

LOGEMENTS VACANTS : LA DÉTENTE SE CONFIRME

Au 1^{er} juin 2021, 5700 logements sont annoncés vacants dans le canton dont 1050 disponibles uniquement à la vente. L'offre reste comparable à celle de l'année dernière (+5 logements), ce qui représente un taux global de vacance de 1,3 % sur l'ensemble du parc de logements vaudois. Ce taux n'a cessé d'augmenter depuis 2009 (taux le plus bas jamais mesuré, 0,4 %).

L'enquête annuelle sur les logements vacants dénombre 5700 logements disponibles à la vente ou à la location dans le canton de Vaud au 1^{er} juin 2021. Par rapport à l'année précédente, ce nombre est stable (+5 unités). Il faut remonter à 1999 pour trouver un nombre aussi élevé de logements vacants (5715 unités), qui correspondait à un marché équilibré à l'époque (taux de vacance de 1,8 %). Au cours des dix années suivantes, le taux a baissé pour atteindre un minimum de 0,4 % en 2009 et, depuis 2010, le marché tend à se détendre à nouveau [F1].

LE TAUX DE VACANCE RESTE STABLE...

Le taux global de vacance s'élève à 1,35 % au 1^{er} juin 2021, un taux similaire à celui de l'année dernière (1,37 %) [T1]. Ce taux de vacance fait toujours état d'une pénurie de logements. Il faudrait environ 450 objets supplémentaires pour que le taux de vacance atteigne 1,5 %, seuil généralement admis pour considérer la situation comme équilibrée. Le marché national est plus détendu avec 1,54 % de logements vacants en 2021 et affiche même une offre très élevée dans certaines régions du pays (par exemple dans les cantons de Soleure 3,15 % et du Tessin 2,83 %).

...MALGRÉ L'AUGMENTATION DES LOGEMENTS LOCATIFS

Les logements vacants disponibles se partagent entre 1040 objets destinés exclusivement à la vente et 4660 offerts à la location ou sur les deux marchés. L'évolution de ces deux marchés est particulièrement différenciée depuis 2015 : le nombre de logements vacants à vendre reste stable autour de 1000 objets par an alors que les logements vacants à louer ont plus que triplé, passant de 1500 unités en 2015 à 4660 en 2021. Cette augmentation de l'offre dans le secteur locatif peut être en partie expliquée par l'introduction de taux d'intérêt négatifs en 2015, qui a eu comme conséquence d'encourager les investissements ailleurs que dans le secteur bancaire, et notamment dans la construction d'habitations. Entre 2015 et 2021, un grand nombre de locatifs sont arrivés sur le marché et la part des logements vacants à louer a progressé de 57 % à 82 % [F2]. Il faut remonter à 1998 pour trouver une telle proportion de logements locatifs. A cette époque, cependant, le marché du logement était très détendu, avec un taux de vacance de 2,5 %.

DAVANTAGE DE PETITS LOGEMENTS VACANTS

Par rapport à l'année précédente, le nombre de logements vacants a progressé pour les logements jusqu'à trois pièces, alors qu'il a diminué pour les logements plus grands. La hausse la plus forte concerne les logements de 3 pièces (+10 %) qui représentent la catégorie de taille la plus importante avec un tiers de tous les logements vacants (1860 unités).

[T1] LOGEMENTS VACANTS PAR DISTRICT, VAUD

	Logements vacants au 1 ^{er} juin 2021			Taux de vacance en %	
	Total	A louer	A vendre	2020	2021
Vaud	5704	4658	1046	1,37	1,35
Aigle	736	505	231	2,75	2,28
Broye-Vully	482	374	108	2,66	2,13
Gros-de-Vaud	244	194	50	1,36	1,20
Jura-Nord vaudois	784	670	114	1,74	1,64
Lausanne	753	726	27	0,58	0,82
Lavaux-Oron	440	347	93	1,07	1,39
Morges	420	339	81	1,40	1,05
Nyon	621	438	183	1,31	1,30
Ouest lausannois	590	569	21	1,29	1,49
Riviera-Pays-d'Enhaut	634	496	138	1,30	1,29

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.

