numerus

courrier statistique
www.stat.vd.ch
32e année n° 4 septembre 2015

LOGEMENTS VACANTS: PAS D'AMÉLIORATION EN 2015

Au 1er juin 2015, quelque 2600 logements sont annoncés vacants dans le canton. Avec une hausse du nombre de logements vacants de moins de 1 % par rapport à 2014, la pénurie de logements persiste, malgré un rythme de construction élevé. Le taux de vacance demeure à 0,7 % du parc de logements. La part des unités destinées exclusivement à la vente (43 %) augmente au détriment de celles destinées à la location.

Le dénombrement des logements vacants au 1er juin 2015 recense quelque 2600 logements disponibles à la vente ou à la location dans le canton. Le taux de logements vacants s'établit à 0,7 % et dénote la tension qui règne sur le marché du logement vaudois. Il faudrait environ 3000 logements disponibles supplémentaires pour atteindre un taux de vacance de 1,5 %, niveau généralement admis comme reflétant une situation équilibrée. Cela fait maintenant une quinzaine d'années que les personnes qui ambitionnent de déménager en terre vaudoise doivent composer avec la pénurie de logements. Pour l'ensemble de la Suisse, le taux de vacance se situe à 1,1 % en 2014 [F1]. En comparaison, les cantons de Bâle-Ville et Bâle-Campagne affichent les taux de logements vacants les plus bas avec 0,2 % et 0,3 %. La pénurie est sévère dans le canton de Genève (0,4 %) et moins prononcée à Zurich (0,8 %) et Berne (1,4 %).

DAVANTAGE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2010

En 2009, le taux de vacance vaudois a atteint son seuil le plus bas avec un taux de logements vacants de 0,4 % correspondant à 1500 logements. Six ans plus tard, il y a quelque 1100 logements vacants supplémentaires. Depuis 2010, le nombre de logements vacants a augmenté légèrement chaque année [F2] avec une progression record de 14 % en 2014 (+320 unités). Cette dynamique laissait espérer une diminution significative de la pénurie de logements pour ces prochaines années. Les chiffres 2015 viennent contrarier ces espoirs: avec vingt logements vacants supplémentaires par rapport à 2014 (+0,8 %), le nombre de logements vacants stagne.

MOINS DE LOGEMENTS VACANTS POUR LA LOCATION

Les logements vacants se partagent entre 1100 unités destinées exclusivement à la vente et 1500 offertes à la location ou sur les deux marchés. Le nombre de logements destinés exclusivement à la vente augmente cette année de 5 points de pourcent, au détriment des unités destinées au marché de la location. La part des unités destinées à la location (57 %) n'avait plus été aussi basse depuis 2009.

S'agissant du nombre de maisons individuelles vacantes, la tendance était à une diminution depuis 2010. Cette tendance s'inverse cette année avec une augmentation de 8 % du nombre de maisons

1-3 *Logements vacants: pas d'amélioration en 2015*

4-5 *18000 étudiants vaudois dans les hautes écoles*

6-7 *L'union libre reste minoritaire mais progresse*

8 *Recrudescence des cambriolages au passage à l'heure d'hiver*

© Statistique Vaud

Rue de la Paix 6 - 1014 Lausanne
T +41 21 316 29 99
info.stat@vd.ch

Publication paraissant 6 fois l'an

Abonnement: CHF 49.–

Rédacteur responsable: Gilles Imhof

Responsable d'édition: Alexandre Oettli

Rédaction: Valérie Gondoux-Freléchoux (VGF), Carole Martin (CM), Reto Schumacher (RS), Thomas Tüscher (TT)

Imprimé en Suisse

canton de vaud

STATISTIQUE VAUD

Département des finances et des relations extérieures

individuelles qui constituent 30% de l'ensemble des logements vacants. L'accession à la propriété reste le fait d'une minorité, bien que le taux de propriétaires dans le canton soit passé de 28 % en 2000 à 32 % en 2013. Avec, en 2014, le relèvement des exigences en matière de fonds propres pour le financement des logements en propriété, la situation ne devrait pas évoluer radicalement. La proportion de maisons individuelles uniquement disponibles à la vente a diminué de 68 % en 2013 à 63 % en 2015. Les maisons individuelles ne trouvant pas d'acquéreur pourraient ainsi être progressivement proposées en parallèle sur le marché de la location. Toutefois, dans un contexte de pénurie qui tend à s'installer de manière durable, une possible augmentation du nombre de maisons individuelles proposées à la location ne résoudrait pas le problème de la difficulté de trouver un logement adapté aux besoins et aux ressources de la majorité de la population. En effet, près de 70 % de ces maisons individuelles sont des logements de 5 pièces et plus avec des loyers en conséquence.

