

## Enquête annuelle sur les locaux vacants dans le canton de Neuchâtel

### Près de 35.000 m<sup>2</sup> de surfaces industrielles ou commerciales vacantes en juin 2013

Au 1<sup>er</sup> juin 2013, le canton de Neuchâtel recense 164 locaux commerciaux, industriels ou artisanaux vacants, représentant une surface totale de 34.893 m<sup>2</sup>. Par rapport à l'année précédente, la surface vacante a augmenté de 5.572 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 16%. Par ailleurs, le nombre de locaux vacants reste stable, passant de 163 en 2012 à 164 en 2013. Ces informations émanent de l'enquête annuelle auprès des communes et des agences immobilières réalisée par le Service de statistique du canton de Neuchâtel.

#### 4.755 m<sup>2</sup> en plus à La Chaux-de-Fonds

Seuls les districts du Val-de-Ruz et du Locle affichent une baisse de la surface de locaux vacants.

Le district de La Chaux-de-Fonds est celui dont la surface vacante a le plus augmenté, passant de 12.422 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> juin 2012 à 17.177 m<sup>2</sup> à cette même date en 2013 (+27%). La surface vacante y a donc augmenté de 4.755 m<sup>2</sup> alors que le nombre d'objets reste stable. C'est surtout dans la catégorie "Atelier, usine" que les surfaces disponibles ont augmenté (+3.913m<sup>2</sup>) entre 2012 et 2013.

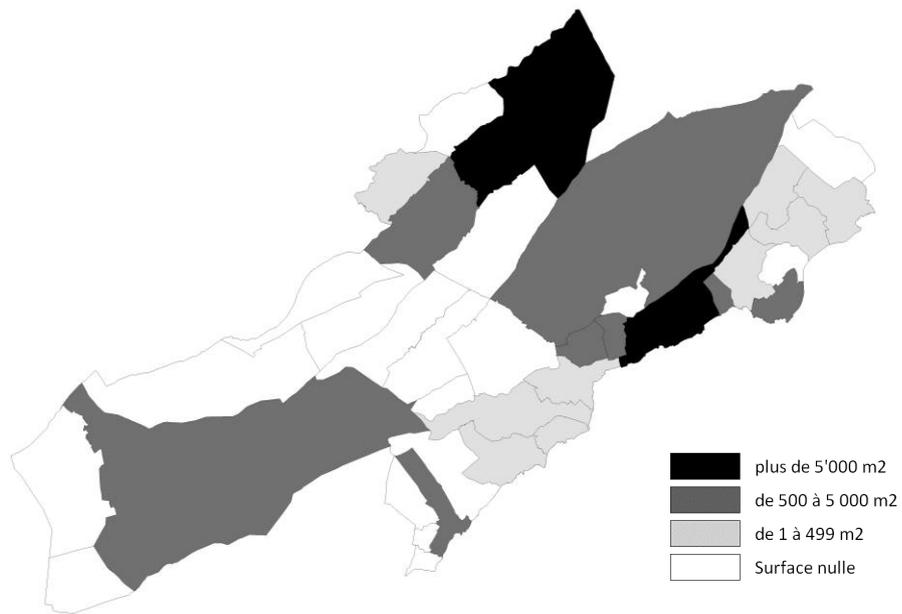
Près de la moitié (49%) des locaux industriels ou commerciaux vacants se trouve dans le district de La Chaux-de-Fonds alors que le quart d'entre eux se situe dans celui de Neuchâtel.

Le district de Boudry affiche moins de locaux vacants (-2) mais augmente sa surface vacante de 1.103 m<sup>2</sup>.

