

LOGEMENTS VACANTS : ACCÉLÉRATION DE LA DÉTENTE

Au 1^{er} juin 2018, près de 4400 logements sont annoncés vacants dans le canton, dont 1000 disponibles uniquement à la vente. L'offre augmente par rapport à l'année dernière (+730 logements). Le taux global de vacance s'établit à 1,1%, en progression pour la troisième année consécutive. Cette détente ne s'observe toutefois pas dans tous les districts.

L'enquête annuelle sur les logements vacants dénombre 4390 logements disponibles à la vente ou à la location dans le canton de Vaud au 1^{er} juin 2018. Avec 730 objets de plus qu'un an auparavant, soit une hausse de 20%, le nombre de logements vacants augmente pour la neuvième année consécutive. Cependant, cela ne fait que trois ans qu'on observe une nette accélération de la hausse, avec des augmentations successives de 21% (+550 objets) en 2016, 15% (+470) en 2017 et 20% (+730) en 2018 [F1]. Il faut remonter au tout début de la pénurie de logements que connaît le canton, en 2000, pour trouver un nombre aussi élevé de logements vacants.

TAUX DE VACANCE...

Le taux global de logements vacants est ainsi passé de 0,7% en 2015 à 1,1% au 1^{er} juin 2018 (voir définitions en page 3) [F4]. Cependant, ce taux de vacance fait toujours état d'une pénurie de logements. Il faudrait environ 1700 objets vacants supplémentaires pour que le taux atteigne 1,5%, seuil généralement admis comme reflétant une situation équilibrée. La situation du logement est légèrement plus détendue au niveau suisse, avec un taux de vacance de 1,6% en 2018.

...ET LOGEMENTS À LOUER EN HAUSSE

Les logements vacants se répartissent entre 1000 objets destinés exclusivement à la vente et 3380 offerts à la location ou sur les deux marchés [T1]. Ces derniers augmentent (+725 unités) par rapport à l'année dernière alors que ceux destinés uniquement à la vente restent stables. L'évolution de ces deux segments est particulièrement différenciée ces trois dernières années: en passant de 1500 unités en 2015 à 3390 en 2018, les logements vacants à louer ont plus que doublé [F1]. En revanche, on dénombre 1000 logements à vendre en 2018 contre 1130 en 2015.

De fait, la part des locatifs dans le total des logements vacants augmente. Au 1^{er} juin de cette année, 77% des logements vacants sont disponibles sur le marché de la location [F5]. C'est à nouveau au début de la pénurie qu'il faut remonter pour trouver un nombre aussi élevé d'objets à louer et, qui plus est, dans une telle proportion (en 2000: 3300 objets à louer, représentant 75% du total des logements vacants).

On observe une corrélation entre la part de logements à louer et le taux de vacance: plus ce dernier est élevé, plus grande est la proportion de locatifs dans les logements vacants. Ainsi, au plus fort de

- 1-3 Logements vacants: accélération de la détente
» www.stat.vd.ch/log_vacants
- 4 71% des futurs écoliers expérimentent la vie en collectivité
» www.stat.vd.ch/accueil_scol

© 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: Alexandre Oetli

Rédaction: Thomas Tüscher (TT),
Sylviane Brandt (SB)

Mise en page: Statistique Vaud

Imprimé en Suisse



STATISTIQUE VAUD

Département des finances
et des relations extérieures

l'actuelle pénurie (0,4 % de logements vacants en 2009), seuls 52 % des logements vacants (780 objets) étaient disponibles à la location [F1].

Les 4390 logements vacants se composent de 3640 appartements et de 740 maisons individuelles. La majorité des appartements sont à louer (84%), mais ce n'est le cas que de 45 % des maisons individuelles.