DAVANTAGE DE LOGEMENTS DE QUATRE PIÈCES À VENDRE

La pénurie est moins prononcée pour les grands logements. Le taux de vacance est de 0,5 % pour les logements de une à trois pièces et augmente à 0,8 % pour les quatre et cinq-pièces. Les logements de six pièces et plus affichent un taux de vacance de 1,2 % en 2015. 76 % des six-pièces et plus sont des maisons individuelles et trois quarts ne sont disponibles qu'à la vente. Cela fait trois années de suite que le taux de vacance pour ces catégories de logements dépasse 1 %. A la fin des années nonante, alors que le taux de vacance global était supérieur à 2 %, la situation était inverse: les logements de trois et quatre pièces se trouvaient en abondance et seul le taux des logements de six pièces et plus était inférieur à 1 %.

En termes de taille de logements [F3], il y a une baisse des unités d'une pièce, deux pièces et cinq pièces vacantes en 2015. L'accroissement annuel le plus fort concerne les six-pièces et plus (+7,6 %), suivis des quatre-pièces (+5,3 %) et des trois-pièces (+3,1 %). Ces deux dernières catégories de logements constituent près de 50 % du total des logements vacants. Leur augmentation est une bonne chose car la demande pour les trois et quatre-pièces est particulièrement forte. La situation n'est toutefois pas si réjouissante car cette hausse est uniquement due à une augmentation des trois et quatre-pièces proposés exclusivement à la vente. Les quatre-pièces disponibles sur le marché de la location diminuent même de 5 % par rapport à l'année dernière, la proportion des quatre-pièces vacants proposés à la location passant de 62 % en 2014 à 56 % en 2015.

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ABSORBÉE PAR LA DÉMOGRAPHIE

L'évolution des logements vacants est notamment liée à la construction de nouveaux logements dans de nouveaux bâtiments ou à des transformations dans des bâtiments existants. L'augmentation nette de logements [F4] entre 2004 et 2006 (+4030 logements en moyenne annuelle) a entraîné une amélioration du taux de vacance. La production de logements est ensuite redescendue au-dessous des 4000 logements par année entre 2007 et 2009, ce qui s'est traduit par une chute du taux de vacance. Depuis 2010, la construction a repris un rythme conséquent avec environ 4500 logements construits en moyenne par année sur la période 2010-2014 (2014: estimation Statistique Vaud). La croissance démographique est toutefois particulièrement dynamique dans le canton. Sur cette période, l'augmentation annuelle moyenne de population est de 1,6 % alors qu'elle est de 1,2 % pour les logements. Le rythme de construction devrait se maintenir en 2015 puisque l'on recense déjà quelque 2300 nouveaux logements durant les six premiers mois.

PEU D'ÉVOLUTION AU NIVEAU DES DISTRICTS

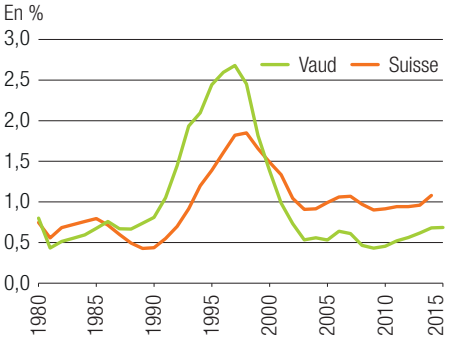
Le taux de logements vacants en 2015 varie d'un minimum de 0,2 % dans le district de Lausanne à 1,7 % pour le district d'Aigle [T1, F5]. Ce dernier semble épargné par la pénurie de logements, son taux n'étant jamais descendu en dessous de 1 %.