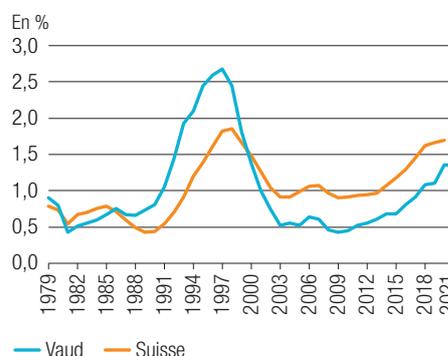
Taux de vacance global

Ce taux est défini comme le rapport mathématique entre l'effectif des logements offerts à la vente ou à la location et l'ensemble du parc de logements.

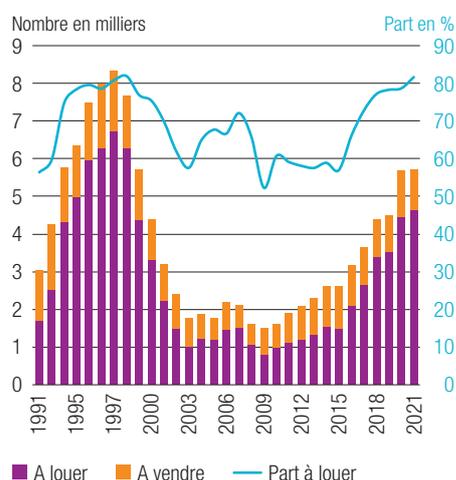
Ce sont surtout les logements à louer de cette catégorie qui ont augmenté (+197), tandis que les logements à vendre ont diminué (-24). Le nombre de petits logements disponibles sur le marché (appartements d'une et deux pièces) n'augmente quant à lui que légèrement (+2%).

La plus forte diminution a été enregistrée pour les 4 pièces : -11 % en un an, soit 126 logements en moins, surtout parmi ceux exclusivement destinés à la vente (69 % de la baisse, soit -87 unités).

[F1] TAUX DE LOGEMENTS VACANTS, VAUD ET SUISSE



[F2] LOGEMENTS VACANTS SELON L'OFFRE, VAUD



Enfin, la part des grands logements vacants (cinq pièces et plus) diminue régulièrement depuis 2015, passant de 33 % en 2015 à 16 % en 2021 [F3].

DU MOUVEMENT DANS LES DISTRICTS

De manière générale, on observe toujours une situation de pénurie autour du Léman, particulièrement dans le district de Lausanne. En revanche, la situation est plus équilibrée à la périphérie [F4]. L'offre évolue diversement parmi les districts. Celui de Lavaux-Oron enregistre la plus forte augmentation et voit son taux passer de 1,1 % à 1,4 %. En effectifs, c'est dans le district de Lausanne que le nombre d'appartements vacants augmente le plus (+224 unités). Dans cinq districts (Broye-Vully, Aigle, Morges, Gros-de-Vaud et Jura-Nord vaudois), le taux diminue.

En 2021, trois districts affichent un taux global de vacance supérieur à 1,5 % : Aigle (2,3 %), Broye-Vully (2,1 %) et Jura-Nord vaudois (1,6 %). Le district d'Aigle se distingue non seulement parce qu'il présente un taux de vacance élevé, mais également par sa forte proportion de logements destinés uniquement à la vente (32 %) [F5]. A l'inverse, dans les districts de l'Ouest lausannois et de Lausanne, fortement urbanisés, seuls 4 % du total des logements vacants sont destinés exclusivement au marché de la vente.

SURFACES DES LOCAUX VACANTS EN HAUSSE

Parallèlement au dénombrement des logements vacants, une deuxième enquête relève les locaux commerciaux ou industriels vacants. Au 1^{er} juin 2021, 240 000 m² (1050 locaux) sont disponibles dans le canton, soit une hausse de 57 000 m² (+31 %) par rapport à 2020. Les surfaces vacantes sont répertoriées selon le type d'activité économique auquel elles sont destinées [F6]. La catégorie la plus représentée est celle des bureaux ou cabinets médicaux avec quelque 90 000 m², soit 37 % de toutes les catégories. La plus grande partie de ces surfaces (44 %) se trouvent dans le district de Lausanne, où elles sont en hausse

