

BCV

IMMOBILIER



LE MARCHÉ IMMOBILIER VAUDOIS

JUIN 2026

GROS PLAN SUR...
Pénurie de
logements
sous la loupe

ATLAS
Les prix par
commune et
par district

UN QUART DE SIÈCLE DE PÉNURIE DE LOGEMENTS

Avec un taux de logements vacants qui n'a jamais atteint le seuil d'équilibre estimé à 1,5% depuis l'année 2000, les Vaudoises et les Vaudois à la recherche d'un logement sont confrontés à une forte pénurie et au manque de perspectives d'amélioration. Il y avait bien eu une relative détente entre 2010 et 2020, avec un taux de vacance qui est passé de 0,4% à 1,4% dans le canton, mais cela n'a pas duré. Depuis, le taux de logements est redescendu, s'inscrivant à 0,9% en 2025.

Les causes ont varié au fil des ans. En ce qui concerne les premières années du siècle, il faut mentionner les suites de la crise immobilière des années 1990 et le phénomène de thésaurisation. Ensuite, les effets de la mise en œuvre du Plan directeur cantonal (PDCn) et des grandes démarches de planification ont permis une détente. Des études éditées par l'Observatoire BCV de l'économie vaudoise et soutenues par l'État de Vaud ainsi que d'autres partenaires avaient analysé ce phénomène.

Cependant, à partir de 2020 et de la pandémie de COVID-19, le mouvement s'est inversé et le taux de vacance est repassé en dessous de 1% en 2023. Cette nouvelle édition de *BCV Immobilier* s'intéresse à ces développements récents. D'un côté, il y a des facteurs propices à la construction de logements, tels qu'un environnement de taux d'intérêt favorable et une demande solide, alimentée par la démographie. Mais, de l'autre, la construction de logements ralentit et s'inscrit bien en deçà de la demande. Entre les deux, le cadre législatif agit comme un frein. Le Canton de Vaud l'a d'ailleurs bien compris, avec la mise en consultation jusqu'à fin juin d'une révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, visant notamment à accélérer les procédures.

Vous trouverez plus de détails sur cette analyse dans le dossier de cette édition de *BCV Immobilier*, aux pages 7 à 11. Ce sujet pourrait nous occuper encore longtemps du fait d'une faible réactivité de l'offre immobilière à la demande, et un retour à la normale prendra encore plusieurs années.

Bonne lecture!



David Michaud
Économiste immobilier
BCV

SOMMAIRE

4 Le contexte économique en un coup d'œil
**Immobilier vaudois: poursuite de la
dynamique malgré les incertitudes**

7 Gros plan sur...
**Pénurie de logements
sous la loupe**

12 Atlas
Les prix par commune et par district

21 Loyers et immobilier commercial
**Construction de logements locatifs en berne,
hausse des surfaces commerciales vacantes**

22 Immobilier indirect
Une phase de consolidation

IMMOBILIER VAUDOIS: POURSUITE DE LA DYNAMIQUE MALGRÉ LES INCERTITUDES

Malgré les craintes sur la conjoncture en raison d'un environnement économique chahuté par les tensions commerciales et géopolitiques, le marché immobilier vaudois a conservé son élan: les prix des maisons individuelles ont augmenté de 7,0% en 2025 et ceux des appartements en propriété par étages (PPE) de 4,3%. Il a notamment bénéficié du soutien de taux d'intérêt toujours bas.

Taux hypothécaires bas, démographie dynamique et offre contenue: les mêmes ingrédients soutiennent depuis plusieurs années le marché de l'immobilier en propriété individuelle dans le canton. Après une année 2023 peu dynamique en raison d'une remontée provisoire des taux d'intérêt, l'année 2024 avait été marquée par un rebond grâce à une détente des coûts de financement. Cet élan est resté présent en 2025: les prix des villas ont encore augmenté de 7,0% et ceux des PPE de 4,3%. Dans tous les districts, ils s'inscrivent ainsi à des niveaux record.

La dynamique était en revanche toujours en retrait par rapport à l'évolution observée durant certaines périodes depuis le début du siècle. Ainsi, la progression des prix avait largement dépassé le seuil de 10% il y a dix ou vingt ans.

LE TAUX DIRECTEUR DE LA BNS À 0%

Les coûts de financement sont restés bas en 2025, avec des taux hypothécaires fixes à 5 et 10 ans voisins de la barre des 2%. Ils évoluent à ce niveau depuis mi-2024, après être remontés jusqu'à environ 3% en 2023 sur fond de remontée de l'inflation, liée à la guerre en Ukraine et

à la crise énergétique. Les taux hypothécaires ont ainsi suivi une courbe similaire à celle du taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS). Ce dernier était passé de -0,75% à 1,75% entre juin 2022 et juin 2023, puis redescendu à 0% en juin 2025.

Le contexte économique a été perturbé l'an dernier par l'introduction de droits de douane élevés par les États-Unis, qui ont évolué en fonction des décrets, des accords et des décisions de la justice. L'impact sur la croissance a cependant été limité. Selon les estimations de la Commission Conjoncture vaudoise, celle-ci a même légèrement accéléré dans le canton, passant de 2,1% en 2024 à 2,4% en 2025, avec le soutien de la constitution de stocks aux États-Unis avant la hausse des taxes à l'importation ainsi que d'une demande intérieure robuste.

SIGNAUX POSITIFS DANS UN CONTEXTE MITIGÉ

Le marché de l'emploi a également été relativement solide. Le nombre d'emplois (en équivalent plein temps) dans le canton est resté stable, et ce, aussi bien dans le secondaire que dans le tertiaire. Le taux de chômage est, quant à lui, passé de 3,9% en moyenne sur l'année en 2024 à 4,5% en 2025.

Dans ce contexte mitigé, quelques signaux positifs étaient à relever. Notamment, la croissance démographique se poursuit, avec une hausse de la population vaudoise de 1,0% en 2025. Quant à l'inflation, elle est passée de 1,1% en moyenne en 2024 à 0,2% en 2025; cette stabilité s'est notamment expliquée par la baisse des prix des produits importés, en particulier ceux de l'énergie.

La demande intérieure, qui soutient habituellement la conjoncture dans le canton durant les phases de faiblesse de l'économie mondiale, est toujours solide. Les indicateurs de la Commission Conjoncture vaudoise, relevés fin mars, montrent une marche des affaires résistante.

MARCHÉ DU LOGEMENT TENDU

Du côté de l'offre, la construction de logements peine à suivre: quelque 2 920 nouveaux objets, en location ou en propriété individuelle, doivent être mis sur le marché en moyenne en 2025 et en 2026, contre environ 4 700 par an en moyenne entre 2020 et 2024. Le taux de logements vacants s'inscrivait au 1^{er} juin 2025, comme en 2023 et 2024, légèrement en dessous de 1,0%; dans tous les districts, il est en dessous du seuil de 1,5%,

considéré comme correspondant à un marché équilibré. La détente dont avait bénéficié le marché du logement jusqu'en 2020, avec un taux de logements vacants qui était remonté jusqu'à 1,4%, fait partie du passé.

Autre signe dans ce sens: les loyers offerts sur le marché sont en hausse. Après une baisse de quelque 22,1% entre mi-2014 et début 2022, ils ont à nouveau augmenté de 10,9% en quatre ans.

MARCHÉ TOUJOURS DYNAMIQUE

Les perspectives sont teintées d'incertitude. Le conflit au Moyen-Orient et ses effets sur les prix de l'énergie et les chaînes d'approvisionnement conduisent à une légère remontée de l'inflation et des taux d'intérêt. Si ce contexte était de nature à freiner la croissance dans le canton, à l'heure d'écrire ces lignes, les effets semblaient toutefois limités: de janvier à mai, le renchérissement est passé de 0,1% à 0,6% en rythme annuel, remontant ainsi à son niveau le plus élevé depuis 18 mois. Sur cette période, le rendement des obligations à 10 ans de la Confédération a, pour sa part, augmenté

de 0,1 point de pourcentage, à plus de 0,4%. Malgré cela, les taux hypothécaires restent relativement peu élevés en comparaison historique: environ 1,8% début juin pour un emprunt à taux fixe à 5 ans et 2,1% pour un prêt à 10 ans.

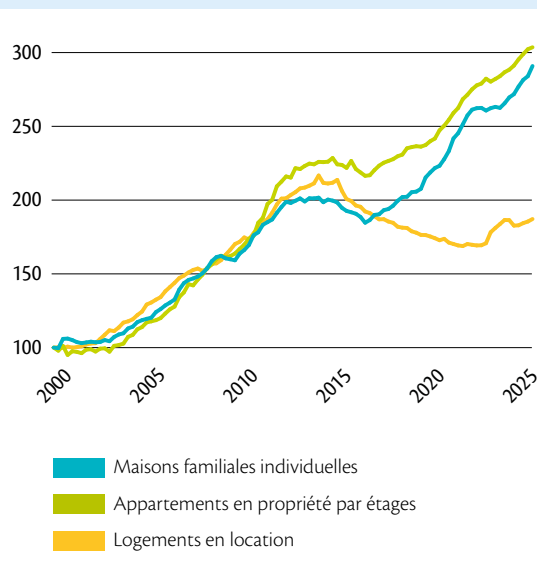
D'autres facteurs soutiennent le marché immobilier, tels que la démographie, avec une hausse de la population vaudoise de 0,9% au premier trimestre, et le manque de nouveaux logements. Une poursuite de la hausse des prix des villas et des appartements en PPE semble ainsi se dessiner; le potentiel d'appréciation est toutefois limité par le niveau des prix. Dans l'immobilier de rendement, le bas niveau des rendements obligataires est de nature à alimenter l'intérêt des investisseuses et des investisseurs. Enfin, les surfaces commerciales restent soumises à la conjoncture, ainsi qu'aux évolutions structurelles, comme le télétravail, le commerce en ligne ou le tourisme d'achat.