[T1] LOGEMENTS VACANTS PAR DISTRICT, VAUD

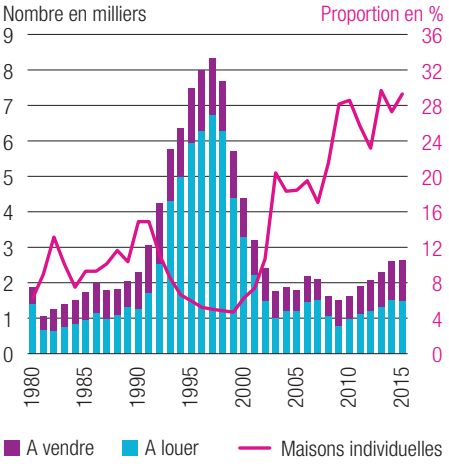
District	Logements vacants au 1er juin 2015				Taux de logements vacants en %	
	Total	dont maisons unifamiliales	A louer	A vendre	2014	2015 p
Vaud	**2 626**	**769**	**1 494**	**1 132**	**0,7**	**0,7**
Aigle	498	123	159	339	1,7	1,7
Broye-Vully	195	76	146	49	0,9	1,0
Gros-de-Vaud	62	38	41	21	0,6	0,4
Jura-Nord vaudois	246	60	184	62	0,6	0,6
dont La Vallée	16	6	10	6	0,5	0,4
Lausanne	206	63	126	80	0,2	0,2
Lavaux-Oron	193	66	125	68	0,7	0,7
Morges	252	79	156	96	0,8	0,7
Nyon	417	169	222	195	0,9	1,0
Ouest lausannois	96	9	68	28	0,4	0,3
Riviera-Pays-d'Enhaut	461	86	267	194	0,8	1,0
dont Pays-d'Enhaut	63	12	7	56	1,1	1,5

p Données provisoires.

[F1] TAUX DE LOGEMENTS VACANTS, VAUD ET SUISSE



[F2] LOGEMENTS VACANTS SELON L'OFFRE, VAUD



Il se caractérise toutefois par une proportion importante de résidences secondaires dans ses communes de montagne et par un nombre record de logements à vendre avec moins d'un tiers des logements vacants disponibles sur le marché de la location [F6]. Le taux de vacance augmente en 2015 dans trois districts: Riviera-Pays-d'Enhaut, Nyon et Broye-Vully. Ils affichent tous un taux de vacance de 1,0 %. Ces trois districts se situaient déjà au-dessus de la moyenne cantonale en 2014. On observe ainsi une amélioration uniquement dans les districts qui étaient les moins touchés par la pénurie. A l'exception de Broye-Vully, trois des quatre districts avec le taux de vacance le plus élevé présentent également le pourcentage de logements vacants à louer le plus faible. La situation se péjore par contre dans trois districts: après avoir augmenté de 0,6 % en 2013 à 0,8 % en 2014, le taux de vacance du district de Morges redescend à 0,7 % en 2015. L'Ouest lausannois perd également 0,1 point de pourcent en une année avec un taux qui passe à 0,3 %. Avec une baisse de 35 unités, c'est dans le Gros-de-Vaud que la situation s'est le plus dégradée, le taux passant en une année de 0,6 % à 0,4 %. Le district de Lausanne, dans lequel la pénurie est particulièrement grave, affiche la plus grande augmentation annuelle de logements vacants (+67 unités). Rapportée au parc de logements, cette progression n'est toutefois pas suffisante pour faire évoluer le taux de vacance de manière visible.

SURFACES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES VACANTES

Selon l'enquête sur les surfaces des locaux commerciaux ou industriels vacants au 1er juin 2015, 170 000 m² (470 locaux) sont disponibles dans le canton. Il s'agit de la plus grande surface disponible depuis 2010. L'augmentation de 16 000 m² par rapport à 2014 est principalement expliquée par deux usines libérées suite à une cessation d'activité.

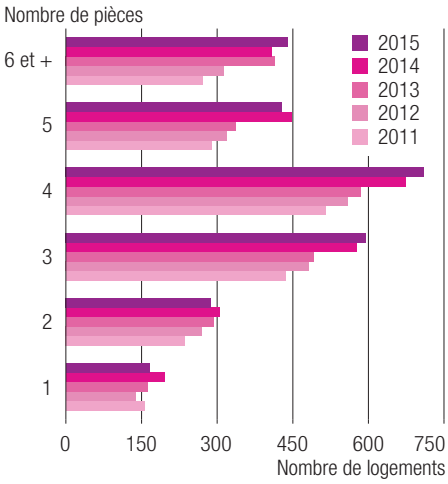
Les surfaces vacantes sont répertoriées selon le type d'activité économique auquel elles sont destinées. La catégorie la plus représentée est celle des bureaux ou cabinets médicaux avec quelque 53 000 m², en augmentation de 2 % par rapport à 2014. Les trois quarts de ces surfaces se répartissent entre les districts de Lausanne, de Nyon et de l'Ouest Lausannois. Les surfaces commerciales (environ 25 000 m²), dont la majorité est située dans le district d'Aigle, baissent de 30 % en une année. Cette diminution est principalement due à une baisse des surfaces commerciales disponibles exclusivement à la vente. Dans le canton, les dépôts, entrepôts ou hangars enregistrent la plus grande diminution de surfaces vacantes (-40 %) pour atteindre un total de 21 000 m², essentiellement répartis entre l'Ouest lausannois (6700 m²) et le Jura-Nord vaudois (6100 m²). | TT

