

LE MÈTRE CARRÉ LOUÉ EST CHER

Près de deux tiers des logements occupés dans le canton le sont par des locataires. Toutes tailles de logements confondues, le loyer moyen vaudois (1319 francs par mois) est équivalent à la moyenne suisse en 2016. Toutefois, les loyers vaudois sont supérieurs au niveau suisse quand il s'agit d'objets de plus de trois pièces. En outre, rapportés à la surface en mètres carrés, les loyers vaudois, toutes tailles confondues, sont plus chers qu'en moyenne suisse.

Parmi les 339 000 logements vaudois occupés en permanence en 2016, près de 220 000, soit 65 %, le sont par des locataires, des sous-locataires ou des coopérateurs. Cette proportion de logements locatifs est supérieure à la moyenne suisse (59 %) et place le canton en cinquième position après les deux cantons-villes de Bâle-Ville (82 %) et de Genève (78 %) et les cantons de Zurich (69 %) et de Neuchâtel (66 %).

Les logements loués dans le canton sont le plus souvent des trois pièces (38 %), ont une surface moyenne de 77 m² et sont rarement des maisons individuelles (3,2 %).

LOYER MOYEN VAUDOIS : DANS LA MOYENNE SUISSE

Toutes tailles de logements confondues, les locataires vaudois s'acquittent en moyenne d'un loyer net (sans les frais accessoires ni les dépenses de chauffage) de 1319 francs par mois. Ce loyer mensuel moyen est bien inférieur aux montants que l'on voit figurer dans les annonces pour des logements proposés actuellement sur le marché de la location. Il s'agit en effet de ce que paient l'ensemble des locataires. Or, une partie d'entre eux occupent le même logement depuis de nombreuses années. Ils bénéficient ainsi d'un loyer moindre par rapport à ceux proposés sur le marché pour un objet équivalent, le bail ayant été signé à une période où les loyers étaient inférieurs.

En moyenne suisse, les locataires paient un loyer mensuel net de 1322 francs [F1], un montant équivalent à celui du canton. Les loyers les plus élevés se trouvent dans les cantons de Zoug, Schwytz et Zurich. Les locataires du canton de Zurich déboursent quelque 18 % de plus que les locataires vaudois pour leur logement, avec un loyer moyen de 1553 francs. Il se situe à 1401 fr. dans le canton de Genève, 1273 fr. à Bâle-Ville et passe au-dessous de 1000 fr. à Neuchâtel et dans le Jura, qui sont les cantons aux loyers moyens les plus avantageux.

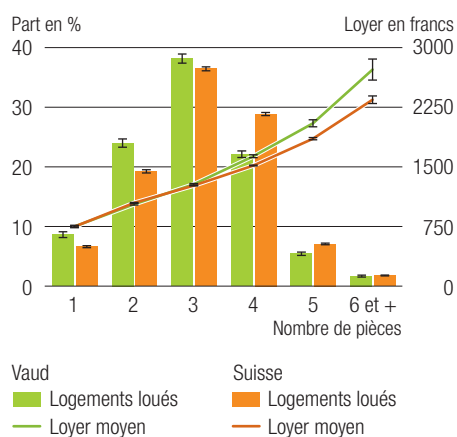
LES GRANDS LOGEMENTS VAUDOIS SONT PLUS CHERS

La taille des logements loués en nombre de pièces diffère entre les cantons et peut fausser l'appréciation du niveau moyen des loyers. Une comparaison effectuée selon la taille des objets loués en 2016 montre que les loyers vaudois sont dans la moyenne suisse pour les logements de une à trois pièces [F2]. En revanche, pour les logements plus grands,

les loyers sont supérieurs à la moyenne et l'écart augmente avec le nombre de pièces : 7 % de plus pour les quatre pièces, 10 % pour les cinq pièces et 14 % pour les 6 pièces ou plus. Les maisons individuelles en location (3,2 % du parc locatif du canton) ont un loyer moyen de 2015 fr., soit 21 % de plus qu'au niveau suisse.