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: BGV

PRIX DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ ET LOYERS



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

LES TAUX D'INTÉRÊT REMONTENT LÉGÈREMENT

Les taux hypothécaires ont vraisemblablement atteint un plancher. La pression inflationniste liée au conflit au Moyen-Orient déclenché fin février s'est traduite par une légère remontée des taux d'intérêt. Si le taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS) est resté à 0%, le rendement des obligations à 10 ans de la Confédération a sensiblement augmenté, passant de 0,3% durant les deux premiers mois de l'année à 0,6% en mai, avant de redescendre à 0,4% début juin. Quant aux taux hypothécaires fixes à 5 ans, ils se sont rapprochés de 2%, alors que ceux à 10 ans ont franchi ce seuil à début juin, les premiers s'inscrivaient à environ 1,8% et les seconds à 2,1%.

L'environnement économique est devenu plus incertain depuis le changement de cap de la politique commerciale américaine, avec l'annonce début avril 2025 de droits de douane élevés sur une large liste de produits importés aux États-Unis depuis la plupart des économies du monde. Entre les décrets du gouvernement, les accords et les décisions de justice, ces droits de douane ont fortement varié, notamment entre 10% et 39% pour

la Suisse. La conjoncture n'a cependant guère été freinée en 2025, grâce à la production visant à alimenter les stocks avant l'entrée en vigueur de ces taxes à l'importation. L'inflation et les taux d'intérêt sont restés bas. La BNS a même ramené son taux directeur à 0% en juin 2025 et la menace du retour des taux négatifs a été présente durant une partie de l'année.

GUERRE AU MOYEN-ORIENT

Un nouveau choc est survenu fin février 2026, avec le début de la guerre au Moyen-Orient. Les prix de l'énergie ont pris l'ascenseur et la route commerciale passant par le détroit d'Ormuz a été fermée, perturbant certaines chaînes d'approvisionnement. L'inflation est remontée partout dans le monde; ce faisant, en Suisse, elle a été modérée par une légère appréciation du franc.

Ainsi, alors que le renchérissement se rapprochait de 0% en 2025, il est remonté en 2026, pour s'inscrire à 0,6% en mai, son niveau le plus élevé depuis 18 mois. Les taux d'intérêt ont suivi une courbe similaire, avec une hausse de 0,1 point de pourcentage du rendement des obligations à 10 ans de la Confédération. Ce qui s'est observé en Suisse a aussi été constaté

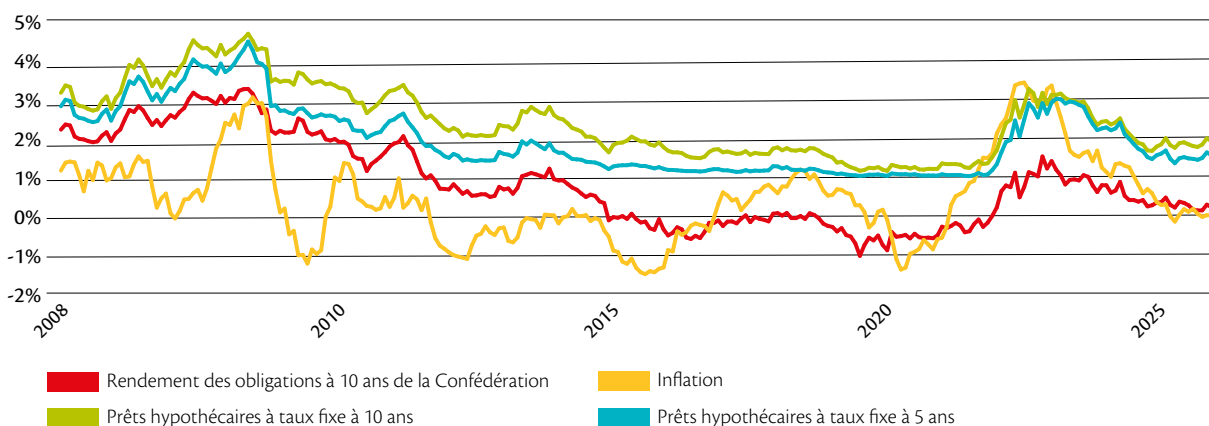
dans d'autres pays. Ainsi, le rendement des bons du Trésor américain est passé de 4,1% au début de l'année à 4,5% début juin et celui du Bund allemand de 2,8% à 3,0%.

INCERTITUDE POUR LES MOIS À VENIR

L'évolution pour les mois à venir était, à l'heure d'écrire ces lignes, difficile à anticiper. Elle dépendra notamment de la durée du conflit au Moyen-Orient. Trois mois après le début des hostilités, les pourparlers entre l'Iran et les États-Unis n'avaient pas abouti. Les prix de l'énergie restaient ainsi élevés, alors que se dessinait, en cas de poursuite du conflit, un risque de pénurie pour l'été, selon l'Agence internationale de l'énergie (AIE).

Cependant, quoi qu'il en soit, il semble peu vraisemblable que les taux baissent à nouveau. Entre décembre et juin, la prévision d'inflation pour 2026 de la BNS est passée de 0,3% à 0,6%. Quant à la prévision de rendement des obligations de la Confédération à 10 ans du Secrétariat d'État à l'économie, elle est passée de 0,3% à 0,5%.

ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES ET DE L'INFLATION EN SUISSE



Sources: Banque nationale suisse, calculs BCV

PÉNURIE DE LOGEMENTS SOUS LA LOUPE

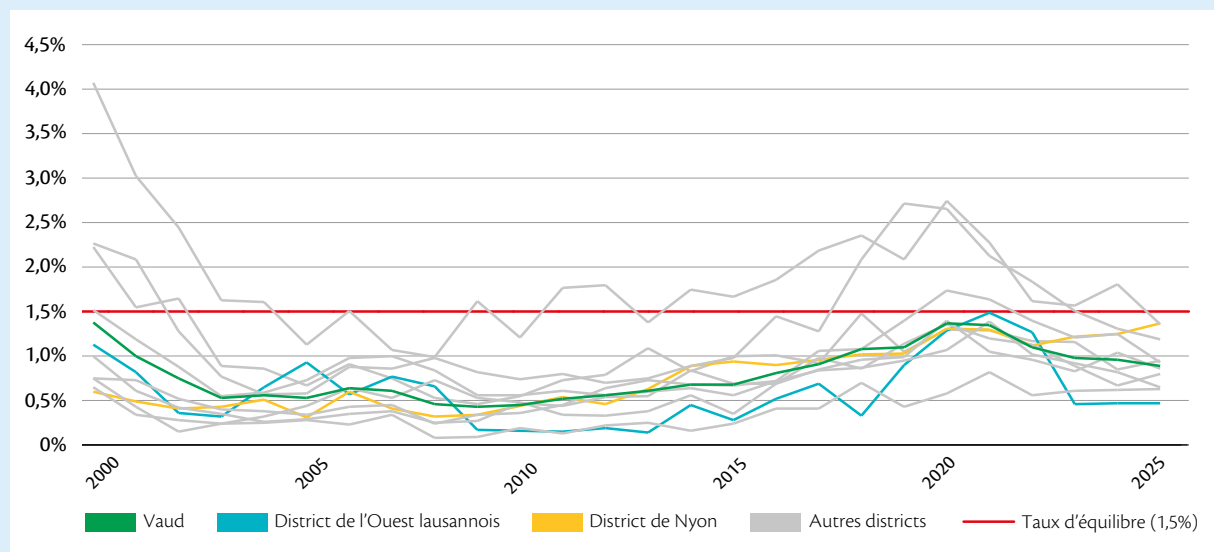
La pénurie de logements s'aggrave dans le canton depuis le début de la décennie. Le taux de vacance est repassé en dessous de 1%, loin du seuil d'équilibre de 1,5%. Malgré plusieurs facteurs favorables, tels que les taux d'intérêt et la démographie, le cadre législatif sur l'aménagement du territoire freine la construction de nouveaux logements et l'offre est en retrait par rapport à la demande.

Les personnes à la recherche d'un logement dans le canton ne peuvent que constater un manque persistant: peu de logements disponibles sur le marché et, pour chacun, un nombre très élevé de prétendantes et de prétendants. Au regard du droit du bail, la situation du marché immobilier résidentiel se mesure avec le taux de vacance et son seuil d'équilibre admis à 1,5%. Or, depuis le début du 21^e siècle, ce seuil d'équilibre n'a jamais été atteint. Pire, depuis la crise sanitaire, le taux de vacance est en repli constant. Au 1^{er} juin 2025, il s'inscrivait à 0,9%.

