

Enquête annuelle sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel

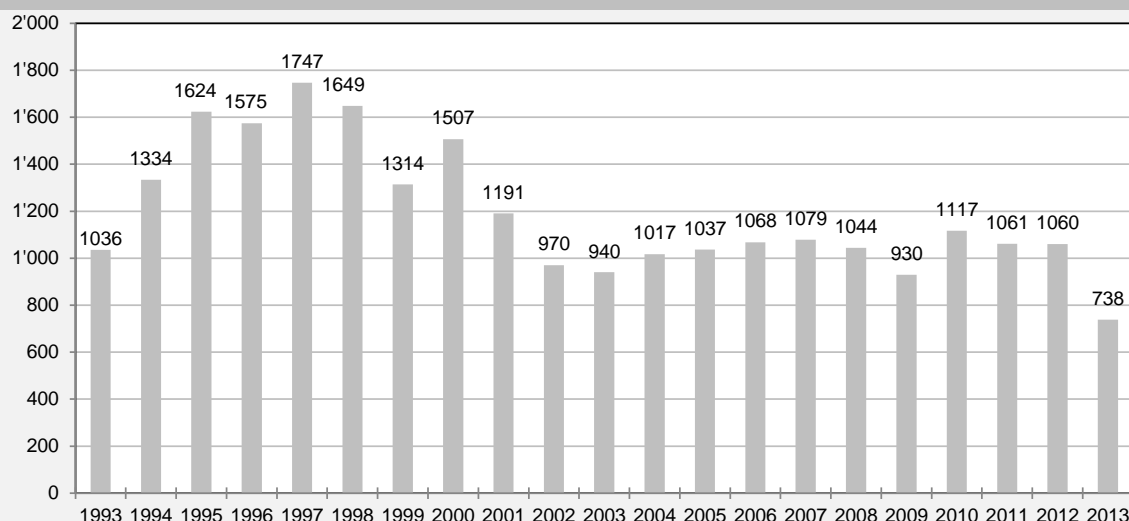
Seulement 738 logements vacants dans tout le canton: du jamais vu depuis vingt ans

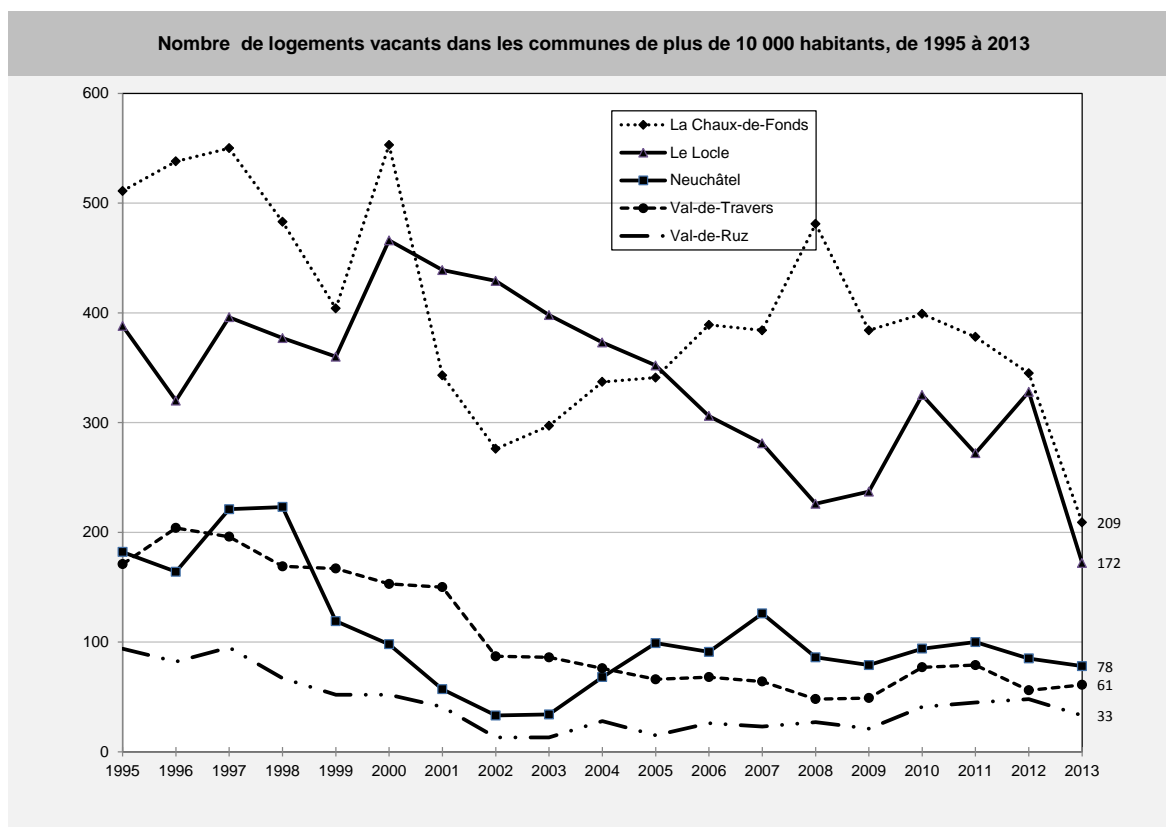
Avec 738 objets vacants au 1^{er} juin 2013, le marché du logement cantonal se trouve toujours en situation de pénurie, pour la treizième année consécutive, avec un taux de vacance de 0.82%. Ce taux est le plus bas depuis 1993. Ces informations sont extraites de l'enquête annuelle sur les logements vacants réalisée par le Service de statistique du canton de Neuchâtel.