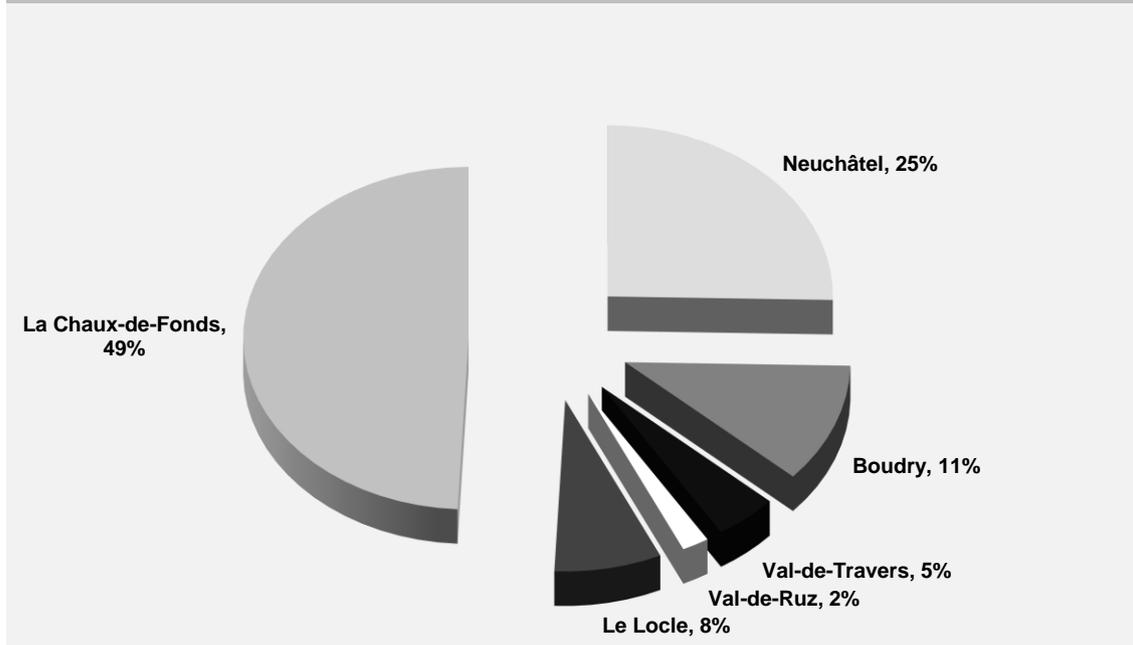
La situation dans le district de Val-de-Travers est pratiquement identique à celle du 1<sup>er</sup> juin 2012. En effet, ce district a perdu un local vacant et n'a que très peu augmenté sa surface vacante (+53m<sup>2</sup>).

Locaux vacants, Neuchâtel, 2012 et 2013 Situation au 1er juin	2012		2013		Variation de la surface
	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	
<b>Canton</b>	<b>163</b>	<b>29 321</b>	<b>164</b>	<b>34 893</b>	<b>+ 5 572</b>
District					
Neuchâtel	46	8 354	56	8 837	+ 483
Boudry	18	2 840	16	3 943	+ 1 103
Val-de-Travers	7	1 520	6	1 573	+ 53
Val-de Ruz	9	1 349	6	676	- 673
Le Locle	17	2 836	13	2 687	- 149
La Chaux-de-Fonds	66	12 422	67	17 177	+ 4 755

Locaux industriels ou commerciaux vacants, surfaces disponibles par commune, 1<sup>er</sup> juin 2013



Locaux vacants au 1<sup>er</sup> juin 2013, répartition des surfaces disponibles, par district, en %