Pour être à l'équilibre, avec un taux de logements vacants de 1,5%, le canton devrait disposer de 6600 logements libres. Au 1^{er} juin 2025, seuls 3900 étaient recensés, soit un déficit de près de 2700 unités. Ce chiffre est représentatif de l'insuffisance depuis le début du siècle: la moyenne des 25 dernières années s'inscrit à 2600 unités. La situation ne devrait pas s'améliorer: la production de logements dans le canton de Vaud était en dessous de 3000 unités l'an dernier et, cette année, elle devrait juste atteindre ce seuil.

L'offre de nouveaux logements demeure quantitativement l'une des plus basses du dernier quart de siècle. Le nombre d'habitations mises sur le marché en 2025 et 2026 devrait s'inscrire en recul de 40% par rapport à la moyenne des cinq années précédentes. Si l'affaiblissement de la production concerne tous les types d'habitats, les plus touchés sont les appartements en propriété par étages, affectés tant par le recul global de la construction que par l'attrait de l'immobilier de rendement.

TAUX DE VACANCE



Source: Office fédéral de la statistique



POLITIQUE MONÉTAIRE FAVORABLE À L'IMMOBILIER

L'analyse des investissements dans la construction de logements confirme cette tendance. Sur ce plan, le recul est toutefois plus limité, ce qui s'explique notamment par l'augmentation du coût des nouvelles constructions liée à la forte poussée d'inflation entre

2022 et 2023. La crise sanitaire puis le déclenchement de la guerre en Ukraine avaient généré une hausse des prix de la construction de plus de 11% sur deux ans. À volume comparable, les investissements ont ainsi moins reculé.

La baisse des investissements intervient dans un contexte particulier, avec des facteurs fondamentaux qui

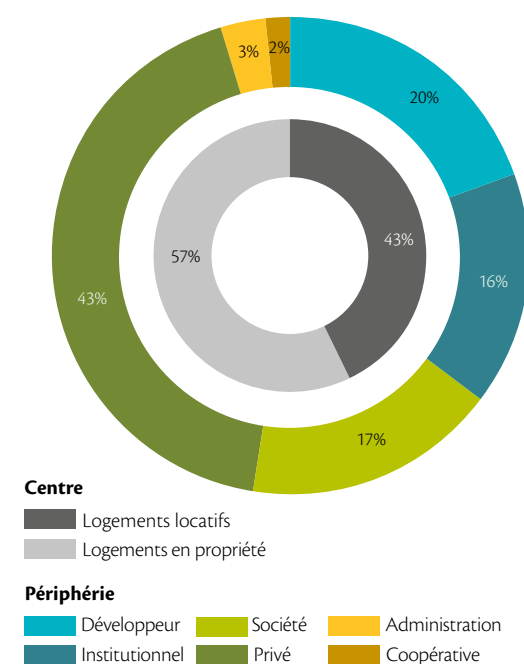
devraient pourtant encourager la construction de logements. Les coûts de financement sont bas, en lien notamment avec la politique monétaire très accommodante de la Banque nationale suisse (BNS). Ainsi, à environ 1,8% et 2,1% respectivement, les taux hypothécaires fixes à 5 et 10 ans évoluent à un niveau proche de leur moyenne recensée durant la période

IMPÉRATIF DE RENDEMENT

Un recensement des montants prévus pour la réalisation des travaux sur les douze mois, dans lequel six catégories d'investisseurs ont été distinguées, montre que le rendement est une nécessité pour une majorité d'entre eux: plus de 43% des coûts ont été supportés par des particuliers, 20% par des développeurs et enfin 33% par des sociétés et des institutionnels (respectivement 17% et 16%). Le solde concerne les administrations (3%) et les coopératives (2%).

Seules les administrations et les coopératives peuvent privilégier l'intérêt social pour leurs placements immobiliers. Toutefois, même si annuellement leurs investissements sont substantiels (61 millions de francs), ils représentent moins de 5% du total (1294 millions). S'agissant des objets destinés à la location, cette part grimpe à 10%, mais demeure très inférieure à la part des institutionnels (32% ou 178 millions). Ces derniers ont pour mission de financer les prestations dues à leurs assurés et sont de ce fait soumis à un impératif de rendement.

DÉPENSES DANS LA CONSTRUCTION EN 2025 SELON LE TYPE D'INVESTISSEUR



Sources: Infopro Digital Schweiz GmbH, Camac, agrégation BCV

des taux négatifs (environ un demi-point de pourcentage en plus, lire également en page 6). De plus, sur les 24 derniers mois, ils accusent une baisse substantielle (d'environ 1 point de pourcentage) et le bas niveau des rendements obligataires remet l'immobilier dans le radar des investisseurs institutionnels. Du côté de la demande, la population vaudoise a augmenté de 1,3% par an en moyenne depuis 2000, ce qui correspond à 9 500 habitantes et habitants supplémentaires chaque année. L'offre est en décalage, comme le montre la baisse du taux de logements vacants.

Il est fort probable que, à moyen terme, la pénurie de logements reste d'actualité dans le canton. Ainsi, les 3 000 nouveaux logements attendus pour 2026 devraient subvenir aux

besoins de quelque 6 600 nouvelles habitantes et nouveaux habitants, ce qui correspond à une augmentation de la population de 0,8%, un rythme très inférieur à la moyenne depuis le début du 21^e siècle.

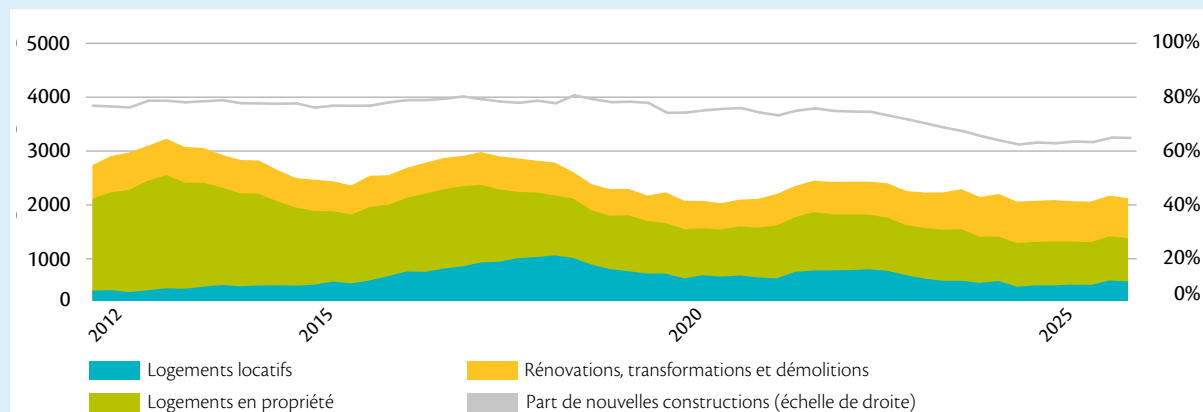
DES VENTS CONTRAIRES

La difficulté à trouver un nouveau logement n'est pas la seule conséquence de la pénurie; il faut aussi dépenser plus pour acheter ou louer une nouvelle habitation. Entre début 2000 et fin 2025, les prix des logements en propriété ont été multipliés par trois dans le canton, avec des hausses de 4,2% par an pour les maisons individuelles et de 4,4% pour les appartements en PPE, selon les indices de Wüest Partner. Du côté des loyers de l'offre, l'augmentation

est également significative, 87% ou 2,5% par an. En 2025, la progression a été similaire à la moyenne dans le canton de Vaud pour les loyers de l'offre, mais inférieure à l'évolution des prix pour les PPE et les villas. Au vu de la production anticipée ces prochaines années sur la base du recensement des permis de construire accordés, il semble peu probable que la tendance s'inverse à moyen terme.

Et ce, malgré des besoins persistants et un fort attrait pour l'investissement immobilier. La cause de cette dichotomie est à chercher dans les conditions-cadres, plus précisément dans la volonté d'une production davantage issue de la densification. Avant la «grande» révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), acceptée en votation populaire

INVESTISSEMENTS DANS LE LOGEMENT



Sources: Infopro Digital Schweiz GmbH, Camac, agrégation BCV

le 3 mars 2013, l'urbanisation s'effectuait principalement par un étalement urbain. La disponibilité de terrains nus permettait à la production de fluctuer en fonction des besoins résidentiels et de l'attrait pour la propriété.

Si la révision de la LAT est apparue nécessaire au vu de l'absence d'extensibilité du foncier suisse et utile en regard des exigences en matière de mobilité, les contraintes qu'elle entraîne expliquent le recul de la production. En effet, les travaux de densification en milieu habité sont des interventions lourdes. Comparée à une nouvelle construction sur un terrain nu en périphérie, cette production impacte plus de riveraines et de riverains. De plus, intervenir sur un immeuble existant nécessite de prendre en compte davantage d'éléments: les locataires conformément au cadre légal en vigueur, la technique, la structure et la vétusté du bâtiment, les exigences en matière d'énergie, les éventuels aspects patrimoniaux, le cadre imposé par l'aménagement du territoire, ainsi que les droits réels (inscription au registre foncier). Pour l'investisseur, en plus d'oppositions qui aboutiraient au rejet du projet, cette complexité crée des risques qui peuvent se matérialiser par des surcoûts, des retards ou les deux.