Source des données: OFS, Statistique annuelle des logements vacants et Statistique des bâtiments et logements. StatVD, Statistique vaudoise des locaux industriels et commerciaux vacants.

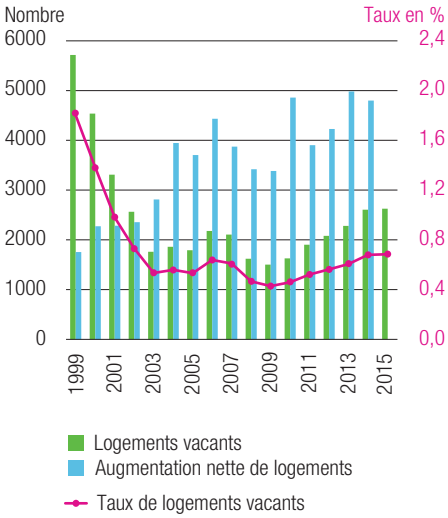
Taux de vacance sur le marché locatif
Parmi les 2600 logements vacants en 2015, 1500 sont offerts à la location. On estime par ailleurs que le parc locatif vaudois est d'environ 219 500 logements. Cela porte à 0,7% le taux de vacance observé sur ce marché. C'est au taux de vacance sur le marché locatif que fait référence la législation cantonale obligeant le bailleur, lorsqu'il change de locataire, à mentionner sur le nouveau bail le loyer demandé précédemment et les motifs d'une hausse éventuelle. La loi s'applique lorsque le taux de vacance cantonal est inférieur à 1,5% du parc locatif, ce qui est le cas depuis 2001.

Logements vacants
Sont considérés comme logements vacants les logements ou maisons individuelles – meublés ou non – qui, à la date du relevé, sont inoccupés mais habitables et qui sont proposés à la location durable (3 mois au moins) ou à la vente.

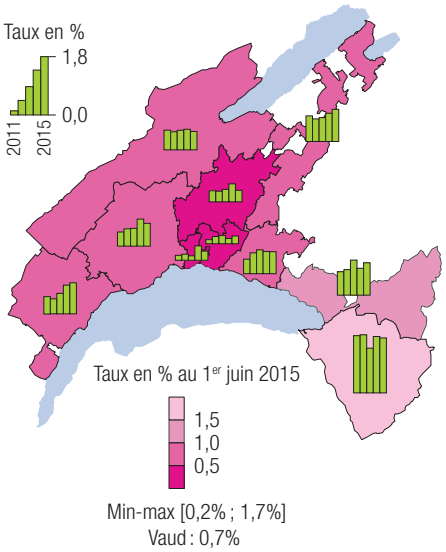
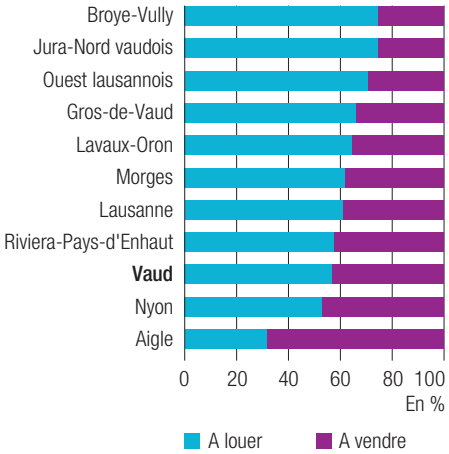
[F3] LOGEMENTS VACANTS SELON LA TAILLE, VAUD



[F4] LOGEMENTS, VAUD



[F5] TAUX DE LOGEMENTS VACANTS, VAUD



[F6] LOGEMENTS VACANTS À LOUER OU À VENDRE, VAUD, 2015