

Enquête annuelle sur les locaux vacants dans le canton de Neuchâtel

39.815 m² de surfaces industrielles ou commerciales vacantes en juin 2011

Au 1^{er} juin 2011, le canton de Neuchâtel recense 164 locaux commerciaux, industriels ou artisanaux vacants, représentant une surface totale de 39.815 m². Par rapport à l'année précédente, la surface vacante a diminué de 22.686 m², soit une baisse de 36%. Cette surface est la plus petite depuis 1994. Par ailleurs, le nombre de locaux vacants a également diminué, passant de 194 en 2010 à 164 en 2011 (-15%). Ces informations émanent de l'enquête annuelle auprès des communes et des agences immobilières réalisée par le Service de statistique du canton de Neuchâtel.

Baisse dans les six districts

Les six districts affichent une baisse de la surface des locaux vacants. Le district du Val-de-Ruz garde un nombre de locaux stable, celui de Boudry en gagne trois et les quatre autres districts perdent des objets.

Le district de La Chaux-de-Fonds est celui dont la surface vacante a le plus baissé, passant de 37.044 m² au 1^{er} juin 2010 à 23.280 m² à cette même date en 2011. Il compte 63 locaux vacants. Plus de la moitié (58%) des surfaces disponibles du canton se trouvent dans ce district. Ce pourcentage reste stable puisqu'il se montait à 59 en 2010.

Un peu plus du quart (28%) des locaux industriels ou commerciaux vacants se trouve dans le district de Neuchâtel qui en recense 61 pour une surface de 11.169 m².

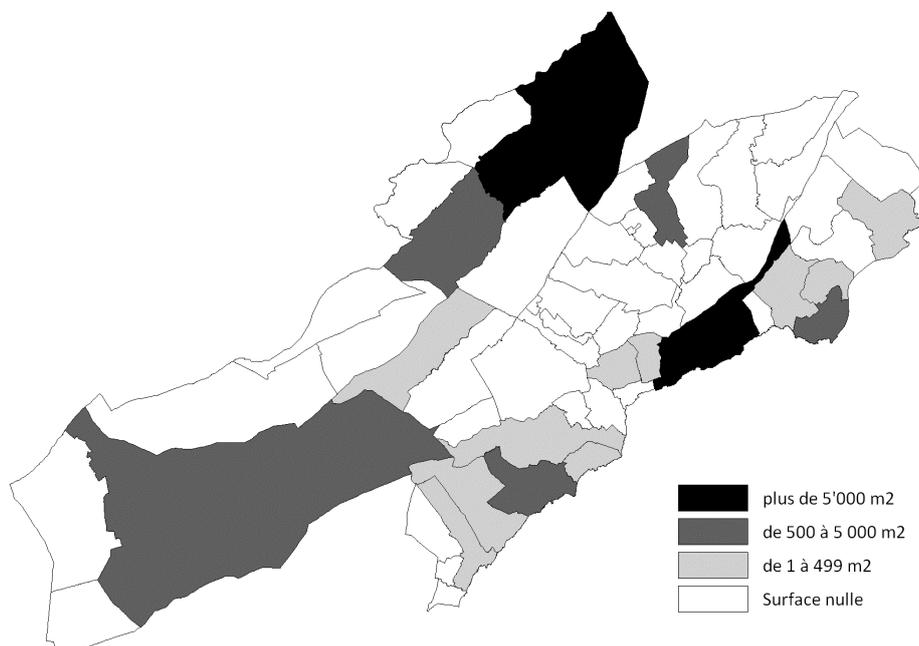
Le district du Val-de-Ruz présente le même nombre de locaux vacants qu'en 2010, à savoir 6. Il perd cependant 120 m² de surface vacante, passant de 850 m² au 1^{er} juin 2010 à 730 m² en 2011.

Le district de Boudry affiche 14 locaux vacants (+3) pour une surface vacante de 1.634 m² (-4.935 m²).

