

BCV

IMMOBILIER



LE MARCHÉ IMMOBILIER VAUDOIS

NOVEMBRE 2021



GROS PLAN SUR...
Conséquence de la reprise: les prix des matières premières prennent l'ascenseur

ATLAS
Les prix par commune et par district

SATANÉ COVID

Cette fois, c'est décidé, vous allez faire le pas, devenir propriétaire de votre logement. Le grand confinement vous a contraint à fréquenter plus qu'à l'envi l'appartement familial. Résultat: le balcon qui vous avait enthousiasmé lors de votre emménagement, il y a plus de dix ans, vous semble aujourd'hui exigü. Quant aux pièces, elles ne sont pas si grandes et leur nombre est insuffisant. Pourtant, cet appartement au cœur de la ville, vous en rêviez. Il permettait d'être à proximité de tout: de votre emploi, des commerces, de la garderie des enfants et de cette vaste offre culturelle. Mais ce satané virus a bouleversé les priorités...

Depuis une année, la proximité du lieu de travail a perdu de l'importance. Car, plusieurs jours par semaine, vous et votre conjoint travaillez à la maison. Toutes les pièces sont mises à contribution, l'espace finit par manquer et le besoin de changer d'air est de plus en plus fréquent. Cette situation a fait voler en éclats les réticences liées à la construction d'une villa sur la parcelle qui jouxte celle de vos parents, à la campagne. En somme, toute la famille est prête pour le grand changement: fini la vie citadine.

Mais avant d'embrasser cette nouvelle vie, il va falloir construire et le contexte reste particulier. Les perturbations dans les chaînes logistiques liées à la pandémie de COVID-19 sont profondes et durables. Combinées au fort rebond de l'économie mondiale, elles font prendre l'ascenseur aux prix des matériaux de construction et allongent les délais de livraison. À cela s'ajoutent des choix cruciaux, liés au type de contrat et aux prestataires qui construiront votre nouvelle demeure. Le dossier de ce numéro de *BCV Immobilier* donne un aperçu des variantes, de la différence entre prestations de mandat et d'entreprise, ainsi que des points d'attention pour les futurs maîtres d'œuvre.

Bonne lecture!



David Michaud
Économiste immobilier
BCV

SOMMAIRE

4 Le contexte économique en un coup d'œil
4 La hausse des prix se poursuit à des niveaux élevés

Gros plan sur...
**7 Conséquence de la reprise:
les prix des matières premières prennent
l'ascenseur**

12 Atlas
12 Les prix par commune et par district

Loyers et immobilier commercial
**21 Rééquilibrage du marché locatif et
hausse des surfaces de vente vacantes**

Immobilier indirect
**22 Immobilier indirect,
l'été de tous les records**

LA HAUSSE DES PRIX SE POURSUIT À DES NIVEAUX ÉLEVÉS

Les prix de l’immobilier vaudois poursuivent leur hausse. Le rythme reste soutenu avec une progression de 6,0% sur un an pour les appartements en PPE au deuxième trimestre 2021 et de 6,6% pour les maisons individuelles. La demande reste forte dans un environnement toujours marqué par la crise sanitaire et les taux bas.

Au printemps, l’économie mondiale a surpris par son dynamisme. Les mesures publiques de soutien à l’activité et les campagnes de vaccination, qui ont permis l’assouplissement des mesures liées à la lutte contre le coronavirus, expliquent en grande partie la vigueur de la reprise. L’économie suisse a suivi le mouvement en rebondissant de 1,8% au deuxième trimestre après avoir reculé de 0,4% durant les trois premiers mois de l’année. Fortement touché par les vagues successives de la pandémie, le secteur des services a connu une certaine embellie. La création de valeur dans la restauration ou le divertissement reste toutefois loin de ses niveaux d’avant-crise. La reprise n’est pas égale dans tous les secteurs.

Alors que les principales économies de la planète, notamment la Chine et les États-Unis, ont dépassé le pic de leur croissance, les prévisions conjoncturelles sont revues à la baisse, mais à des niveaux toujours élevés. Ce retour vers un rythme plus soutenable de la dynamique conjoncturelle touche également la Suisse. Ainsi, le PIB devrait croître de 3,2% en 2021, selon la dernière estimation du Secrétariat d’État à l’économie (SECO), qui envisageait encore une croissance de 3,6% en juin. Cette embellie se lit également sur le marché du travail. Selon le SECO, le taux de chômage devrait s’afficher à 3,0% en 2021 et à 2,7% en 2022.

Le canton de Vaud bénéficie également de l’environnement actuel. Son économie devrait croître de 3,2% en 2021, selon les prévisions de l’Institut CREA d’économie appliquée de l’Université de Lausanne. Une reprise qui pourrait d’ailleurs s’accélérer en 2022 (+4,1%), à condition bien sûr que les conditions sanitaires et conjoncturelles se maintiennent.

INFLATION TEMPORAIRE

Outre le ralentissement de ses locomotives, l’économie mondiale reste soumise à l’évolution de la pandémie. Elle doit aussi compter avec les goulets d’étranglement observés dans les chaînes d’approvisionnement mondiales (lire également dossier en pp. 7 à 10) ou encore avec le renchérissement de l’énergie. La reprise est ainsi marquée par le retour, jugé temporaire, de l’inflation. La hausse des prix devrait atteindre 4,2% aux États-Unis en 2021 avant de retomber à 2,2% en 2022. En Suisse, bien que légèrement relevées par la Banque nationale suisse (BNS), les prévisions d’inflation restent faibles: moins de 1% d’ici 2023. Les principales banques centrales devraient maintenir des politiques monétaires accommodantes. De légères hausses sont possibles, mais les taux d’intérêt devraient rester à des niveaux historiquement bas ces prochains trimestres, afin de soutenir la reprise.

Cette situation présente plusieurs risques pour la stabilité financière. À diverses reprises, la BNS s’est inquiétée de la hausse des volumes des prêts hypothécaires et des prix de l’immobilier résidentiel, qui accroît la vulnérabilité de ce marché. Pour inciter à la prudence, l’institut d’émission mentionne la possibilité de réactiver le volant anticyclique de fonds propres, suspendu au début de la crise sanitaire. L’endettement hypothécaire des ménages suisses s’est aussi imposé dans le débat politique autour de l’abolition de la valeur locative (lire en p. 6).

OFFRE INADAPTÉE

Les taux bas, les obstacles au voyage et le développement du télétravail renforcent la demande pour l’immobilier en propriété. Les maisons individuelles sont très recherchées, notamment dans les zones périurbaines. La démographie est également un facteur de soutien, avec une hausse de la population qui pourrait être de l’ordre de 1% cette année, selon les chiffres sur six mois de Statistique Vaud. Quant au taux de vacance, il s’est stabilisé en juin 2021 à 1,35% dans le canton de Vaud. La situation varie cependant selon la localisation et le type de biens.

Face à cette situation, la production ne répond pas à la demande. Les villas représentent moins d’un dixième de

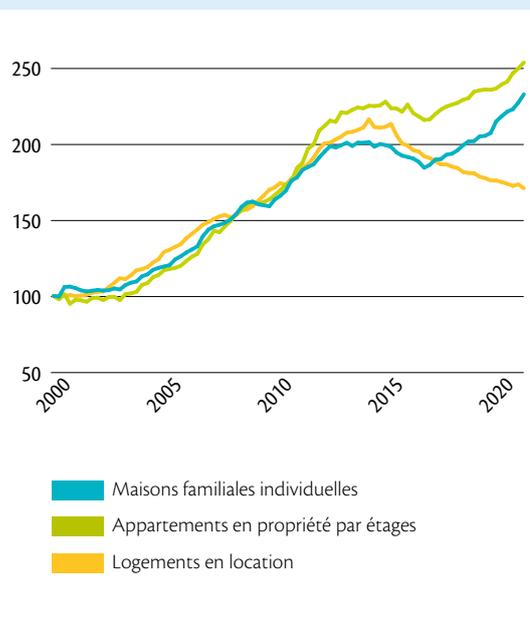


TENDANCES ACTUELLES DU MARCHÉ IMMOBILIER

CANTON DE VAUD	OFFRE	DEMANDE	PRIX
Maisons familiales	⇒	⇒	⇒
Appartements en propriété par étages	⇒	⇒	⇒
Immeubles de rendement (habitation)	⇒	⇒	⇒
Immeubles de rendement (commercial)	⇒	⇒	⇒

Source: BCV

PRIX DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ ET LOYERS



Indices des prix des logements en propriété et des loyers, 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

l'offre de nouveaux logements et les PPE environ un quart. Sept nouveaux logements sur dix sont des objets destinés à la location. Conséquence, les loyers nouvellement offerts ont poursuivi leur recul, avec une baisse de 2,4% à fin juin par rapport à la même période une année auparavant. En revanche, les prix de l'immobilier en propriété individuelle continuent de battre des records. Pour les logements en PPE, ils ont progressé de 6,0% au deuxième trimestre par rapport à la même période de l'an dernier, selon les données de Wüest Partner. Un rythme plus soutenu qu'en 2020 (+4,7%). En ce qui concerne les maisons familiales individuelles, leurs prix ont progressé de 6,6% en rythme annuel au premier semestre, un peu moins qu'en 2020 (7,6%).

