

Enquête annuelle sur les locaux vacants dans le canton de Neuchâtel

Près de 44.000 m² de surfaces industrielles ou commerciales vacantes en juin 2014

Au 1^{er} juin 2014, le canton de Neuchâtel recense 170 locaux commerciaux, industriels ou artisanaux vacants, représentant une surface totale de 43.972 m². Par rapport à l'année précédente, la surface vacante a augmenté de 9.079 m², soit une hausse de 26%. Ces informations émanent de l'enquête annuelle auprès des communes et des agences immobilières réalisée par le Service de statistique du canton de Neuchâtel.

5.534 m² en plus dans le district de Neuchâtel

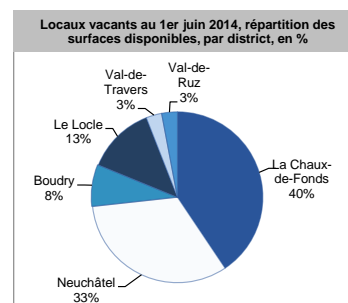
Le district de Neuchâtel est celui dont la surface vacante a le plus augmenté, passant de 8.837 m² à 14.371 m² entre 2013 et 2014 (+63%). La surface vacante y a donc augmenté de 5.534 m² alors que le nombre d'objets reste stable (+1). C'est surtout dans la catégorie "Atelier, usine" que les surfaces disponibles ont augmenté (+5.972 m²) alors que pour la "Magasin, local de vente" elles ont même diminué (-1.954 m²) en une année.

Le district du Locle a doublé sa surface de locaux vacants. Cette augmentation s'explique principalement par la hausse de surfaces vacantes dans la catégorie "Atelier, usine" (+2.942 m²). Il faut relever qu'aucun magasin ou local de vente n'est vacant dans ce district.

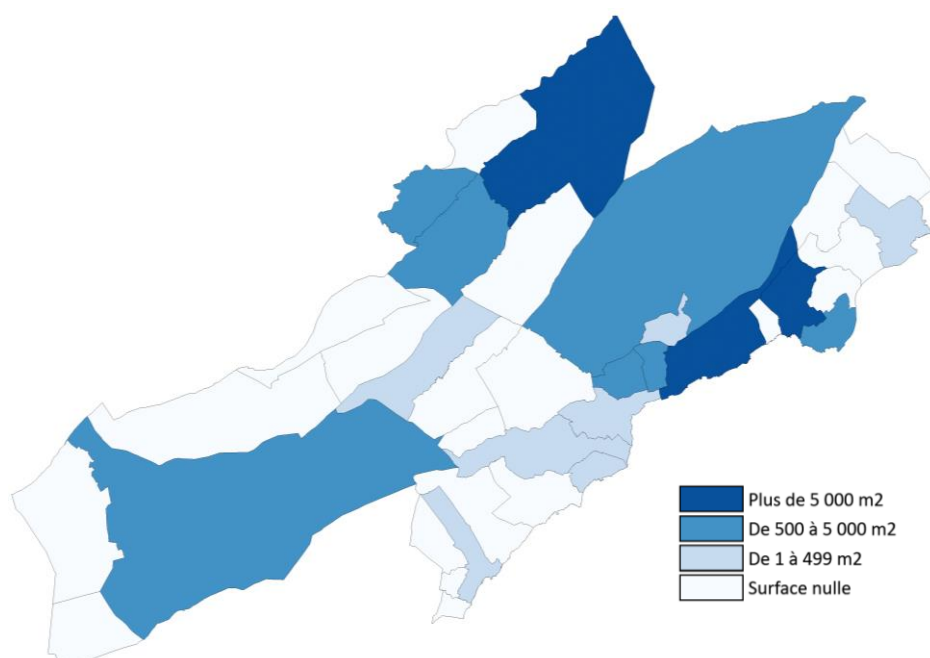
Seuls les districts de Boudry et de Val-de-Travers affichent une baisse de la surface de locaux vacants.

Près de la moitié (41%) des surfaces industrielles ou commerciales vacantes se trouvent dans le district de La Chaux-de-Fonds.

Locaux vacants, Neuchâtel Situation au 1er juin	2013		2014		Variation de la surface
	Nombre	Surface	Nombre	Surface	
Canton	164	34 893	170	43 972	+ 9 079
District					
Neuchâtel	56	8 837	57	14 371	+ 5 534
Boudry	16	3 943	16	3 683	- 260
Val-de-Travers	6	1 573	6	1 197	- 376
Val-de-Ruz	6	676	13	1 287	+ 611
Le Locle	13	2 687	15	5 524	+ 2 837
La Chaux-de-Fonds	67	17 177	63	17 910	+ 733



Locaux industriels ou commerciaux vacants, surfaces disponibles par commune, 1^{er} juin 2014

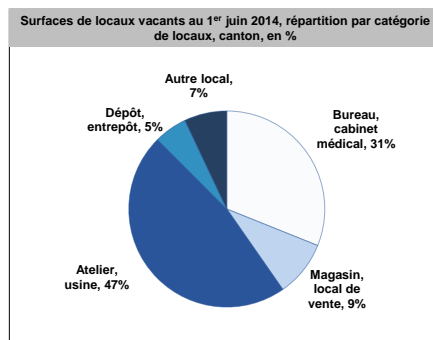


Des ateliers et usines en majorité

Pour les besoins de l'enquête, différentes catégories de locaux ont été définies. Les 170 objets recensés dans le canton se répartissent de la façon suivante :

"Bureau, cabinet médical" (73 locaux, 13.664 m²), "Magasin, local de vente" (28 locaux, 4.062 m²), "Atelier, usine" (27 locaux, 20.754 m²), "Dépôt, entrepôt, hangar" (21 locaux, 2.402 m²) et "Autre local" (21 locaux, 3.090 m²).

