

Enquête annuelle sur les locaux vacants dans le canton de Neuchâtel

Moins de 30.000 m² de surfaces industrielles ou commerciales vacantes en juin 2012

Au 1^{er} juin 2012, le canton de Neuchâtel recense 163 locaux commerciaux, industriels ou artisanaux vacants, représentant une surface totale de 29.321 m². Par rapport à l'année précédente, la surface vacante a diminué de 10.494 m², soit une baisse de 26%. Cette surface est la plus petite depuis que l'enquête a débuté en 1994. Par ailleurs, le nombre de locaux vacants reste stable, passant de 164 en 2011 à 163 en 2012. Ces informations émanent de l'enquête annuelle auprès des communes et des agences immobilières réalisée par le Service de statistique du canton de Neuchâtel.

10.900 m² en moins à La Chaux-de-Fonds

Deux districts affichent une baisse de la surface des locaux vacants. Le district de Neuchâtel est le seul qui perd des objets vacants (- 15) alors que tous les autres en gagnent quelques uns (entre 2 et 4).

Le district de La Chaux-de-Fonds est celui dont la surface vacante a le plus baissé, passant de 23.280 m² au 1^{er} juin 2011 à 12.422 m² à cette même date en 2012 (- 47%). La surface vacante y a diminué de 10.858 m² mais le nombre d'objets a augmenté (+ 3). Ce sont surtout dans la catégorie "Atelier, usine" que les surfaces disponibles ont nettement diminué entre 2011 et 2012.

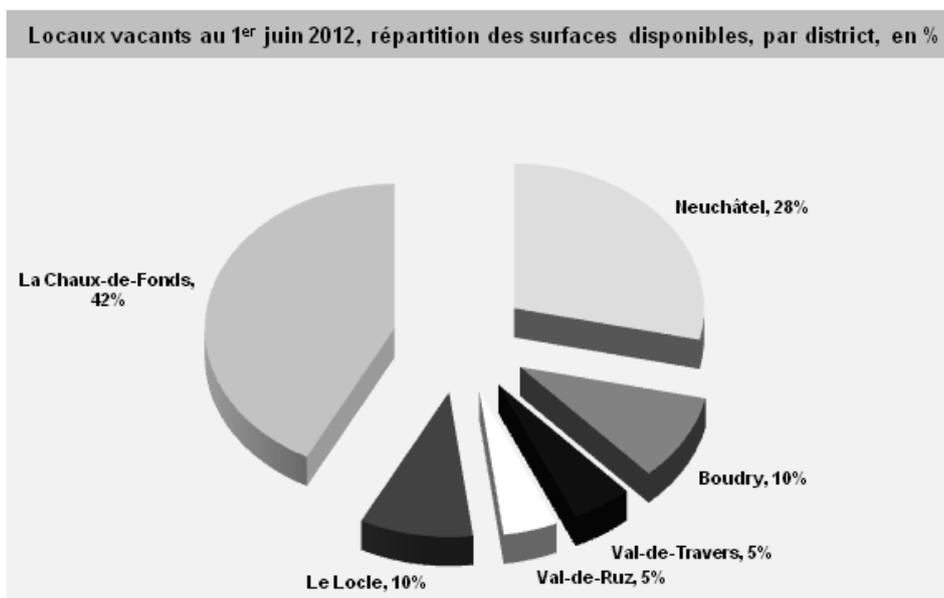
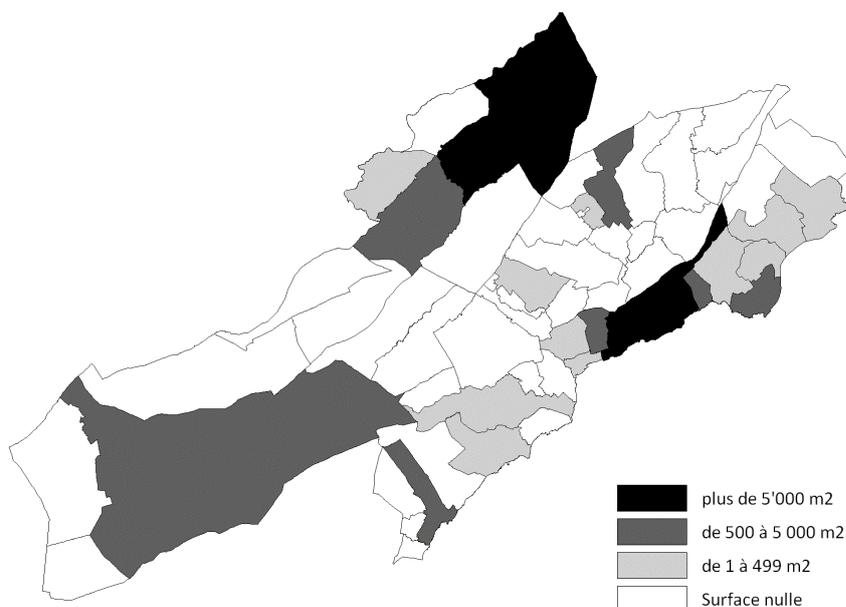
Un peu plus du quart (28%) des locaux industriels ou commerciaux vacants se trouve dans le district de Neuchâtel qui en recense 46 pour une surface de 8.354 m². Ceci représente une diminution du quart de la surface des locaux vacants entre 2011 et 2012.