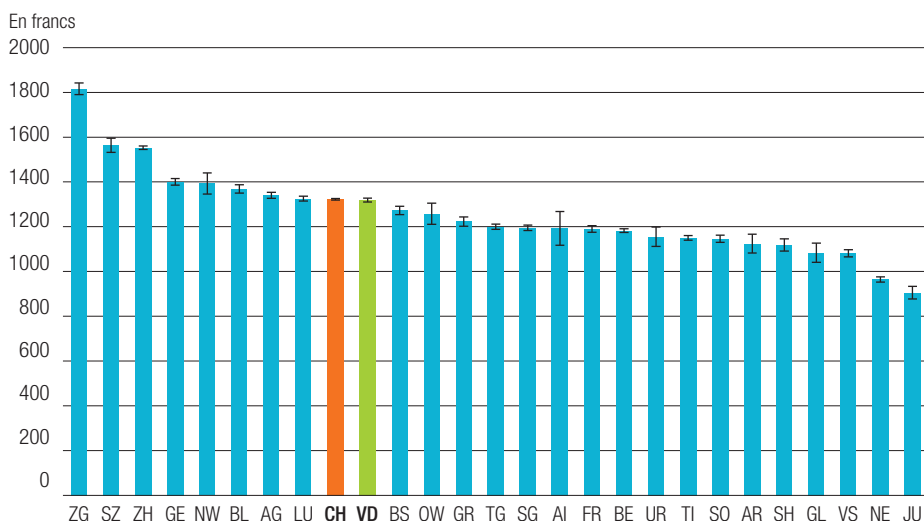
Si les loyers vaudois sont dans la moyenne suisse et que pour chaque taille ils sont supérieurs ou égaux, c'est que la structure des logements par taille diffère entre Vaud et la Suisse. Ainsi, dans le canton, les logements sont plus petits que la moyenne : 71 % d'entre eux comptent moins de quatre pièces, contre 62 % au plan national. La proportion relativement faible de grands logements vaudois explique en partie le prix plus élevé de ces objets pour lesquels la demande reste forte, notamment de la part des ménages avec enfants. Les logements de plus de quatre pièces

[F2] LOGEMENTS LOUÉS ET LOYER MOYEN SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, 2016



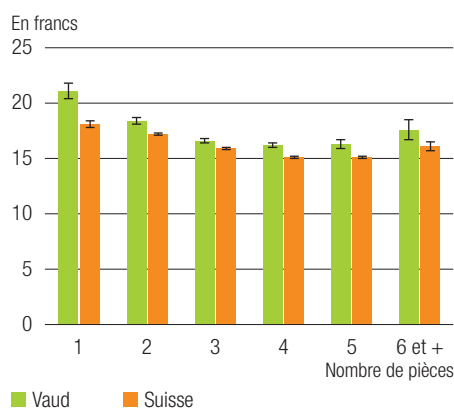
I Intervalle de confiance à 95%

[F1] LOYER MOYEN EN FRANCS, 2016



I Intervalle de confiance à 95%

[F3] LOYER MOYEN AU MÈTRE CARRÉ SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, 2016



I Intervalle de confiance à 95%

sont rares sur le marché locatif (7%), alors qu'ils constituent plus de 52% des logements de propriétaires.

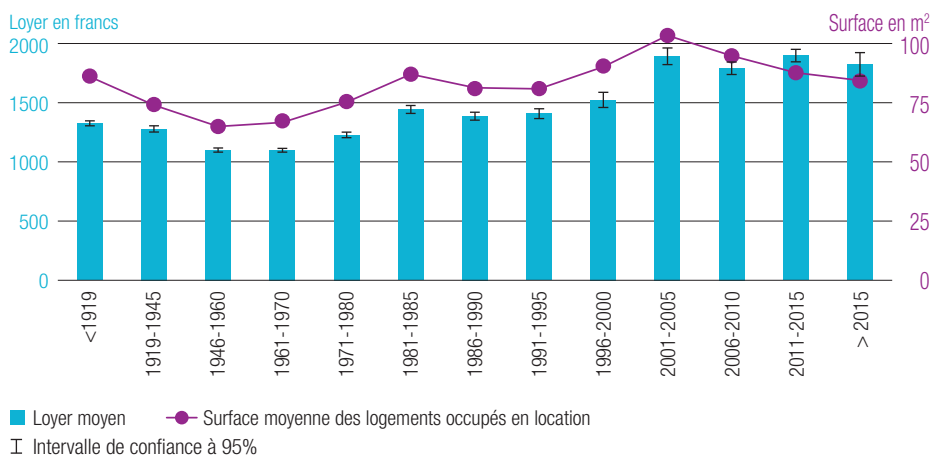
AU MÈTRE CARRÉ, LES LOCATAIRES VAUDOIS PAIENT PLUS

La taille des logements s'apprécie également en termes de surface habitable. Le loyer vaudois au mètre carré, toutes tailles confondues, est de 17,00 fr. par mois. Il se situe au-dessus de la moyenne suisse (15,80 fr.). Ce n'est toutefois pas le loyer au m² le plus élevé: le maximum s'observe à nouveau à Zoug (19,50 fr.), suivi de Zurich et Genève (18,60 fr. chacun). Le loyer au m² est par exemple plus avantageux à Berne (14,30 fr.) et Fribourg (14,10 fr.) et c'est encore une fois à Neuchâtel (12,00 fr.) et dans le Jura (10,90 fr.) qu'il est le plus bas.