Taux bas, croissance dynamique et demande forte: les perspectives économiques sont favorables à court terme pour l'immobilier en propriété individuelle. Des facteurs de risque restent présents, tels que l'évolution de la pandémie ou la réaction des autorités par rapport à l'évolution du marché. Une question similaire se pose pour l'immobilier de rendement, un segment pour lequel la demande demeure forte, notamment dans l'Arc lémanique, mais dans lequel la production est aussi importante. Enfin, les surfaces commerciales restent soumises aux conséquences socio-économiques de la crise sanitaire, comme le télétravail. Mais les effets semblent moins importants qu'escompté l'an dernier.

VALEUR LOCATIVE: UNE FIN TOUJOURS PLUS PROCHE?

Abolir ou ne pas abolir l'imposition de la valeur locative – telle est la question. Souvent discutée, la suppression de la valeur locative n'a jamais convaincu la majorité du Parlement ou du peuple. Cette idée reprend pourtant corps. La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États a rouvert le dossier en 2017 (cf. *BCV Immobilier*, automne 2018), un projet a été préparé et, malgré les critiques, celui-ci a franchi deux étapes importantes.

Le Conseil fédéral s'est prononcé en faveur de la suppression de ce serpent de mer de la fiscalité suisse. Selon le gouvernement, le système actuel d'imposition de la propriété du logement comporte des failles, notamment parce qu'il constitue une incitation à l'endettement privé et s'avère techniquement complexe. Selon lui, une réforme devrait cependant être «équilibrée, cohérente et finançable». Lors de la session d'automne du Parlement, entre mi-septembre et début octobre, le Conseil des États a transmis le projet au Conseil national, avec quelques modifications. Ce dossier toujours controversé poursuit son parcours parlementaire.

Depuis une centaine d'années, le droit suisse considère qu'habiter son propre logement engendre des avantages, avoir un toit et ne pas payer de loyer, qui sont considérés comme un revenu imposable. Un constat valable tant pour une résidence principale que secondaire. En contrepartie, les propriétaires peuvent déduire fiscalement ce qui est considéré comme des frais d'acquisition de ce revenu, à savoir les intérêts hypothécaires ou les frais d'entretien pour conserver la valeur du logement ou améliorer son efficacité énergétique.

ET LES RÉSIDENCES SECONDAIRES?

Dans le projet accepté par le Conseil des États, la suppression de la valeur locative et de la défiscalisation des frais d'entretien ne concerne que les résidences principales. Le Conseil fédéral souhaite, lui, une refonte complète du système et propose ainsi d'étendre la suppression de la valeur locative aux résidences secondaires en vertu du respect de l'égalité de traitement sur le plan fiscal.

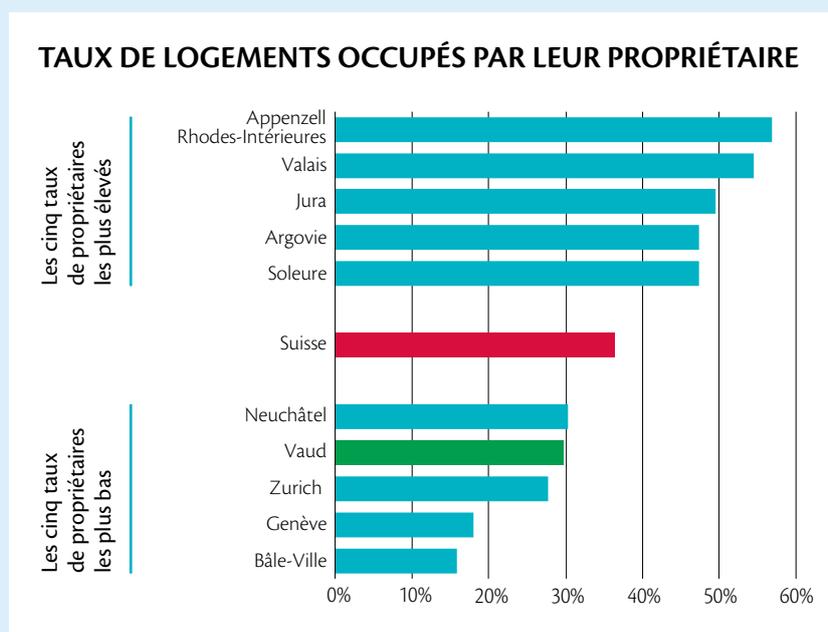
INTÉRÊTS PASSIFS EN DISCUSSION

Autre pierre d'achoppement, la déduction des intérêts passifs. Le Conseil des États a finalement décidé de maintenir la possibilité donnée aux propriétaires de déduire les intérêts de leur dette hypothécaire et cela à hauteur de 70%. Pour le Conseil fédéral, les intérêts passifs doivent être déductibles lorsque l'immeuble est loué ou affermé, puisqu'ils servent à obtenir un revenu imposable.

ET LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE?

Autre point sensible: les investissements visant à diminuer l'empreinte du bâtiment sur l'environnement. Leur déductibilité aurait dû être réglée par la révision de la loi sur le CO₂, récemment refusée par le peuple. Le Conseil des États a suivi la proposition du gouvernement, à savoir introduire un encouragement fiscal aux économies d'énergie jusqu'à ce que l'objectif climat 2050 soit atteint.

Les propositions ne sont pas sans conséquences sur le plan financier pour l'État (Confédération, cantons, communes), même si l'impact fiscal de la réforme dépend notamment de l'évolution des taux hypothécaires. Le taux de propriétaires est une autre variable; dans le canton de Vaud, il est l'un des plus bas de Suisse. Après la discussion aux Chambres, la réforme sera soumise au référendum facultatif. Elle pourrait donc passer devant le peuple.



Valeurs 2019, en pourcents du nombre de logements.
Source: Office fédéral de la statistique

CONSÉQUENCE DE LA REPRISE: LES PRIX DES MATIÈRES PREMIÈRES PRENNENT L'ASCENSEUR

La forte reprise économique et les goulets d'étranglement dans les chaînes logistiques liés à la pandémie de COVID-19 poussent à la hausse les prix des matières premières et des matériaux de construction. Cela peut induire des retards sur les chantiers et générer des hausses de prix.

Le confinement du printemps 2020 et les mesures de protection ont provoqué des retards sur certains chantiers. Maintenant, c'est la reprise économique qui provoque d'autres retards...

Des goulets d'étranglement dans les chaînes logistiques, hérités de la crise du COVID-19, allongent les délais de livraison de matières premières ou de matériaux de construction. Les stocks sont bas. Des économies telles que les États-Unis ou la Chine sont avides de matériaux de construction. Les prix flambent. Et les entrepreneurs doivent anticiper leurs commandes, observe la Commission Conjoncture vaudoise dans son point de situation trimestriel sur la construction.

Pour celles et ceux qui attendent la livraison de leur nouveau «home, sweet home», cette situation n'est pas sans conséquence. En effet, aussi douillet que soit leur futur nid, il n'en est pas moins un assemblage de béton, d'acier, de bois, de tubes en plastique et d'isolants, notamment. Retards et surcoûts pourraient donc venir toquer à la porte.

Certains cas sont relatés dans les médias. Ainsi, comme le rapportait début octobre le quotidien *24 heures*, des entreprises actives dans

la construction d'un nouvel hôtel de police à Nyon ont informé la municipalité de hausses des prix, liées à l'augmentation des prix de leurs fournitures, et fait part du risque de retards.

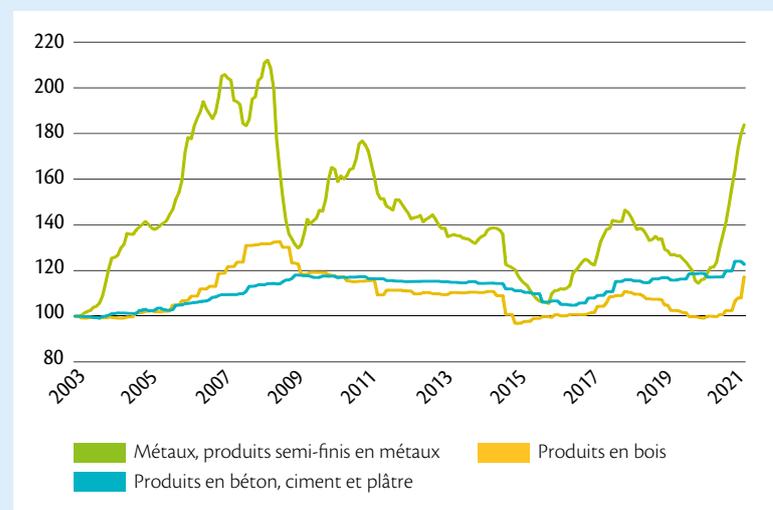
FORTE HAUSSE DU PRIX DE L'ACIER...