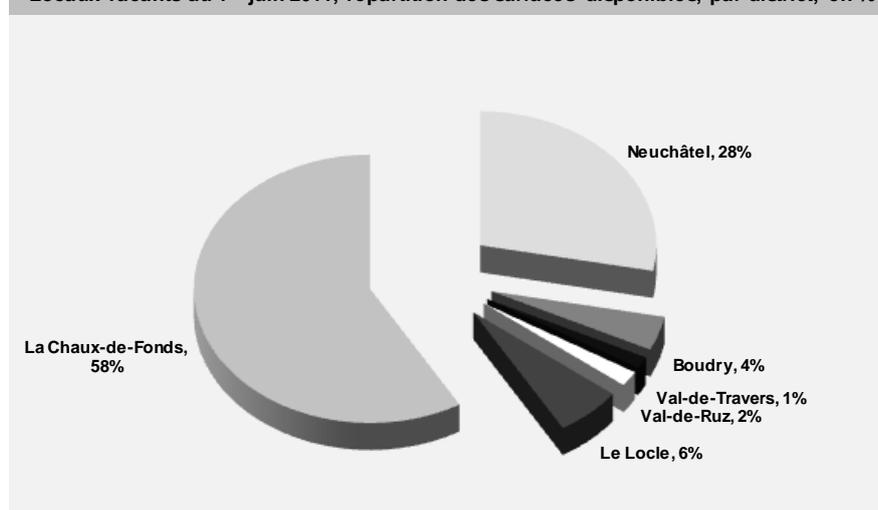
Quant au district du Locle, il offre 15 locaux (-5) représentant 2.428 m² (-548m²) et celui du Val-de-Travers 5 locaux (-1) pour une surface totale de 574 m².

Locaux vacants, Neuchâtel, 2010 et 2011	2010		2011		Variation de la surface
	Nombre	Surface en m ²	Nombre	Surface en m ²	
Situation au 1er juin					
Canton	194	62'501	164	39'815	- 22'686
District					
Neuchâtel	76	14'052	61	11'169	- 2'883
Boudry	11	6'569	14	1'634	- 4'935
Val-de-Travers	6	1'010	5	574	- 436
Val-de-Ruz	6	850	6	730	- 120
Le Locle	20	2'976	15	2'428	- 548
La Chaux-de-Fonds	75	37'044	63	23'280	- 13'764

Locaux industriels ou commerciaux vacants, surfaces disponibles par commune, 1^{er} juin 2011



Locaux vacants au 1^{er} juin 2011, répartition des surfaces disponibles, par district, en %



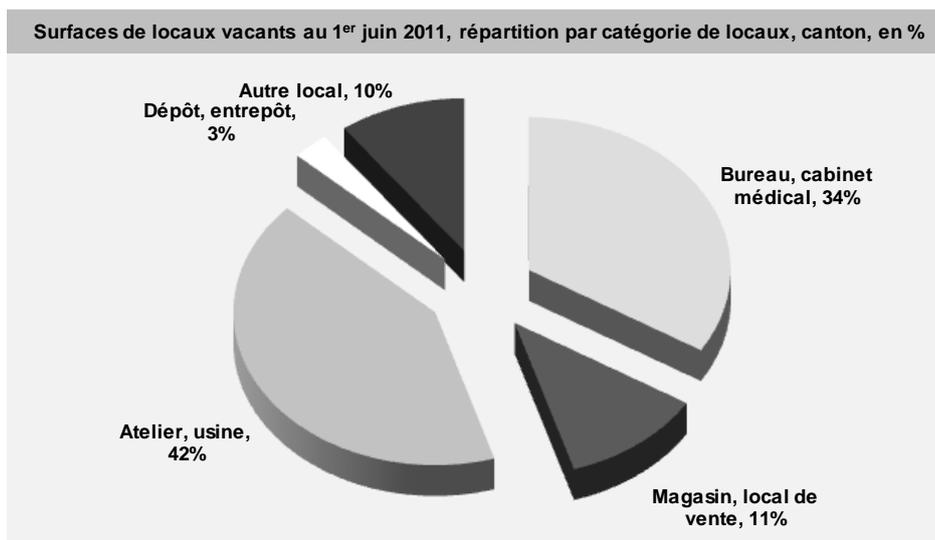
Des ateliers en majorité

Pour les besoins de l'enquête, différentes catégories de locaux ont été définies. Les 164 objets recensés dans le canton se ventilent de la façon suivante :

"Bureau, cabinet médical" (65 locaux, 13.449 m²), "Magasin, local de vente" (35 locaux, 4.573 m²), "Atelier, usine" (21 locaux, 16.580 m²), "Dépôt, entrepôt, hangar" (18 locaux, 1.166 m²) et "Autre local" (25 locaux, 4.047 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.

On observe une baisse de la surface vacante dans toutes les catégories mentionnées ci-dessus, excepté dans celle relative aux bureaux et cabinets médicaux.