PROGRESSION QUEL QUE SOIT LE NOMBRE DE PIÈCES

Par rapport à l'année dernière, le nombre de logements vacants a progressé quel que soit le nombre de pièces [F2]. La plus forte augmentation concerne les 5 pièces : +33 % en un an, soit 150 logements supplémentaires dont la quasi-totalité (146) vient étoffer le marché locatif. Les logements de 3 pièces et de 4 pièces croissent de 16 % et constituent à eux deux la moitié des logements vacants. Pour ces logements de taille moyenne, la hausse ne concerne que ceux proposés à la location. Les grands logements de 6 pièces et plus, après deux années de baisse en 2016 et 2017, sont eux aussi en légère augmentation (+5%). Néanmoins, le choix reste plus limité avec 380 objets dont seuls un tiers sont disponibles à la location.

PÉNURIE DANS LE GRAND LAUSANNE

La hausse du taux de vacance ne s'observe pas sur l'ensemble du territoire cantonal [F3]. Ainsi, le taux stagne dans les districts de Nyon (1,0%) et du Jura-Nord vaudois (1,1%). La situation se péjore même dans les districts du Gros-de-Vaud (0,9%

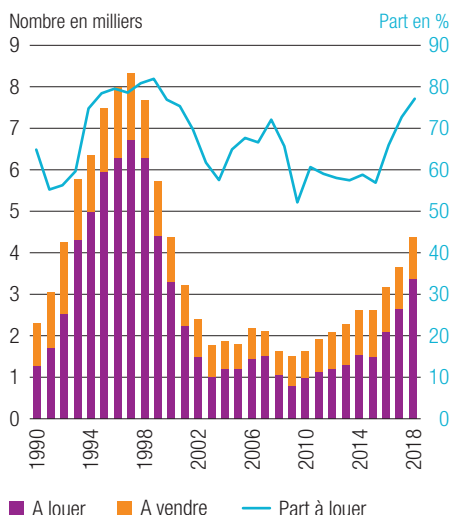
en 2018 contre 1,0 % en 2017) et surtout dans l'Ouest lausannois. Dans ce dernier, le taux de vacance chute à 0,3 % (contre 0,7 % en 2017) et fait de ce district celui au taux le plus faible du canton. On y compte 120 logements vacants contre 250 l'an dernier. Le nombre de logements vacants y diminue dans six de ses huit communes.

Par rapport à l'année dernière, le taux de vacance augmente dans six des dix districts vaudois. Ceux de Broye-Vully et de Lausanne enregistrent l'augmentation la plus marquée (+70%). Ainsi, dans ce dernier, on dénombre 260 logements vacants supplémentaires par rapport à l'année dernière. C'était dans ce district que la pénurie se faisait le plus lourdement sentir jusqu'à cette année et son taux de vacance passe de 0,4 % en 2017 à 0,7 % en 2018.

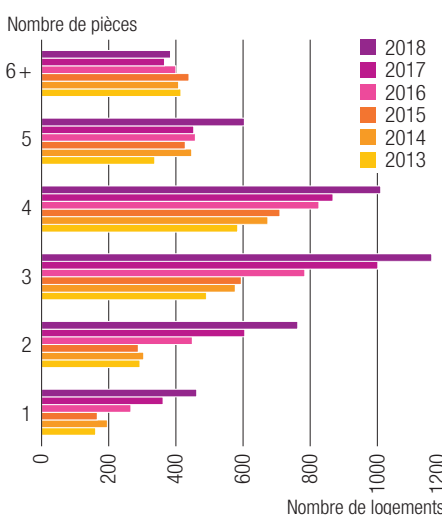
LES LOGEMENTS SORTENT DE TERRE

L'activité de la construction a été particulièrement élevée dans le canton ces cinq dernières années. Depuis 2013, plus de 4500 nouveaux logements sortent annuellement de terre. Il faut remonter à la fin des années huitante pour trouver un rythme de construction comparable. En 2016, on compte même un nombre record de 5570 nouveaux logements. Le district de Lausanne s'inscrit dans cette forte dynamique de construction en concentrant 20% du total des logements construits en 2016 et 2017. Sur cette même période, 13% des nouveaux logements ont été construits dans le district de l'Ouest lausannois. Même si le

