

numerus

courrier statistique
www.stat.vd.ch
36^e année n°8 octobre 2019

PROGRESSION MODESTE DES LOGEMENTS VACANTS

Au 1^{er} juin 2019, 4500 logements sont annoncés vacants dans le canton dont 980 disponibles uniquement à la vente. Par rapport à l'année dernière, les 130 objets supplémentaires ne suffisent pas à faire augmenter le taux de vacance qui se maintient à 1,1 % sur l'ensemble du parc de logements. Malgré un niveau de construction soutenu, la situation de pénurie persiste dans 8 des 10 districts vaudois.

Dans le canton de Vaud, quelque 4500 logements sont vacants d'après le dénombrement effectué au 1^{er} juin 2019. Il s'agit de l'offre la plus élevée recensée ces vingt dernières années. Par rapport à l'année précédente, ce sont 130 objets supplémentaires qui sont disponibles à la vente ou à la location. De l'ordre de 3%, cette progression s'inscrit dans la dynamique de détente du marché commencée en 2010. Elle est toutefois faible en comparaison de celles des trois années précédentes, qui s'élevaient alors à 19% en moyenne annuelle.

LE TAUX DE VACANCE STAGNE À 1,1%

La détente observée entre 2016 et 2018 perd de la vitesse [F1]. L'augmentation de l'offre en 2019 ne suffit en effet pas à faire évoluer le taux de vacance: tout comme l'année dernière, il se maintient à 1,1% du parc de logements [T1]. Ce taux de vacance global donne une indication de l'état de tension entre l'offre et la demande de logements. Le seuil de 1,5% est généralement admis comme reflétant une situation équilibrée. Le marché immobilier vaudois reste ainsi en situation de pénurie de logements, comme c'est le cas depuis 2000. Pour que le taux atteigne 1,5%,

il faudrait environ 1500 objets vacants supplémentaires. Avec 1,7% de logements vacants en 2019, le marché national, quant à lui, se détend et affiche même une offre excédentaire dans certaines régions du pays.

DÉTENTE AU RALENTI

En 2019, la légère détente au niveau cantonal porte sur le marché locatif. Par rapport à l'année dernière, les objets à louer augmentent de 150 unités (+4%) et ceux destinés à la vente diminuent de 20 unités (-2%). Les logements vacants se répartissent ainsi entre 3530 objets disponibles à la location (78%) et 980 objets (22%) destinés exclusivement à la vente.

Quelque 31% des ménages vaudois sont propriétaires du logement qu'ils habitent. Ce taux de propriétaire, supérieur à la part de 22% d'objets vacants à vendre, indique que le marché de la propriété est un peu plus touché par la pénurie que le secteur locatif.

Il n'en a pas toujours été ainsi. L'augmentation du taux de vacance qui a débuté en 2010 avait en effet d'abord porté sur le secteur de la propriété. Mais depuis 2016, l'augmentation de l'offre dans le secteur locatif a pris le dessus. L'accélération de la

1-3 Progression modeste des logements vacants
www.stat.vd.ch/log_vacants

4 L'influence des flux migratoires intercantonaux sur le marché du logement vaudois

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

Abonnement: CHF 49.–

Rédacteur responsable: Gilles Imhof

Responsable d'édition: Amélie de Flaugergues

Rédaction: Thomas Tüscher (TT),
Marc-Jean Martin (MJM)

Mise en page: Statistique Vaud

Imprimé en Suisse



STATISTIQUE VAUD

Département des finances
et des relations extérieures

détente en 2016 s'explique, en partie, par un manque d'opportunités en matière de placements qui a rendu les investissements dans la construction d'habitations très séduisants. Un grand nombre de locatifs sont alors arrivés sur le marché et la part des logements vacants à louer a progressé de 57% à 78% entre 2015 et 2019.

