

Enquête annuelle sur les locaux vacants dans le canton de Neuchâtel

62.501 m² de surfaces industrielles ou commerciales vacantes en juin 2010

Au 1^{er} juin 2010, le canton de Neuchâtel recense 194 locaux commerciaux, industriels ou artisanaux vacants, représentant une surface totale de 62.501 m². Par rapport à l'année précédente, la surface vacante a augmenté de 3.374 m², soit une hausse de 5.7%. Cette hausse est minime en comparaison avec celle obtenue entre 2008 et 2009 puisqu'elle se montait à 19.8%. Le nombre de locaux vacants a diminué, passant de 260 en 2009 à 194 en 2010. La surface totale a cependant augmenté, ce qui signifie que les locaux vacants sont, en moyenne, de plus grande taille en 2010. Ces informations émanent de l'enquête annuelle auprès des communes et des agences immobilières réalisée par l'Office de statistique du canton de Neuchâtel.

Situation contrastée selon les districts

Le district de La Chaux-de-Fonds compte 75 locaux vacants, pour une surface de 37.044 m². Plus de la moitié (59%) des surfaces disponibles du canton se trouve dans ce district.

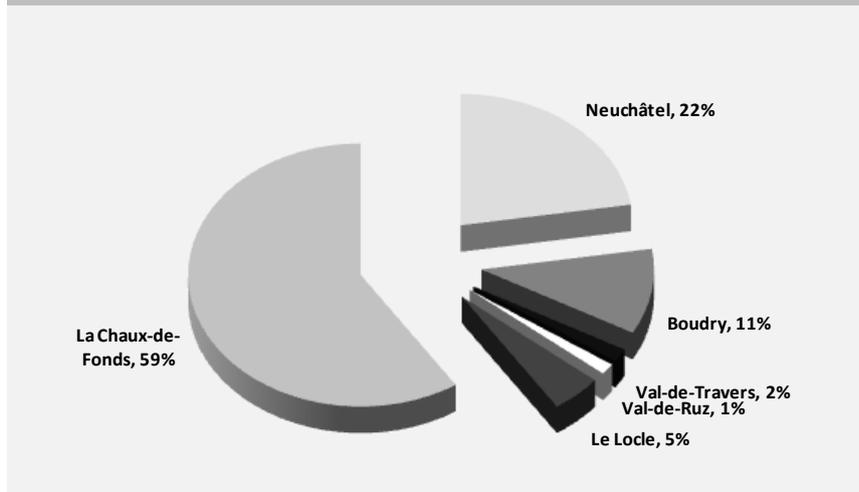
Presque le quart (22%) des locaux industriels ou commerciaux vacants se trouve dans le district de Neuchâtel qui en recense 76 pour une surface de 14.052 m².

Le district de Boudry offre 11 locaux représentant 6.569 m² et celui du Locle 20 locaux pour une surface totale de 2.976 m².

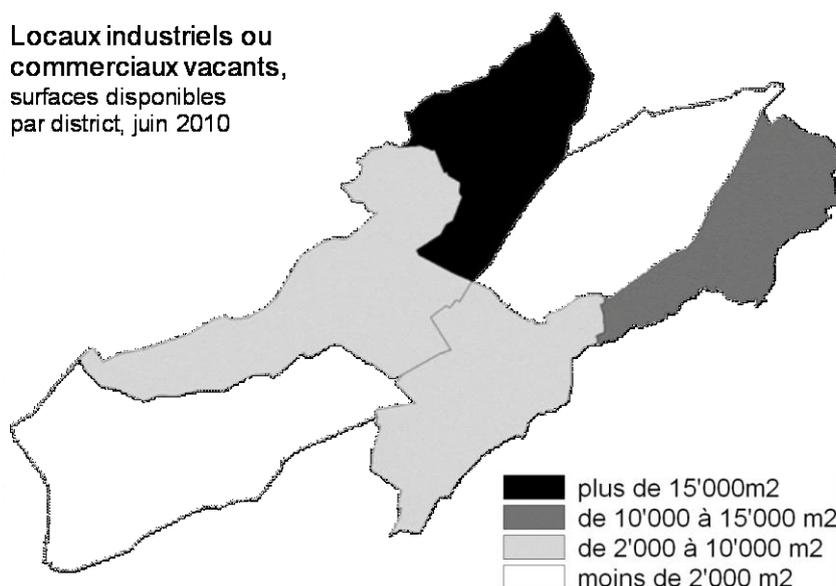
Le district du Val-de-Travers dispose, pour sa part, de 6 locaux représentant 1.010 m². Quant au district du Val-de-Ruz, il dispose également de 6 locaux mais correspondant à une surface de 850 m².