Résultat: l'indice des prix de la construction a augmenté de 1,2% entre octobre 2020 et avril 2021. Cette hausse peut sembler mesurée, mais les coûts de la construction

stagnent depuis l'automne 2008 et il s'agit de sa plus forte progression en dix ans. De plus, durant les six mois précédents, marqués par le recul de l'activité lié au semi-confinement du printemps, ils avaient fléchi de 0,3%.

Pour certaines matières premières, la hausse est beaucoup plus forte. Par exemple, l'acier. Entre mai 2020, et la réouverture des économies après le confinement du printemps, et août 2021, les prix à l'importation pour les métaux ont grimpé de près de +61%,

ÉVOLUTION DES PRIX À L'IMPORTATION D'UNE SÉLECTION DE MATIÈRES PREMIÈRES



Indices, mai 2003 = 100
Source: Office fédéral de la statistique



ÉVOLUTION DES PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Évolution des prix des matériaux de construction

De mai 2020 à août 2021

Gros œuvre

Béton	→
Aciers d'armature	↗
Panneaux de coffrage	↗
Charpente en bois	↗
Charpente métallique	↗
Canalisations	↗
Fenêtres (verre)	→

Second œuvre

Cloisons en plâtre	→
Distribution de chaleur	↗
Chaudières et radiateurs	→
Parquets	↗
Mobilier (sanitaire, cuisine, penderie)	→
Raccordements électriques	↗
Équipements électriques	→
Électroménager	→
Robinetterie	→

Aménagements extérieurs

Aménagements végétalisés	→
Accès extérieurs en bitume	→

- Stagnation
- Hausse modérée (jusqu'à 5%)
- Hausse moyenne (de 5% à 15%)
- ↗ Hausse forte (de 15% à 40%)
- ↗ Hausse très forte (plus de 40%)

selon l'Office fédéral de la statistique (OFS). Cette hausse est particulièrement forte: traduite en rythme annuel, elle s'inscrit à 46%, contre seulement 24% lors de la dernière forte hausse, entre janvier 2004 et novembre 2006.

Si la demande est importante, plusieurs facteurs liés à l'offre participent aussi au renchérissement de l'acier, entre autres une production mondiale d'acier brut qui a diminué de 0,9% en 2020, ainsi que la perturbation de la production minière et la congestion de ports importants, en lien notamment avec la situation sanitaire.

Or, l'acier et le béton sont les deux faces d'une même pièce dans la construction contemporaine. En Suisse, selon *Baublatt*, plus de 50% des charpentes sont en béton, avec une légère progression de cette part au cours de la dernière décennie. Ce matériau est généralement associé à des armatures en acier. Le béton affiche une bonne résistance à la compression, tandis que l'acier répond aux contraintes de traction.

... COMME CELUI DES TUYAUX EN PLASTIQUE

Une évolution similaire a été observée avec le bois. Toutefois, selon l'indice des prix à l'importation, le renchérissement est moins accentué que dans le cas de l'acier: +18% entre mai 2020 et août 2021. La volatilité du prix de ce matériau est plus contenue, sa production étant plus répartie. De même, les prix des tubes en plastique ont augmenté de 34%, ceux des tuyaux de 21% et les éléments en matière plastique de 9%. Selon la Fédération vaudoise des entrepreneurs, divers produits chimiques que l'on retrouve dans de nombreux matériaux de construction (colles, peintures, etc.) sont également concernés. En revanche, les prix des autres matériaux de construction sont plus stables. Ainsi, les prix des produits pour la construction en terre cuite, béton, ciment et plâtre n'ont augmenté que de 3%, selon l'OFS. À noter toutefois que ces matériaux ont régulièrement renchéri depuis 2016, de 10% à 20% en cinq ans.

Source: Office fédéral de la statistique, calculs BCV

LES DIFFÉRENTES FORMES DE CONTRATS

Pour la réalisation d'un ouvrage, à l'exemple d'une villa, un large éventail de prestataires est nécessaire tant pour la conception (architectes, ingénieurs civils, techniciens de l'énergie, etc.) que pour sa construction (maçons, menuisiers, charpentiers, électriciens, installateurs sanitaires, carreurs, etc.). Pour cette liste non exhaustive d'entreprises, il est indispensable de solliciter des offres en précisant le cahier des charges, d'adjuger et de planifier les travaux, d'assurer un suivi de la réalisation et, enfin, un contrôle des coûts et des paiements.

Ces tâches requièrent des connaissances larges et l'expérience est précieuse; il convient de bien, de très bien, réfléchir à qui portera la casquette de maître d'œuvre, s'agissant de l'un des plus importants investissements d'une vie. La direction des travaux peut être assurée par de nombreux acteurs sous des variantes diverses. D'un point de vue juridique, le contrat de mandat (service sans promesse d'un résultat) se distingue du contrat d'entreprise (exécution d'un ouvrage). À l'exemple de notre villa, de nombreuses variantes contractuelles sont possibles. Toutefois en Suisse, trois demeurent courantes:

- **« Le mandat d'architecte » ou « le contrat d'architecte »:** les prestations d'architecte peuvent être assimilées à un mandat lorsqu'il s'agit de la direction des travaux et à un contrat d'entreprise pour l'établissement des plans. Dans cette variante, le maître d'ouvrage sera lié avec des contrats distincts et séparés, tant sur les prestations de mandat que d'entreprise.
- **« L'entreprise générale »:** dans cette variante, hormis pour les prestations de mandat (architecte et ingénieur), le maître d'ouvrage s'engage contractuellement avec une seule partie (l'entrepreneur général) pour la réalisation de la totalité ou d'une partie de l'ouvrage. L'ensemble des prestataires nécessaires à la bonne réalisation du chantier agissent comme sous-traitants de l'entrepreneur général.
- **« L'entreprise totale »:** dans cette variante, en plus des prestations d'entreprise générale, l'entrepreneur s'engage à concevoir et à rédiger les plans de l'ouvrage. De ce fait, il assume l'exhaustivité des prestations.

Dans un contrat d'entreprise, le prix n'est pas le seul élément essentiel du contrat; une définition précise de la prestation, le délai de livraison ou la désignation des parties sont aussi importants. Il existe plusieurs façons de définir le prix:

- **Le prix, qu'il soit forfaitaire** (prix ferme et définitif pour l'ensemble d'un ouvrage ou pour une prestation) **ou unitaire** (par kilo, mètre carré, mètre cube, etc.), est fixé à l'avance et n'est généralement pas adapté en cas d'évolution des frais d'exécution (évolution des prix des matériaux de construction ou du coût de la main-d'œuvre). Bien entendu, dans le cadre du prix unitaire, le prix final sera ajusté aux quantités délivrées.
- **Le prix global** peut disposer d'une clause de variation des prix convenue entre les parties. Dans ce cas, ou en l'absence d'un prix arrêté à l'avance, le maître d'ouvrage assumera l'augmentation des prix des matières premières dans la limite de la clause.

QUI ASSUME LES HAUSSES DE PRIX?

Si les exportateurs de matériaux ont intérêt à voir la situation se normaliser, celle-ci pourrait encore perdurer quelques trimestres. Et ce, d'autant plus que la demande reste forte. Le bas niveau des taux d'intérêt ainsi que le besoin de nouveaux logements soutiennent les investissements dans la construction, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de rénovations. De plus, les besoins – et les incitations sous forme notamment de subventions de l'État ou de conditions préférentielles de la part des instituts financiers – pour l'assainissement écologique des logements et des locaux commerciaux contribuent également à soutenir la demande pour des travaux dans le bâtiment.

Il y a donc fort à parier que la situation ne se normalisera que progressivement. Dès lors, la question de savoir qui, du maître d'ouvrage ou du prestataire, assumera les éventuels surcoûts liés aux matériaux et aux retards restera d'actualité pendant un certain temps. L'organisation du chantier et la nature du contrat signé avec le ou les prestataires fournissent une partie de la réponse (cf. encadré en p. 9).

Certains types de contrats – les contrats forfaitaires et unitaires – favorisent les clients ayant commandé des prestations avant la hausse des prix des fournitures et des matières premières. Cependant, de nombreux contrats prévoient des clauses permettant des adaptations de prix en cas de situation exceptionnelle. Or, la situation actuelle en a certaines caractéristiques. Plutôt que de s'engager dans des palabres, voire un bras de fer, il est préférable que les parties puissent se mettre autour de la table pour trouver une solution. De plus, l'avantage du prix fixe peut être à double tranchant: il peut mettre dans une mauvaise posture un prestataire dont les marges sont insuffisantes et ne permettent pas de faire face à un surcoût. Corollaire, la bonne solvabilité des mandataires et des entreprises œuvrant à la réalisation de l'ouvrage est une condition clé.

L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS: UN OUTIL REDOUTABLE CONTRE LES IMPAYÉS

En cas d'impayé, l'entreprise lésée peut recourir à une inscription au registre foncier, grevant le bien-fonds pour le montant de sa prestation. Cette inscription à la charge du propriétaire doit être requise et inscrite dans un délai de quatre mois après l'achèvement des travaux. Cette mesure initialement provisionnelle est statuée par un juge conformément à des conditions procédurales allégées. En général, la production de la facture en souffrance suffira à l'obtention de l'inscription provisoire.