[F1] LOGEMENTS VACANTS SELON L'OFFRE, VAUD



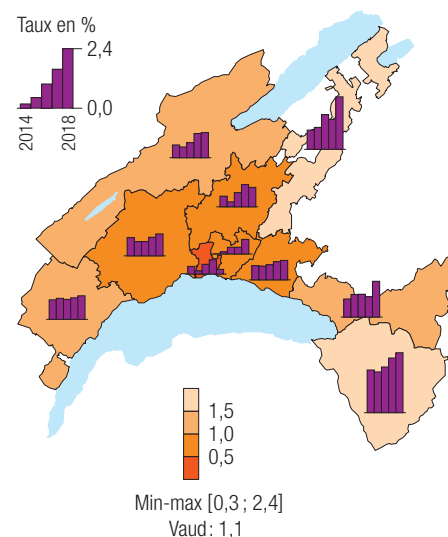
[F2] LOGEMENTS VACANTS SELON LA TAILLE, VAUD



[T1] LOGEMENTS VACANTS PAR DISTRICT, VAUD

District	Logements vacants au 1 ^{er} juin 2018				Taux de logements vacants en %	
	Total	dont maisons individuelles	A louer	A vendre	2017	2018
Vaud	4385	744	3382	1003	0,9	1,1
Aigle	726	157	424	302	2,2	2,4
Broye-Vully	439	58	392	47	1,3	2,1
Gros-de-Vaud	165	42	129	36	1,0	0,9
Jura-Nord vaudois	498	72	411	87	1,1	1,1
dont La Vallée	65	16	54	11	1,0	1,5
Lausanne	624	35	592	32	0,4	0,7
Lavaux-Oron	263	68	218	45	0,8	0,9
Morges	367	94	293	74	0,9	1,0
Nyon	475	123	329	146	1,0	1,0
Ouest lausannois	120	2	113	7	0,7	0,3
Riviera-Pays-d'Enhaut	708	93	481	227	0,9	1,5
dont Pays-d'Enhaut	59	10	8	51	1,2	1,3

[F3] TAUX DE LOGEMENTS VACANTS, VAUD



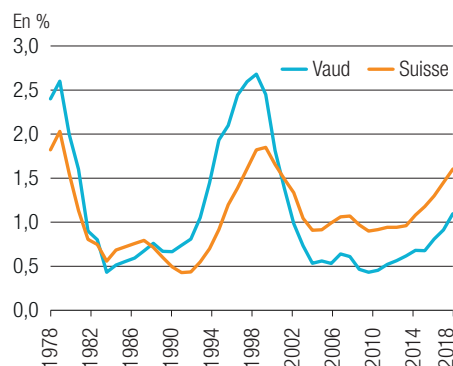
rythme de construction y est en augmentation, le taux de vacance baisse, ce qui traduit une forte demande dans ce district. Dans celui de Broye-Vully, avec plus de 550 nouveaux logements construits en 2017 (+60%), l'évolution est la plus marquée avec un taux de vacance qui passe de 1,3% à 2,1%.

Avec 2,4% de logements vacants, c'est le district d'Aigle qui offre les meilleures perspectives à qui cherche un logement. Au cours de ces dix-neuf années de pénurie vaudoise, il n'a jamais enregistré de taux de vacance inférieur à 1%. Il se caractérise cependant par une proportion record de logements à vendre (plus de 40%) [F5]. Par ailleurs, il reste à savoir si les objets disponibles à la location correspondent aux aspirations et aux ressources d'une majorité de la population.

LOCAUX VACANTS EN BAISSÉ

Parallèlement au dénombrement des logements vacants, une enquête relève la surface des locaux commerciaux ou industriels vacants. Au 1^{er} juin 2018, 158 700 m²

[F4] TAUX DE LOGEMENTS VACANTS, VAUD ET SUISSE



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.