Le district de Boudry affiche 18 locaux vacants (+ 4) pour une surface vacante de 2.840 m². Il s'agit du district ayant le plus gagné de surface de locaux vacants (+ 1.206 m² ou + 74%).

Le district de Val-de-Travers a gagné 946m² de surface vacante en une année (+ 165%). Quant aux districts du Val-de-Ruz et du Locle, ils ont gagné respectivement 3 et 2 locaux vacants et affichent également une hausse de la surface vacante (+ 85% et + 17%).

Locaux vacants, Neuchâtel, 2011 et 2012	2011		2012		Variation de la surface
	Nombre	Surface en m ²	Nombre	Surface en m ²	
Situation au 1er juin					
Canton	164	39 815	163	29 321	-10 494
District					
Neuchâtel	61	11 169	46	8 354	-2 815
Boudry	14	1 634	18	2 840	+ 1 206
Val-de-Travers	5	574	7	1 520	+ 946
Val-de-Ruz	6	730	9	1 349	+ 679
Le Locle	15	2 428	17	2 836	+ 408
La Chaux-de-Fonds	63	23 280	66	12 422	-10 858

Locaux industriels ou commerciaux vacants, surfaces disponibles par commune, 1^{er} juin 2012



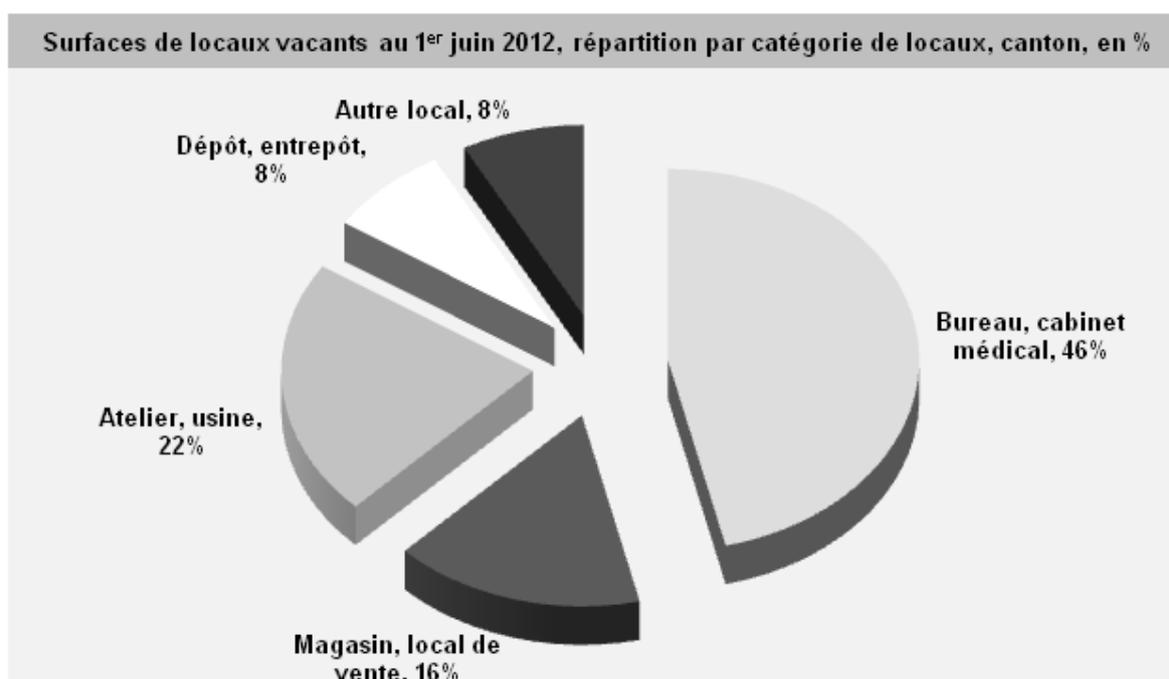
Des bureaux et cabinets médicaux en majorité

Pour les besoins de l'enquête, différentes catégories de locaux ont été définies. Les 163 objets recensés dans le canton se ventilent de la façon suivante :

"Bureau, cabinet médical" (71 locaux, 13.578 m²), "Magasin, local de vente" (26 locaux, 4.730 m²), "Atelier, usine" (26 locaux, 6.396 m²), "Dépôt, entrepôt, hangar" (20 locaux, 2.305 m²) et "Autre local" (20 locaux, 2.312 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 forte baisse de la surface vacante des ateliers et usine ainsi que pour la catégorie "autre local". Quant à la surface vacante relative aux dépôts, entrepôt et hangars, elle a augmenté de 1.139 m².