Locaux vacants, Neuchâtel, 2010 et 2011		2010		2011		Variation de surface en %
Situation au 1 ^{er} juin		Nombre	m ²	Nombre	m ²	
Canton		194	62'501	164	39'815	- 36%
Catégorie						
Bureau, cabinet médical, etc		69	11'372	65	13'449	+ 18%
Magasin, local de vente		31	11'357	35	4'573	- 60%
Atelier, usine		43	31'039	21	16'580	- 47%
Dépôt, entrepôt, hangar		24	1'605	18	1'166	- 27%
Autre local		27	7'128	25	4'047	- 43%



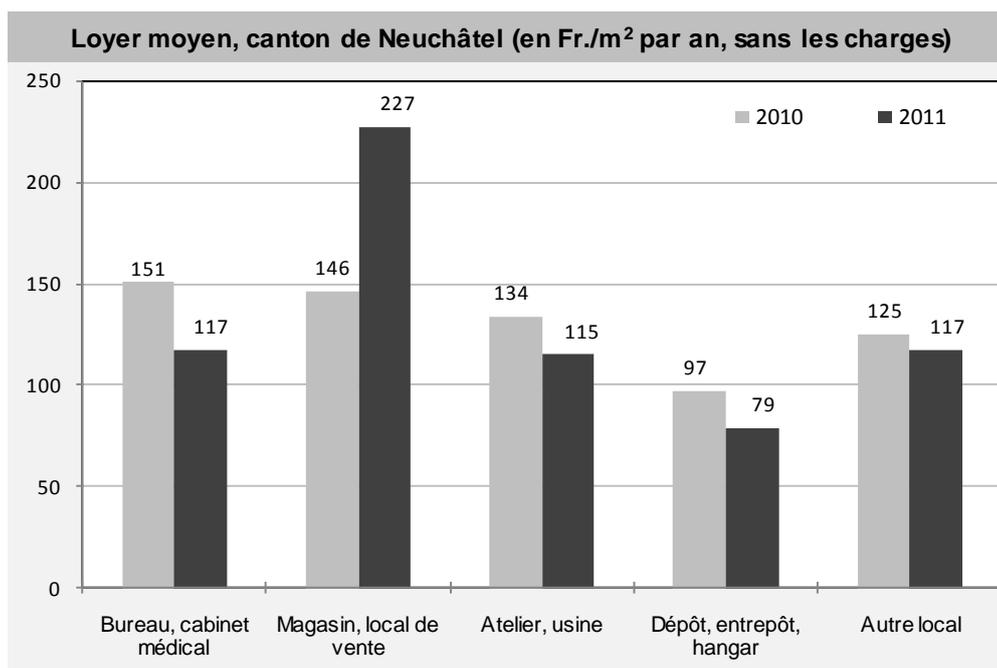
Loyers en baisse pour les toutes les catégories de locaux vacants excepté les magasins et locaux de vente

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.

La seule hausse de loyer concerne les "magasins et locaux de vente" qui passent de 146 francs/m² en 2010 à 227 francs/m² au 1^{er} juin 2011. Ce loyer est proche de celui affiché en 2009 (220 francs/m²).

La baisse la plus forte est celle des loyers relatifs aux "bureaux et cabinets médicaux". Elle fait suite à six ans (2005 à 2010) de relative stabilité de loyer pour cette catégorie de locaux commerciaux.

Les catégories de locaux "Atelier, usine", "Dépôt, entrepôt, hangar" et "Autre local" affichent une légère baisse de loyer.



Loyers moyens (sans les charges) différents selon les régions

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

Dans le district de Neuchâtel, au 1^{er} juin 2010, les loyers moyens des "magasins et locaux de vente" atteignaient presque le triple de ceux du district de La Chaux-de-Fonds. Cette différence de loyer n'est plus aussi marquée en 2011.

Le loyer des "bureaux et cabinets médicaux" a baissé dans tous les districts ainsi que dans les quatre villes.

En Ville de La Chaux-de-Fonds, toutes les catégories de locaux vacants ont affiché une baisse de loyer, excepté les "magasins et locaux de vente".

Loyer moyen des locaux industriels ou commerciaux vacants à louer, au 1er juin 2011, 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	107	284	-	71	192
Boudry	143	158	-	-	-
Val-de-Travers	89	-	-	-	-
Val-de Ruz	-	-	95	-	-
Le Locle	-	93	110	-	82
La Chaux-de-Fonds	124	171	113	84	88
Villes:					
Neuchâtel	107	297	-	68	256
Val-de-Travers	89	-	-	-	-
Le Locle	-	93	134	-	82
La Chaux-de-Fonds	124	171	113	84	88
TOTAL	117	227	115	79	117

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 du Service de statistique, tél. 032 889 68 22.

Neuchâtel, le 23 septembre 2011