

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

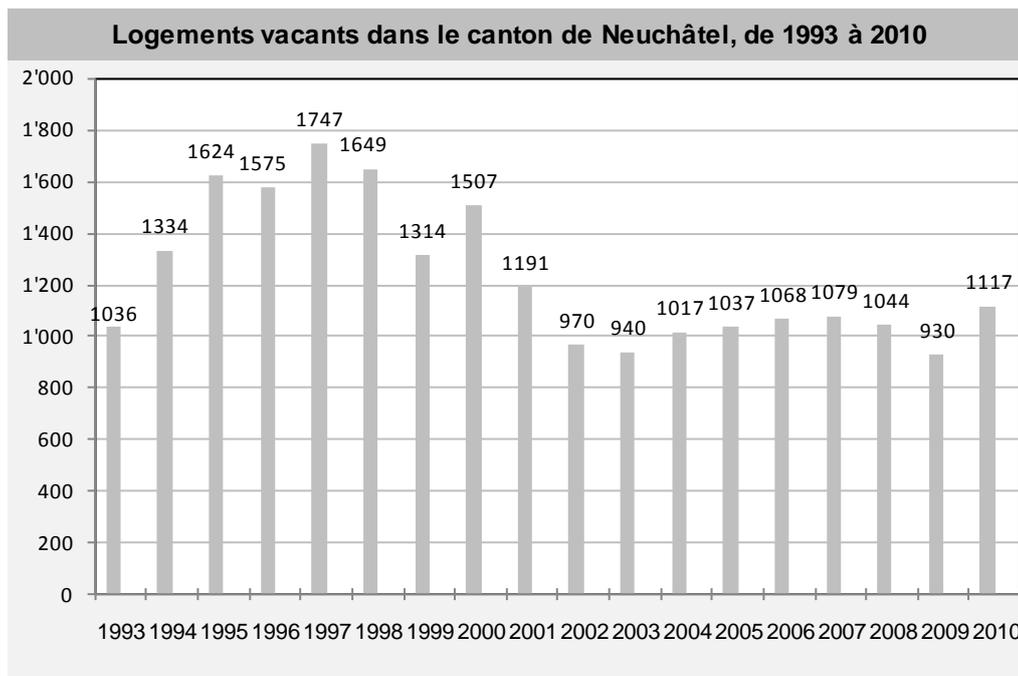
# Hausse du nombre de logements vacants mais situation de pénurie toujours présente au 1<sup>er</sup> juin 2010

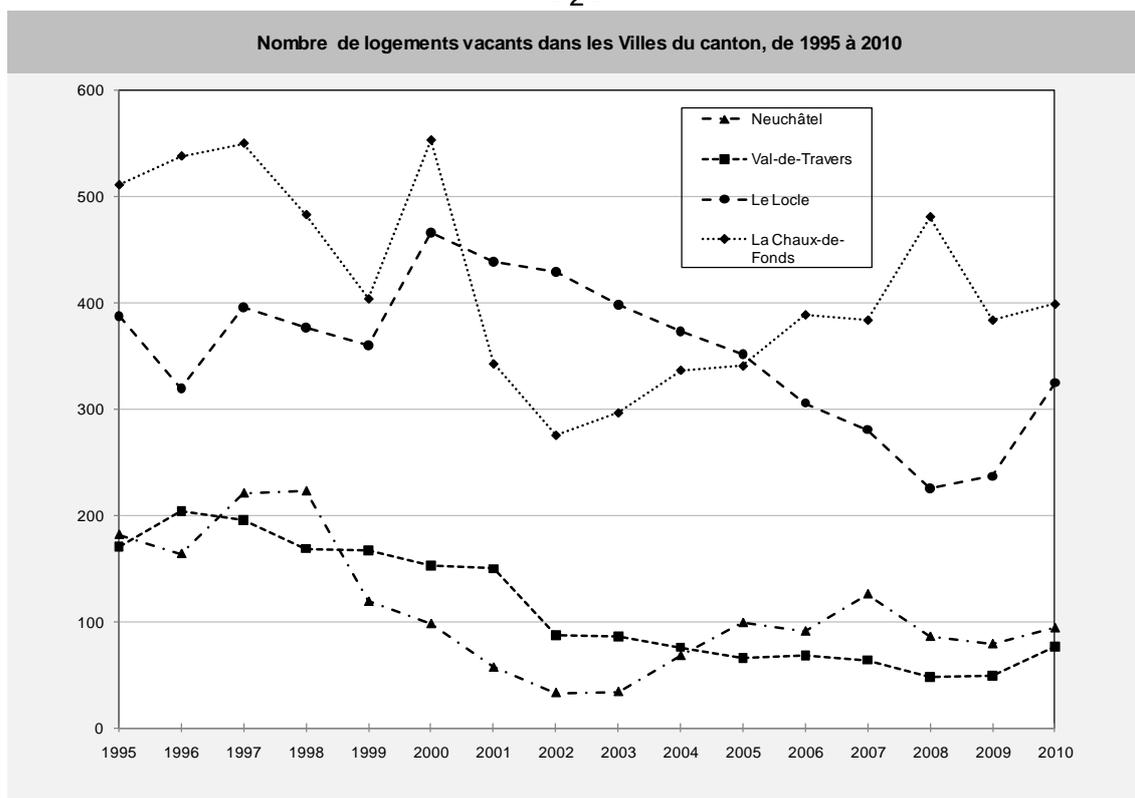
Avec 1117 objets vacants au 1<sup>er</sup> juin 2010, le marché du logement cantonal se trouve toujours en situation de pénurie, pour la dixième année consécutive, avec un taux de vacance de 1,30%. Même avec 187 appartements de plus qu'en 2009, la situation du marché du logement reste donc toujours tendue. Ces informations sont extraites de l'enquête annuelle sur les logements vacants réalisée par l'Office cantonal de statistique.