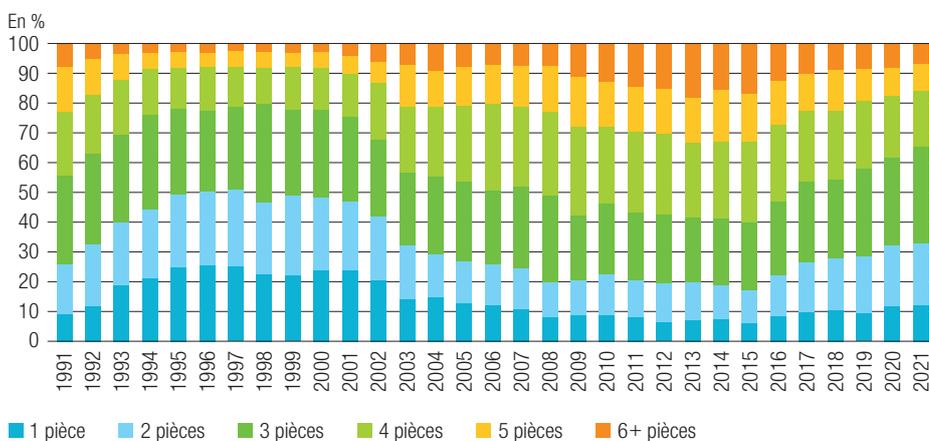
de 76 % par rapport à 2020. Quant aux surfaces vacantes de magasins et autres locaux de vente (environ 35 000 m²), deux tiers se situent dans les districts d'Aigle, de Nyon et de l'Ouest lausannois. Elles augmentent de 65 % par rapport à l'année précédente. Les données ne permettent pas de dire si l'augmentation des surfaces vacantes de bureaux et de magasins est liée à la crise sanitaire (obligation de travailler à domicile, boom des commandes en ligne et fermetures de magasins).

Les surfaces vacantes de dépôts ou entrepôts (environ 55 000 m²), dont 42 % se situent dans le district de Jura-Nord vaudois, augmentent de 13 %. Enfin, les surfaces d'ateliers ou usines (environ 36 000 m²) restent stables, tout comme celles des autres locaux vacants (environ 24 000 m²). | KI

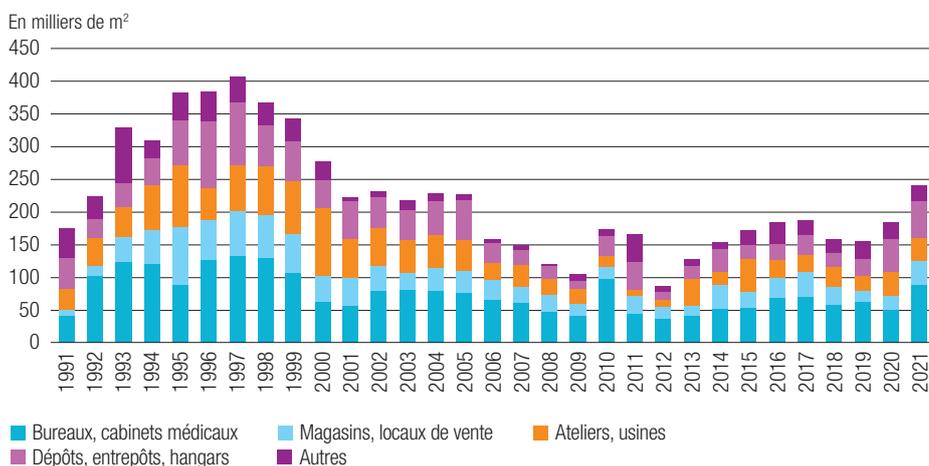
Source des données : OFS, Statistique des logements vacants. StatVD, Statistique vaudoise des locaux industriels et commerciaux vacants.



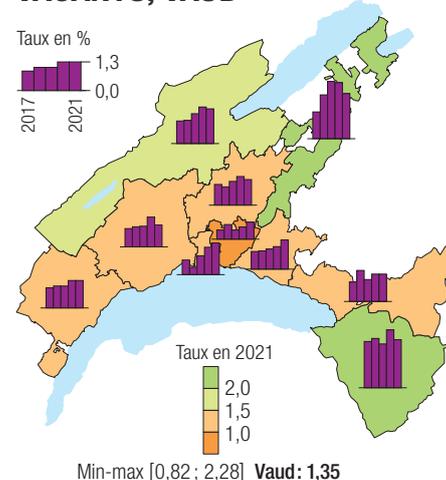
[F3] LOGEMENTS VACANTS SELON LA TAILLE, VAUD



[F6] SURFACES VACANTES SELON L'AFFECTATION, VAUD



[F4] TAUX DE LOGEMENTS VACANTS, VAUD



[F5] LOGEMENTS VACANTS PAR DISTRICT, VAUD, 2021