L'incitatif financier qui se mesure à l'aune du rapport entre l'investissement et le produit locatif anticipé est au cœur de

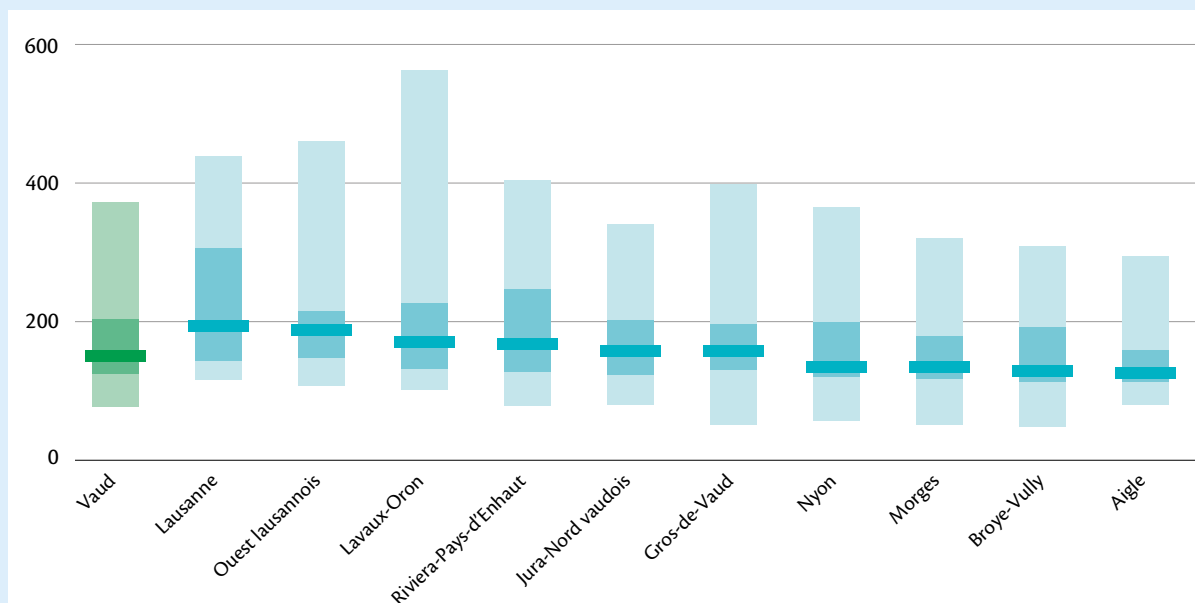
la décision d'investissement. Démolir et reconstruire nécessite un investissement supérieur à un assainissement et une surélévation. Par conséquent, le produit locatif anticipé devrait être apprécié d'autant. Toutefois, dans un objectif de maintenir des loyers abordables, la législation cantonale vaudoise limite les répercussions de ces investissements sur les loyers. Au final, si le propriétaire dispose d'une réserve constructible et que celle-ci peut engendrer une rentabilité suffisante à l'unique condition d'être exploitée dans le cadre d'une surélévation, il est probable qu'elle ne se réalise pas.

DENSIFICATION, UN VŒU PIEUX?

La rentabilité n'est pas le seul obstacle à la densification. Les riveraines et les riverains sont de plus en plus réticents aux développements immobiliers à proximité de chez eux. Ce phénomène est désigné par l'acronyme «NIMBY», soit «Not in my back yard» ou «pas près de chez moi». Les motifs d'opposition sont divers: il peut s'agir des nuisances engendrées lors de la réalisation des travaux, de l'empreinte visuelle du bâti projeté, de la disparition d'espaces verts ou de l'augmentation de la population.

Les obstacles à la construction sont visibles dans la durée d'obtention des permis de construire. Des projets au

NOMBRE DE JOURS POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE



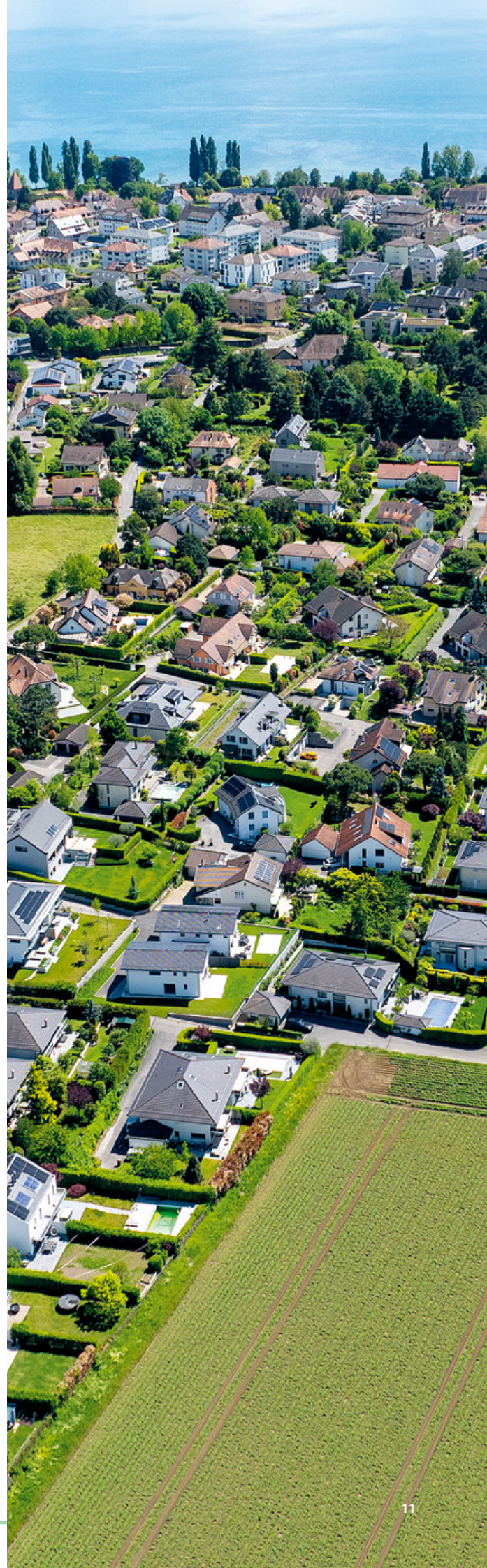
Sources: Infopro Digital Schweiz GmbH, Camac, agrégation BCV

bénéfice d'un permis de construire pour la création d'au moins un logement ont été analysés sur une période de plus de 16 ans, en fonction de l'usage des logements et des districts. En moyenne, la durée d'obtention d'un permis de construire pour la création de logements est de 119 jours. Ce chiffre a fortement augmenté sur les douze derniers mois (du 1^{er} trimestre 2025 au 1^{er} trimestre 2026), à 211 jours. Bien que cette tendance ait été amorcée en 2015, elle s'est accélérée ces quatre dernières années.

L'analyse montre également que la durée d'obtention est plus courte pour le logement en propriété, qui comprend des permis destinés à la construction de villas. Elle met aussi en évidence que, plus le district est urbanisé, plus la durée médiane pour l'obtention d'un permis est élevée. Ainsi, les médianes sur les douze derniers mois s'élèvent à 194 et à 189 jours pour les districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois, alors qu'elles s'inscrivent respectivement à 129 et 127 jours pour ceux de la Broye-Vully et d'Aigle.

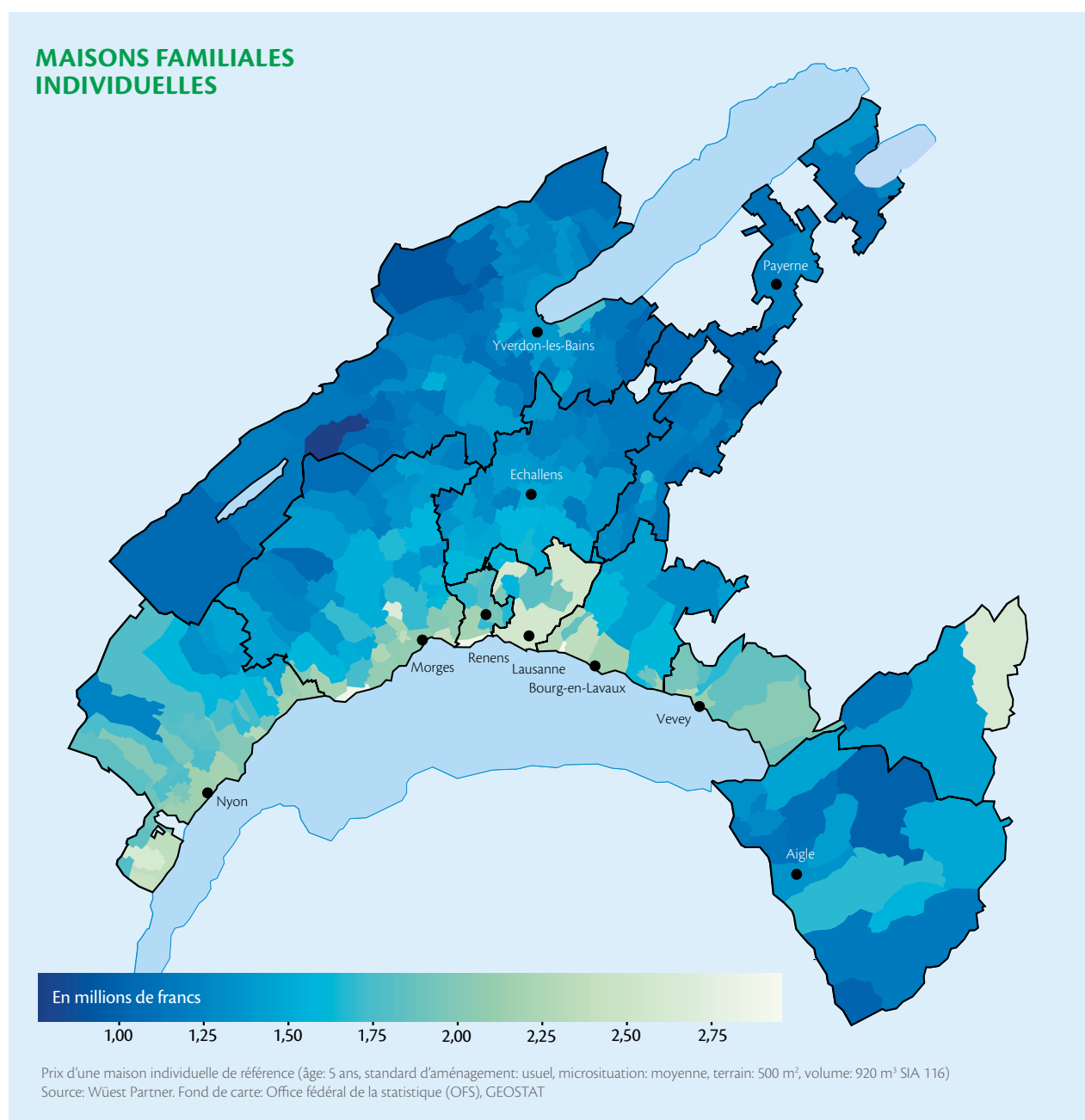
Ces éléments mettent en évidence une opposition forte et grandissante aux développements résidentiels. Le Canton de Vaud l'a d'ailleurs bien compris, avec la mise en consultation jusqu'à fin juin 2026 d'une révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, visant notamment à accélérer les procédures.