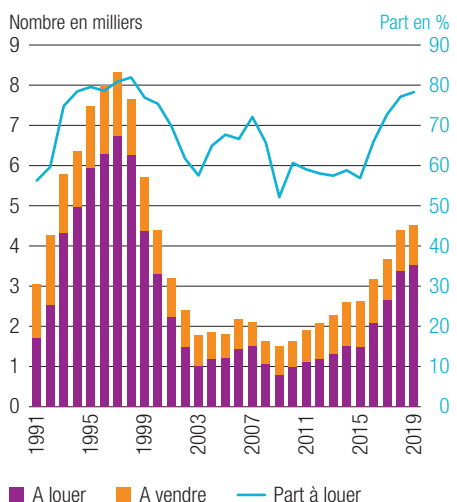
L'OFFRE AUGMENTE POUR LES 2 ET 3 PIÈCES

Bien que les différences selon les types de logements restent faibles, l'offre en petits logements est un peu plus fournie (1,3% de vacance pour les 1 pièce) que celle des grands logements (1,0% pour les logements de 6 pièces et plus). Les logements de 3 et 4 pièces présentent un taux intermédiaire de 1,1%. La pénurie sévit donc pour tous les types de logements, quel que soit le nombre de pièces.

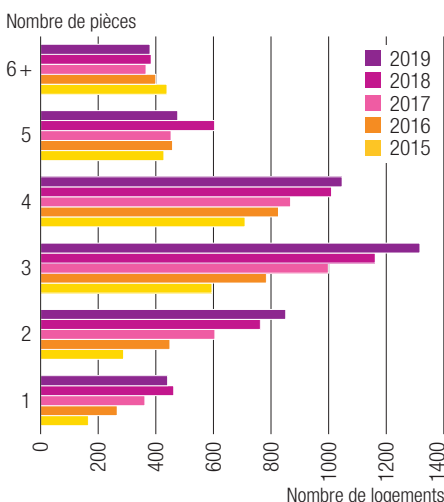
Par rapport à l'année précédente, seuls les logements de 2 et 3 pièces affichent une nette progression [F2] avec plus de 10% de logements vacants supplémentaires. Avec 1320 objets vacants, l'offre en logements de 3 pièces est la plus abondante. Les 4 pièces suivent avec 1050 objets mais perdent du terrain: la hausse n'est que de 4% (40 objets supplémentaires seulement). Pour cette catégorie de logements, il s'agit de la plus faible augmentation depuis 2011.

La variation des logements vacants de 5 pièces entre 2017 et 2019 donne un exemple de la vitesse d'absorption des nouveaux logements. Le pic d'environ 150 unités en 2018 résultait de plusieurs gros chantiers qui se sont terminés simultanément dans la ville de Lausanne juste avant le dénombrement de 2018. Les logements de 5 pièces à louer, en nombre très élevé, n'ont ainsi pas eu le temps de trouver preneur. Une année plus tard,

[F1] LOGEMENTS VACANTS SELON L'OFFRE, VAUD



[F2] LOGEMENTS VACANTS SELON LA TAILLE, VAUD



[T1] LOGEMENTS VACANTS PAR DISTRICT, VAUD

District	Logements vacants au 1 ^{er} juin 2019				Taux de logements vacants en %	
	Total	dont maisons individuelles	A louer	A vendre	2018	2019
Vaud	4512	752	3532	980	1,1	1,1
Aigle	651	140	386	265	2,4	2,1
Broye-Vully	589	111	482	107	2,1	2,7
Gros-de-Vaud	223	31	177	46	0,9	1,1
Jura-Nord vaudois	653	89	548	105	1,1	1,4
dont La Vallée	65	20	47	18	1,5	1,5
Lausanne	392	27	370	22	0,7	0,4
Lavaux-Oron	291	50	259	32	0,9	0,9
Morges	386	84	287	99	1,0	1,0
Nyon	487	138	347	140	1,0	1,0
Ouest lausannois	336	16	328	8	0,3	0,9
Riviera-Pays-d'Enhaut	504	66	348	156	1,5	1,0
dont Pays-d'Enhaut	48	10	9	39	1,3	1,1

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.

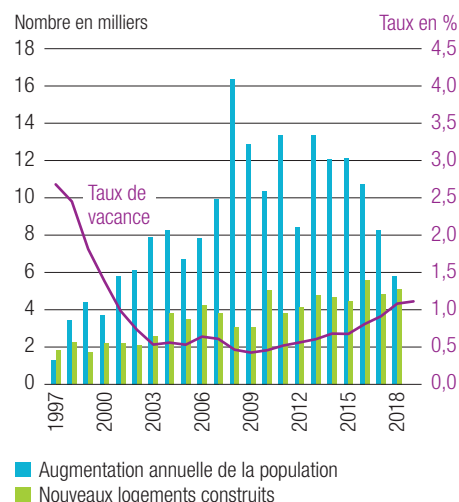
ces logements sont loués et seuls 12 d'entre eux sont dénombrés vacants dans le chef-lieu vaudois.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS ABSORBÉES PAR LA DEMANDE

Le niveau élevé de construction depuis 2012 ne suffit pas totalement à compenser une croissance démographique particulièrement dynamique [F3]. Une quantité record de 5570 nouveaux logements ont été construits dans le canton en 2016 et le rythme de construction reste singulièrement élevé avec plus de 5100 logements nouvellement bâtis en 2018.