Particularité de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, cette dernière peut être inscrite en l'absence d'un contrat formel entre l'entreprise et le propriétaire. Notamment, lorsque ce dernier a conclu un contrat d'entreprise générale ou totale et que l'un ou plusieurs des sous-traitants n'ont pas été rémunérés pour les travaux réalisés. Notons que cette «assurance» pour le constructeur se limite à certaines prestations du contrat d'entreprise et exclut celles du mandat. Lorsque l'inscription est définitive, soit validée par un juge dans le cadre d'une procédure ordinaire, elle offre à l'entreprise ou à l'artisan une position privilégiée.

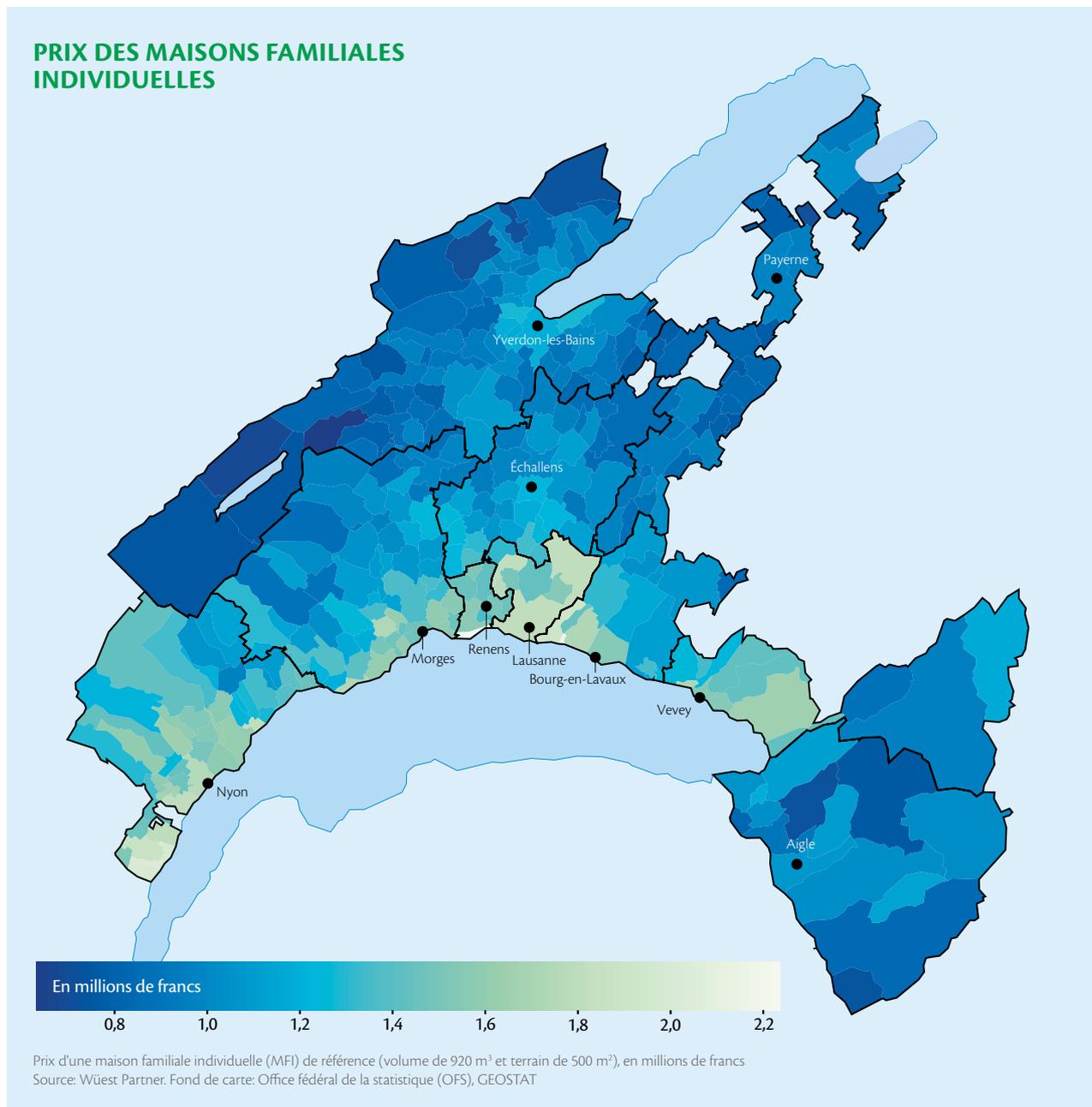
Des ménages ont fait la cruelle expérience de cet outil, en payant deux fois une partie ou la totalité des coûts de construction de leur logement. Une première fois lors du paiement des échéances de l'entreprise générale ou totale, puis une seconde fois, en rémunérant les différents artisans et entrepreneurs qui ont œuvré à la réalisation. L'entreprise générale ou totale ayant entre-temps mis la clé sous la porte.

Toutefois, il existe des moyens de se prémunir contre ces inscriptions: en exigeant une garantie bancaire qui servira de caution en cas d'hypothèque légale des artisans et entreprises, ou en exigeant une preuve du paiement des sous-traitants avant rémunération des échéances de l'entreprise générale ou totale. Bien entendu, dans le cadre d'un mandat ou contrat d'architecte, le maître d'ouvrage étant lié avec des contrats distincts et séparés, le risque est limité. Tout au plus, il est contenu à la sous-traitance éventuelle de certaines prestations. Par exemple lors du ferrailage d'un ouvrage en béton, qui aurait été sous-traité par l'entreprise de gros œuvre.



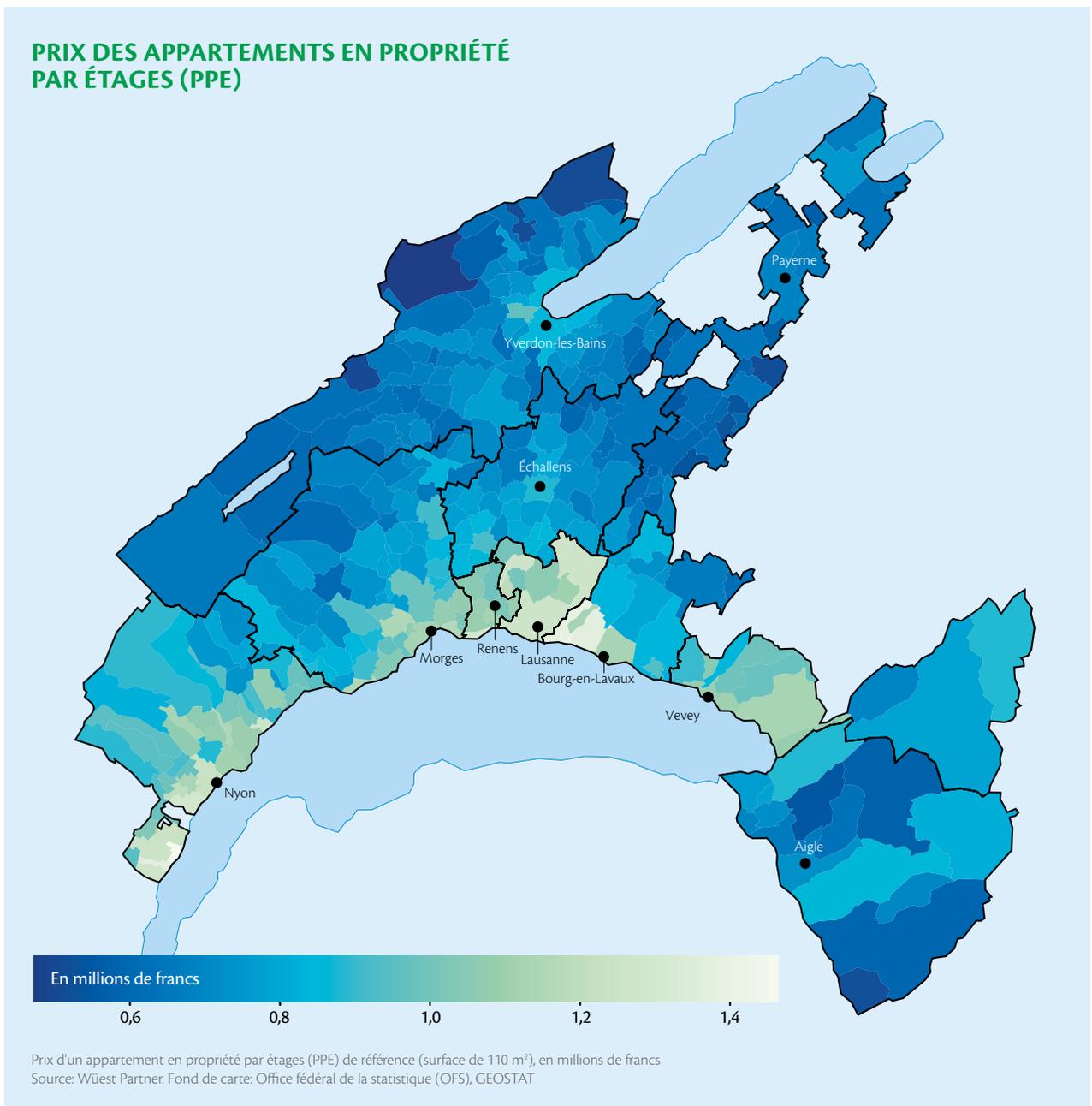
LES PRIX PAR COMMUNE ET PAR DISTRICT

Les cartes des pages 12 et 13 résument le niveau des prix par commune pour les maisons familiales individuelles et les appartements en PPE. Les pages 14 à 20 détaillent l'évolution des prix en fonction des districts.



Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner. Ils portent sur des objets dits «de référence», définis comme étant des logements construits il y a moins de cinq ans, offrant un bon standard d'aménagement, une microsituation ainsi qu'un volume ou une surface usuels.

Les prix représentés sont donc indicatifs et reflètent des moyennes. Sur le marché, les prix peuvent varier par rapport à ces dernières en fonction des caractéristiques propres à un objet, le différenciant d'objets voisins. Par exemple, dans l'Arc lémanique, la qualité de la vue sur le lac Léman peut justifier des différences de prix importantes.



District d'Aigle

Même s'il reste le plus élevé parmi les districts vaudois, le taux de logements vacants s'est sensiblement replié dans le district d'Aigle, passant de 2,8% au 1^{er} juin 2020 à 2,3% cette année. Le marché de l'immobilier en propriété individuelle a été animé au premier semestre. Les prix des villas ont progressé de 3,7%, selon les indices de Wüest Partner, et atteignent un niveau record pour le district. Du côté des appartements en PPE, la progression a été plus mesurée (+2,3%) et les prix restent 4,4% plus bas que leur sommet de 2013. Ce faisant, l'évolution des prix était légèrement en deçà de la moyenne cantonale.

Dans le district d'Aigle, les prix sont plus bas d'environ 15% qu'en moyenne cantonale. L'offre de villas et d'appartements en PPE ne représente, en moyenne sur cinq ans, qu'un tiers des nouveaux logements. L'essentiel des investissements concerne le segment locatif.

Quant au marché immobilier des Alpes vaudoises, il a connu un regain d'intérêt, lié à la situation sanitaire due à la pandémie de COVID-19. La suroffre associée au nombre d'objets construits en anticipation des effets de l'initiative Weber est en train de se résorber.

District de la Broye-Vully

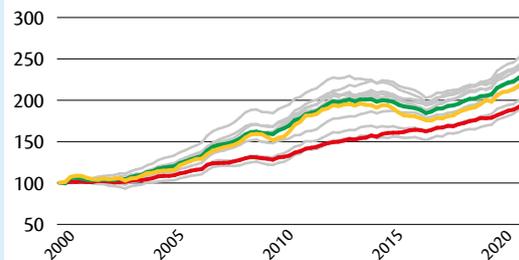
Même s'il s'inscrit toujours à un niveau élevé, 2,1% au 1^{er} juin 2021, le taux de logements vacants s'est fortement replié dans la Broye-Vully par rapport à 2020 (2,7%). Les prix de l'immobilier ont poursuivi leur progression au premier semestre. Ceux des maisons individuelles ont augmenté de 5,5%, la plus forte hausse du canton après celle de l'Ouest lausannois. Les appartements en PPE ont pour leur part renchéri de 2,6%, un peu moins qu'en moyenne cantonale.

Après avoir été trop importante, la construction de logements s'est fortement repliée ces dernières années. Cela concerne essentiellement le segment locatif; les objets en propriété individuelle représentent actuellement plus de 60% des nouveaux logements.

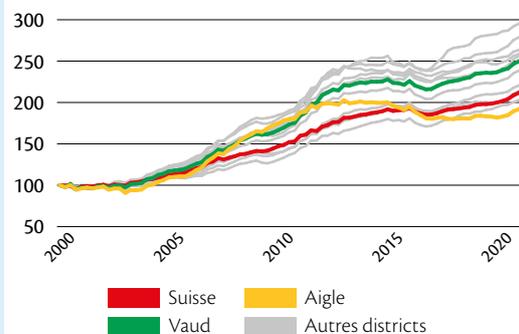
Le district de la Broye-Vully est celui dans lequel les prix des maisons individuelles et des appartements en PPE sont les plus intéressants: en moyenne, environ un quart plus bas que dans le canton. La courbe des prix suit notamment le tracé du RER de la Broye. À Moudon et Payerne, près des lacs de Morat et de Neuchâtel ou près de Lausanne, ils sont 10% à 20% plus élevés qu'en moyenne dans le district.

District d'Aigle

Maisons familiales individuelles

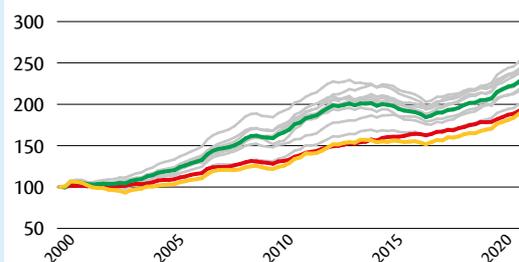


Appartements en PPE

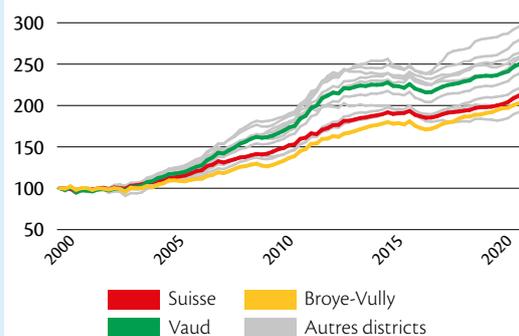


District de la Broye-Vully

Maisons familiales individuelles

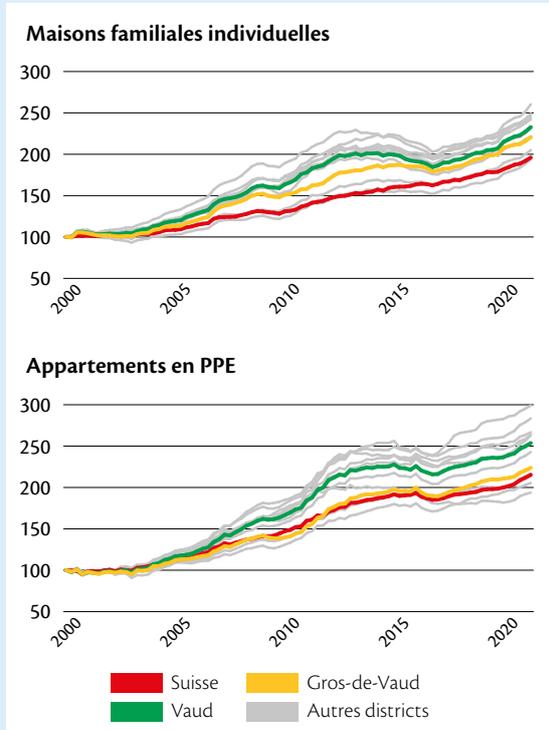


Appartements en PPE

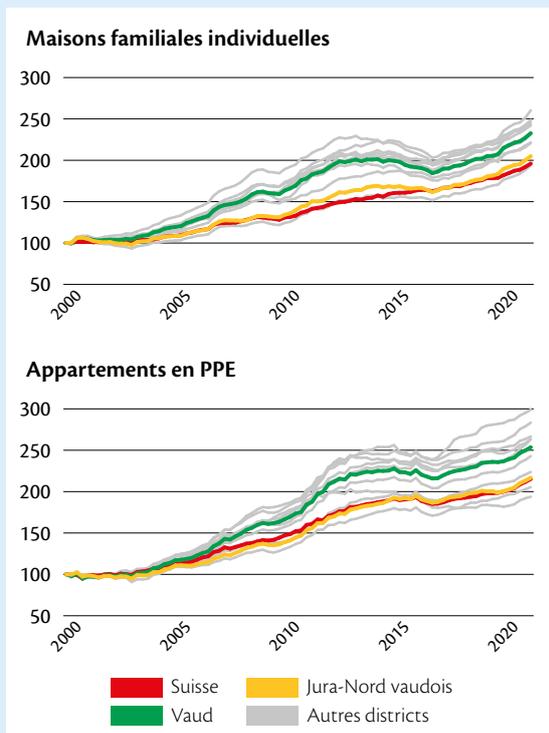


Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

District du Gros-de-Vaud



District du Jura-Nord vaudois



Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

District du Gros-de-Vaud

L'offre devient moins importante dans le district du Gros-de-Vaud, avec une baisse de l'activité de construction. Le taux de logements vacants s'est légèrement replié, de 1,4% au 1^{er} juin 2020 à 1,2% cette année. S'inscrivant à un niveau record, les prix de l'immobilier en propriété individuelle ont continué leur progression au premier semestre. Les villas ont renchéri de 4,0% et les appartements en PPE de 2,8%, selon les indices de Wüest Partner. Ces évolutions étaient proches de celles observées à l'échelle du canton.