### Des bureaux et cabinets médicaux en majorité

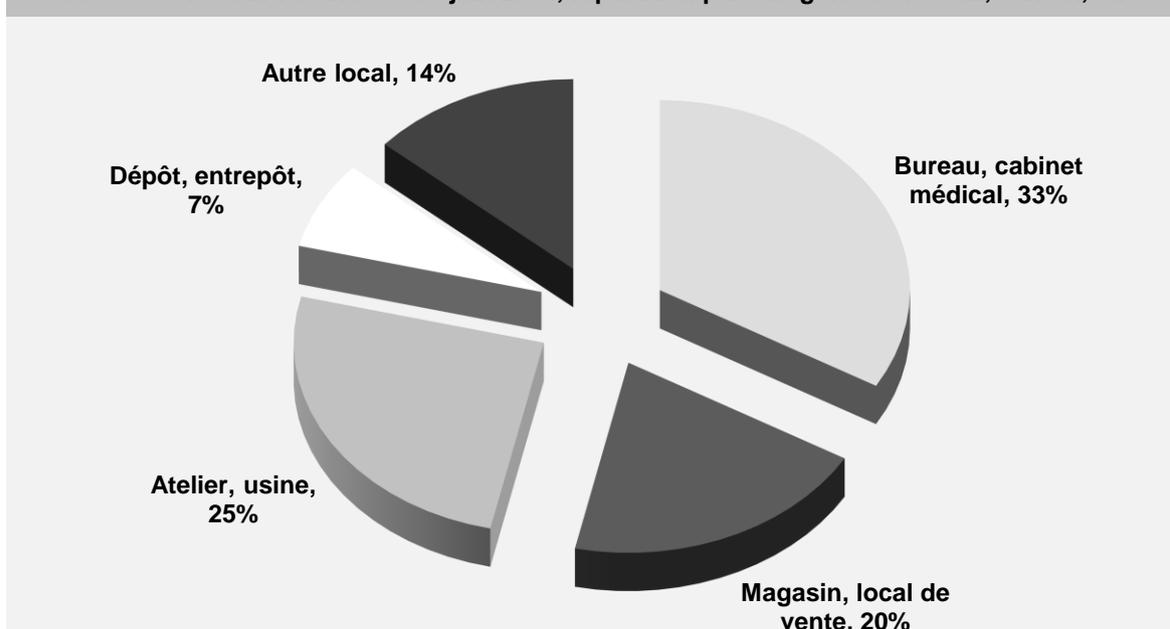
Pour les besoins de l'enquête, différentes catégories de locaux ont été définies. Les 164 objets recensés dans le canton se répartissent de la façon suivante :

"Bureau, cabinet médical" (72 locaux, 11.653 m<sup>2</sup>), "Magasin, local de vente" (35 locaux, 6.990 m<sup>2</sup>), "Atelier, usine" (19 locaux, 8.891 m<sup>2</sup>), "Dépôt, entrepôt, hangar" (17 locaux, 2.614 m<sup>2</sup>) et "Autre local" (21 locaux, 4.745 m<sup>2</sup>). Cette dernière catégorie regroupe les hôtels, les restaurants, ainsi que les locaux polyvalents et ceux dont l'usage n'est a priori pas déterminé.

L'unique baisse de la surface vacante observée concerne les bureaux et cabinets médicaux. La catégorie "autre local" double sa surface vacante alors que celle relative aux magasins et locaux de vente présente une augmentation de 32%.

Locaux vacants, Neuchâtel, 2012 et 2013		2012		2013		Variation de surface en %
Situation au 1er juin		Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	
<b>Canton</b>		<b>163</b>	<b>29 321</b>	<b>164</b>	<b>34 893</b>	<b>+16%</b>
Catégorie						
Bureau, cabinet médical, etc		71	13 578	72	11 653	-17%
Magasin, local de vente		26	4 730	35	6 990	+32%
Atelier, usine		26	6 396	19	8 891	+28%
Dépôt, entrepôt, hangar		20	2 305	17	2 614	+12%
Autre local		20	2 312	21	4 745	+51%

Surfaces de locaux vacants au 1<sup>er</sup> juin 2013, répartition par catégorie de locaux, canton, en %



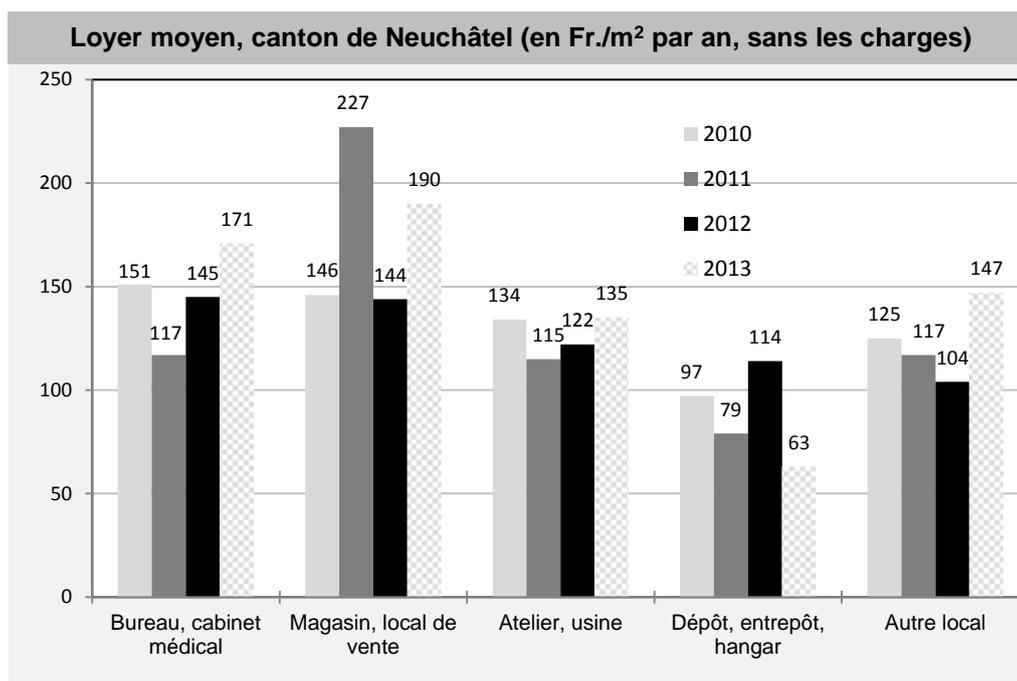
### Loyers fluctuants pour toutes les catégories de locaux vacants

