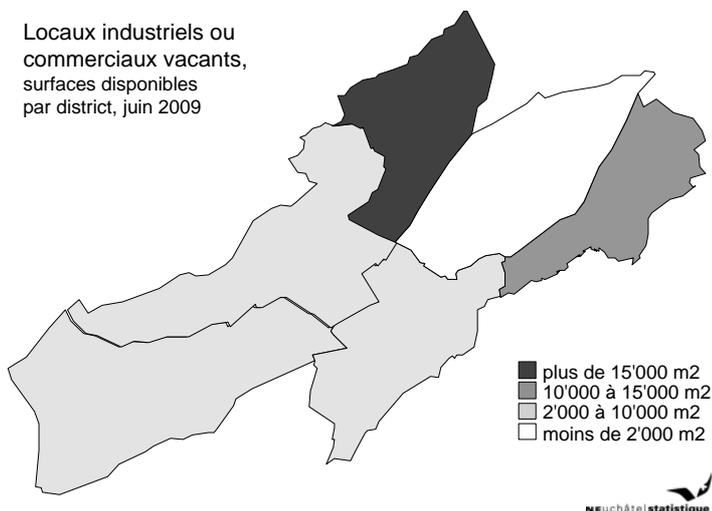
Situation au 1er juin

	2008		2009		Variation de la surface 2008/2009
	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	
<b>Canton</b>	<b>207</b>	<b>49'338</b>	<b>260</b>	<b>59'127</b>	<b>+ 9'789</b>
District					
Neuchâtel	86	15'013	119	14'378	- 635
Boudry	12	2'527	17	4'197	+ 1'670
Val-de-Travers	6	1'824	4	2'488	+ 664
Val-de-Ruz	5	4'721	3	596	- 4'125
Le Locle	13	3'316	17	3'409	+ 93
La Chaux-de-Fonds	85	21'937	100	34'059	+ 12'122

**Locaux vacants au 1<sup>er</sup> juin 2009,  
répartition des surfaces disponibles, par district, en %**



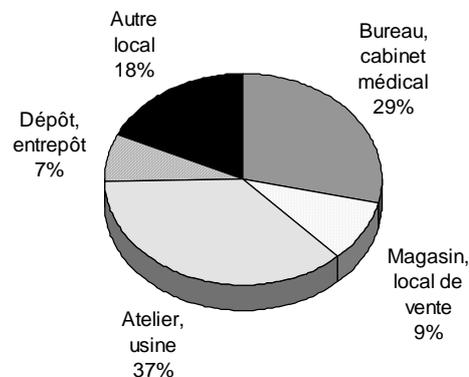
Locaux industriels ou commerciaux vacants, surfaces disponibles par district, juin 2009



**Des ateliers et des bureaux en majorité**

Pour les besoins de l'enquête, différentes catégories de locaux ont été définies. Les 260 objets recensés dans le canton se ventilent de la façon suivante :

"Bureau, cabinet médical" (114 locaux, 16.966 m<sup>2</sup>), "Magasin, local de vente" (44 locaux, 5.611 m<sup>2</sup>), "Atelier, usine" (24 locaux, 21.649 m<sup>2</sup>), "Dépôt, entrepôt, hangar" (39 locaux, 4.188 m<sup>2</sup>) et "Autre local" (39 locaux, 10.713 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 en baisse pour les ateliers, en hausse pour les surfaces commerciales

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.