Si les prix de l'immobilier ont atteint un niveau record à l'échelle du district, ils restent légèrement en retrait par rapport à la moyenne cantonale. Les disparités entre communes reflètent la proximité d'axes de transport, tels que l'autoroute A1, la ligne CFF du Pied-du-Jura et la ligne Lausanne – Bercher (LEB), sur laquelle des trains circulent tous les quarts d'heure entre Lausanne et Echallens depuis fin 2020. Dans les communes les mieux desservies ou celles qui sont le plus près de Lausanne, les prix peuvent dépasser de 10% à 25% la moyenne du district.

District du Jura-Nord vaudois

L'activité de construction est restée forte l'an dernier dans le Jura-Nord vaudois. Cela concerne en particulier le logement locatif, la part des objets en propriété individuelle étant plus basse que quelques années auparavant. Le taux de logements vacants dans ce district s'est légèrement replié, de 1,7% en 2020 à 1,6% en 2021.

Le marché de l'immobilier a été dynamique. Les prix des villas ont augmenté de 5,0% au premier semestre, la troisième plus forte progression au niveau des districts. Les appartements en PPE ont renchéri de 3,1%, en ligne avec la moyenne cantonale. S'ils s'inscrivent à leur plus haut niveau à l'échelle du district depuis le début du siècle, ils sont plus bas de 20% par rapport à la moyenne cantonale. À l'intérieur du district du Jura-Nord vaudois, la ville d'Yverdon-les-Bains et sa périphérie, les communes bordant le lac de Neuchâtel ainsi que la région Chavornay-Orbe, proche de l'autoroute A1 et desservie par la ligne CFF du Pied-du-Jura, affichent des prix de l'immobilier plus proches de la moyenne cantonale.



District de Lausanne

Dans le district autour du chef-lieu, les prix de l'immobilier en propriété sont au plus haut depuis le début du siècle. Ils sont parmi les plus élevés dans le canton et dépassent de 35% la moyenne vaudoise. Au premier semestre, ils ont poursuivi leur hausse, mais toujours à un rythme un peu moins dynamique que la moyenne cantonale. Les villas, relativement peu fréquentes dans le district, ont renchéri de 3,5% et les appartements en PPE, un peu plus nombreux, de 2,5%. Sur le long terme, le district de Lausanne est celui dans lequel les appartements en PPE ont le plus renchéri, avec des prix multipliés par trois depuis 2000.

Après la sortie de terre de plusieurs gros ensembles ces dernières années, la production de nouveaux logements locatifs est en baisse. Le taux de logements vacants, le plus bas du canton, a légèrement augmenté, passant de 0,6% en 2020 à 0,8% en 2021. Dans le district, les prix les plus élevés se trouvent à Jouxteus-Mézery et à Lausanne, qui figurent parmi les 10% des communes les plus chères du canton. À Epalinges, au Mont-sur-Lausanne et à Romanel-sur-Lausanne, le niveau des prix est proche de la moyenne du district, alors qu'il est plus bas à Cheseaux-sur-Lausanne.

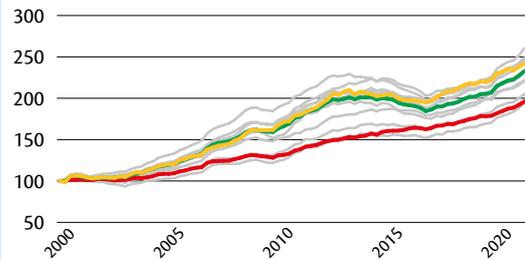
District de Lavaux-Oron

Le taux de logements vacants a augmenté dans le district de Lavaux-Oron, passant de 1,1% en 2020 à 1,4% en 2021. Si la construction de logements locatifs a diminué, celle d'appartements en PPE, et dans une moindre mesure de villas, reste solide. Ce qui n'a pas empêché les prix de l'immobilier en propriété individuelle d'augmenter sensiblement au premier semestre. Les maisons individuelles ont renchéri de 4,2% et les appartements en PPE de 2,9%. En ce qui concerne ces derniers, il s'agit de la deuxième plus forte hausse dans le canton, selon les indices de Wüest Partner.

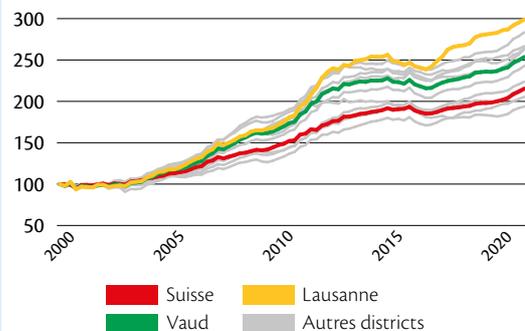
Le district est partagé entre les communes proches du lac et celles de l'arrière-pays. Entre les deux, les différences de prix sont importantes. Dans les premières, les prix de l'immobilier sont près de 40% plus élevés que la moyenne cantonale et certaines font partie des communes les plus chères du canton, telles que Lutry, Paudex ou Pully. Plus loin du lac, à Essertes, Jorat-Mézières, Maraçon, Montpreveyres, Oron ou Servion, les prix sont en ligne avec la moyenne cantonale ou en dessous.

District de Lausanne

Maisons familiales individuelles

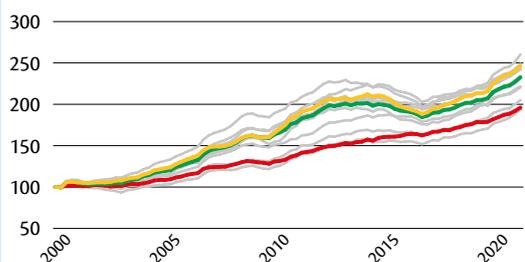


Appartements en PPE

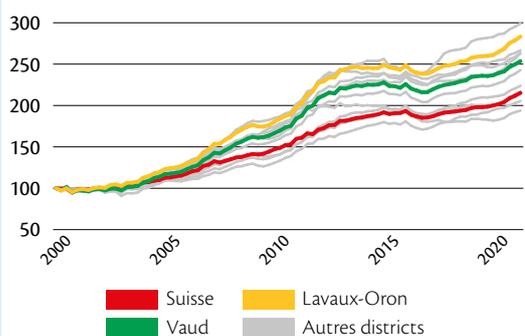


District de Lavaux-Oron

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

District de Morges

Le taux de logements vacants a baissé dans le district de Morges, passant de 1,4% en 2020 à 1,0% en 2021. L'activité de construction est robuste, grâce aux investissements dans le logement locatif et, dans une moindre mesure, dans les appartements en PPE. Les prix de l'immobilier en propriété ont fortement augmenté au premier semestre: +4,8% pour les maisons familiales et +3,3% pour les appartements en PPE.

Le district de Morges – comme d'autres districts de l'Arc lémanique – est partagé en deux, entre les communes plus proches du lac et celles de l'arrière-pays. Les hausses de prix ont concerné des communes dans les deux catégories. Au niveau du district, les prix s'inscrivent à un niveau record depuis le début du siècle. Comparés à la moyenne cantonale, ils sont légèrement plus élevés.

Entre les communes proches du lac et celles de l'arrière-pays, les différences de prix sont nettes, mais pas aussi importantes que dans le district de Lavaux-Oron. Dans les premières, les prix de l'immobilier dépassent d'environ 20% la moyenne cantonale. Dans les communes du Plateau proches de la ligne CFF du Pied-du-Jura ou de l'A1, ils sont, à l'inverse, un peu en dessous.

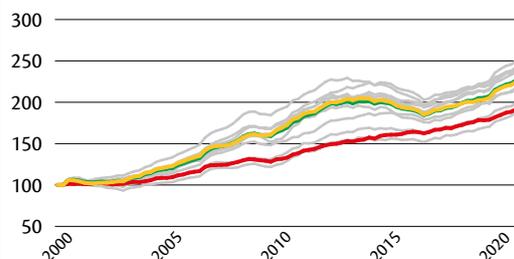
District de Nyon

Dans le district de Nyon, le marché du logement est un peu plus tendu qu'en moyenne cantonale, avec un taux de logements vacants stable, à 1,3%. Toutefois, après quelques années de forte activité de construction, le nombre de nouveaux logements est en recul: tendanciellement, la baisse touche aussi bien les logements en location que les appartements en PPE. Dans ce contexte, les prix de l'immobilier en propriété individuelle ont sensiblement augmenté au premier semestre. Ceux des maisons familiales individuelles ont progressé de 4,4%, un rythme proche de la moyenne cantonale, et ceux des appartements en PPE de 4,5%, soit plus rapidement que dans le reste du canton. Les prix s'inscrivent à leur niveau le plus élevé depuis le début du siècle, selon les indices de Wüest Partner.