Dans l'immédiat, l'évolution démographique du canton de Vaud reflète plus son attractivité que la création de logements. Toutefois, si la croissance démographique n'est pas accompagnée par une production de logements, il s'en suivra une dégradation de la qualité de l'habitat. Cela se manifeste par un manque de logements disponibles, une diminution de la surface par habitant ou un soutien à l'augmentation des prix des villas et des PPE ainsi que des loyers de l'offre.



LES PRIX PAR COMMUNE ET PAR DISTRICT

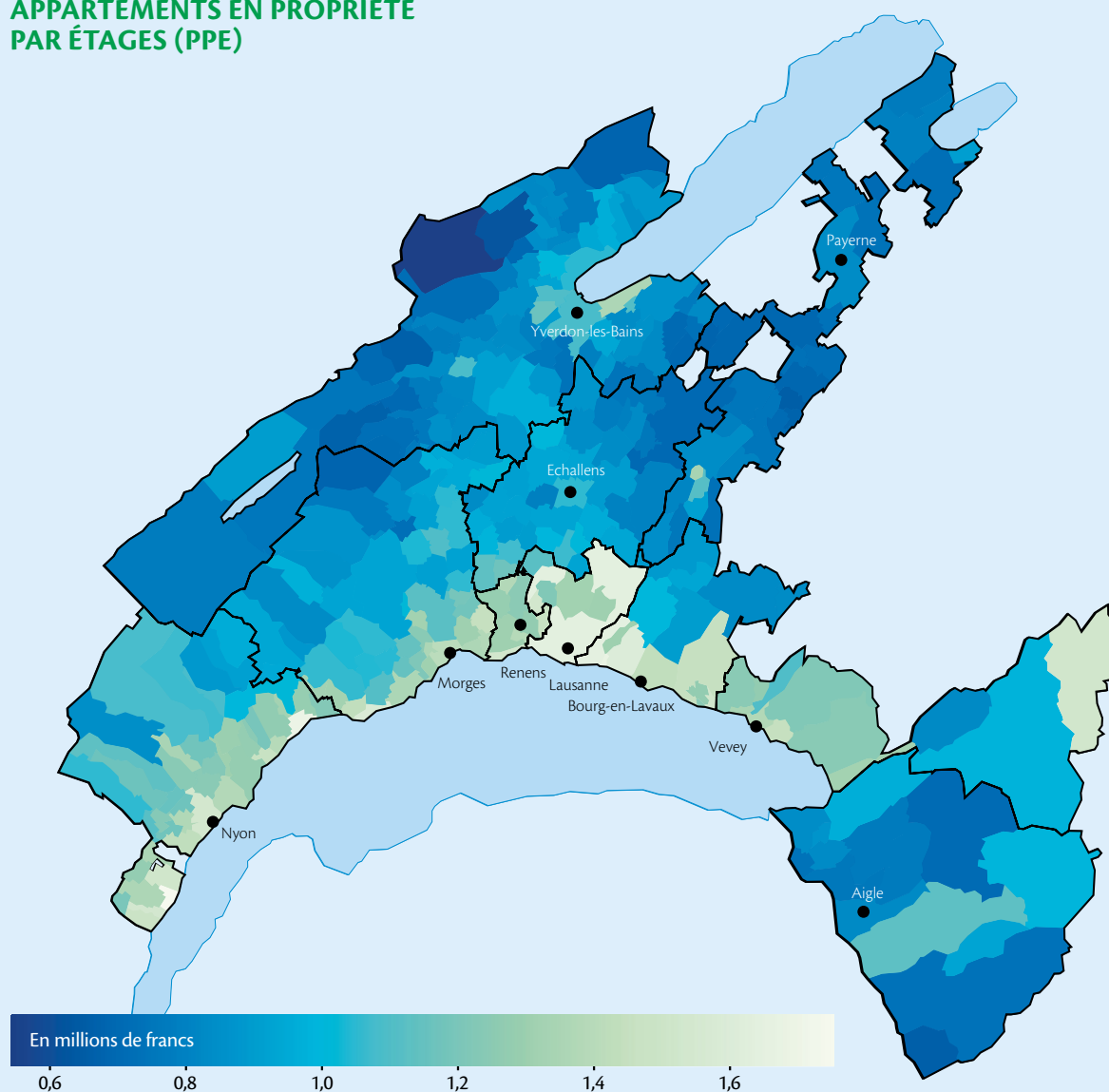
Les cartes des pages 12 et 13 résument le niveau des prix par commune pour les maisons familiales individuelles et les appartements en PPE. Les pages 14 à 20 détaillent l'évolution des prix en fonction des districts.



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.

APPARTEMENTS EN PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES (PPE)



Prix d'un appartement en PPE de référence (âge: 5 ans, standard d'aménagement: usuel, microsituation: moyenne, surface habitable nette: 110 m², sans garage et sans place de parc).
Source: Wüest Partner. Fond de carte: Office fédéral de la statistique (OFS), GEOSTAT

District d'Aigle

Le district d'Aigle, où les prix sont plus bas d'environ 15% qu'en moyenne cantonale, fait partie de ceux dans lesquels la démographie est la plus dynamique. La population a augmenté de 1,3% l'an dernier, la troisième hausse la plus forte dans les districts vaudois. Le taux de logements vacants s'inscrit en baisse, passant de 1,8% en 2024 à 1,4% au 1^{er} juin 2025.

La construction est en net repli, avec une moyenne annuelle de 120 nouveaux logements attendus sur le marché en 2025 et 2026, contre quelque 260 objets par année en moyenne entre 2020 et 2025. La baisse est aussi bien sensible dans le segment locatif que dans celui de la propriété individuelle. En ce qui concerne les prix, les maisons familiales individuelles ont augmenté de 9,0% en 2025 et les appartements en PPE de 6,1%, selon les indices de Wüest Partner. Ces hausses ont été sensiblement supérieures à la moyenne cantonale.

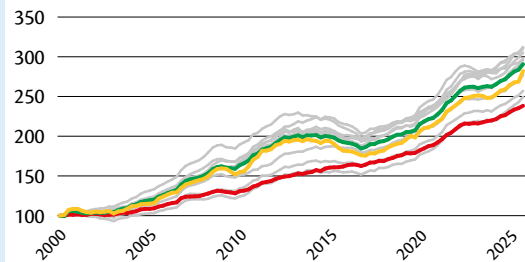
District de la Broye-Vully

La Broye-Vully fait partie des districts les plus dynamiques sur le plan démographique: la population a augmenté de 1,5% en 2025, la deuxième hausse la plus forte dans les districts vaudois. Le taux de logements vacants a diminué, passant de 1,3% en 2024 à 1,2% en 2025. La production de nouveaux logements recule, mais moins que dans les autres districts, de 260 nouveaux objets en moyenne annuelle entre 2020 et 2024 à quelque 220 attendus en moyenne par année en 2025 et 2026. La baisse est principalement sensible dans la propriété individuelle, en particulier dans les villas.

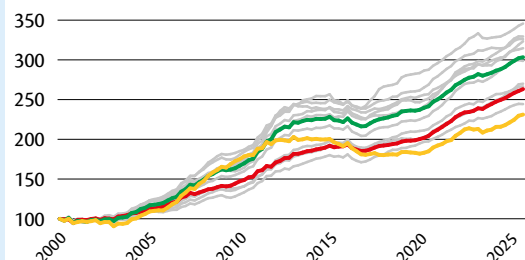
Les maisons familiales individuelles ont renchéri de 8,5% en 2025, une hausse plus forte que la moyenne cantonale. En ce qui concerne les PPE, à 2,8%, la progression a été en retrait. Dans le district, les prix sont en moyenne un quart plus bas que dans le canton. Sur la ligne du RER de la Broye, près des lacs de Morat et de Neuchâtel ou près de Lausanne, les prix peuvent cependant être 10% à 15% plus élevés qu'en moyenne dans le district.