Locaux vacants, Neuchâtel, 2009 et 2010 Situation au 1 ^{er} juin	2009		2010		Variation de la surface
	Nombre	Surface en m ²	Nombre	Surface en m ²	
Canton	260	59'127	194	62'501	+ 3'374
District					
Neuchâtel	119	14'378	76	14'052	- 326
Boudry	17	4'197	11	6'569	+ 2'372
Val-de-Travers	4	2'488	6	1'010	- 1'478
Val-de Ruz	3	596	6	850	+ 254
Le Locle	17	3'409	20	2'976	- 433
La Chaux-de-Fonds	100	34'059	75	37'044	+ 2'985

Locaux vacants au 1^{er} juin 2010, répartition des surfaces disponibles, par district, en %



Locaux industriels ou commerciaux vacants, surfaces disponibles par district, juin 2010



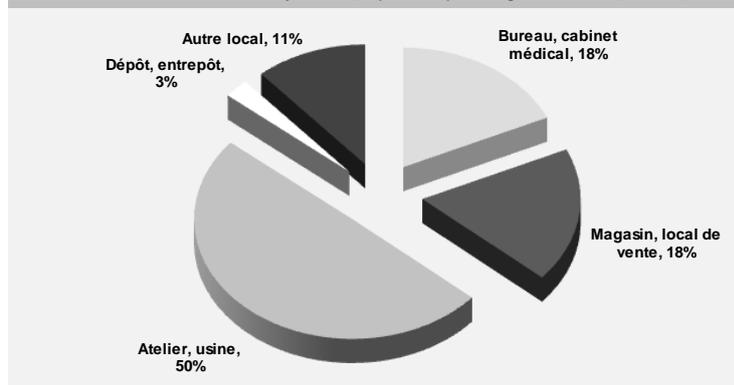
Neuchâtelstatistique

Des ateliers en majorité

Pour les besoins de l'enquête, différentes catégories de locaux ont été définies. Les 194 objets recensés dans le canton se ventilent de la façon suivante :

"Bureau, cabinet médical" (69 locaux, 11.372 m²), "Magasin, local de vente" (31 locaux, 11.357 m²), "Atelier, usine" (43 locaux, 31.039 m²), "Dépôt, entrepôt, hangar" (24 locaux, 1.605 m²) et "Autre local" (27 locaux, 7.128 m²). Cette dernière catégorie regroupe les hôtels, les restaurants, ainsi que les locaux polyvalents et ceux dont l'usage n'est a priori pas déterminé.

Surfaces de locaux vacants au 1^{er} juin 2010, répartition par catégorie de locaux, canton, en %



Loyers en baisse pour les magasins et locaux de vente, en hausse pour les ateliers et usines

Le loyer constitue une variable importante relevée lors de l'enquête. Exprimé en francs par m² par année, cet indicateur connaît une évolution différenciée selon les affectations des locaux.