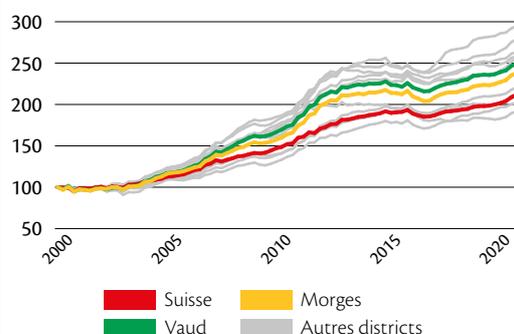
À l'instar d'autres districts de l'Arc lémanique, celui de Nyon s'étend du Léman à l'arrière-pays. Près du lac, notamment à proximité de Genève, les prix de l'immobilier sont de l'ordre de 20% plus élevés qu'en moyenne cantonale et certaines communes font partie des plus chères du canton, Commugny, Coppet, Mies ou Tannay. Sur les pentes du Jura, la différence avec la moyenne du canton est moins marquée, de l'ordre de 5%.

District de Morges

Maisons familiales individuelles

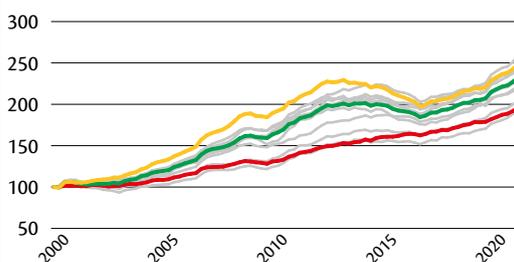


Appartements en PPE

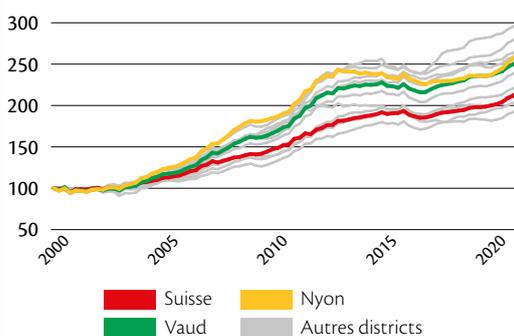


District de Nyon

Maisons familiales individuelles



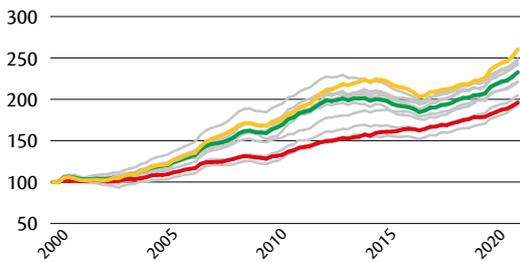
Appartements en PPE



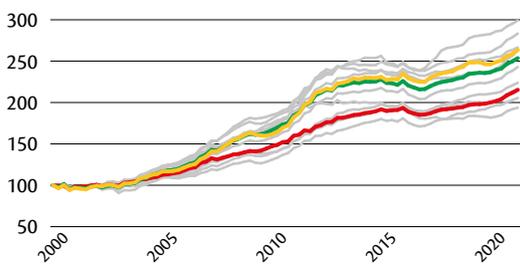
Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

District de l'Ouest lausannois

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



■ Suisse ■ Ouest lausannois
■ Vaud ■ Autres districts

Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

District de l'Ouest lausannois

L'activité de construction dans le logement locatif reste très forte dans le district de l'Ouest lausannois. Le marché du logement s'est détendu, avec un taux de logements vacants qui est passé de 1,3% en 2020 à 1,5% cette année, atteignant ainsi le seuil considéré comme correspondant à un marché équilibré. La demande de maisons individuelles reste forte et leurs prix ont augmenté de 6,0% au premier semestre, la plus forte hausse du canton. Sur le long terme, l'Ouest lausannois est le district dans lequel les villas ont le plus renchéri, avec des prix multipliés par 2,6 depuis 2000. Les appartements en PPE ont, quant à eux, renchéri de 3,0% au premier semestre, selon les indices de Wüest Partner.

Avec des prix de l'immobilier environ 30% plus élevés qu'ils ne le sont en moyenne dans le canton, l'Ouest lausannois fait partie des régions vaudoises dans lesquelles les logements en propriété individuelle sont les plus onéreux. Grâce à son accès direct au lac, Saint-Sulpice se classe même parmi les dix communes les plus chères du canton.





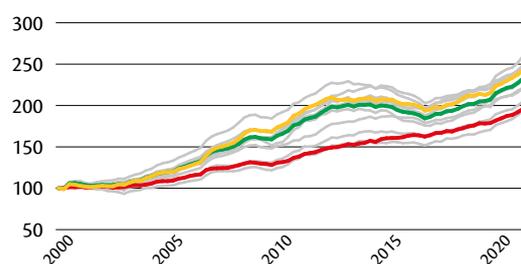
District de la Riviera-Pays-d'Enhaut

Après un pic l'an dernier, en raison principalement de projets dans le segment locatif, l'activité de construction a de nouveau reculé dans le district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. Cette baisse concerne aussi bien les logements en location que les villas et les appartements en PPE. Le taux de logements vacants est resté stable à 1,3%. Quant aux prix de l'immobilier, ils ont poursuivi leur hausse: ceux des maisons familiales individuelles ont augmenté de 4,4% au premier semestre, et ceux des appartements en PPE de 2,1%. À l'échelle du district, les prix s'inscrivent à un niveau record depuis le début du siècle.

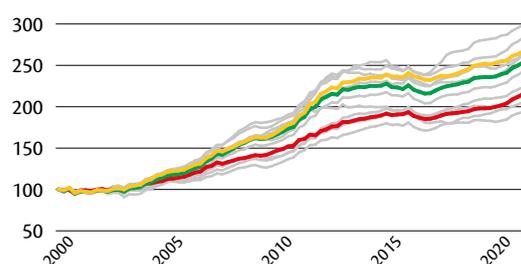
Le district de la Riviera-Pays-d'Enhaut est composé d'une région proche du lac Léman et d'une autre au cœur des Alpes vaudoises. Près du lac, les prix de l'immobilier sont plus élevés d'environ un quart qu'en moyenne cantonale, alors qu'ils sont plus bas dans le Pays-d'Enhaut d'environ 10%.

District de la Riviera-Pays-d'Enhaut

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



■ Suisse ■ Riviera-Pays-d'Enhaut
 ■ Vaud ■ Autres districts

Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
 Source: Wüest Partner

RÉÉQUILIBRAGE DU MARCHÉ LOCATIF ET HAUSSE DES SURFACES DE VENTE VACANTES

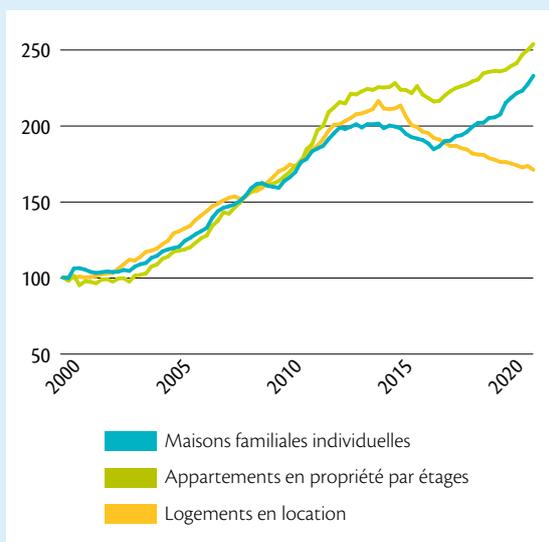
LOYERS

Le taux de logements vacants s'est stabilisé cette année dans le canton de Vaud. Il est passé de 1,37% au 1^{er} juin 2020 à 1,35% cette année. Sur le marché locatif, il est passé de 1,64% à 1,66%. Depuis un creux à 0,43% en 2009 (0,39% sur le marché locatif), il était régulièrement remonté en direction du niveau d'équilibre de 1,5%. La population continue d'augmenter d'environ 1% par année, alors que le nombre de nouveaux logements se tasse. Selon les indices de Wüest Partner, les loyers proposés sur le marché (prix de l'offre) ont reculé de 0,9% au premier semestre 2021, portant à 21,0% la baisse cumulée depuis 2015.

