

CONJONCTURE: L'ÉCONOMIE VAUDOISE PROFITE DE L'EMBEILLIE MONDIALE

Depuis 2016, la croissance économique mondiale se renforce et stimule toujours plus l'économie vaudoise. A la faveur également d'un taux de change de moins en moins pénalisant, la majorité des entrepreneurs vaudois se déclarent satisfaits de leurs affaires en avril 2018, notamment dans les services et la construction. Globalement, la situation devrait encore s'améliorer ces prochains mois. L'emploi devrait en bénéficier, mais de manière inégale selon les branches économiques.

En 2018, l'économie vaudoise continue de bénéficier de l'embellie à l'échelle mondiale amorcée courant 2016. En effet, selon les dernières prévisions du Fonds monétaire international (FMI), la croissance mondiale s'est encore raffermie en 2017 (+3,8%) et devrait se confirmer en 2018 (+3,9%). Ces éléments, parmi d'autres, ont conduit le groupe d'experts de la Confédération et le Créa (Institut d'économie appliquée de la HEC Lausanne) à réviser à la hausse les perspectives de croissance pour 2018, respectivement pour la Suisse (+2,4%) et le canton de Vaud (+2,5%).

Depuis le deuxième semestre 2017, les entrepreneurs vaudois (et suisses) profitent également d'un taux de change avec l'euro qui s'est quelque peu détendu depuis l'abandon du taux plancher par la Banque nationale suisse (BNS) en janvier 2015. Ce choc monétaire avait contraint les entreprises à s'adapter au renchérissement du franc pour faire face à la concurrence. La situation actuelle leur permet désormais d'avoir plus de flexibilité dans leurs options stratégiques (réadaptation des prix, investissements, recherche, reconstitution de fonds de réserve, etc.).

ENTREPRENEURS SATISFAITS

C'est dans ce contexte favorable que les réponses des entrepreneurs vaudois aux cinq enquêtes conjoncturelles d'avril (Commerce de détail, Construction, Hôtellerie-Restauration, Industrie et Services) sont dans l'ensemble positives. Globalement, près de 80% des sondés jugent la situation de leurs affaires satisfaisante ou bonne, avec des variations selon les branches [F1]. Dans les services, premier pourvoyeur d'emplois du canton, cette proportion atteint 92%. En revanche, c'est dans l'hôtellerie et la restauration que les entrepreneurs qui jugent la situation mauvaise sont les plus fréquents (35%). Toutefois, ils étaient deux fois plus nombreux à porter des jugements négatifs entre 2015 et 2016.

Dans l'industrie, la satisfaction est de mise dans la branche *Electronique, optique et précision* grâce à des carnets de commandes bien remplis, tandis que c'est plus rarement le cas dans la branche *Métallurgie et travail des métaux*, avec trois entrepreneurs sur dix mécontents. Dans la branche *Chimie et matières plastiques*, les avis sont très partagés. De son côté, la construction continue de

1-2 Conjoncture: l'économie vaudoise profite de l'embellie mondiale

» www.conjoncturevaudoise.ch

3-4 Le mètre carré loué est cher

» www.stat.vd.ch/condition_habitat

© 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

Responsables d'édition: Sylviane Brandt,
Léna Pasche

Rédaction: Claudio Bologna (CB),
Thomas Tüscher (TT)

Mise en page: Statistique Vaud

Imprimé en Suisse



STATISTIQUE VAUD

Département des finances
et des relations extérieures

bénéficier de l'essor démographique du canton et des investissements importants mis en œuvre afin de détendre le marché du logement. Quant au commerce de détail, il est désormais moins menacé par le tourisme d'achat, mais l'essor de la vente par Internet et le prix élevé des baux pèsent sur la rentabilité des enseignes.

PERSPECTIVES RÉJOUISSANTES

Les perspectives pour les mois à venir sont très encourageantes, sauf pour deux branches. En effet, interrogés sur la situation de leurs affaires au cours des six prochains mois, c'est uniquement dans les branches industrielles *Bois, autres produits non métalliques et Alimentation, boissons et tabac* que les entrepreneurs expriment davantage d'avis négatifs que d'avis positifs [F2]. Pour cette dernière branche, le solde net atteint -20 % (voir définition). Cette tendance à la baisse pourrait également inciter les professionnels de la branche à adapter leurs emplois au cours du 2^e trimestre.