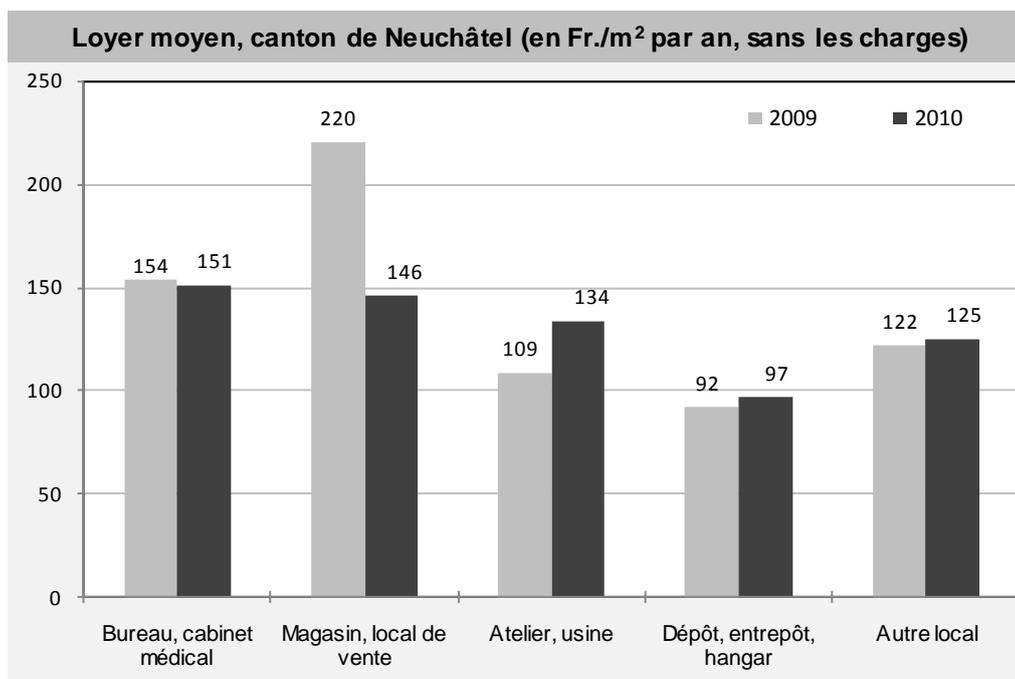
En 2010, la baisse la plus forte est celle des loyers relatifs aux magasins et locaux de vente. Après une forte hausse en 2009, ces loyers rejoignent presque leur niveau de 2005 et s'affichent à 146.- francs le m² par année.

Par rapport à 2009, on observe une très légère baisse dans le domaine des bureaux et des cabinets médicaux (-3 francs/m² par an). 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 « Atelier, usine ». Le loyer rejoint celui de l'année 2008. Le prix du m² par année pour ce type de local est de 134.- francs.

En ce qui concerne les dépôts, entrepôts et hangars, ils présentent une faible hausse par rapport à 2009.

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.

Dans le district de Neuchâtel, les loyers moyens des magasins et locaux de vente atteignent presque le triple de ceux du district de La Chaux-de-Fonds.

En Ville de La Chaux-de-Fonds, toutes les catégories de locaux vacants ont affiché une baisse de loyer, excepté les dépôts, entrepôts et hangars.

Loyer moyen des locaux industriels ou commerciaux vacants à louer, au 1er juin 2010, par district et par ville (sans les charges)					
En francs par m ² , par an	Bureau, cabinet médical	Magasin, local de vente	Atelier, usine	Dépôt, entrepôt	Autre local
Districts:					
Neuchâtel	204	305	146	84	155
Boudry	158	141	-	-	-
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Val-de-Ruz	-	-	105	-	-
Le Locle	79	-	105	-	-
La Chaux-de-Fonds	127	108	115	109	101
Villes:					
Neuchâtel	204	246	150	85	155
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Le Locle	79	-	111	-	-
La Chaux-de-Fonds	127	108	115	109	101
TOTAL	151	146	134	97	125
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^{*)} immédiatement au 1^{er} 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^{er} 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
- De nombreuses représentations cartographiques sont consultables en ligne sur www.ne.ch/cartostat

Pour de plus amples renseignements :

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

Neuchâtel, le 29 octobre 2010