IMMOBILIER COMMERCIAL

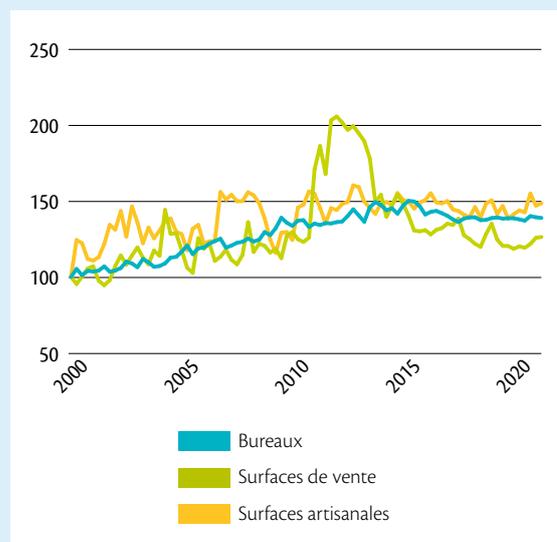
Avec la crise du COVID-19, les surfaces industrielles et commerciales vacantes ont augmenté de 30% entre 2020 et 2021. À environ 240 000 m², le total est cependant loin des plus de 400 000 m² de locaux vacants à la fin des années 1990. Les surfaces de bureau et de vente sont les principales victimes de la hausse. Par contre, les loyers de l'offre sont restés relativement stables au premier semestre. Ceux des surfaces de vente ont même progressé de 3,8% sur six mois. En revanche, les loyers des surfaces de bureau ont fléchi de 0,8%, alors que ceux des surfaces artisanales ont baissé de 4,2%.

PRIX DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ ET LOYERS



Indices des prix de l'immobilier et des loyers, 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

LOYERS DES SURFACES COMMERCIALES



Indices des loyers de l'immobilier commercial, 2000 = 100
Source: Wüest Partner

IMMOBILIER INDIRECT, L'ÉTÉ DE TOUS LES RECORDS

Les résultats des principaux fonds immobiliers montrent des écarts importants: les fonds investis dans l'immobilier résidentiel s'en sortent mieux que ceux qui détiennent des objets à vocation commerciale. Toutefois, globalement, les effets du semi-confinement semblent contenus.

Jamais la prime payée pour investir dans l'immobilier indirect n'a été aussi élevée. Les agios ont atteint en moyenne 48% cet été sur le marché suisse. Ils ont même dépassé les 60% pour les fonds à forte liquidité ou détenant un parc immobilier de qualité. A contrario, jamais les rendements n'ont été aussi bas, soit 2,4% en moyenne. Après une progression de 20% en 2019, puis de 10% en 2020 – et ceci malgré la crise sanitaire –, l'indice des fonds immobiliers affichait encore un gain de 5,1% à mi-octobre. Un scénario inattendu qui demande, à court terme, une approche empreinte de prudence.

L'immobilier indirect offre toujours davantage de rendement que les obligations et affiche un meilleur rapport rendement-risque que les actions. Cependant, la marge de progression de l'immobilier titrisé se restreint. Le potentiel de baisse dépasse le potentiel de hausse alors que l'écart de rendement, notamment par rapport aux emprunts d'État, se réduit. Ainsi, les regards scrutent attentivement l'évolution des rendements des bons du Trésor américain à 10 ans.

Une légère hausse des taux ramènerait les primes à des niveaux plus proches de la normale. L'environnement ne laisse pas pour l'heure entrevoir de risque de krach, mais tout changement dans le discours des banques

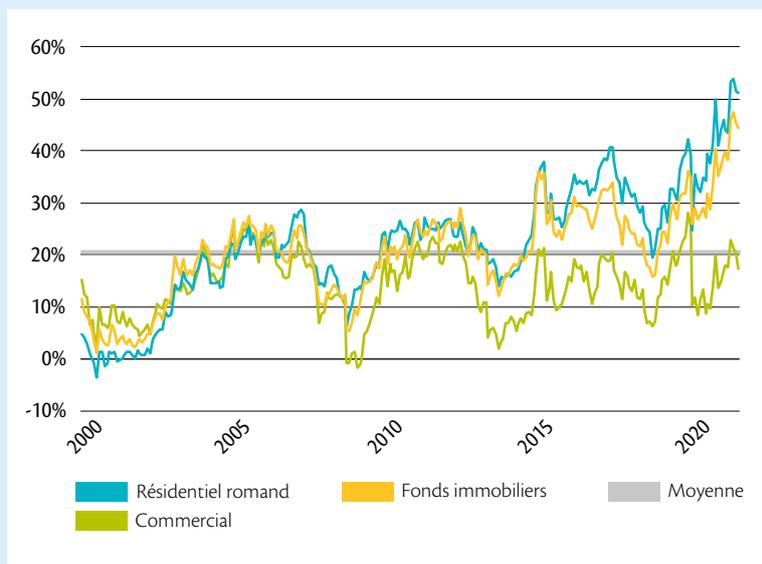
centrales, notamment dans celui de la Fed, engendrerait une réévaluation du niveau des agios.

TITRISATION SOUTENUE

À la merci de tout mouvement des taux, les fonds et autres sociétés immobilières pourraient aussi souffrir dans le cas d'un retour marqué de l'inflation et d'un ralentissement plus fort qu'attendu de la croissance mondiale. Un risque de récession n'entre cependant pas dans notre scénario actuel.

Autre élément clé pour l'évolution de l'indice, l'activité de titrisation se poursuit à un rythme soutenu. Les émissions devraient ainsi atteindre environ 4,5 milliards de francs en 2021. Montant auquel s'ajoute 1,3 milliard levé lors d'introductions en bourse. Le risque de cannibalisation s'avère d'autant plus fort que les agios sont élevés. Les investisseurs pouvant acquérir ces nouveaux venus sans la prime, ils sont en effet tentés de se défaire des fonds déjà cotés pour financer leurs achats, engendrant une certaine instabilité sur le marché.

FONDS IMMOBILIERS: ÉVOLUTION DE L'AGIO



Source: BCV

BCV**Novembre 2021****Adresse de la rédaction**Place Saint-François 14
Case postale 300
1001 Lausanne**Rédaction**Jean-Pascal Baechler, Observatoire
BCV de l'économie vaudoise
David Michaud, économiste
immobilier, BCV
Philippe Gabella, responsable de la
gestion de l'immobilier indirect suisse,
BCV**Graphisme**

© www.taz-communication.ch

Photographies

© BCV

AbonnementsPrenez contact avec
votre conseiller BCVinfo@bcv.ch
www.bcv.chPrix et indices de l'immobilier:
Wüest Partner, juillet 2021

Informations juridiques importantes

Exclusion de responsabilité. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans le présent document sont exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions présentées dans ce document peuvent être modifiées en tout temps et sans préavis.

Les prix de l'immobilier en propriété et les indices y relatifs présents dans ce document ont été calculés par Wüest Partner selon ses modèles d'évaluation; les loyers et les indices y relatifs font référence aux prix de l'offre calculés par Wüest Partner sur la base des annonces immobilières publiées sur internet et dans la presse écrite. Ces données sont publiées dans un but exclusivement informatif. La BCV et Wüest Partner déclinent toute responsabilité pour l'exactitude, l'actualité et l'exhaustivité de ces données, ainsi que pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à celles-ci.

Absence d'offre et de recommandation. Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement, de placement ou de transaction immobilière. Nous vous proposons de prendre contact avec vos conseillers pour un examen spécifique de votre profil de risques et de vous renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure SwissBanking «Risques particuliers dans le négoce de titres» (laquelle est notamment disponible dans les locaux de la BCV ou sur le site internet de celle-ci, à l'adresse suivante: www.bcv.ch/static/pdf/fr/risques_particuliers.pdf), avant toute opération. Nous attirons en particulier votre attention sur le fait que les performances antérieures ne sauraient être prises comme une garantie d'une évolution actuelle ou future.

Restrictions de diffusion. Certaines opérations et/ou la diffusion de ce document peuvent être interdites ou sujettes à des restrictions pour des personnes dépendantes d'autres ordres juridiques que la Suisse (par ex. Allemagne, UK, UE, US, US persons). La diffusion de ce document n'est autorisée que dans la limite de la loi applicable.

Marques et droits d'auteur. Le logo, respectivement la marque si applicable, BCV et Banque Cantonale Vaudoise sont protégés et ne peuvent pas être utilisés sans autorisation. Les prix de l'immobilier en propriété et loyers, ainsi que les indices y relatifs, calculés par Wüest Partner sont propriété de cette société et ne peuvent être reproduits sans autorisation de cette dernière. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite de la BCV.



Banque Cantonale Vaudoise
Case postale 300
1001 Lausanne

0844 228 228

www.bcv.ch

La banque des Vaudois depuis 1845

La BCV est la banque des habitants et des entreprises du canton de Vaud depuis sa création en 1845. Conformément à sa mission, elle contribue au développement de l'économie vaudoise, avec quelque 2000 collaborateurs, environ 60 agences, une connaissance approfondie du tissu économique et des compétences éprouvées dans ses différents métiers. La proximité de la BCV s'illustre également dans son engagement en faveur de la vie culturelle, sportive et sociale du canton. Par ses publications économiques, telles que *BCV Immobilier*, les études de l'Observatoire BCV de l'économie vaudoise ou (en collaboration avec l'État de Vaud, la CVCI et le CREA) le PIB vaudois, elle permet aux habitants et aux entreprises de mieux connaître l'économie du canton.

Plus d'informations sur la BCV, ses produits, ses services et ses publications sur www.bcv.ch.