

Enquête annuelle sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel

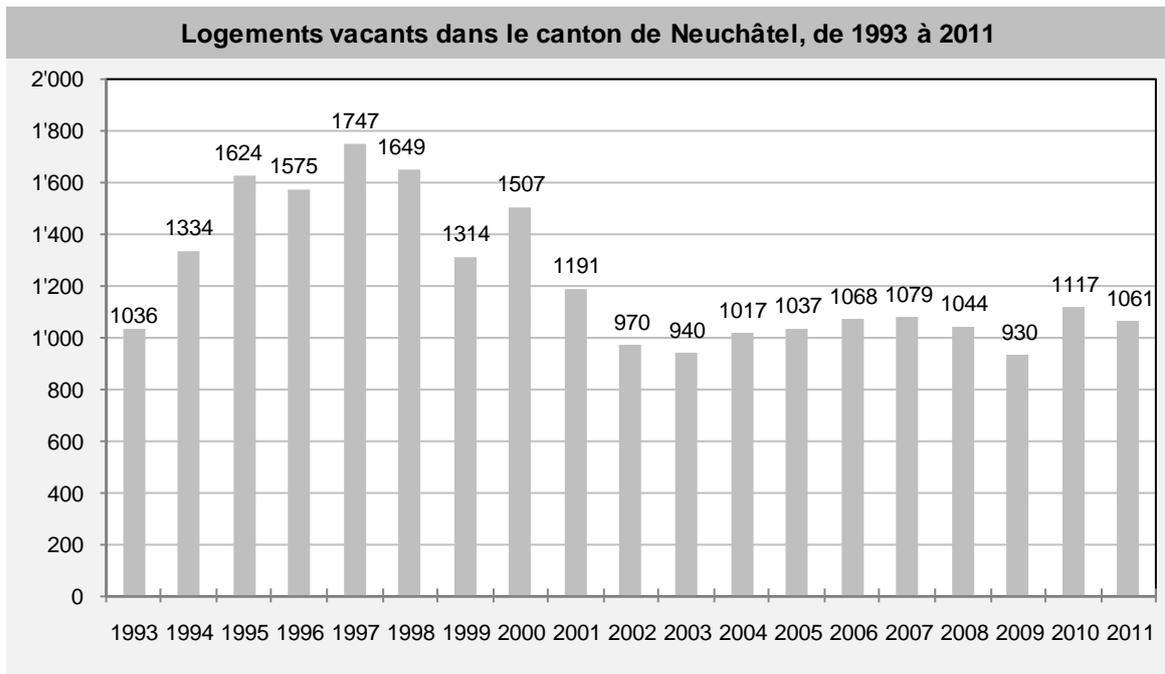
Baisse du nombre de logements vacants et situation de pénurie au 1^{er} juin 2011

Avec 1061 objets vacants au 1^{er} juin 2011, le marché du logement cantonal se trouve toujours en situation de pénurie, pour la onzième année consécutive, avec un taux de vacance de 1,19%. En une année, le canton de Neuchâtel a perdu 56 logements vacants et la situation du marché du logement reste toujours tendue. Ces informations sont extraites de l'enquête annuelle sur les logements vacants réalisée par le Service de statistique du canton de Neuchâtel.

Diminution 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.

Après la hausse du nombre de logements vacants observée en 2010, le nombre de logements vacants repart à la baisse au 1^{er} juin 2011, atteignant un nombre proche de celui de l'année 2006.