### Augmentation du nombre d'appartements vacants

Entre 2004 et 2007, le nombre de logements vacants présente une faible hausse. En 2008, un léger tassement de l'offre est observé et cette diminution d'objets vacants se confirme en 2009.

Une nette hausse du nombre de logements vacants est observée au 1<sup>er</sup> juin de cette année. Elle dépasse légèrement les effectifs de 2007 qui se montaient à 1079 logements vacants.





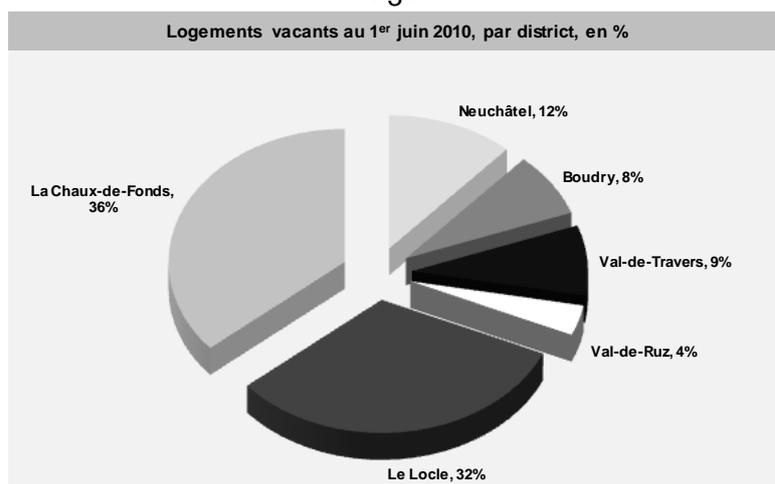
### Augmentation dans tous les districts, excepté dans celui de Boudry

Par rapport au 1<sup>er</sup> juin 2009, le nombre de logements vacants a augmenté dans tous les districts excepté dans celui de Boudry (-12 objets). C'est dans le district du Locle que la hausse est la plus forte avec 108 objets supplémentaires.

L'offre est toujours moins importante dans le bas du canton et dans les Vallées. En 2010, sur l'ensemble du canton, 68% des appartements vacants se trouvent concentrés dans les districts de La Chaux-de-Fonds (404 objets) et du Locle (360 objets).

Le district du Val-de-Ruz propose 41 appartements vacants (+20 objets) et celui de Val-de-Travers 95 (+38 objets). Le district de Neuchâtel offre pour sa part 130 appartements vacants, soit 17 objets de plus qu'une année auparavant.

La Ville du Locle présente la plus forte augmentation avec 325 logements vacants (+88 objets). Val-de-Travers, quant à elle, comptabilise 77 logements vacants (+28 objets). Et en ce qui concerne Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds, elles offrent toutes les deux 15 logements vacants de plus qu'au 1<sup>er</sup> juin 2009.



