

Enquête annuelle sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel

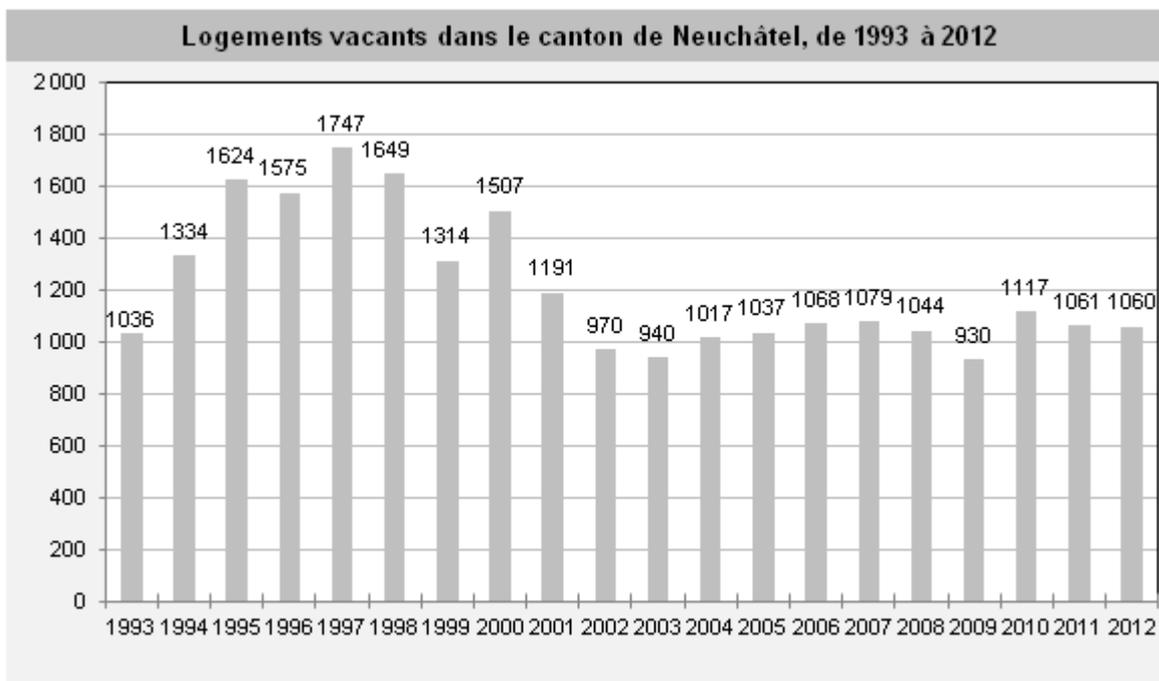
Pénurie de logements vacants au 1^{er} juin 2012: 1.060 objets offerts sur le marché immobilier

Avec 1.060 objets vacants au 1^{er} juin 2012, le marché du logement cantonal se trouve toujours en situation de pénurie, pour la douzième année consécutive, avec un taux de vacance de 1,18%. Depuis une année, la situation du marché du logement reste tendue puisque le nombre d'objets offerts n'a presque pas bougé. Ces informations sont extraites de l'enquête annuelle sur les logements vacants réalisée par le Service de statistique du canton de Neuchâtel.

Stabilisation 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 en 2011 et se stabilise en 2012.