En 2013, la catégorie "Bureau, cabinet médical" proposait la plus grande surface vacante. Une année plus tard, ce sont les ateliers et usines qui sont les plus nombreux et offrent la surface vacante la plus vaste.



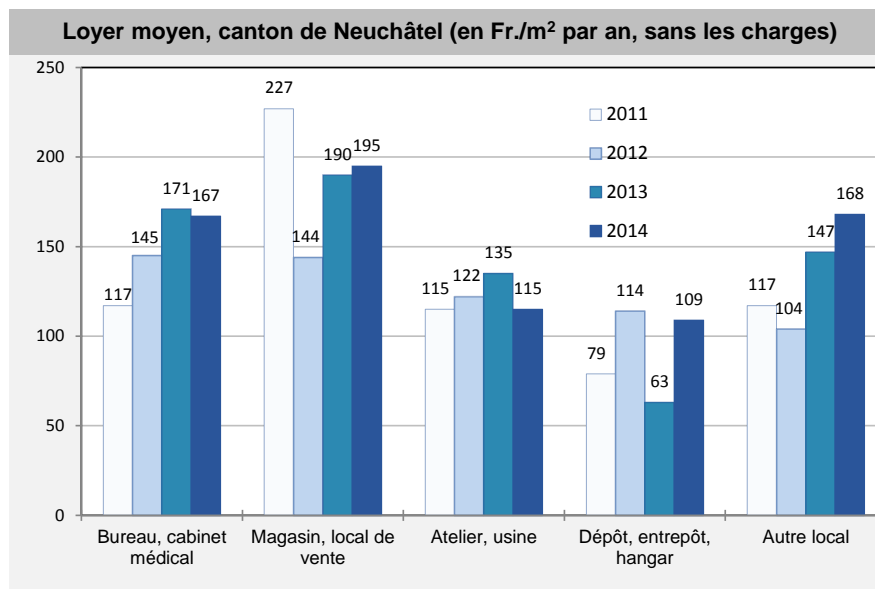
Locaux vacants, Neuchâtel, 2013 et 2014 Situation au 1er juin	2013		2014		Variation de la surface, en %
	Nombre	m ²	Nombre	m ²	
Canton	164	34 893	170	43 972	+26%
Catégorie					
Bureau, cabinet médical, etc	72	11 653	73	13 664	+17%
Magasin, local de vente	35	6 990	28	4 062	-42%
Atelier, usine	19	8 891	27	20 754	+133%
Dépôt, entrepôt, hangar	17	2 614	21	2 402	-8%
Autre local*	21	4 745	21	3 090	-35%

*: Hôtels, restaurants, locaux polyvalents et locaux dont l'usage n'est à priori pas déterminé

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 dans toutes les catégories de locaux vacants, excepté les ateliers et usines qui affichent une baisse (-20 francs/m²) et les bureaux et cabinets médicaux (-4 francs/m²). L'augmentation la plus forte est celle des loyers de la catégorie "Dépôt, entrepôt, hangar" (+46 francs/m²).



Loyers moyens (sans les charges) différents selon les régions

De manière générale, le district de Neuchâtel affiche les hausses de loyer les plus marquées par rapport au 1^{er} juin 2013, excepté pour ce qui concerne les bureaux et cabinets médicaux qui affichent une baisse de 52 francs/m². Cette diminution atteint même les 66 francs/m² en Ville de Neuchâtel.

En Ville du Locle, le loyer de la catégorie "Atelier, usine" est passé de 283 francs/m² en 2013 à 102 francs/m² en 2014, soit une baisse de 181 francs/m².

En Ville de La Chaux-de-Fonds, le loyer de la catégorie "Magasin, local de vente" est identique à celui de 2013, celui des dépôts et entrepôt a légèrement diminué (-25 francs/m²) alors que pour les trois autres catégories il a augmenté.

Loyer moyen des locaux industriels ou commerciaux vacants à louer, au 1er juin 2014, 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	189	262	-	117	243
Boudry	195	143	-	201	150
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Val-de-Ruz	121	-	-	-	75
Le Locle	120	-	99	-	-
La Chaux-de-Fonds	166	148	130	102	151
Villes:					
Neuchâtel	204	262	-	107	243
Val-de-Travers	-	-	-	-	-
Val-de-Ruz	121	-	-	-	75
Le Locle	123	-	102	-	-
La Chaux-de-Fonds	166	148	130	102	151
TOTAL	167	195	115	109	168
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**

Neuchâtel, le 9 septembre 2014