Dans toutes les autres branches analysées, les entrepreneurs se montrent majoritairement optimistes au sujet de leurs affaires, même si certaines branches semblent plus

Les enquêtes conjoncturelles

Les enquêtes conjoncturelles sont réalisées par le Centre de recherches conjoncturelles (KOF) de l'EPFZ. La Commission Conjoncture Vaudoise (CCV), qui réunit d'importants acteurs privés et publics du tissu économique vaudois, analyse et publie cinq de ces enquêtes à l'échelle du canton de Vaud (Commerce de détail, Construction, Hôtellerie-Restauration, Industrie et Services).

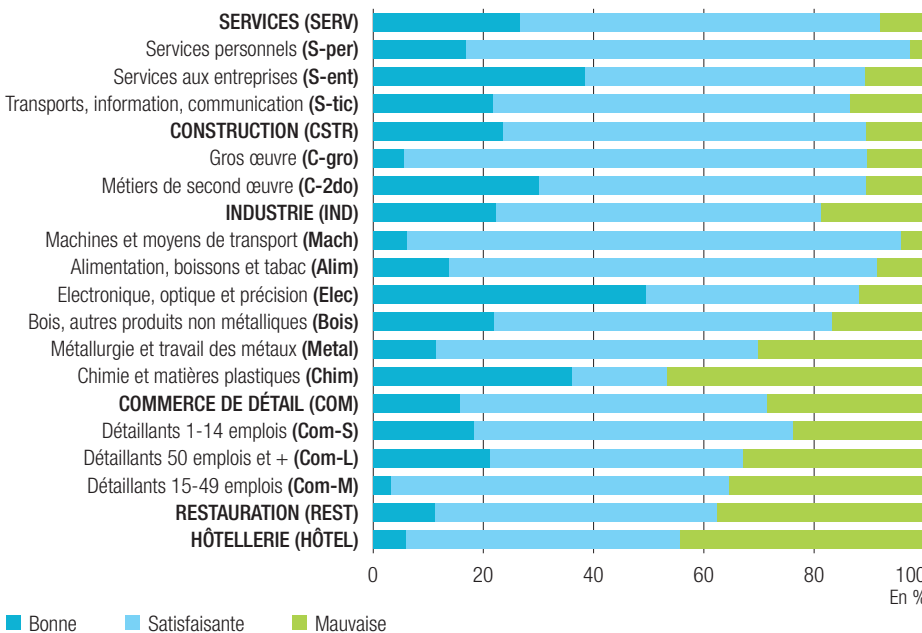
Les enquêtes mensuelles ou trimestrielles sont menées directement auprès des dirigeants d'entreprises. Pour chaque thématique abordée (les ventes, les prix, les effectifs, etc.), l'entrepreneur indique si la situation s'est améliorée, est restée stable ou s'est détériorée. Les questions portent également sur les perspectives pour les mois à venir.

Les soldes nets sont des indicateurs calculés pour chaque question en soustrayant le pourcentage de réponses négatives du pourcentage de réponses positives (après pondération par la taille de l'entreprise). Ainsi, pour chaque question, ils donnent une vision du solde net d'entreprises ayant une tendance à la hausse, respectivement à la baisse, et non une indication de niveau.