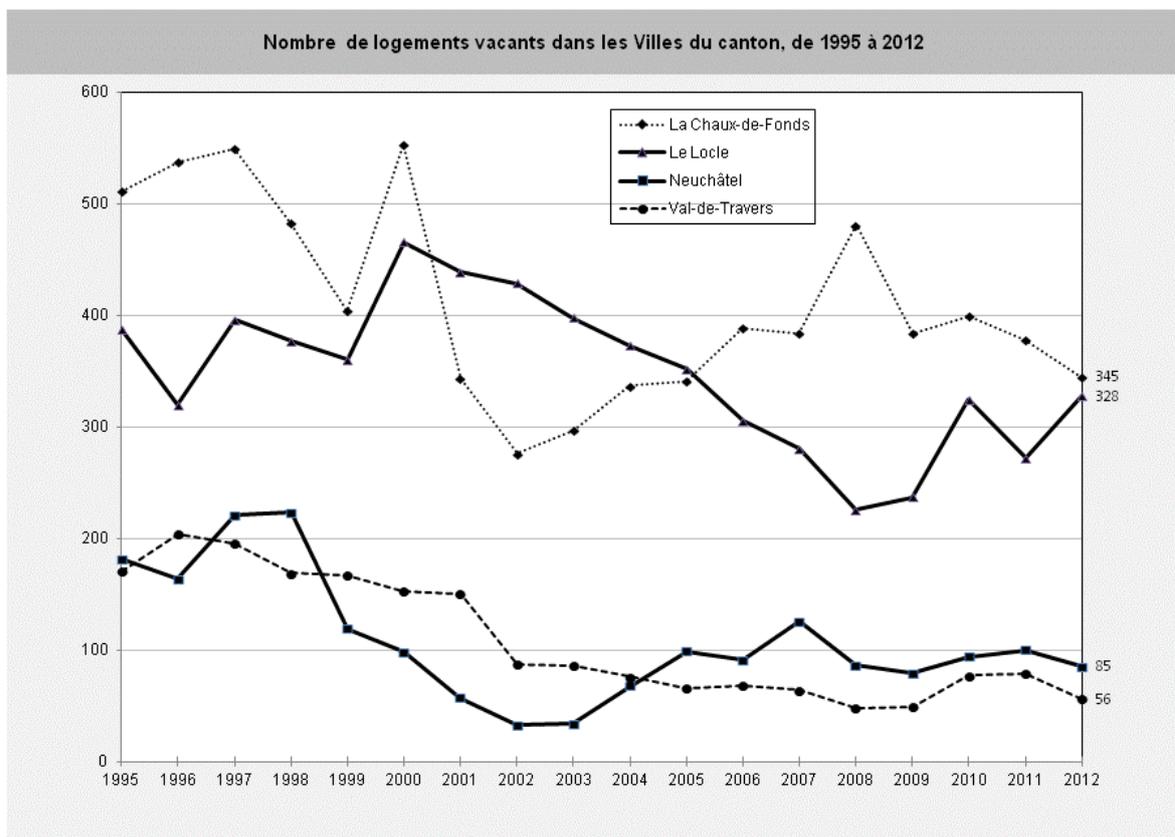
Baisse de l'offre dans quatre districts et augmentation dans deux districts

Le district du Locle propose 391 appartements vacants et celui de La Chaux-de-Fonds en affiche 349. Le district de Val-de-Travers offre 69 logements vacants alors que celui du Val-de-Ruz en propose 48. Pour ce qui concerne le Littoral, le district de Neuchâtel présente 118 logements vacants et celui de Boudry 85.

Par rapport au 1^{er} juin 2011, l'augmentation la plus nette du nombre de logements vacants se trouve dans le district du Locle (+ 76 objets). Entre 2010 et 2011, ce district avait perdu 45 objets vacants et il en a repris 76 au cours de cette année.

Seul le district du Val-de-Ruz présente également une hausse du nombre d'appartements vacants. Elle est cependant très légère puisqu'il passe de 45 à 48 objets vacants entre 2011 et 2012.