### Pénurie dans trois 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 0,48% dans le district de Boudry, 0,49% dans le district de Neuchâtel, 0,59% dans le district du Val-de-Ruz, 1,52% au Val-de-Travers, 2,01% dans le district de La Chaux-de-Fonds et il atteint 4,69% dans le district du Locle.

En 2009, quatre districts affichaient un taux de vacance signifiant une pénurie de logements. Cette année, ils ne sont plus que trois puisque le district de Val-de-Travers offre 38 logements vacants supplémentaires et ne se trouve ainsi plus en situation de pénurie.

Les districts de La Chaux-de-Fonds (+16 logements), de Neuchâtel (+17 logement) et de Val-de-Ruz (+20 logements) affichent un taux de vacance légèrement plus élevé que celui de 2009.

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%). Il a repris sa croissance cette année avec un gain de 108 logements vacants.

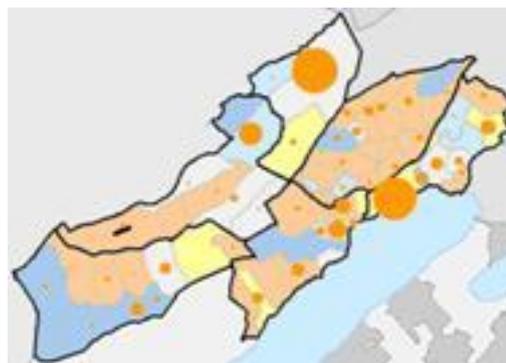
Le district de Boudry est le seul à afficher un taux de vacance très légèrement à la baisse (-12 logements).

Taux de vacance des logements, par district, en %											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Canton</b>	1.84	1.45	1.18	1.14	1.23	1.25	1.28	1.28	1.23	1.09	1.30
<b>District</b>											
Neuchâtel	0.56	0.39	0.19	0.19	0.35	0.48	0.49	0.61	0.42	0.42	0.49
Boudry	0.52	0.45	0.44	0.36	0.50	0.54	0.64	0.73	0.64	0.55	0.48
Val-de-Travers	2.63	2.73	1.62	1.53	1.30	1.25	1.23	1.20	0.93	0.91	1.52
Val-de Ruz	0.84	0.67	0.21	0.22	0.44	0.26	0.40	0.36	0.40	0.31	0.59
Le Locle	6.69	6.08	6.02	5.56	5.15	4.85	4.38	3.97	3.27	3.28	4.69
La Chaux-de-Fonds	2.86	1.77	1.41	1.53	1.75	1.82	1.98	1.95	2.42	1.94	2.01

grisé: situation de pénurie (<1.5%)

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

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



## Logements disponibles

Au 1<sup>er</sup> juin 2010, sur les 1117 objets vacants, le canton compte 139 logements d'une pièce, 204 logements de 2 pièces, 416 de 3 pièces et 358 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, 2010														
	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
<b>Canton</b>	139	204	416	243	83	32	1'117	12.4	18.3	37.2	21.8	7.4	2.9	100
<b>District</b>														
Neuchâtel	28	20	36	27	13	6	130	21.5	15.4	27.7	20.8	10.0	4.6	100
Boudry	15	16	24	16	8	8	87	17.2	18.4	27.6	18.4	9.2	9.2	100
Val-de-Travers	3	18	34	27	8	5	95	3.2	18.9	35.8	28.4	8.4	5.3	100
Val-de-Ruz	2	10	13	12	3	1	41	4.9	24.4	31.7	29.3	7.3	2.4	100
Le Locle	41	66	149	75	24	5	360	11.4	18.3	41.4	20.8	6.7	1.4	100
La Chaux-de-Fonds	50	74	160	86	27	7	404	12.4	18.3	39.6	21.3	6.7	1.7	100

## Loyers des grands appartements vacants (6+ pièces) en augmentation

Il est difficile de parler de moyenne cantonale en matière de loyer, tant les différences entre régions sont importantes.

Au niveau cantonal, deux hausses des loyers sont à observer. Elles concernent les logements vacants d'une pièce (+22 francs) et de 6 pièces et plus (+156 francs). Le loyer des logements vacants de 2 pièces n'a, par contre, pas changé depuis 2009. Quant aux loyers des logements vacants de 3 à 5 pièces, ils ont diminué. La diminution la plus forte concerne les logements vacants de 4 pièces (-65 francs).