Taux de vacance sur le marché locatif

Parmi les 4390 logements vacants en 2018, 3380 sont offerts à la location. On estime par ailleurs que le parc locatif vaudois est d'environ 260 000 logements. Cela porte à 1,3% le taux de vacance observé sur ce marché. Précisons que c'est au taux de vacance sur le marché locatif que fait référence la législation cantonale s'appliquant en situation de pénurie et obligeant le bailleur, lors d'un changement de locataire, à mentionner sur le nouveau bail le loyer demandé précédemment et les motifs d'une hausse éventuelle. La loi s'applique lorsque le taux de vacance cantonal est inférieur à 1,5% du parc locatif, ce qui est le cas depuis 2001.

(615 locaux) sont disponibles dans le canton. La surface baisse de 28 000 m² par rapport à l'année dernière, cela après cinq années de hausse consécutives [F6].

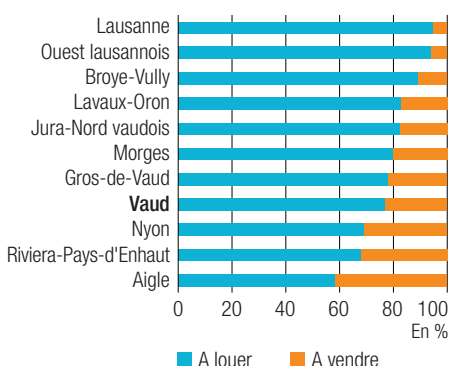
Les bureaux ou cabinets médicaux, avec quelque 57 000 m², constituent la surface

la plus élevée. En diminution de 19% par rapport à 2017, 60% de ces surfaces se répartissent entre les districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois.

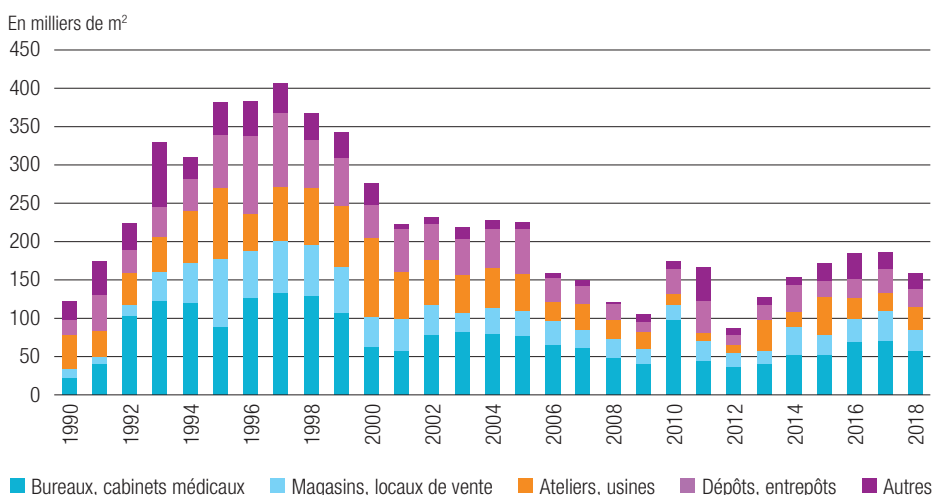
La surface vacante des magasins et autres locaux de vente (environ 28 000 m²), dont plus de la moitié se situe dans le district d'Aigle, baisse de 28%. Cette diminution est due presque en totalité à la baisse des surfaces commerciales disponibles exclusivement à la vente.

La quasi-totalité (99%) des surfaces vacantes à usage de dépôt (entrepôts, hangars) sont disponibles à la vente. La surface totale s'est réduite de 24% en une année pour atteindre 24 000 m², dont un quart se situe dans le district du Jura-Nord vaudois et un autre quart dans l'Ouest lausannois. Le seul mouvement annuel à la hausse s'observe pour les ateliers et usines qui, avec 5400 m² de surface vacante supplémentaire cette année, totalisent 30 000 m² essentiellement répartis entre les districts d'Aigle, de Morges et du Jura-Nord vaudois. | TT

[F5] LOGEMENTS VACANTS PAR DISTRICT, VAUD, 2018



[F6] SURFACES VACANTES SELON L'AFFECTATION, VAUD



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.