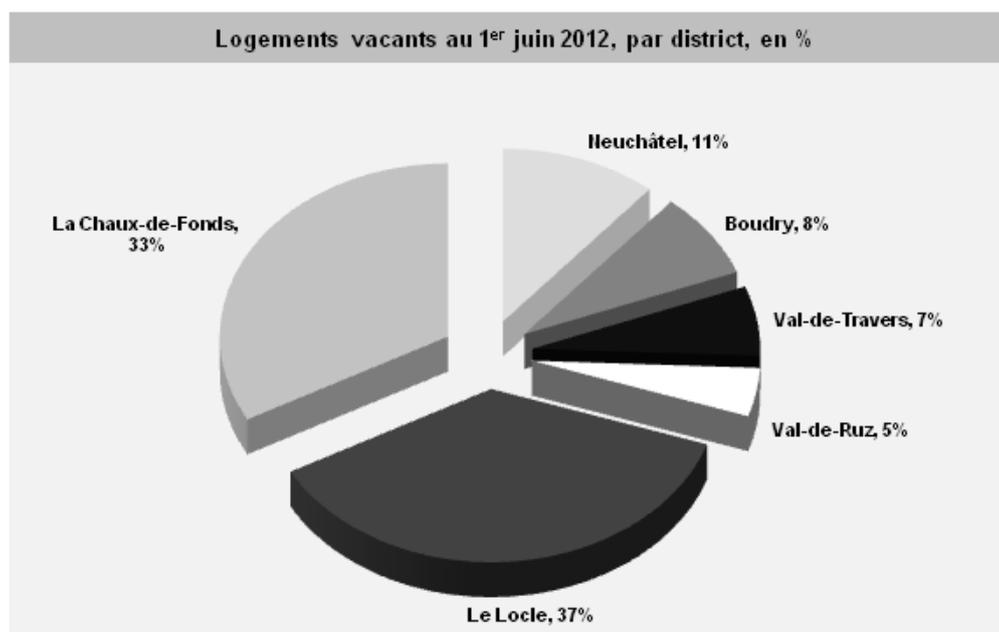
Le district de La Chaux-de-Fonds présente la plus grande diminution du nombre des logements vacants (- 31 objets). Suivent les districts de Neuchâtel (-23 objets), de Val-de-Travers (- 22 objets) et de Boudry (- 4 objets)



Parmi les quatre villes du canton, seul Le Locle a vu le nombre de ses logements vacants augmenter. En effet, il en proposait 272 au 1^{er} juin 2011 alors qu'ils sont 328 cette année (+ 56 objets).

La Ville de La Chaux-de-Fonds offre 345 logements vacants et présente la plus forte diminution (- 33 objets). La Ville de Val-de-Travers comptabilise 56 appartements vacants (- 23 objets) alors que la Ville de Neuchâtel en offre 85 (- 15 objets).

L'offre est toujours moins importante dans le bas du canton et dans les Vallées. En 2012, sur l'ensemble du canton, 70% 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 et à 66 en 2011.



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 0,42% dans le district de Neuchâtel, 0,45% dans le district de Boudry, 0,65% dans le district du Val-de-Ruz, 1,04% au Val-de-Travers, 1,68% dans le district de La Chaux-de-Fonds et il atteint 4,93% dans le district du Locle.

En 2011, quatre districts affichaient un taux de vacance signifiant une pénurie de logements. La situation est identique cette année.

Seul le district du Locle (+ 76 logements) affiche un taux de vacance plus élevé qu'au 1^{er} juin de l'année passée. Le district de La Chaux-de-Fonds est celui qui a perdu le plus de logements vacants entre 2011 et 2012 (- 31 logements).

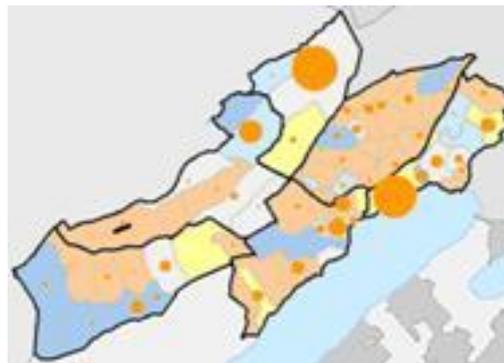
Depuis 1993, année de la première enquête sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel, le district du Locle a toujours affiché le taux de vacance le plus élevé du canton. Le pic de ce taux a été atteint en 2000 (6,69%) avant de redescendre de manière continue jusqu'en 2008 et de se stabiliser en 2009. Il a repris sa croissance il y a deux ans et retrouve, en 2012, un taux proche de celui de 2010.