La progression rapide du taux de vacance entre 2016 et 2018 s'explique en partie par un grand nombre de nouveaux logements couplé à un ralentissement de la dynamique démographique. La détente a été moins marquée en 2019 car l'évolution de la population est repartie à la hausse selon les chiffres disponibles pour les six premiers mois. En parallèle, le rythme de

[F3] LOGEMENTS ET POPULATION, VAUD



construction en ce début d'année 2019 est similaire à celui de 2018.

Au niveau des logements selon le nombre de pièces, l'augmentation de la part des 3 pièces dans les logements vacants s'explique aussi par la construction de nouveaux logements. Depuis 2015, la construction de 3 pièces dépasse en effet celle des 4 pièces dans les nouveaux bâtiments d'habitation.

Quant aux maisons individuelles, il s'en est construit environ 600 annuellement ces quatre dernières années. Le rythme de construction est modeste et garde un niveau constant.

DU MOUVEMENT DANS L'OUEST LAUSANNOIS

L'offre évolue diversement parmi les districts vaudois [F4]. Si le taux de vacance diminue dans les districts d'Aigle, de Lausanne et de Riviera-Pays-d'Enhaut par rapport à 2018, il demeure inchangé dans les districts de Morges, de Nyon et de Lavaux-Oron. Il augmente par contre dans les quatre districts restants.

L'Ouest lausannois enregistre la plus forte augmentation annuelle: son taux de vacance passe de 0,3 % à 0,9 %. Cette hausse s'explique par un nombre particulièrement élevé de chantiers fraîchement terminés. Dans ce district, entre 2018 et la première moitié de 2019, 1250 logements issus de nouveaux bâtiments sont arrivés sur le marché et cette offre récente n'a pas encore été totalement absorbée par la demande.

Cette offre est très largement destinée à la location, l'Ouest lausannois affichant d'ailleurs la part de logements vacants à louer la plus haute du canton [F5]. Cette part est passée de 94 % en 2018 à 98 % en 2019 et se place ainsi devant le district de Lausanne, archétype du centre urbain axé sur un tissu locatif.

SURFACES COMMERCIALES VACANTES EN BAISSÉ

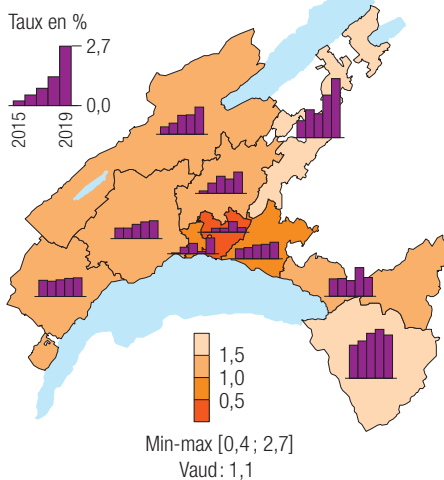
Selon l'enquête sur les surfaces des locaux commerciaux ou industriels vacants au 1^{er} juin 2019, 155 000 m² (630 locaux) sont disponibles à la vente ou à la location dans le canton [F6]. La surface vacante baisse pour la deuxième année consécutive. Par rapport à l'année dernière, la diminution est de 3800 m².

Les surfaces vacantes de magasins et autres locaux de vente enregistrent la plus grande baisse avec une diminution de 43 % (-11 700 m²). Sur les 16 000 m² qui cherchent preneur, seuls 1000 sont disponibles à la vente et plus des deux tiers (70 %) sont localisées dans les districts de Lausanne, de Morges et de l'Ouest lausannois.