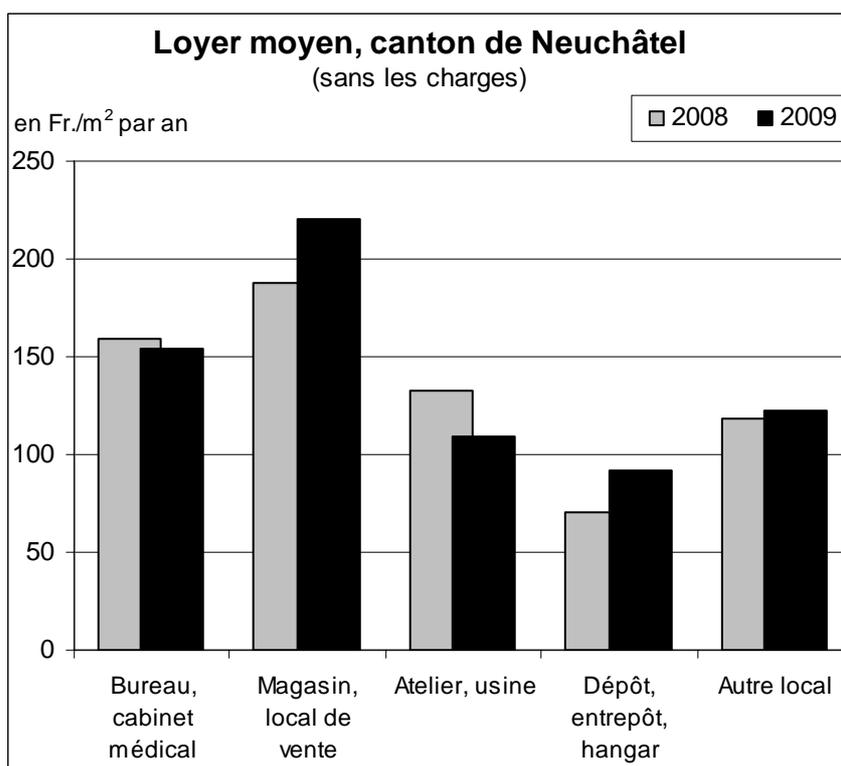
En 2009, la baisse la plus forte est celle des loyers relatifs aux ateliers et usines. Après une forte hausse en 2008, elle rejoint presque son niveau de 2005 et s'affiche à 109.- francs le m<sup>2</sup> par année.

Par rapport à 2008, on observe une très légère baisse dans le domaine des bureaux et des cabinets médicaux. Les loyers pour cette catégorie de locaux ont subi très peu de variations durant ces cinq dernières années.

La hausse la plus importante est à observer dans la catégorie « Magasin, local de vente ». Le niveau des loyers est le plus élevé depuis 2005. Le prix du m<sup>2</sup> par année pour ce type de local est de 220.- francs.

En ce qui concerne les dépôts, entrepôts et hangars, ils présentent une forte hausse par rapport à 2008, dépassant ainsi de peu le niveau atteint en 2005.

S'agissant du domaine « Autre local », les loyers continuent une hausse très légère, amorcée dès 2007.



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

De manière générale, les loyers moyens des locaux vacants sont plus élevés dans les districts de Boudry et de Neuchâtel que dans le reste du canton.

Les loyers moyens des bureaux et cabinets médicaux sont nettement plus élevés en Ville de Neuchâtel où ils atteignent plus du double de ceux de la Ville du Locle.

S'agissant des loyers moyens des magasins et locaux de vente, ils ont fortement augmenté en Ville de Neuchâtel (172.- francs en 2008 et 215.- francs en 2009) et légèrement diminué à La Chaux-de-Fonds.

Loyer moyen des locaux industriels ou commerciaux vacants à louer, au 1er juin 2009,  
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	165	263	-	93	139
Boudry	167	195	-	104	122
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Val-de-Ruz	-	-	-	-	-
Le Locle	75	-	86	30	-
La Chaux-de-Fonds	138	165	121	95	115
<b>Villes :</b>					
Neuchâtel	167	215	-	108	143
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Le Locle	75	-	86	30	-
La Chaux-de-Fonds	138	165	121	95	115
<b>TOTAL</b>	<b>154</b>	<b>220</b>	<b>109</b>	<b>92</b>	<b>122</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)**
- **De nombreuses représentations cartographiques sont consultables en ligne sur [www.ne.ch/cartostat](http://www.ne.ch/cartostat)**

**Pour de plus amples renseignements :**

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

Neuchâtel, le 17 septembre 2009