Taux de vacance des logements, par district, en %													
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012
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	1.18
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	0.42
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	0.45
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	1.04
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	0.65
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	4.93
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	1.68

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 2012, sur les 1060 objets vacants, le canton compte 115 logements d'une pièce, 187 logements de 2 pièces, 345 de 3 pièces et 413 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 4 pièces et moins.

Logements vacants selon le nombre de pièces, par district, 2012														
	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	115	187	345	284	91	38	1 060	10.8	17.6	32.5	26.8	8.6	3.6	100
District														
Neuchâtel	17	14	28	33	14	12	118	14.4	11.9	23.7	28.0	11.9	10.2	100
Boudry	8	14	27	24	10	2	85	9.4	16.5	31.8	28.2	11.8	2.4	100
Val-de-Travers	4	8	23	27	5	2	69	5.8	11.6	33.3	39.1	7.2	2.9	100
Val-de-Ruz	0	6	7	18	15	2	48	0.0	12.5	14.6	37.5	31.3	4.2	100
Le Locle	46	76	155	87	20	7	391	11.8	19.4	39.6	22.3	5.1	1.8	100
La Chaux-de-Fonds	40	69	105	95	27	13	349	11.5	19.8	30.1	27.2	7.7	3.7	100

Loyers des appartements vacants de 3 et 5 pièces en augmentation

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

Le loyer des appartements vacants de 3 pièces a augmenté dans les 4 villes du canton ainsi que dans tous les districts, excepté dans celui de Neuchâtel où il est resté stable.

Dans le district de Val-de-Travers, le loyer des appartements vacants de 1 à 4 pièces a augmenté.

Un appartement vacant de 4 pièces est loué en moyenne à 1594.- francs par mois dans le district de Neuchâtel, 1431.- francs dans le district de Boudry, 1281.- francs au Val-de-Ruz et 739.- francs dans le district du Locle.

Un appartement vacant de 5 pièces est offert à un peu plus de 2400.- francs par mois en Ville de Neuchâtel et à 1400.- francs par mois à La Chaux-de-Fonds.

Loyer mensuel moyen des logements vacants à louer, au 1er juin 2012, par district et par Ville (sans les charges, en francs)

	Nombre de pièces					
	1	2	3	4	5	6 et +
Districts:						
Neuchâtel	553	835	1 255	1 594	2 297	2 007
Boudry	541	774	1 186	1 431	1 823	-
Val-de-Travers	368	540	757	925	943	-
Val-de-Ruz	-	688	992	1 281	-	-
Le Locle	336	484	614	739	1 104	1 230
La Chaux-de-Fonds	418	560	819	1 022	1 402	1 471
Villes:						
Neuchâtel	575	841	1 375	1 640	2 424	1 658
Val-de-Travers	-	540	764	927	-	-
Le Locle	329	482	603	725	1 108	1 230
La Chaux-de-Fonds	418	560	822	1 022	1 406	1 471
CANTON	413	569	794	1 045	1 549	1 630

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

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 47,6% (41,1% en 2011) des logements sont vacants depuis plus d'un an. Suit le district de Val-de-Travers dans lequel ce chiffre atteint 29%.

C'est dans le district de Boudry que l'on trouve le plus de logements vacants offerts sur le marché depuis moins de 4 mois (63,5%). Cette proportion est très proche au Val-de-Ruz (62,5%). Elle se monte à 59,3% pour le district de Neuchâtel et à 40,1% dans celui de La Chaux-de-Fonds. Dans la Ville de Neuchâtel, 60% des logements affichent une durée de vacance de moins de 4 mois. Ils sont 18,9% au Locle.

Par ailleurs, sur les 1.060 logements proposés dans le canton au 1^{er} juin 2012, 21 (soit 1,98%) 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 s'est répercutée, 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**

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 18 septembre 2012