District d'Aigle

Maisons familiales individuelles



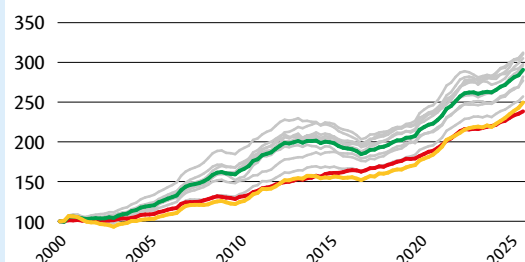
Appartements en PPE



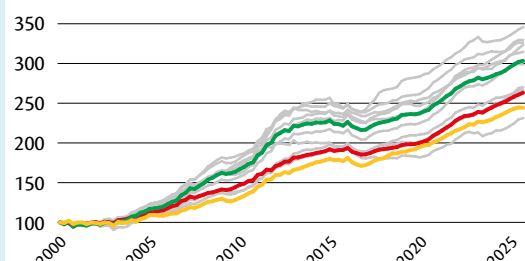
■ Suisse ■ Aigle
■ Vaud ■ Autres districts

District de la Broye-Vully

Maisons familiales individuelles



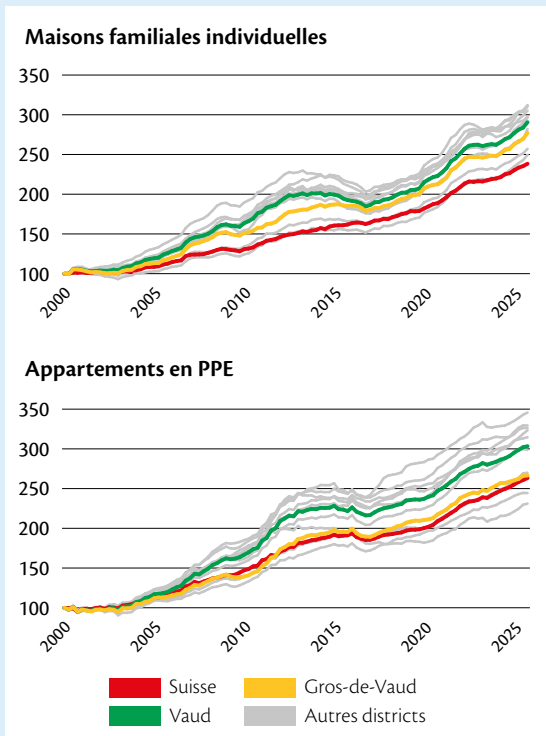
Appartements en PPE



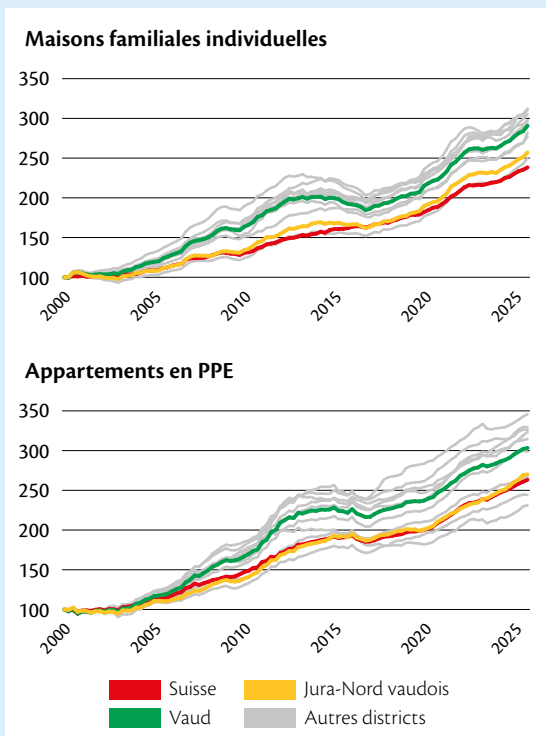
■ Suisse ■ Broye-Vully
■ Vaud ■ Autres districts

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

Bien que la population du Gros-de-Vaud affiche une progression démographique légèrement en retrait par rapport à celle du canton, soit à un rythme de 0,8% l'an dernier, les villas ont renchéri de 7,8% et les appartements en PPE de 3,0%, des rythmes respectivement plus et moins rapides que la moyenne cantonale. La construction ralentit, avec quelque 80 nouveaux logements attendus en moyenne annuelle en 2025 et 2026, contre 260 en moyenne entre 2020 et 2024.

Le taux de vacance a légèrement augmenté, passant de 0,7% il y a deux ans à 0,8% l'an dernier. Dans le district, les prix de l'immobilier en propriété individuelle sont en retrait d'environ 10% par rapport à la moyenne cantonale. Les disparités entre communes reflètent la proximité d'axes de mobilité, tels que l'autoroute A1, la ligne CFF du Pied-du-Jura et la ligne Lausanne – Echallens – Bercher (LEB), ainsi que le voisinage de Lausanne. Dans les communes les mieux desservies et les plus proches de l'Arc lémanique, les prix peuvent dépasser de 10% la moyenne du district.

District du Jura-Nord vaudois

Dans le district du Jura-Nord vaudois, les prix des villas se sont appréciés de 6,8% en 2025, une hausse proche de la moyenne cantonale. Ceux des PPE ont en revanche augmenté plus rapidement que celle-ci, progressant de 5,8%, selon les indices de Wüest Partner. L'activité de construction a baissé, avec, en moyenne annuelle, 290 nouveaux logements mis sur le marché en 2025 et 2026, contre 510 en moyenne entre 2020 et 2025. Ce recul s'explique par la diminution des investissements dans le segment locatif et, dans une moindre mesure, dans les PPE. À 0,7% l'an dernier, la hausse de la population est en retrait par rapport à la moyenne cantonale. Le taux de vacance a reculé, passant de 1,2% en 2024 à 0,9% au 1^{er} juin 2025.

Les prix de l'immobilier dans le Jura-Nord vaudois sont plus bas d'environ 20% que la moyenne cantonale. À l'intérieur du district, 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.



District de Lausanne

Dans le district autour du chef-lieu, le marché immobilier est un peu atypique. Les logements en propriété sont relativement rares (environ 25% du total) et leurs prix dépassent de près de 30% la moyenne cantonale. Jouxte-Mézery et Lausanne figurent parmi les 10% des communes les plus chères du canton. Dans ce contexte, les prix des villas se sont appréciés de 7,7%, un rythme plus rapide que la moyenne cantonale, selon les indices de Wüest Partner. Ceux des PPE ont progressé de 4,1%, une hausse proche de la moyenne.

Dans ce district aussi caractérisé par sa situation centrale, la production de logements est toujours relativement importante malgré une baisse: 410 nouveaux logements doivent sortir de terre annuellement en 2025 et 2026, en majorité dans le segment locatif. Entre 2020 et 2024, la moyenne annuelle s'inscrivait à 640. Le taux de logements vacants est resté stable, à 0,6% au 1^{er} juin 2025. Sur fond de marché du logement tendu, la population a moins augmenté l'an dernier (+0,5%) qu'en moyenne cantonale.

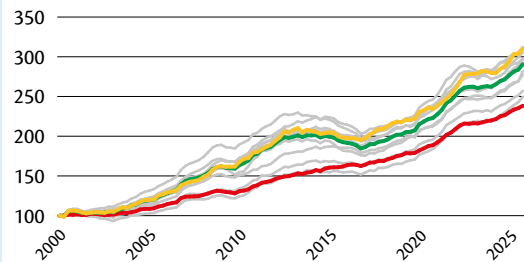
District de Lavaux-Oron

Le district de Lavaux-Oron est partagé entre les communes proches du lac et celles de l'arrière-pays. À proximité du Léman, les prix de l'immobilier dépassent de deux cinquièmes la moyenne cantonale et certaines communes font partie des plus chères du canton, par exemple Lutry, Paudex ou Pully. Sur le Plateau, à Jorat-Mézières, Maraçon, Montpreveyres, Oron ou Servion, les prix sont en dessous de la moyenne cantonale d'environ 5% à 15%. À l'échelle du district, les prix des maisons individuelles ont augmenté de 5,5% et ceux des appartements en PPE de 3,5% en 2025, des hausses légèrement en retrait par rapport à la moyenne cantonale.

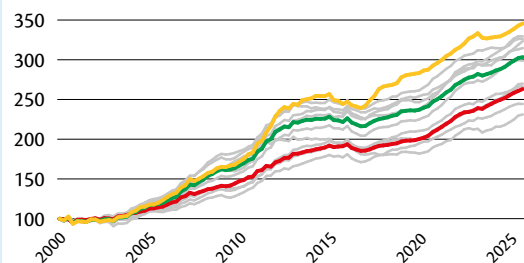
L'activité de construction ralentit (moyenne annuelle 2020–2024: 340 nouveaux objets, 2025-2026: 140), aussi bien sur le marché locatif que sur celui de la propriété individuelle. Le taux de logements vacants a reculé, passant de 0,8% en 2024 à 0,6% en 2025, et se rapproche de celui que connaissent les districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois. Quant à la population, avec une hausse de 0,7% l'an dernier, elle a augmenté un peu moins rapidement qu'à l'échelle du canton.