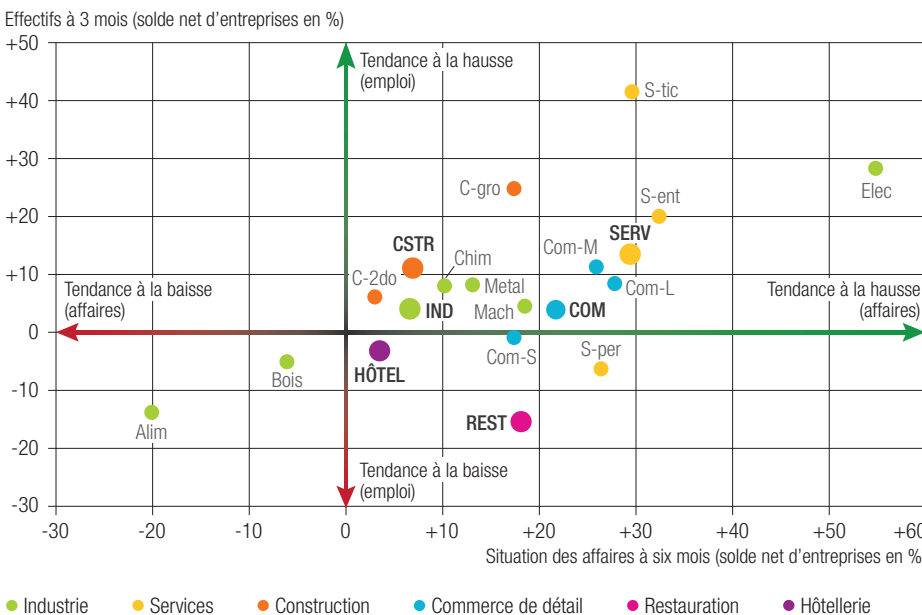
porteurs d'emplois que d'autres. En premier lieu, dans la branche *Electronique, optique et précision*, les avis favorables sont très largement répandus et coïncident avec une volonté d'accroître les effectifs. Les services restent le secteur porteur de l'économie vaudoise et les perspectives positives devraient être accompagnées de nouveaux emplois, notamment dans les *TIC* et les *Services aux entreprises*. En revanche, si dans le commerce de détail les commerçants sont également confiants pour les prochains mois, ils restent prudents quant aux effectifs. C'est également le cas pour la plupart des autres branches de l'industrie. La construction aura besoin de main-d'œuvre, principalement dans le gros œuvre, avec le retour des beaux jours. Si dans l'hôtellerie les opinions s'équilibrent, dans la restauration, on perçoit une tendance positive pour les affaires mais négative en termes d'emploi. | CB

Source des données : KOF/CCV. SECO. FMI. Créa.

[F1] SITUATION DES AFFAIRES, VAUD, AVRIL 2018



[F2] PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES, VAUD, AVRIL 2018



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.

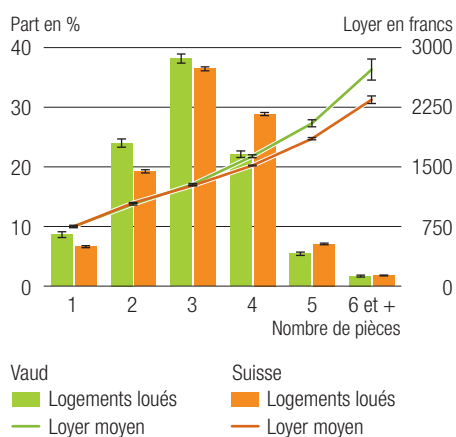
LES GRANDS LOGEMENTS VAUDOIS SONT PLUS CHERS

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.

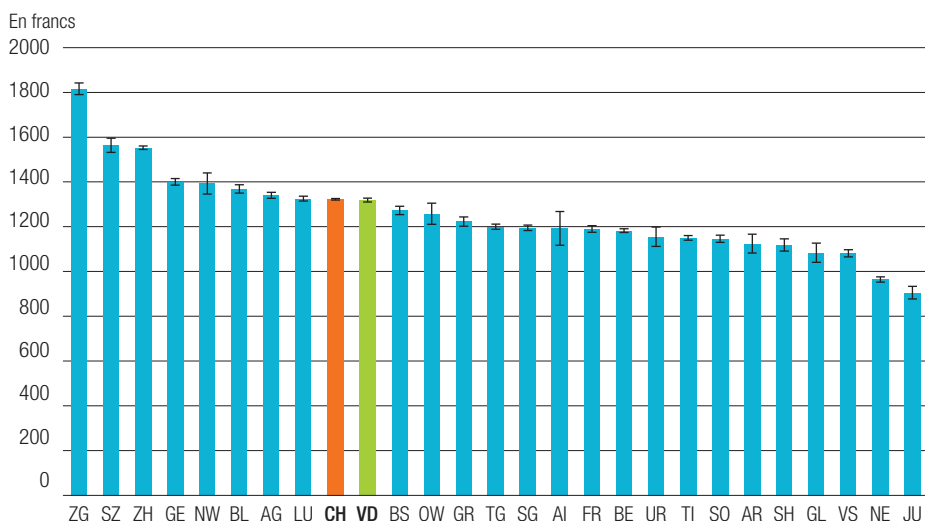
Si les loyers vaudois sont dans la moyenne suisse et que pour chaque taille ils sont supérieurs ou égaux, c'est que la structure des logements par taille diffère entre Vaud et la Suisse. Ainsi, dans le canton, les logements sont plus petits que la moyenne : 71 % d'entre eux comptent moins de quatre pièces, 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