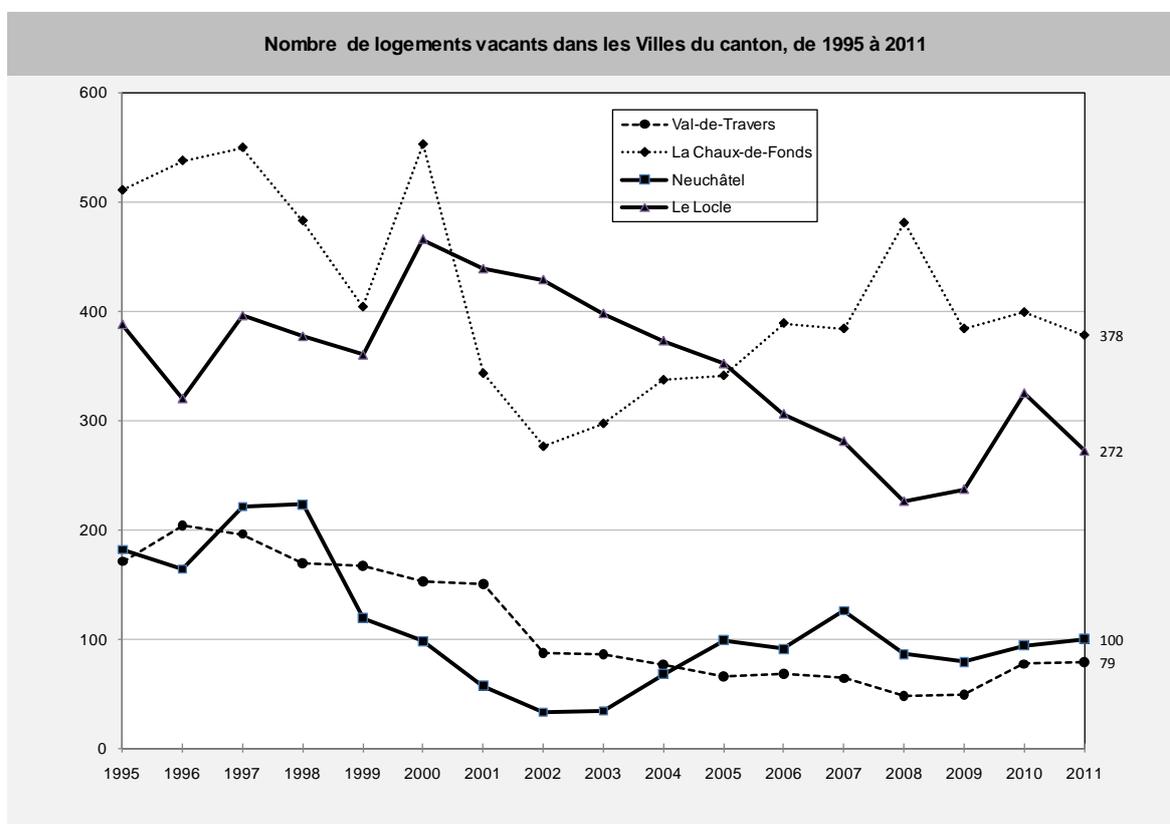
Augmentation dans trois districts et diminution également dans trois districts

Le district de La Chaux-de-Fonds propose 380 appartements vacants et celui du Locle en affiche 315. Le district du Val-de-Travers offre 91 logements vacants alors que celui du Val-de-Ruz en propose 45. Pour ce qui concerne le littoral, le district de Neuchâtel présente 141 logements vacants et celui de Boudry 89 objets.

Par rapport au 1^{er} juin 2010, la diminution la plus nette du nombre de logements vacants se trouve dans le district du Locle (-45 objets). De 2009 à 2010, ce district avait affiché une forte augmentation de ses logements vacants (+108 objets). La diminution de 2010 à 2011 est donc à relever.

Le district de La Chaux-de-Fonds présente également une diminution du nombre des logements vacants (-24 objets). Quant à la situation du district du Val-de-Travers, elle est stable puisqu'il ne perd que 4 logements vacants.

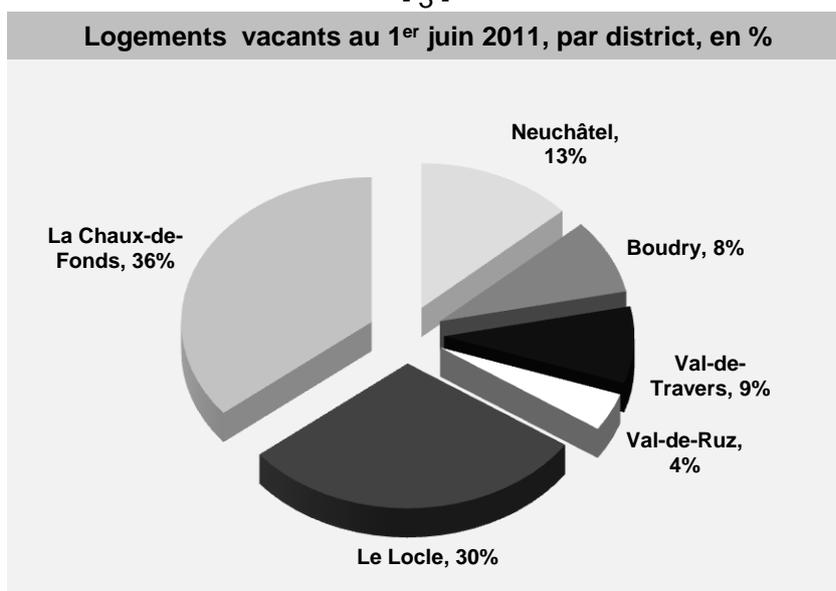
Le district de Neuchâtel affiche un gain de 11 logements vacants. Dans les districts du Val-de-Ruz (+4 objets) et de Boudry (+2 objets), la situation est stable.