Forte baisse du nombre d'appartements vacants

Avec une forte diminution de 322 logements vacants entre 2012 et 2013, le canton de Neuchâtel n'a jamais offert aussi peu de logements vacants depuis 1993, première année de cette enquête.

Logements vacants dans le canton de Neuchâtel, de 1993 à 2013





Parmi les cinq plus grandes communes du canton, seule Val-de-Travers a vu le nombre de ses logements vacants légèrement augmenter. En effet, elle en proposait 56 au 1^{er} juin 2012 alors qu'ils sont 61 cette année (+5 objets).

La Ville du Locle offre 172 logements vacants et présente la plus forte diminution (-156 objets). Suit la Ville de La Chaux-de-Fonds qui comptabilise 209 appartements vacants (-136 objets). La commune de Val-de-Ruz affiche 33 logements vacants (-15 objets) alors que celle de Neuchâtel en offre 78 (-7 objets).

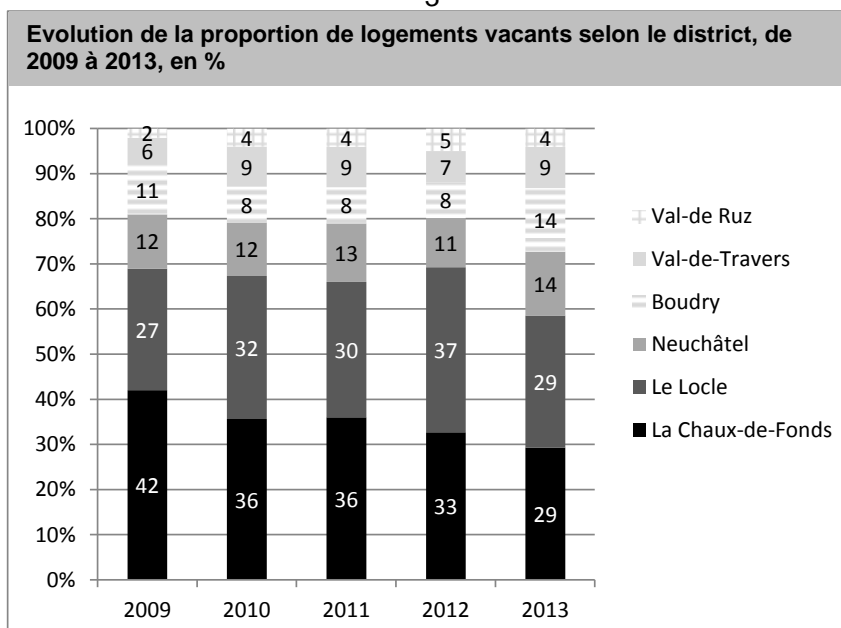
Très forte baisse de l'offre dans deux districts

Le district du Locle affiche la plus forte baisse d'appartements vacants, passant de 391 objets au 1^{er} juin 2012 à 216 une année plus tard (-45%). Le district de La Chaux-de-Fonds présente également un nombre de logements vacants bien moins nombreux (212) en 2013 qu'une année auparavant (349), ceci signifiant une baisse de 39%.

Les districts de Neuchâtel et du Val-de-Ruz perdent chacun 15 appartements vacants, passant respectivement de 118 à 103 et de 48 à 33.

Quant au district de Boudry, il est le seul à afficher un nombre plus élevé de logements vacants (85 en 2012 et 105 en 2013) alors que le Val-de-Travers garde le même nombre d'objets vacants (69).

L'offre est donc toujours moins importante dans le bas du canton et dans le Val-de-Ruz. En 2013, sur l'ensemble du canton, près de 60% des appartements vacants se trouvent concentrés dans les districts de La Chaux-de-Fonds et du Locle.



Pénurie dans cinq 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 0,37% dans le district de Neuchâtel, 0,44% dans le district du Val-de-Ruz, 0,55% dans le district de Boudry, 1,01% dans celui de La Chaux-de-Fonds, 1,04% au Val-de-Travers et il atteint 2,71% dans le district du Locle.

Ces pourcentages sont provisoires mais on peut tout de même constater une pénurie dans cinq des six districts (cf. encart méthodologique en page 6).

En 2012, quatre districts affichaient un taux de vacance signifiant une pénurie de logements. Cette année, le district de La Chaux-de-Fonds atteint également ce taux de pénurie (1,01%), ce qui n'était plus arrivé depuis 2002.

Seul le district de Boudry (+20 logements) affiche un taux de vacance plus élevé qu'au 1^{er} juin de l'année passée. La situation dans le Val-de-Travers est identique à celle de 2012.