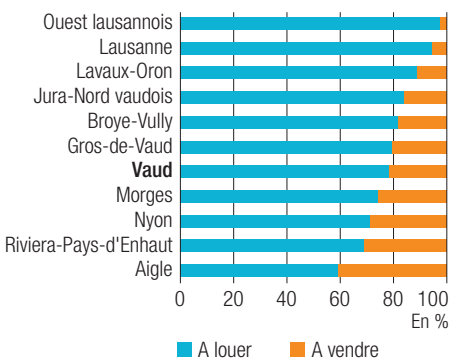
Dans ces trois mêmes districts se concentrent 43 400 m² des 63 000 m² de surface de bureaux ou cabinets médicaux vacants. C'est la catégorie qui présente la surface la plus élevée. Elle a augmenté de 9 % en une année.

La surface vacante d'ateliers et d'usines est presque entièrement (93 %) disponible à la location. Malgré une diminution de 5000 m² cette année, il en reste encore 25 000 m² répartis principalement entre les districts d'Aigle (7400 m²), du Jura-Nord vaudois (6500 m²) et du Gros-de-Vaud (4300 m²). | TT

[F4] TAUX DE LOGEMENTS VACANTS, VAUD



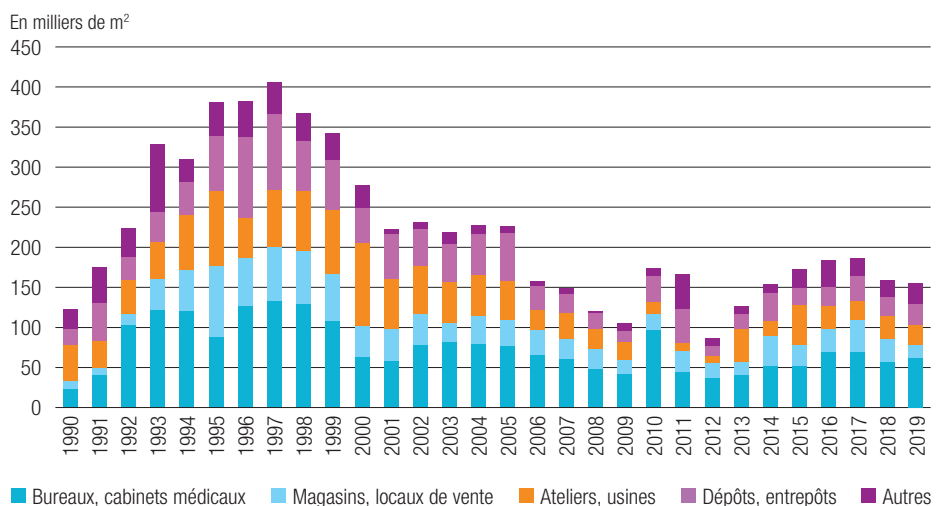
[F5] LOGEMENTS VACANTS PAR DISTRICT, VAUD, 2019



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



[F6] SURFACES VACANTES SELON L'AFFECTATION, VAUD



L'INFLUENCE DES FLUX MIGRATOIRES INTERCANTONAUX SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT VAUDOIS

Les mouvements migratoires intercantonaux exercent une influence marquée sur les évolutions démographiques régionales. Ils créent de ce fait une interdépendance entre la situation vaudoise et le marché du logement des territoires qui entourent le canton.

Au cours des cinq dernières années¹, les flux migratoires entre Vaud et les autres cantons suisses aboutissent, avec 48 900 arrivées et 54 800 départs, à un solde migratoire négatif de 5 900 personnes (années 2014-2018 cumulées) [T1]. Ces flux sont les plus intenses avec les cantons limitrophes (FR, GE, VS et NE). Ces derniers regroupent en effet les trois quarts des arrivées et des départs migratoires intercantonaux vaudois.

Les soldes migratoires intercantonaux font apparaître, à l'échelle des communes, un canton partagé en deux [F1]. L'ouest du canton voit sa population augmenter sous l'effet notamment des arrivées en provenance de Genève [F2], alors que l'est du canton enregistre davantage de départs, notamment en direction de Fribourg et du Valais [F3]. Les soldes migratoires avec Neuchâtel sont pour leur part davantage dispersés dans le canton et ne présentent pas de profil particulier.