La Ville du Locle présente la plus forte diminution avec 272 logements vacants (-53 objets). La Chaux-de-Fonds, quant à elle, comptabilise 378 logements vacants (-21 objets).

Pour ce qui concerne Neuchâtel, elle offre 100 logements vacants (+6 objets) et Val-de-Travers 79 logements vacants (+2 logements).

L'offre est toujours moins importante dans le bas du canton et dans les Vallées. En 2011, sur l'ensemble du canton, 66% des appartements vacants se trouvent concentrés dans les districts de La Chaux-de-Fonds et du Locle. Ce pourcentage est relativement stable puisqu'il se montait à 68 au 1^{er} juin 2010.



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 0,47 dans le district de Boudry, 0,51% dans le district de Neuchâtel, 0,62 dans le district du Val-de-Ruz, 1,38% au Val-de-Travers, 1,85% dans le district de La Chaux-de-Fonds et il atteint 3,99% dans le district du Locle.

En 2010, trois districts affichaient un taux de vacance signifiant une pénurie de logements. Cette année, ils sont quatre puisque le district de Val-de-Travers offre 4 logements vacants en moins et se trouve ainsi également en situation de pénurie.

Les districts de Neuchâtel (+11 logements) et de Val-de-Ruz (+4 logements) affichent un taux de vacance légèrement plus élevé que celui de 2010. Les quatre autres districts affichent une diminution de ce taux.

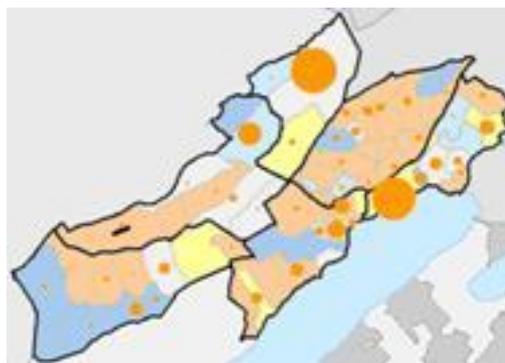
Depuis 1993, année de la première enquête sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel, le district du Locle a toujours affiché le taux de vacance le plus élevé du canton. Le pic de ce taux a été atteint en 2000 (6,69%) avant de redescendre de manière continue jusqu'en 2008 et de se stabiliser en 2009. Il a repris sa croissance en 2010 avec un gain de 108 logements vacants et retrouve, en 2011, un taux proche de celui de 2007.

Taux de vacance des logements, par district, en %												
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Canton	1.84	1.45	1.18	1.14	1.23	1.25	1.28	1.28	1.23	1.09	1.30	1.19
District												
Neuchâtel	0.56	0.39	0.19	0.19	0.35	0.48	0.49	0.61	0.42	0.42	0.49	0.51
Boudry	0.52	0.45	0.44	0.36	0.50	0.54	0.64	0.73	0.64	0.55	0.48	0.47
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	1.38
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	0.62
Le Locle	6.69	6.08	6.02	5.56	5.15	4.85	4.38	3.97	3.27	3.28	4.69	3.99
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	1.85

grisé: situation de pénurie (<1.5%)
 * changement méthodologique, voir encadré p. 6

De nombreuses représentations cartographiques (par commune et par district) sont consultables en ligne sur le site internet du Service de statistique.

