

Enquête annuelle sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel

Nouvelle baisse du nombre de logements vacants et situation de pénurie toujours présente au 1^{er} juin 2009

Le Département de l'économie communique:

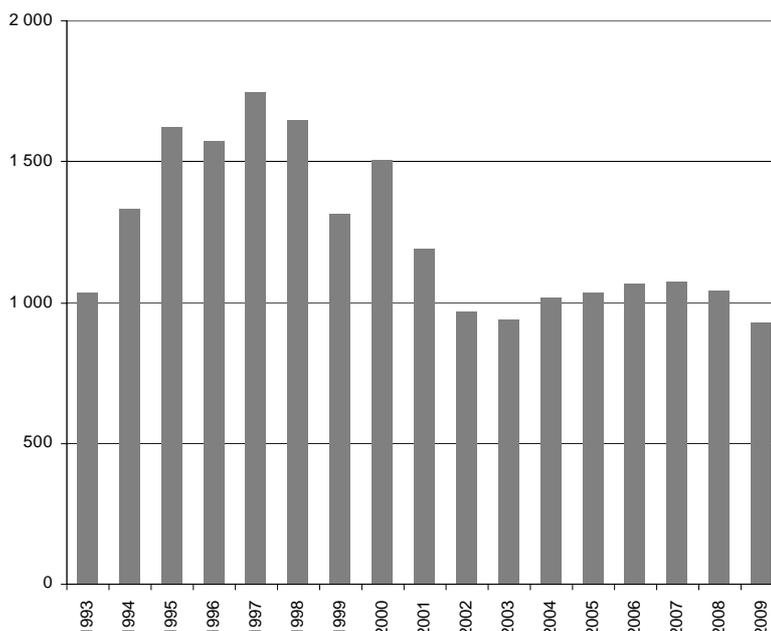
Avec 930 objets vacants au 1^{er} juin 2009, le marché du logement cantonal se trouve toujours en situation de pénurie, pour la neuvième année consécutive, avec un taux de vacance de 1,09%. Avec 114 appartements de moins qu'en 2008, la situation du marché du logement est particulièrement tendue. C'est la première fois depuis 1993 (début de l'enquête sous la forme actuelle) que le nombre de logements vacants est si faible. Ces informations sont extraites de l'enquête annuelle sur les logements vacants réalisée par l'Office cantonal de la statistique.

Accélération de la baisse du nombre d'appartements vacants

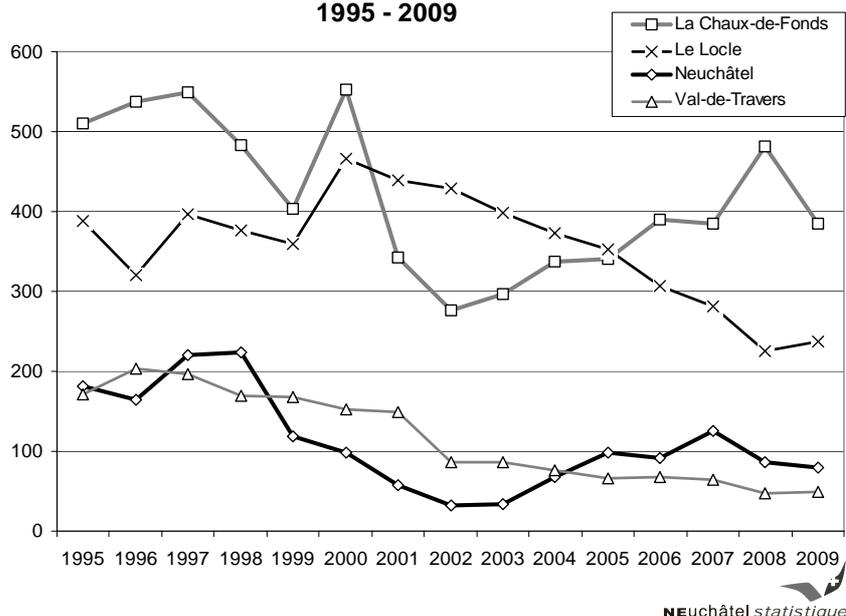
Entre 2004 et 2007, le nombre de logements vacants présentait encore une légère hausse. En 2008, un léger tassement de l'offre fut observé et cette diminution d'objets vacants se confirme cette année.

Elle s'accélère même puisqu'elle fut de -3.2% en 2008 et qu'elle se monte à -10.9% en 2009.

