

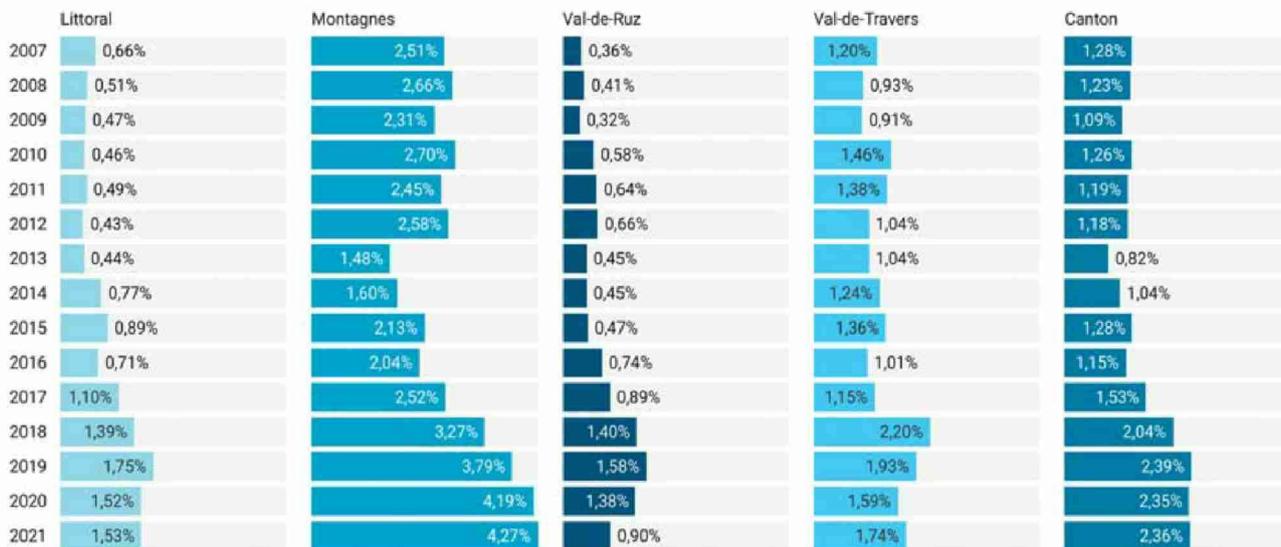


Plus de 2000 logements vacants

Entre 2020 et 2021, le nombre d'appartements disponibles sur l'ensemble du canton de Neuchâtel a légèrement augmenté. Si Val-de-Ruz est très prisé, Le Locle souffre. Le point en chiffres.
PAR LEA.GLOOR@ARCINFO.CH

Taux de vacance des logements de 2007 à 2021, par région, en %

Il y a pénurie de logements quand le taux est inférieur à 1,5%



Graphique: François Allanou • Source: Canton de Neuchâtel • Créé avec Datawrapper



Pile 2289. C'est le nombre de logements non habités comptabilisés sur l'ensemble du canton de Neuchâtel au 1er juin dernier, soit 23 de plus qu'une année auparavant.

«Le taux de logements vacants se stabilise au-dessus de la limite du seuil de pénurie (1,5%), soit à 2,36%, contre 2,35% en 2020», note ainsi le Canton dans un communiqué diffusé hier. Et cela même si on observe une hausse globale du parc de logements – 97 193 au total dans le canton.

QUELLE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE?

«Seule la région Val-de-Ruz (0,9% contre 1,38% en 2020) se trouve en situation de pénurie et ce pour la deuxième année consécutive. Toutes les autres régions connaissent des taux de vacance supérieurs à 1,5%», chiffrent les autorités. Le Littoral enregistre ainsi un taux de vacance de 1,53% (+0,01), les Montagnes 4,27% (+0,08) et le Val-de-Travers 1,74% (+0,15%).

Parmi les communes de plus de 10 000 habitants, c'est au Locle que le taux de vacance est le plus élevé (5,02% contre 4,46% en 2020). Au 1er juin, 331 appartements attendaient un locataire sur 6591. Suit La Chaux-de-Fonds avec un taux

de vacance de 4,22% (-0,04). 915 logements étaient vides sur 21 678. Viennent ensuite Val-de-Travers avec 1,87% (+0,25), Neuchâtel avec 1,61% (+0,13) et Val-de-Ruz avec 0,9% (-0,48).

Dans une douzaine de communes – parmi les plus petites du canton –, moins de dix appartements étaient inhabités au 1er juin. Il était même impossible de signer un bail du côté de Enges ou de Brot-Plamboz. Sur Cressier ou au Cerneux-Péquignot, deux biens étaient respectivement vacants.

QUELLE TAILLE D'APPARTEMENT?

«Les appartements sont plus ou moins prisés en fonction du nombre de pièces», relève aussi le canton. «En général, dans toutes les régions, les logements de 3 et 4 pièces représentent entre 61% et 82% des logements disponibles.» Pour un six-pièces ou plus, le taux de vacance oscille entre 1,3 et 3,3% selon les régions.