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



Logements disponibles

Au 1^{er} juin 2011, sur les 1061 objets vacants, le canton compte 134 logements d'une pièce, 180 logements de 2 pièces, 381 de 3 pièces et 366 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, 2011														
	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
Canton	134	180	381	264	72	30	1'061	12.6	17.0	35.9	24.9	6.8	2.8	100
District														
Neuchâtel	22	19	43	41	10	6	141	15.6	13.5	30.5	29.1	7.1	4.3	100
Boudry	15	15	25	26	5	3	89	16.9	16.9	28.1	29.2	5.6	3.4	100
Val-de-Travers	7	14	33	28	8	1	91	7.7	15.4	36.3	30.8	8.8	1.1	100
Val-de-Ruz	4	5	18	15	2	1	45	8.9	11.1	40.0	33.3	4.4	2.2	100
Le Locle	36	64	121	63	23	8	315	11.4	20.3	38.4	20.0	7.3	2.5	100
La Chaux-de-Fonds	50	63	141	91	24	11	380	13.2	16.6	37.1	23.9	6.3	2.9	100

Loyers des appartements vacants de 3 et 4 pièces en augmentation

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

Seul le loyer des appartements vacants de 2 pièces a diminué dans tous les districts ainsi que dans les quatre villes du canton.

Un appartement vacant de 4 pièces est loué en moyenne à 1506.- francs par mois dans le district de Neuchâtel, 1424.- francs dans le district de Boudry, 1297.- francs au Val-de-Ruz et 820.- francs dans le district du Locle.

Le district et la Ville de Neuchâtel affichent une augmentation des loyers des logements vacants d'une et de 3 pièces, alors que les loyers des appartements vacants de 2, 4 et 5 pièces ont diminué. En Ville de Neuchâtel, un appartement vacant de 5 pièces est loué à près de 1800.- francs par mois.

Loyer mensuel moyen des logements vacants à louer, au 1er juin 2011, par district et par Ville (sans les charges, en francs)

	Nombre de pièces					
	1	2	3	4	5	6 et +
Districts:						
Neuchâtel	674	924	1'259	1'506	1'919	2'064
Boudry	571	844	1'097	1'424	2'688	-
Val-de-Travers	351	513	727	894	1'171	-
Val-de-Ruz	439	663	958	1'297	-	-
Le Locle	341	476	573	820	1'074	1'074
La Chaux-de-Fonds	433	571	780	1'002	1'295	1'600
Villes:						
Neuchâtel	722	953	1'310	1'543	1'806	2'064
Val-de-Travers	364	510	727	923	1'171	-
Le Locle	345	468	560	781	1'092	1'059
La Chaux-de-Fonds	426	571	780	999	1'295	1'600
CANTON	457	590	783	1'071	1'385	1'631

Remarques:

- 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

S'agissant des charges, elles ont diminué dans tous les districts et dans les quatre villes pour ce qui concerne les appartements vacants d'une pièce. Pour les autres grandeurs d'appartements vacants, elles ont augmenté dans presque toutes les communes neuchâteloises.

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 chiffre atteint les 34,1%.

Dans le district de Neuchâtel, la majorité des logements affiche une durée de vacance de moins de 4 mois (63.1%). C'est également le cas dans le district de Boudry (61,8%). Cette proportion est inférieure au Val-de-Ruz (55,6%) et au Val-de-Travers (31,9%).

Dans la Ville de La Chaux-de-Fonds, 39,2% des logements affichent une durée de vacance de 4 mois à un an. Ce pourcentage se montait à 52,9 en 2010. En outre, 118 logements y sont vacants depuis plus d'une année (65 en 2010).

Par ailleurs, sur les 1061 logements proposés dans le canton au 1^{er} juin 2011, 19 (soit 1,8%) sont situés dans des bâtiments récents, construits il y a moins de deux ans. Ce pourcentage se montait à 0,4 au 1^{er} juin 2010.

Une enquête exhaustive

Chaque année, au 1^{er} juin, le Service de 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.

Taux de vacance

Le calcul du taux de vacance est réalisé en rapportant le nombre de logements vacants au parc total de logements. Ce dernier est fourni par l'Office fédéral de la statistique (OFS), qui a modifié sa procédure de calcul.

Jusqu'en 2009, le parc était estimé grâce aux résultats de l'Enquête statistique sur la construction. Dès 2010, il s'agit d'une extraction des données saisies par les communes dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) qui recense toutes les constructions à usage d'habitation en Suisse.

Une augmentation du parc de logements a été observée lors de ce changement méthodologique. Elle est due à la mise à jour des données du RegBL par les communes durant les années 2008 et 2009. Cette hausse se répercute, dans une moindre mesure, sur le taux de vacance.

- Les principaux résultats et tableaux 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:

Nicole Decker, cheffe de l'Office du logement, tél. 032 889 44 75, pour des questions de politique du logement.

Gérard Geiser, chef du Service de statistique, tél. 032 889 68 22, pour des renseignements sur l'organisation de l'enquête.

Neuchâtel, le 23 septembre 2011