Logements vacants dans le canton de Neuchâtel, 1993-2009



Logements vacants dans les Villes du canton, 1995 - 2009



Situation similaire à celle de 2008, à l'exception du district de La Chaux-de-Fonds

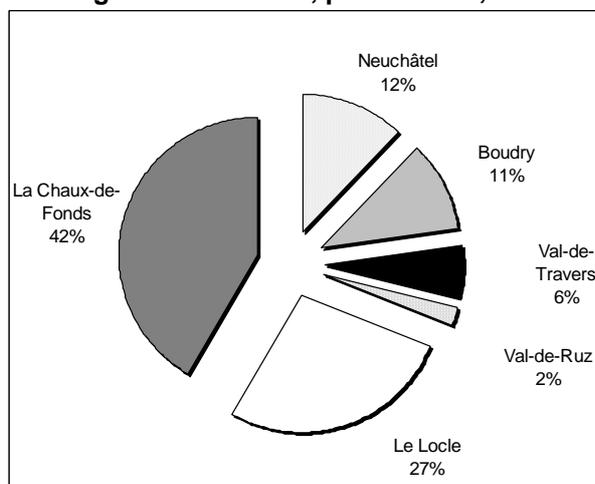
De manière générale, le nombre de logements vacants par district a peu changé par rapport au 1^{er} juin 2008, à l'exception de ceux de La Chaux-de-Fonds (-95 objets) et de Boudry (-15 objets).

L'offre est toujours moins importante dans le bas du canton et dans les Vallées. En 2009, sur l'ensemble du canton, 70% des appartements vacants se trouvent concentrés dans les districts de La Chaux-de-Fonds (388 objets) et du Locle (252 objets).

Le district du Val-de-Ruz propose 21 appartements vacants, le Val-de-Travers 57 et le district de Boudry 99. Le district de Neuchâtel offre pour sa part 113 appartements vacants, soit 2 objets de plus qu'une année auparavant.

L'année passée, la Ville de La Chaux-de-Fonds présentait une augmentation de 97 logements vacants (soit +25%). Cette année, la perte de 97 logements vacants renvoie à la situation de 2007. Quant à la Ville de Neuchâtel, elle passe de 86 logements vacants en 2008 à 79 en 2009.

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 0,31% dans le district du Val-de-Ruz, 0,42% dans le district de Neuchâtel, 0,55% dans le district de Boudry, 0,91% au Val-de-Travers, 1,94% dans le district de La Chaux-de-Fonds et il atteint 3,28% dans le district du Locle.

Seul les districts du Locle (3,28%, 1 logement supplémentaire) et de Neuchâtel (0,42%, 2 logements de plus) affichent un taux de vacance quasi similaire à celui de l'année passée.

Les districts de Boudry (-15 logements), de Val-de-Travers (-1 logement), du Val-de-Ruz (-6 logements) affichent un taux de vacance très légèrement plus bas que celui de 2008.

Le seul changement de taux significatif concerne le district de La Chaux-de-Fonds. En effet, il est passé d'un taux de 2,42% en 2008 à 1,94% au 1^{er} juin 2009. Cette forte diminution nous ramène à la situation de 2007 (1,95%).

Depuis 1993, année de la première enquête sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel, le district du Locle a toujours affiché le taux de vacance le plus élevé du canton. Le pic de ce taux a été atteint en 2000 (6,69%) avant de redescendre de manière continue jusqu'en 2008 (3,27%) et de se stabiliser en 2009 (3,28%).

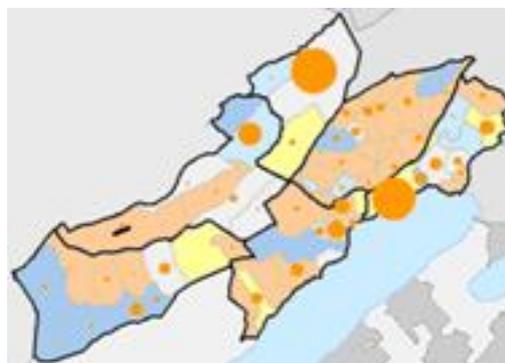
Taux de vacance des logements, par district, en %

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Neuchâtel	0.56	0.39	0.19	0.19	0.35	0.48	0.49	0.61	0.42	0.42
Boudry	0.52	0.45	0.44	0.36	0.50	0.54	0.64	0.73	0.64	0.55
Val-de-Travers	2.63	2.73	1.62	1.53	1.30	1.25	1.23	1.20	0.93	0.91
Val-de-Ruz	0.84	0.67	0.21	0.22	0.44	0.26	0.40	0.36	0.40	0.31
Le Locle	6.69	6.08	6.02	5.56	5.15	4.85	4.38	3.97	3.27	3.28
La Chaux-de-Fonds	2.86	1.77	1.41	1.53	1.75	1.82	1.98	1.95	2.42	1.94
TOTAL	1.84	1.45	1.18	1.14	1.23	1.25	1.28	1.28	1.23	1.09

grisé : situation de pénurie (<1.5%)

De nombreuses représentations cartographiques sont consultables en ligne sur le site internet de l'office de la statistique, au moyen de l'outil Géoclip.

<http://www.ne.ch/cartostat>



Logements disponibles

Au 1^{er} juin 2009, sur les 930 objets vacants, le canton comptait 152 logements d'une pièce, 150 logements de 2 pièces, 339 de 3 pièces et 289 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 compte moins de 4 pièces.