VACANTS DEPUIS QUAND?

«En termes de durée de vacance, les logements qui restent le plus longtemps inoccupés se situent principalement dans les Montagnes, où plus d'un tiers (38,1%) des logements sont vacants depuis

plus d'un an», observent les autorités.

«À l'inverse, c'est dans la région Littoral et le Val-de-Ruz que la relocation s'opère le plus rapidement: la moitié des logements sont offerts sur le marché depuis moins de quatre mois», poursuivent-elles.

QUEL LOYER?

Entre 2020 et 2021, le Canton constate «une augmentation du loyer moyen pour toutes les tailles d'appartement, excepté pour les logements de 3 et 4 pièces».

«La hausse de loyer la plus marquée concerne les 6 pièces et plus (+306 francs par mois) et les 5 pièces (+75 francs par mois). Quant au loyer des 4 pièces, il présente la plus forte diminution (-59 francs par mois) alors que celui des 3 pièces diminue de -14 francs par mois», détaille le communiqué de presse.

Ainsi, pour un 3 pièces sur le Littoral, on devait en moyenne déboursier 1200 francs par mois (sans les charges) contre en moyenne 803 francs dans les Montagnes, 951 dans la région de Val-de-Ruz ou 751 francs au Vallon. Le saut est d'environ 200 francs dans tout le canton si l'on souhaite un 4 pièces.



3 QUESTIONS A...

SÉBASTIEN ROBERT

SOUS-DIRECTEUR ET RESPONSABLE DE LA GÉRANCE NAEF NEUCHÂTEL



«Une vacance trop élevée, comme dans les Montagnes, est préoccupante»

Parlant du taux de vacance, de grandes disparités existent entre les différentes régions du canton de Neuchâtel: 4,27% dans les Montagnes neuchâtelaises et 0,9% au Val-de-Ruz par exemple. Comment l'expliquer?

Il est difficile d'attribuer ces chiffres à un seul facteur. Mais en ce qui concerne la région des Montagnes, il semble évident que la baisse démographique joue un rôle non négligeable. De nombreux appartements ne trouvent pas preneur. Et pourtant, de nouvelles constructions voient quand même le jour chaque année.

Y a-t-il un juste milieu? On parle

de pénurie de logement à partir d'un taux de vacance de 1,5%...

Un taux de vacance trop faible, comme au Val-de-Ruz, est bien entendu peu souhaitable pour les habitants, qui voient le prix des loyers augmenter et trouvent peu d'objets sur le marché. En revanche, une vacance trop élevée, comme dans les Montagnes, est préoccupante. Le Littoral possède selon moi le taux le plus «sain», avec 1,53%. Il permet justement un équilibre entre les intérêts des bailleurs et ceux des locataires.

Ne faudrait-il pas davantage rénover plutôt que construire?

La situation est paradoxale. En raison des taux négatifs, les in-

vestisseurs sont incités à investir dans la pierre. Ceci crée une distorsion du marché, et aujourd'hui nous nous retrouvons dans une situation avec beaucoup trop de logements par rapport au nombre d'habitants, notamment à La Chaux-de-Fonds (réd: Le Locle enregistre le plus haut taux parmi les communes neuchâtelaises de plus de 10 000 habitants). Il faut noter que le parc immobilier neuchâtelais exploite déjà le volet de la rénovation. Les locataires deviennent de plus en plus exigeants, car ils ont désormais le choix, avec de nombreux logements neufs. Chez Naef Neuchâtel, entre 50 et 60 logements sont rénovés chaque année. **VSJ**

Un vide-dressing pour occuper un appartement vacant

«Ça fait six mois que j'essaie de louer cet appartement», confie Emmanuelle Pipoz Brossard, qui est revenue s'installer à La Chaux-de-Fonds il y a un an.

Pour inverser la tendance, cette propriétaire d'un immeuble dans la vieille ville a trouvé la solution: occuper son appart au 3e étage de la rue de la Balance 10 avec des événements éphémères. Le premier en date est un vide-dressing qui réunira douze exposants le 16 octobre, de 11h à 17h. Bijoutière, styliste et autre graphiste dévoileront leurs créations à cette occasion. Emmanuelle Pipoz Brossard entend développer ce concept et inciter d'autres propriétaires à en

faire de même. «Il y a un nombre important d'appartements à louer à La Chaux-de-Fonds et beaucoup de petits propriétaires ont du mal à assumer les travaux de maintien de leurs immeubles.»

Elle rappelle en outre que le nouvel impôt foncier, non basé sur la valeur de rendement, n'arrange pas la situation. Selon cette propriétaire, ce genre d'événements - expos, performance ou conférence - contribuerait à optimiser la visibilité du lieu au-delà des canaux traditionnels des gérances. «Cela permettrait aussi à des artistes d'exprimer leur art dans un espace 'insolite' et mettrait en lumière la ville.» **AFR**