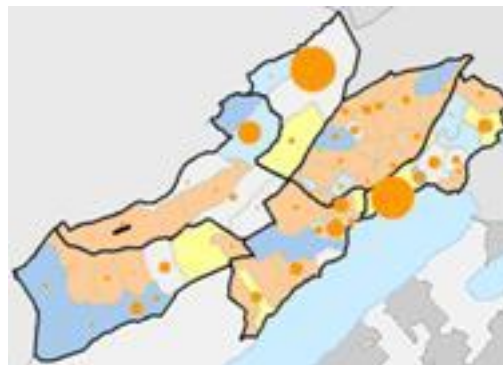
Depuis 1993, année de la première enquête sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel, le district du Locle a toujours affiché le taux de vacance le plus élevé du canton. Le pic de ce taux a été atteint en 2000 (6,69%). Cette année, il affiche le taux de vacance le plus bas depuis le début de cette enquête.

Taux de vacance des logements, par district, en %														
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012	2013
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	0.82
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	0.37
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	0.55
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	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	0.44
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	2.71
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	1.01

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 2013, sur les 738 objets vacants, le canton compte 45 logements d'une pièce, 122 logements de 2 pièces, 254 de 3 pièces et 317 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, 2013														
	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	45	122	254	222	68	27	738	6.1	16.5	34.4	30.1	9.2	3.7	100
District														
Neuchâtel	6	22	30	27	12	6	103	5.8	21.4	29.1	26.2	11.7	5.8	100
Boudry	3	17	36	33	10	6	105	2.9	16.2	34.3	31.4	9.5	5.7	100
Val-de-Travers	4	6	21	33	5	0	69	5.8	8.7	30.4	47.8	7.2	0.0	100
Val-de-Ruz	1	1	12	15	3	1	33	3.0	3.0	36.4	45.5	9.1	3.0	100
Le Locle	20	41	79	56	19	1	216	9.3	19.0	36.6	25.9	8.8	0.5	100
La Chaux-de-Fonds	11	35	76	58	19	13	212	5.2	16.5	35.8	27.4	9.0	6.1	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.

Au niveau cantonal, entre 2012 et 2013, le loyer des appartements vacants de toutes les grandeurs a augmenté, excepté pour ceux de 5 pièces.

Le loyer des appartements vacants de 4 pièces a augmenté dans tous les districts, sauf dans celui de Val-de-Travers où il a légèrement diminué (-27.- francs par mois). C'est dans le district de Boudry qu'il a le plus fortement augmenté, passant de 1431.- à 1761.- francs par mois en une année.

Un appartement vacant de 4 pièces est loué en moyenne à 1731.- francs par mois à Neuchâtel, 1498.- francs à Val-de-Ruz, 1075.- francs à La Chaux-de-Fonds, 915.- francs à Val-de-Travers et 749.- francs au Locle.

**Loyer mensuel moyen des logements vacants à louer, au 1er juin 2013,
par district et par commune de plus de 10 000 habitants (sans les charges, en francs)**

	Nombre de pièces					
	1	2	3	4	5	6 et +
Districts:						
Neuchâtel	563	813	1 061	1 676	2 082	-
Boudry	-	868	1 231	1 761	2 009	-
Val-de-Travers	290	562	723	898	1 358	-
Val-de-Ruz	-	-	981	1 498	1 817	-
Le Locle	359	483	529	757	995	-
La Chaux-de-Fonds	500	653	886	1 069	1 355	1 470
Communes de plus de 10 000 habitants:						
Neuchâtel	563	794	1 047	1 731	2 179	-
Val-de-Travers	280	562	724	915	1 358	-
Val-de-Ruz	-	-	981	1 498	1 817	-
Le Locle	341	481	515	749	995	-
La Chaux-de-Fonds	500	659	886	1 075	1 355	1 470
CANTON	427	643	835	1 157	1 528	1 861

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 49.5% des logements sont vacants depuis plus d'un an. Suit le district de Val-de-Travers dans lequel ce chiffre atteint 34.8%.

C'est dans le district de Val-de-Ruz où la relocation s'opère le plus rapidement: 85% des logements sont offerts sur le marché depuis moins de 4 mois. Cette proportion se monte à 66% dans le district de Neuchâtel, à 57.1% dans celui de Boudry, à 44.3% dans celui de La Chaux-de-Fonds, à 34.8% au Val-de-Travers et à 29.2% dans le district du Locle.

Dans la Ville de Neuchâtel, 65.4% des logements affichent une durée de vacance de moins de 4 mois. Ils sont 27.3% au Locle.

Par ailleurs, sur les 738 logements proposés dans le canton au 1^{er} juin 2013, 35 (soit 4,74%) sont situés dans des bâtiments récents, construits il y a moins de deux ans. Ce pourcentage se montait à 1,98 il y a une année et 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.

Le calcul des taux de vacance au 1^{er} juin 2013 est basé sur un parc total de logements qui est provisoire, sa validation par l'OFS ne se faisant cette année qu'au mois d'octobre.

- 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 6 septembre 2013