Locaux vacants, Neuchâtel, 2011 et 2012		2011		2012		Variation de surface en %
Situation au 1er juin		Nombre	m ²	Nombre	m ²	
Canton		164	39 815	163	29 321	- 26%
Catégorie						
Bureau, cabinet médical, etc		65	13 449	71	13 578	+ 1%
Magasin, local de vente		35	4 573	26	4 730	+ 3%
Atelier, usine		21	16 580	26	6 396	- 61%
Dépôt, entrepôt, hangar		18	1 166	20	2 305	+ 98%
Autre local		25	4 047	20	2 312	- 43%



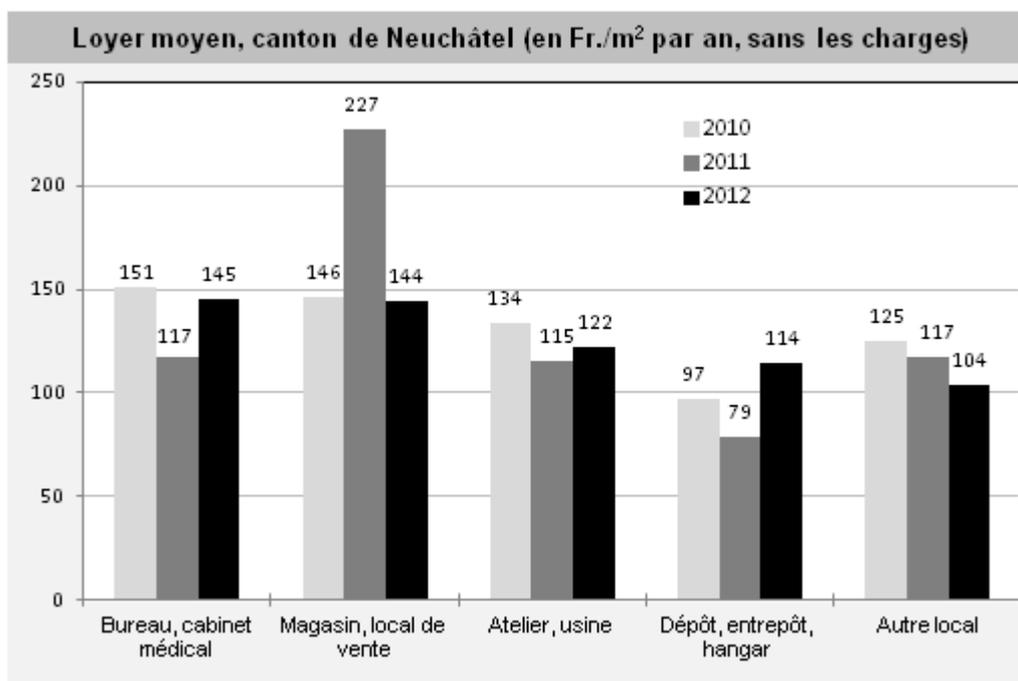
Loyers fluctuants pour toutes les catégories de locaux vacants

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.

Une hausse de loyer est constatée pour trois catégories de locaux vacants. Pour ce qui concerne les bureaux et cabinets médicaux, le loyer s'approche de son niveau de 2010 (151 francs/m²). Quant aux ateliers et usines, la hausse de loyer est faible (+ 7 francs/m²). S'agissant de la catégorie "dépôt, entrepôt, hangar", elle affiche une augmentation de + 35 francs/m², atteignant ainsi le loyer le plus élevé de ces huit dernières années.

La baisse la plus forte est celle des loyers relatifs aux magasins et locaux de vente. Le loyer 2012 retrouve le niveau de celui de 2010, après la forte augmentation de l'année passée.

Quant à la catégorie "Autre local", elle affiche le loyer le plus bas depuis 2005.



Loyers moyens (sans les charges) différents selon les régions

En Ville de La Chaux-de-Fonds, toutes les catégories de locaux vacants ont affiché une hausse de loyer entre 2011 et 2012. Le loyer de locaux de type "Magasin, local de vente" est même le plus élevé du canton, avec 175.- francs par m² par année. Le loyer des "Autres types de locaux", avec 120.- francs par m² par année, est également plus élevé que la moyenne cantonale.

On observe aussi que dans le district du Val-de-Ruz, en 2012, le loyer de locaux de type "Bureau, cabinet médical" est de 217.- francs par m² par année, alors qu'il se situe en moyenne cantonale à 145.- francs.

Loyer moyen des locaux industriels ou commerciaux vacants à louer, au 1er juin 2012, 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	151	144	148	122	86
Boudry	159	125	109	115	-
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Val-de Ruz	217	-	-	110	-
Le Locle	121	108	-	-	100
La Chaux-de-Fonds	142	175	137	-	120
Villes:					
Neuchâtel	153	144	148	-	451
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Le Locle	121	108	-	-	97
La Chaux-de-Fonds	142	175	137	-	120
TOTAL	145	144	122	114	104

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 18 septembre 2012