DES FLUX DÉPENDANT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Les mouvements s'expliquent non seulement par des situations individuelles (changement de travail, rapprochement familial, etc.), mais aussi et peut-être surtout par l'état du foncier, c'est-à-dire l'offre de terrains disponibles. Les arrivées nettes depuis Genève résultent vraisemblablement du fait que les terrains, et par conséquent les logements, y sont peu disponibles et donc plus onéreux. A l'inverse, les départs nets pour Fribourg et le Valais s'expliquent par des coûts moindres du foncier et donc des logements à l'achat ou à la location.

UNE INFLUENCE NOTABLE AU NIVEAU RÉGIONAL

Les mouvements intercantonaux exercent ainsi une influence marquée au niveau régional, bien qu'étant moins prépondérants à l'échelle du canton que les flux migratoires provenant de l'étranger. En effet, les départs annuels nets vers d'autres cantons s'élèvent à 5 900 personnes, tandis que l'afflux annuel net de l'étranger est 2,5 fois supérieur avec 14 300 personnes sur la période 2014-2018.

Toutefois, il faut garder à l'esprit que des personnes en provenance directe de l'étranger dans le canton ne s'y seraient peut-être pas installées si elles avaient trouvé un logement dans le canton de Genève. A l'inverse, d'autres personnes seraient venues dans le canton de Vaud plutôt qu'à Fribourg ou en Valais. | MJM

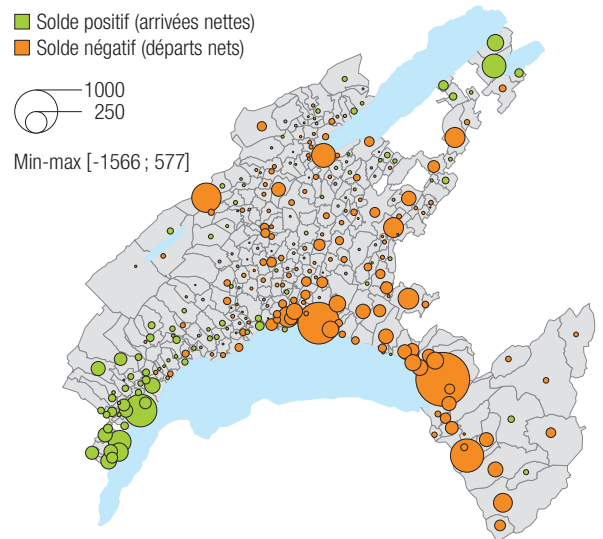
¹ Les principaux constats dressés sont les mêmes sur l'ensemble de la période pour laquelle des données sont disponibles, soit de 1981 à 2018.

Source des données : STATPOP.

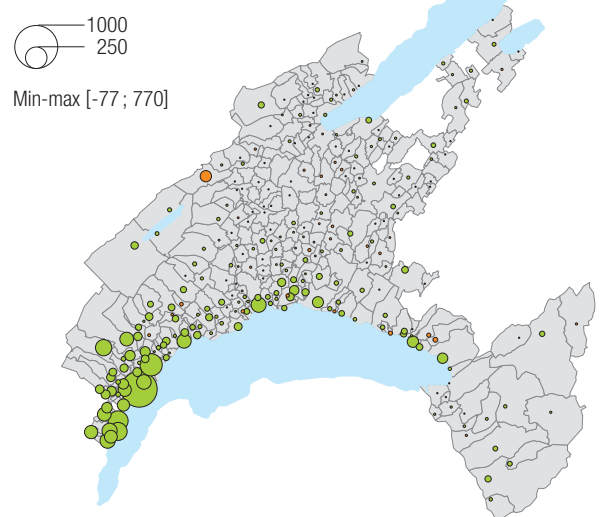
[T1] FLUX MIGRATOIRES INTERCANTONAUX, VAUD, 2014-2018

	Total	FR	VS	GE	NE	Autres
Arrivées	48 859	10 722	8 158	13 692	5 381	10 906
Départs	54 792	16 653	12 359	8 514	4 075	13 191
Solde	-5 933	-5 931	-4 201	5 178	1 306	-2 285

[F1] SOLDES MIGRATOIRES INTERCANTONAUX, VAUD, 2014-2018



[F2] SOLDES MIGRATOIRES ENTRE VAUD ET GENÈVE, 2014-2018



[F3] SOLDES MIGRATOIRES ENTRE VAUD ET FRIBOURG OU LE VALAIS, 2014-2018