Logements vacants selon le nombre de pièces, par district, 2009

	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	30	13	31	22	14	3	113	26.5	11.5	27.4	19.5	12.4	2.7	100
Boudry	14	18	27	25	10	5	99	14.1	18.2	27.3	25.3	10.1	5.1	100
Val-de-Travers	6	10	18	19	3	1	57	10.5	17.5	31.6	33.3	5.3	1.8	100
Val-de-Ruz	2	1	7	10	0	1	21	9.5	4.8	33.3	47.6	0.0	4.8	100
Le Locle	35	35	115	40	18	9	252	13.9	13.9	45.6	15.9	7.1	3.6	100
La Chaux-de-Fonds	65	73	141	73	25	11	388	16.8	18.8	36.3	18.8	6.4	2.8	100
TOTAL	152	150	339	189	70	30	930	16.3	16.1	36.5	20.3	7.5	3.2	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 hausse des loyers dans le canton pour toutes les grandeurs de logements, excepté pour ceux de 6 pièces et plus qui affichent une baisse assez significative (-227.- francs). L'exemple le plus frappant est la hausse constatée dans le district de Boudry pour un logement de cinq pièces, où le loyer mensuel sans les charges frôle 2500.- francs en 2009.

Le district et la Ville de La Chaux-de-Fonds affichent une hausse des loyers de toutes les grandeurs d'appartements, excepté pour ceux de 6 pièces et plus. La hausse la plus nette est celle des logements de 3 pièces.

Le district du Locle est le seul à afficher des baisses de loyer dans 3 des 6 catégories de logements. La Ville du Locle, quant à elle, n'affiche qu'une baisse de loyer pour les 5 pièces.

Dans le district de Neuchâtel, le loyer des appartements de 5 pièces a baissé de manière significative (-504.- francs).

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

Loyer mensuel moyen des logements vacants à louer, au 1er juin 2009, par district et par ville (sans les charges)

	Nombre de pièces					
	1	2	3	4	5	6 et +
Districts :						
Neuchâtel	559	1023	1096	1493	1882	2673
Boudry	541	769	1106	1651	2467	-
Val-de-Travers	349	601	783	872	1233	-
Val-de-Ruz	-	-	827	1348	-	-
Le Locle	275	471	551	680	1001	1355
La Chaux-de-Fonds	417	581	758	1057	1202	1442
Villes :						
Neuchâtel	569	1151	1147	1551	1957	-
Val-de-Travers	321	629	783	886	1233	-
Le Locle	275	463	533	660	1001	1305
La Chaux-de-Fonds	411	581	758	1057	1197	1442
CANTON	418	609	733	1068	1438	1574

Charges mensuelles moyennes des logements vacants à louer, au 1er juin 2009, par district et par ville

	Nombre de pièces					
	1	2	3	4	5	6 et +
Districts :						
Neuchâtel	91	134	183	244	338	388
Boudry	102	147	220	251	351	-
Val-de-Travers	108	161	205	216	243	-
Val-de-Ruz	-	-	196	232	-	-
Le Locle	110	191	227	242	372	372
La Chaux-de-Fonds	126	165	208	294	316	324
Villes :						
Neuchâtel	91	124	176	239	340	-
Val-de-Travers	80	173	205	212	243	-
Le Locle	110	193	227	247	372	354
La Chaux-de-Fonds	126	165	208	294	320	324
CANTON	113	167	213	262	335	342

Remarques :

- 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
- 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 le district du Locle où 44,4% des logements sont vacants depuis plus d'un an. En Ville du Locle, ce pourcentage atteint les 46,4%.

Dans le district et la Ville de La Chaux-de-Fonds, une légère majorité (37,2% pour la Ville) des logements affiche une durée de vacance de 4 mois à un an. Quelque 121 logements sont en outre vacants depuis au moins une année.

Dans le district de Neuchâtel, les logements vacants depuis plus d'un an n'atteignent que les 8,8%, la majorité des logements affichant une durée de vacance de moins de 4 mois (62,8%). Cette durée de vacance se monte à 71,4% pour le district du Val-de-Ruz, à 53,5% pour celui de Boudry et à 33,3% pour le Val-de-Travers.

En Ville de Neuchâtel, sur les 79 logements vacants, 10 (soit 12,7%) sont disponibles depuis plus d'une année, 21 (soit 26,6%) de 4 mois à un an et la majorité, à savoir 48 (60,8%) depuis moins de 4 mois.

En outre, sur les 930 logements proposés au 1^{er} juin 2009, seuls 10 (soit 1,1%) 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
- Les représentations cartographiques, par commune et par district, sont disponibles sur le [site www.ne.ch/cartostat](http://www.ne.ch/cartostat)

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

Neuchâtel, le 17 septembre 2009