Un appartement vacant de 4 pièces est loué en moyenne à près de 1600.- francs par mois dans le district de Neuchâtel, 1273.- francs dans le district de Boudry et 1250.- francs au Val-de-Ruz.

Le district et la Ville de Neuchâtel affichent une augmentation des loyers des logements vacants d'une, de 4 et de 5 pièces, alors que les loyers des appartements vacants de 2 et 3 pièces ont diminué. En Ville de Neuchâtel, un appartement vacant de 5 pièces est loué à près de 2230.- francs par mois.

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

Loyer mensuel moyen des logements vacants à louer, au 1er juin 2010, par district et par Ville (sans les charges, en francs)		NEuchâtelstatistique 					
		Nombre de pièces					
		1	2	3	4	5	6 et +
<b>Districts:</b>							
Neuchâtel	608	958	1'040	1'596	2'143	2'670	
Boudry	598	958	1'201	1'273	2'068	2'510	
Val-de-Travers	330	578	767	875	1'029	1'080	
Val-de-Ruz	-	698	1'010	1'205	-	-	
Le Locle	294	487	539	778	1'023	1'253	
La Chaux-de-Fonds	421	585	751	1'012	1'327	1'411	
<b>Villes:</b>							
Neuchâtel	612	989	1'083	1'565	2'228	-	
Val-de-Travers	-	585	776	949	1'263	-	
Le Locle	283	491	527	767	1'004	-	
La Chaux-de-Fonds	419	587	751	1'012	1'327	1'411	
<b>CANTON</b>	<b>440</b>	<b>609</b>	<b>730</b>	<b>1'003</b>	<b>1'431</b>	<b>1'730</b>	
<b>Remarques:</b>							
a) Les loyers ne sont indiqués que s'il y a au moins trois objets (par catégorie) avec indication du loyer.							
b) Les moyennes des loyers se rapportent aux logements vacants "à louer uniquement" ou "à louer ou à vendre" avec indication du loyer							

Charges mensuelles moyennes des logements vacants au 1er juin 2010, par district et par Ville (en francs)		NEuchâtelstatistique 					
		Nombre de pièces					
		1	2	3	4	5	6 et +
<b>Districts:</b>							
Neuchâtel	122	156	218	249	407	383	
Boudry	140	187	218	264	281	323	
Val-de-Travers	83	138	199	228	250	220	
Val-de-Ruz	-	178	210	234	-	-	
Le Locle	114	197	227	263	340	400	
La Chaux-de-Fonds	144	168	211	295	326	387	
<b>Villes:</b>							
Neuchâtel	123	162	223	241	419	-	
Val-de-Travers	-	137	200	233	288	-	
Le Locle	107	197	225	263	371	-	
La Chaux-de-Fonds	144	169	211	295	326	387	
<b>CANTON</b>	<b>127</b>	<b>175</b>	<b>217</b>	<b>270</b>	<b>330</b>	<b>332</b>	
<b>Remarques:</b>							
a) Les charges ne sont indiquées que s'il y a au moins trois objets (par catégorie) avec indication des charges.							
b) Les moyennes des charges se rapportent aux logements vacants "à louer uniquement" ou "à louer ou à vendre" avec indication 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 41,1% des logements sont vacants depuis plus d'un an. Suit le district de Val-de-Travers dans lequel ce pourcentage atteint les 30,5%.

Dans le district et la Ville de La Chaux-de-Fonds, plus de la moitié (52.9% pour la Ville) des logements affiche une durée de vacance de 4 mois à un an. Quelque 65 logements sont en outre vacants depuis plus d'une année (121 en 2009).

Dans le district de Neuchâtel, la majorité des logements affiche une durée de vacance de moins de 4 mois (56.2%). C'est également le cas dans le district de Boudry (55.2%). Cette proportion est inférieure au Val-de-Ruz (48.8%) et au Val-de-Travers (27.4%).

En outre, sur les 1117 logements proposés au 1<sup>er</sup> juin 2010, seuls 5 (soit 0.4%) sont situés dans des bâtiments récents, construits il y a moins de deux ans.

***Une enquête exhaustive***

*Chaque année, au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](http://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 29 octobre 2010