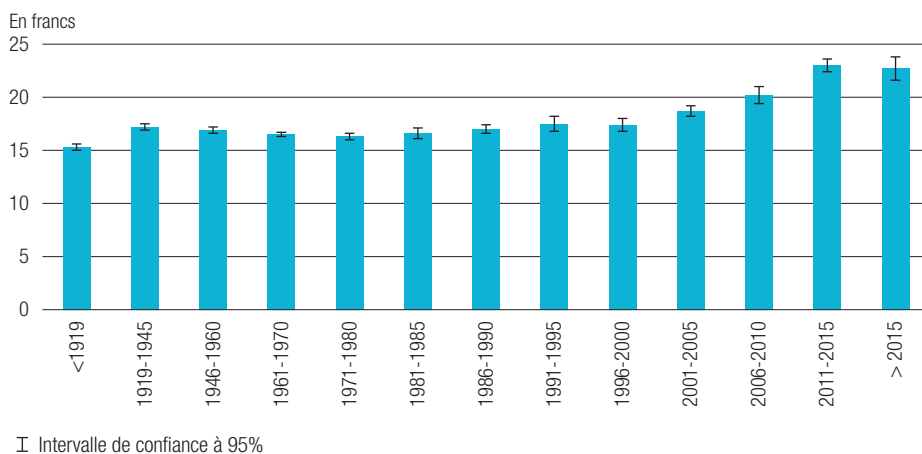
La surface moyenne des logements locatifs vaudois est inférieure à la moyenne nationale (77 m² contre 83 m²) et se situe parmi les plus faibles juste après les cantons de Bâle-Ville (74 m²) et de Genève (75 m²).

Comparativement à la Suisse, le loyer moyen vaudois au mètre carré est plus élevé, quel que soit le nombre de pièces. Il oscille autour de 16 fr. par mois pour les logements de trois, quatre et cinq pièces [F3]. Ce montant augmente à 17,60 fr. lorsque le logement comporte plus de cinq pièces. Toutefois, rapporté à la surface, le loyer n'augmente pas en fonction du nombre de pièces. En effet, ce sont les appartements d'une et deux pièces qui présentent les loyers au m² les plus élevés avec respectivement 21,20 et 18,40 fr. Ceci s'explique en partie par le fait que les petits logements enregistrent, plus que les autres, de nombreux changements de locataires, ce qui constitue un facteur d'accroissement des loyers. De plus, le coût d'équipement en cuisines et sanitaires des petits logements, et donc leur coût de construction, est proportionnellement plus élevé par rapport à leur surface.

[F4] LOYER ET SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS LOUÉS SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION, 2016



[F5] LOYER MOYEN AU MÈTRE CARRÉ SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION, 2016



PLUS C'EST NEUF, PLUS C'EST CHER

Les loyers varient aussi en fonction de l'époque de construction du bâtiment [F4]. Les logements dans des bâtiments construits avant les années 80 sont meilleur marché, avec des loyers qui oscillent en moyenne autour de 1200 francs par mois dans le canton. Pour ceux construits entre 1980 et 2000, les loyers sont en moyenne 20% plus élevés. Il faut encore ajouter environ 30% pour un logement dans un bâtiment construit après 2000 (1850 fr.), c'est-à-dire en période de pénurie de logements.

Lorsqu'on s'intéresse aux loyers moyens par mètre carré, on ne note pas de différence significative selon les périodes de construction pour les logements construits avant 2000, année du début de la pénurie de logements qui sévit actuellement: les loyers sont similaires et oscillent autour de 17 francs le mètre carré [F5]. En revanche, ces loyers passent à 20 francs le m² pour les objets construits entre 2006 et 2010 et à 23 francs (environ 30% de plus qu'en moyenne) pour les logements construits après 2010.

UN EFFET DE LA PÉNURIE?

Alors que le loyer évolue en parallèle avec la surface des logements pour les objets construits avant 2006, ce n'est plus le cas pour les logements plus récents [F4], avec comme conséquence une hausse du prix des loyers au m². En effet, les loyers sont globalement stables, alors que les logements construits voient leur surface diminuer: 103 m² en moyenne pour les logements construits entre 2001 et 2005, 95 m² entre 2006 et 2010 et 84 m² après 2015. Cela peut s'expliquer par la situation de pénurie de logements: les locataires résidant dans les logements construits avant 2006 y habitent souvent depuis plus longtemps que ceux résidant dans les logements plus récents. Ces derniers ont subi de façon beaucoup plus fréquente les hausses de loyers liées à cette pénurie. | TT

Source des données: OFS, Relevé structurel et Statistique des bâtiments et des logements.