Le loyer constitue une variable importante relevée lors de l'enquête. Exprimé en francs par m<sup>2</sup> 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 dépôts, entrepôts et hangars qui affichent une forte baisse (-51 francs/m<sup>2</sup>). L'augmentation la plus forte est celle des loyers de la catégorie "autre local" (+43 francs/m<sup>2</sup>).

Pour ce qui concerne les ateliers et usines, le loyer s'approche de son niveau de 2010 (135 francs/m<sup>2</sup>). Quant à la catégorie "bureau, cabinet médical", elle affiche une hausse de 26 francs/m<sup>2</sup>. Il s'agit du loyer le plus élevé des neuf dernières années.

Le loyer des magasins et locaux de vente présente une hausse de 46 francs/m<sup>2</sup> mais n'atteint cependant pas le pic de 2011 (227 francs/m<sup>2</sup>).



### Loyers moyens (sans les charges) différents selon les régions

De manière générale, le district et la Ville de Neuchâtel affichent les hausses de loyer les plus marquées par rapport au 1<sup>er</sup> juin 2012. On y observe même, en Ville de Neuchâtel, l'augmentation la plus importante du canton, avec une hausse de 117 francs/m<sup>2</sup> pour les bureaux et cabinets médicaux.

En Ville de La Chaux-de-Fonds, le loyer de la catégorie "bureau, cabinet médical" présente une légère hausse (+12 francs/m<sup>2</sup>) alors que celui des magasins et locaux de vente (-27 francs/m<sup>2</sup>) ainsi que des ateliers et usines (-37 francs/m<sup>2</sup>) affiche une baisse.

### Loyer moyen des locaux industriels ou commerciaux vacants à louer, au 1er juin 2013, par district et par ville (sans les charges)

En francs par m <sup>2</sup> , par an	Bureau, cabinet médical	Magasin, local de vente	Atelier, usine	Dépôt, entrepôt	Autre local
<b>Districts:</b>					
Neuchâtel	241	231	-	72	205
Boudry	178	150	151	-	151
Val-de-Travers	-	134	-	-	-
Val-de-Ruz	-	-	-	-	-
Le Locle	121	-	272	-	113
La Chaux-de-Fonds	154	148	100	127	122
<b>Villes:</b>					
Neuchâtel	270	243	-	71	330
Val-de-Travers	-	134	-	-	-
Val-de-Ruz	-	-	-	-	-
Le Locle	121	-	283	-	113
La Chaux-de-Fonds	154	148	100	127	122
<b>TOTAL</b>	<b>171</b>	<b>190</b>	<b>135</b>	<b>63</b>	<b>147</b>

#### 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<sup>\*)</sup> immédiatement au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](http://www.ne.ch/stat)**
- **De nombreuses représentations cartographiques sont consultables en ligne sur [www.ne.ch/cartostat](http://www.ne.ch/cartostat)**

**Pour de plus amples renseignements :**

**Gérard Geiser, chef du Service de statistique, tél. 032 889 68 22.**

Neuchâtel, le 6 septembre 2013