District de Lausanne

Maisons familiales individuelles



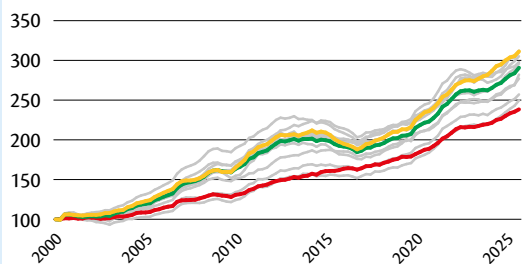
Appartements en PPE



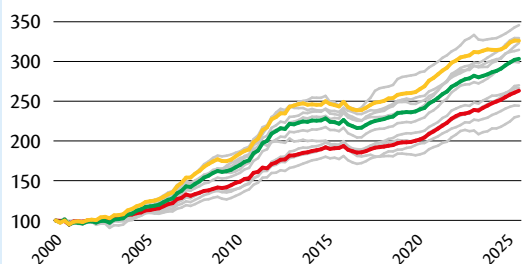
■ Suisse ■ Lausanne
■ Vaud ■ Autres districts

District de Lavaux-Oron

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



■ Suisse ■ Lavaux-Oron
■ Vaud ■ Autres districts

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

District de Morges

Les prix des villas ont augmenté de 8,4% en 2025 dans le district de Morges, plus qu'en moyenne cantonale. Les PPE ont pour leur part renchéri de 2,7%, moins que la moyenne. La construction de nouveaux logements, en location ou en propriété individuelle, recule, passant de 590 nouveaux logements par année en moyenne entre 2020 et 2024 à 230 objets attendus en moyenne annuelle en 2025 et 2026.

La population a moins augmenté qu'en moyenne cantonale, avec une hausse de 0,6% l'an dernier. Le taux de logements vacants est passé de 1,0% en 2024 à 0,9% au 1^{er} juin 2025. Le district de Morges est partagé entre les communes proches du lac et celles de l'arrière-pays. Dans les premières, les prix de l'immobilier dépassent d'environ 30% la moyenne cantonale. Dans les communes du Plateau, malgré, pour certaines, la proximité de la ligne CFF du Pied-du-Jura ou de l'A1, ils sont, à l'inverse, en dessous.

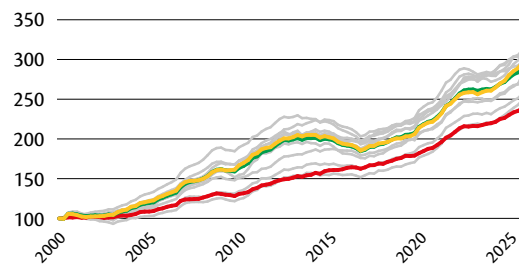
District de Nyon

Le district de Nyon se distingue par une construction solide de nouveaux logements en propriété individuelle. En raison de la baisse des investissements dans le segment locatif, le bilan est toutefois en repli: ainsi, 270 nouveaux objets par année sont attendus dans le district en moyenne entre 2025 et 2026, contre 570 en moyenne annuelle entre 2020 et 2024. La population a moins augmenté que la moyenne cantonale, avec une hausse de 0,6% l'an dernier. Le taux de logements vacants est passé de 1,2% à 1,4% au 1^{er} juin 2025.

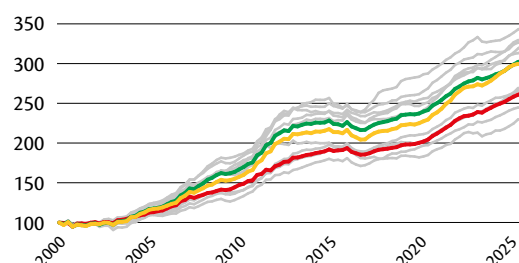
Les prix des maisons individuelles ont augmenté de 4,3% en 2025, moins que la moyenne, selon les indices de Wüest Partner. Ceux des PPE ont augmenté de 4,5%, cette fois plus que la moyenne. À l'instar d'autres districts de l'Arc lémanique, celui de Nyon s'étend du Léman à l'arrière-pays. Près du lac, notamment à proximité de Genève, les prix de l'immobilier sont d'environ 30% plus élevés qu'en moyenne cantonale et certaines communes, Coppet, Commugny, Founex, Mies ou Tannay, font partie des plus chères du canton. Sur les pentes du Jura, les prix sont plus proches de la moyenne du canton.

District de Morges

Maisons familiales individuelles



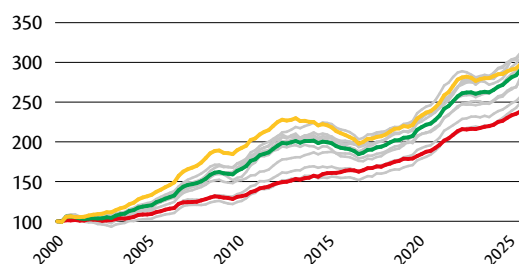
Appartements en PPE



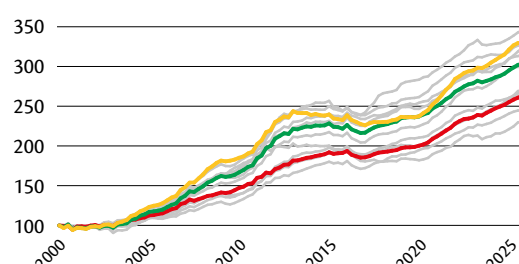
■ Suisse ■ Morges
■ Vaud ■ Autres districts

District de Nyon

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE

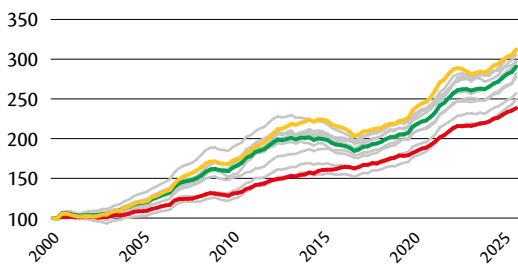


■ Suisse ■ Nyon
■ Vaud ■ Autres districts

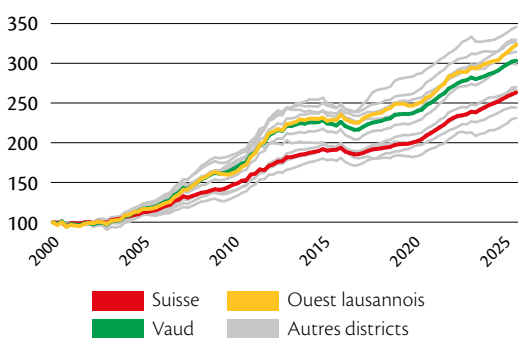
Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

District de l'Ouest lausannois

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



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

District de l'Ouest lausannois

L'Ouest lausannois est le district dans lequel l'activité de construction est la plus importante. En moyenne, 970 nouveaux logements par an sont attendus en 2025 et 2026, principalement des appartements à louer, mais aussi des logements en propriété individuelle. Ce nombre est légèrement plus élevé que la moyenne annuelle de 2020 à 2024 (960 nouveaux logements). À 3,3% l'an dernier, la hausse de la population a aussi été de loin la plus rapide du canton. Le taux de logements vacants est resté inchangé à 0,5% au 1^{er} juin 2025.

En raison de la proximité du chef-lieu, des grandes écoles et du lac, l'Ouest lausannois fait partie des districts dans lesquels les logements en propriété sont les plus onéreux, avec des prix plus élevés d'environ 30% par rapport à la moyenne cantonale. Avec son accès direct au lac Léman, Saint-Sulpice se classe même parmi les dix communes les plus chères du canton. À l'échelle du district, les prix des villas ont augmenté un peu moins rapidement qu'en moyenne cantonale (+6,5%), alors que la hausse a été plus forte que la moyenne pour les PPE (+6,5%).





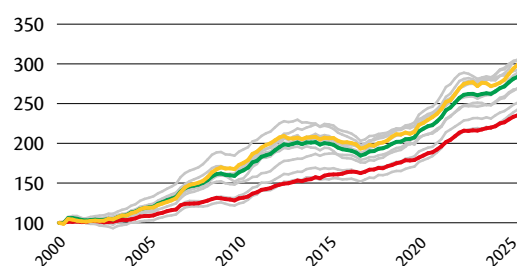
District de la Riviera-Pays-d'Enhaut

Si les prix des villas ont plus augmenté (+9,0% en 2025) dans le district de la Riviera-Pays-d'Enhaut que dans le canton, la hausse a été en retrait pour les appartements en PPE, à 3,2%. L'activité de construction est en recul, avec 200 nouveaux logements par an attendus en moyenne entre 2025 et 2026, contre 320 en moyenne annuelle entre 2020 et 2025. La baisse est notamment liée à l'annulation par la justice du Plan d'affectation de Montreux ou à l'abandon après des votations des projets des Grands-Prés (Montreux) ou En Praz Grisoud (Blonay – Saint-Légier). La population a augmenté de 0,8% l'an dernier et le taux de logements vacants est passé de 0,8% en 2024 à 0,9% au 1^{er} juin 2025.

