



De plus en plus d'apparts vides au centre-ville

LA CHAUX-DE-FONDS Des constructions modernes en périphérie, moins d'habitants et une soif de confort... Le marché de l'immobilier change.

PAR **VINCENT.COSTET@ARCINFO.CH**



Fabrice Bolliger, dans la cuisine d'un trois-pièces chaux-de-fonny, rue du Doubs 13. CHRISTIAN GALLEY



Une surface de 104 mètres carrés pour 1140 francs par mois, charges comprises: on se trouve à La Chaux-de-Fonds, dans un trois-pièces rénové il y a cinq ans, rue du Doubs 13, en vieille ville. Le grand hall débouche sur un spacieux séjour. En plus la vue est jolie, donnant sur les toits de la cité en damier.

Occupé, le logement? Que non! «Il est vide depuis plusieurs semaines. Ce genre d'offre ne trouve pas de locataire avant trois à six mois», affirme Fabrice Bolliger. C'est le directeur de la gérance familiale, l'une des plus importantes dans la Métropole horlogère, qui nous fait visiter. L'an dernier, il y avait 756 appartements vides à La Chaux-de-Fonds. Le taux de vacance (3,58%) y était bien plus élevé que la moyenne cantonale (2,39%).

Couplé à la baisse du nombre d'habitants, le développement des quartiers en périphérie vide petit à petit le centre-ville. Une réalité à laquelle il faut ajouter l'évolution des mentalités. Pour le dire vite, on préfère aujourd'hui le confort au cachet. Même les logements des rues Jardinière et de la Paix, avec moulures, hauts plafonds et parquets en bois, ne font plus rêver.

Au quatrième, sans ascenseur

L'objet que l'on visite, issu de la transformation des combles

il y a quelques dizaines d'années, a un défaut majeur: il est au 4e étage, sans ascenseur. L'argument de la peinture art nouveau que l'on découvre dans la cage d'escalier ne fait pas le poids... «Le loyer a été

Il y a 15 ans, on trouvait encore des trois-pièces à 300 francs."

FABRICE BOLLIGER
DIRECTEUR DE LA GÉRANCE
DU MÊME NOM.

fixé au-dessous de la valeur du marché, qui se situe à 150 francs par mètre carré et par an pour ce type d'offre», précise Fabrice Bolliger.

Les prix ont augmenté durant ces dernières années, au rythme des rénovations. «Il y a 15 ans, on trouvait encore des trois-pièces à 300 francs, avec des charges presque supérieures au loyer, mais sans salle de bains et avec toilettes à l'étage», raconte le petit-fils du fondateur de la gérance, aux commandes de l'entreprise depuis une dizaine d'années.

Rentrées en moins, travail en plus

Dans le parc de locatifs de la gérance, composé surtout d'immeubles appartenant à de petits propriétaires, «10% à 15%» de ces appartements situés en vieille ville, à partir du troisième étage, sont inoccupés. Sans mettre à mal le modèle économique de l'entreprise, ces vacances représentent «des rentrées locatives en moins et

du travail en plus», résume Fabrice Bolliger.

La gérance met donc en place «un meilleur suivi du client. Au lieu de l'attendre comme avant à l'agence avec une liste des objets disponibles, on lui propose une recherche personnalisée, on l'accompagne jusqu'au bout du processus, aussi pour mieux comprendre ses choix», explique le directeur.

Sans pouvoir encore étayer ses impressions par des chiffres, celui-ci pressent un effet durable – et peut-être bien positif – de la pandémie de Covid-19 et du semi-confinement: «A la fin de la première vague, il y a eu pas mal de relocations. On a senti le besoin de disposer d'un accès à la verdure.» Et les petits jardins ne manquent ni au cœur du plan en damier, ni sur les hauteurs de cette ville à la campagne...

La possible généralisation du télétravail pourrait aussi pousser les locataires à chercher une pièce supplémentaire, pour y aménager un bureau. «C'est vrai, mais pour l'instant en tout cas, on remarque qu'on a affaire à un marché très local. Les déménagements ne feraient donc que déplacer le problème. Il faudra bien trouver de nouveaux habitants, pour absorber notamment tous les projets immobiliers supplémentaires en cours», avertit Fabrice Bolliger.



Impact positif du Covid-19?

D'abord l'anecdote: il y a bien eu un petit «effet corona» sur le marché de la location, à Neuchâtel aussi: «durant le premier semi-confinement, on a eu un pic de demandes de la part de gens qui se séparaient. Il y a donc eu une augmentation du nombre d'appartements loués, mais 'artificielle', déclare Sébastien Robert, sans articuler de chiffre. Cela dit, le responsable de la gérance chez Naef immobilier, un acteur de poids sur le Littoral, estime que le Covid-19 n'a pas changé les besoins des gens, jusqu'ici: «Qu'ils aient ou non un jardin, en trois minutes, ils sont dans la forêt», image Sébastien Robert.

Cheffe de l'office cantonal du logement, Nicole Decker se veut optimiste: «Je pense qu'il y aura un impact à long terme, positif pour des villes de moyenne importance comme les nôtres. Les signes d'une généralisation du télétravail et l'aspiration d'un retour à la nature devraient permettre au canton de mettre en avant ses atouts, en commençant par la qualité de vie, et ainsi d'attirer des habitants.»