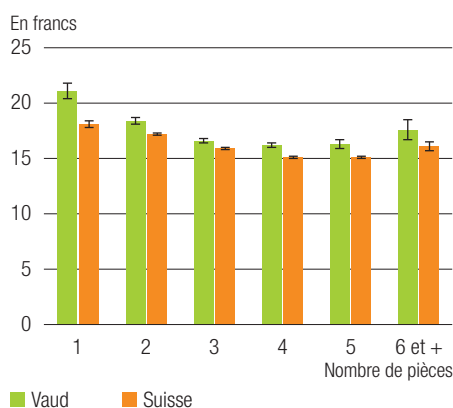
I Intervalle de confiance à 95%

[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.

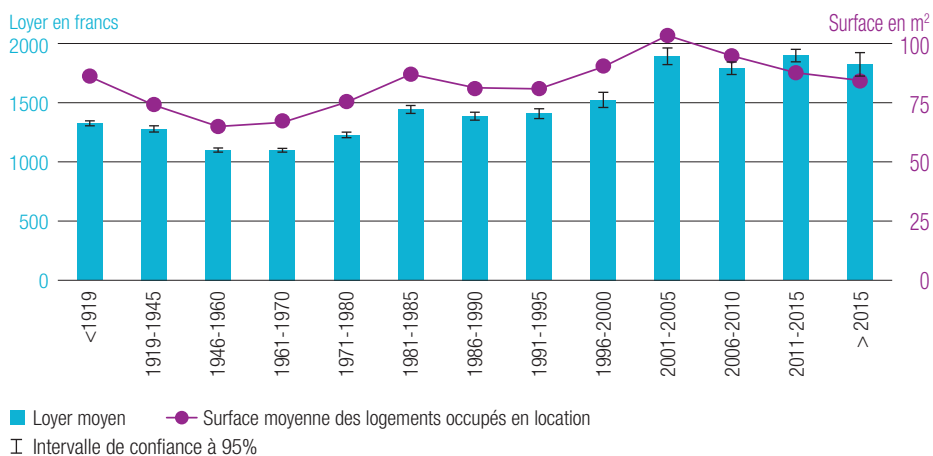
AU MÈTRE CARRÉ, LES LOCATAIRES VAUDOIS PAIENT PLUS

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.

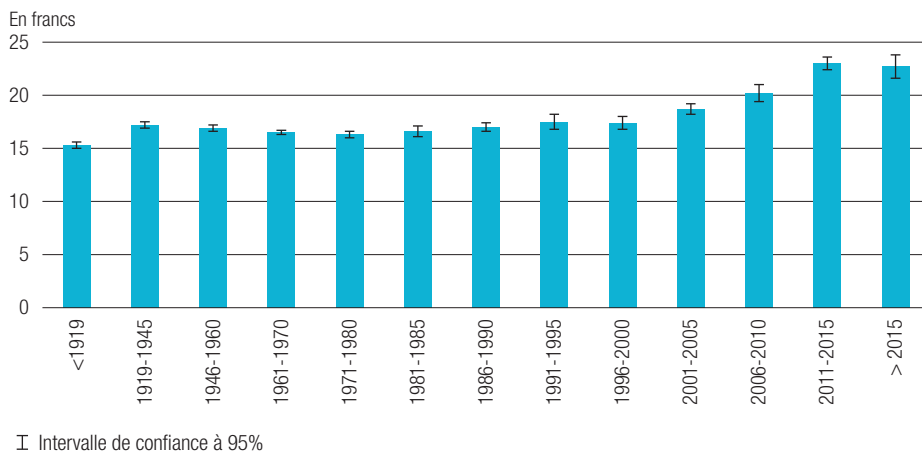
La surface moyenne des logements locatifs vaudois est inférieure à la moyenne nationale (77 m² contre 83 m²) et se situe parmi les plus faibles juste après les cantons de Bâle-Ville (74 m²) et de Genève (75 m²).

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.