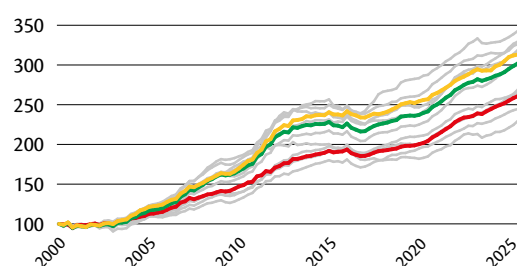
Le profil du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut est un peu atypique, ce qui explique une évolution souvent différente de la moyenne cantonale. Notamment, il est composé d'une région proche du lac Léman et d'une autre au cœur des Alpes vaudoises. Sur la Riviera, les prix de l'immobilier sont plus élevés de près de 30% qu'en moyenne cantonale, alors que la différence est d'environ 10% pour le Pays-d'Enhaut. Avec une population en hausse de 0,8% en 2025, sa démographie est en retrait par rapport à la moyenne cantonale.

District de la Riviera-Pays-d'Enhaut

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



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

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS EN BERNE, HAUSSE DES SURFACES COMMERCIALES VACANTES

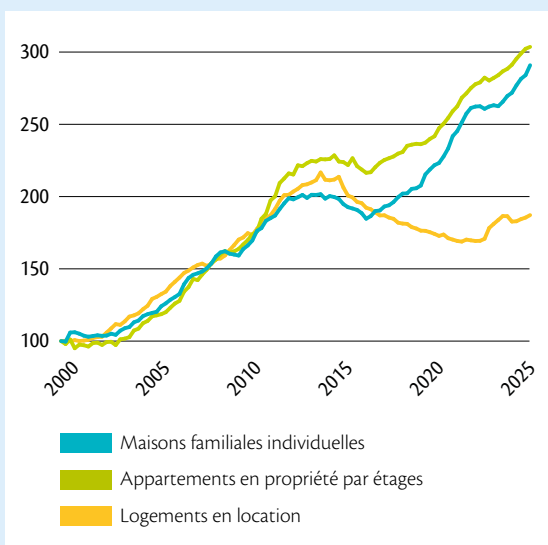
LOYERS

La construction de logements locatifs remonte quelque peu, de quelque 1 680 nouveaux objets l'an dernier à 2 020 attendus cette année. De manière générale, on construit cependant toujours sensiblement moins de locatifs que les années précédentes, soit une moyenne de 2 910 nouveaux logements par an entre 2020 et 2024. Le taux de vacance est resté inchangé, légèrement en dessous de 1,0% au 1^{er} juin 2025. Alors qu'ils avaient baissé de 22,1% entre 2014 et début 2022, les loyers proposés sur le marché sont repartis à la hausse. En 2025, ils ont augmenté de 2,5%, selon les indices de Wüest Partner. Depuis début 2022, la progression est de 10,9%.

IMMOBILIER COMMERCIAL

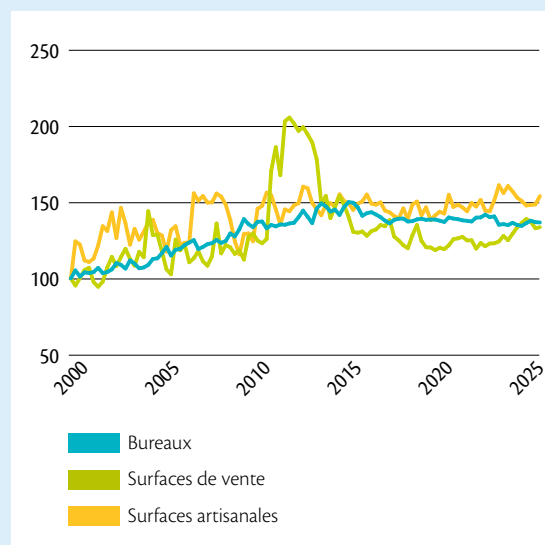
Les surfaces commerciales vacantes ont fortement augmenté en 2025, passant de 201 826 m² en 2024 à 285 288 m² au 1^{er} juin 2025 (+41,4%). La plus forte hausse (+307,9%) concerne les surfaces artisanales (ateliers et usines). Malgré cela, les loyers de ces dernières ont augmenté de 2,1% l'an dernier. Les surfaces de vente disponibles sont, elles aussi, en hausse, mais dans une moindre proportion (+77,8%), tandis que leurs loyers ont reculé de 2,1% en 2025. Quant aux bureaux, les surfaces disponibles ont également progressé (+30,3%), alors que leurs loyers ont légèrement augmenté (+1,7%).

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

UNE PHASE DE CONSOLIDATION

Les fondamentaux restent favorables pour les placements indirects dans l'immobilier. En revanche, la prime élevée sur les valeurs nettes d'inventaire pèse sur la performance.

Depuis le début de l'année, l'immobilier indirect vit à l'heure de la consolidation. Les fondamentaux restent solides sur un marché où offre et demande sont toujours en quête d'équilibre. Autre élément porteur pour cette classe d'actifs, l'environnement de taux ne devrait pas varier drastiquement. Un resserrement notable de la politique monétaire de la Banque nationale suisse (BNS) n'est pas attendu à moins que les tensions géopolitiques ne provoquent une hausse marquée de l'inflation ou que le franc ne s'affaiblisse fortement.

Au-delà de ces éléments porteurs à moyen terme, le marché doit compter à échéance plus rapprochée avec des agios élevés, très élevés même, la demande pour l'immobilier indirect suisse restant forte. Ainsi, à la suite des incertitudes géopolitiques, le niveau des primes d'acquisition des fonds immobiliers suisses s'est rapproché de son pic historique de surévaluation.

VOLATILITÉ À COURT TERME

Le marché prend par ailleurs note d'une activité de titrisation annoncée comme importante ces prochains mois. Les nombreuses levées de capitaux et autres entrées en bourse vont influencer sur l'attitude des investisseuses et des investisseurs. Conséquence: une certaine volatilité

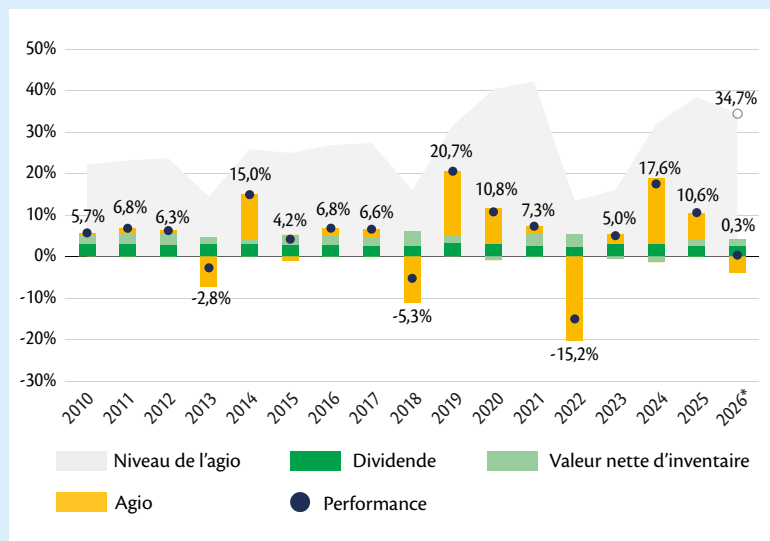
devrait régner à court terme sur le marché des fonds immobiliers.

Cela dit, l'ensemble des acteurs n'évoluent pas au même rythme. Les sociétés immobilières ont notamment connu un début d'année flamboyant, affichant à la fin mai une progression de plus de 6%.

À moyenne échéance, plusieurs incertitudes planent autour du marché de l'immobilier indirect suisse. Outre les tensions au Moyen-Orient, signalons que le Conseil fédéral a lancé une procédure de consultation

pour un renforcement de la Lex Koller. La proposition du Conseil fédéral vise à limiter encore l'accès par des personnes à l'étranger aux fonds et autres sociétés immobilières suisses. En cas de mise en application, cette mesure freinerait la demande et pèserait sur la valorisation du marché de l'immobilier.

DÉCOMPOSITION DE LA PERFORMANCE DES FONDS



L'agio reflète la prime de risque des investisseuses et investisseurs et contribue à la volatilité. Les dividendes (loyers) sont les principaux contributeurs de performance sur le long terme. Données au 31.05.2026. Source: BCV

BCV
Juin 2026

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 en immobilier indirect suisse,
BCV
Prix et indices de l'immobilier:
Wüest Partner, janvier 2026

Graphisme
© www.tazmanie.ch

Photographies
© BCV

Abonnements

Prenez contact avec
votre conseillère
ou votre conseiller BCV

info@bcv.ch
www.bcv.ch

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

www.bcv.ch

La banque des Vaudoises et des Vaudois depuis 1845

La BCV est la banque des habitantes, 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 2 000 collaboratrices et collaborateurs, près de 60 agences, une connaissance approfondie du tissu économique et des compétences éprouvées dans ses différents métiers. Le développement durable fait partie intégrante de sa mission et la BCV contribue notamment à la transition énergétique avec des financements immobiliers assortis de conditions préférentielles. La Banque s'illustre également par son engagement en faveur de la vie culturelle, sportive et sociale. Par ses publications économiques, telles que *BCV Immobilier*, les études de l'Observatoire BCV de l'économie vaudoise ou (en collaboration avec la Commission Conjoncture vaudoise, l'État de Vaud et la CVCI) le PIB vaudois, elle permet aux habitantes, 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.