

BCV

IMMOBILIER



LE MARCHÉ IMMOBILIER VAUDOIS

JUIN 2022



GROS PLAN SUR...
La Riviera: une
situation privilégiée
entre le Léman et
les Préalpes

ATLAS
Les prix par
commune et
par district

OÙ HABITER DEMAIN?

Dans le choix du logement, la crise sanitaire a semblé redistribuer les cartes, ou en tout cas réduire l'attrait des centres urbains. L'introduction du télétravail a relativisé la question des déplacements domicile-travail. Passer plus de temps à la maison change aussi les besoins résidentiels. Ainsi, entre 2020 et 2021, un effet COVID était perceptible au niveau de la taille et de la localisation des logements recherchés dans le canton de Vaud: plus grands, avec pour corollaire un recul du nombre d'appartements de grande taille disponibles, et plus fréquemment situés en zone périurbaine et rurale que par le passé. En quête d'espace et de verdure, les ménages vaudois ont cherché à s'installer ailleurs, dans un logement plus grand, plus proche des espaces verts et, pourquoi pas, doté d'un jardin ou d'une terrasse.

La crise sanitaire étant derrière nous, le retour à une forme de normalité et la vigueur de la reprise économique en 2021 n'ont pas été dépourvus d'effets secondaires. Avec des chaînes d'approvisionnement toujours perturbées, l'inflation a fait son retour et les taux longs ont commencé à remonter. Le déclenchement de la guerre en Ukraine en février a exacerbé ces tensions et l'inflation ainsi que les taux longs ont poursuivi leur hausse. En particulier, ce contexte a favorisé l'augmentation des prix de l'énergie, notamment l'essence, le mazout et le gaz. Or, les énergies fossiles restent la principale source d'énergie en Suisse pour se déplacer ou pour se chauffer. Le choix de la résidence a donc désormais davantage de conséquences sur le porte-monnaie.

Indépendamment du prix des énergies fossiles, la transition énergétique apparaît comme un impératif face à un réchauffement climatique de plus en plus marqué. Même sans conflit ou perturbation des chaînes logistiques, cette transition pousse les prix des énergies fossiles à la hausse, via des taxes sur le CO₂ qui visent autant à la financer qu'à nous inciter à revoir nos modes de consommation. Dans cette optique, les centres urbains, plus denses et mieux desservis par les transports publics, se marient mieux avec la durabilité. Pour les ménages, le choix entre vivre en ville ou se mettre au vert reste cornélien.

Bonne lecture!



David Michaud
Économiste immobilier
BCV

SOMMAIRE

4 Le contexte économique en un coup d'œil
Poursuite de la reprise, mais à un rythme plus modéré

Gros plan sur...
**7 La Riviera: une situation privilégiée
entre le Léman et les Préalpes**

12 Atlas
Les prix par commune et par district

Loyers et immobilier commercial
**21 Poursuite de la croissance du parc locatif
et baisse des loyers commerciaux**

Immobilier indirect
22 Un refuge en deux temps

POURSUITE DE LA REPRISE, MAIS À UN RYTHME PLUS MODÉRÉ

Les prix de l'immobilier vaudois poursuivent leur hausse. Le rythme est resté soutenu en 2021, avec une progression de 9,8% pour les maisons individuelles et de 6,1% pour les appartements en PPE. Si la demande reste au rendez-vous, la dynamique devrait notamment être tempérée par la remontée des taux d'intérêt depuis le début de l'année.

L'année 2022 avait pourtant bien débuté: le reflux de la pandémie de COVID-19, la levée des mesures de protection et les perspectives de poursuite de la reprise sur sa lancée de 2021 faisaient oublier le retour de l'inflation, le début de remontée des taux d'intérêt et le léger tassement de la conjoncture mondiale. Mais le ciel s'est assombri en février avec l'éclatement de la guerre en Ukraine. Et, en avril, le Fonds monétaire international a abaissé ses prévisions de croissance mondiale à 3,6% pour cette année, alors qu'il tablait sur une hausse de 4,4% en janvier. Le ralentissement attendu est plus marqué dans la zone euro qu'aux États-Unis.

La Suisse et le canton n'échappent pas à ce contexte et les prévisions ont été révisées à la baisse, mais dans une proportion moindre que les prévisions internationales. Le Secrétariat d'État à l'économie a abaissé de 3,0% à 2,8% ses perspectives de croissance cette année en Suisse, tandis que celles du CREA pour le canton sont passées de 3,6% à 3,2%. Le scénario est ainsi celui d'une poursuite de la reprise, mais à un rythme plus lent que ce qui était attendu auparavant. Avec un bémol: le degré d'incertitude est très élevé et de nouvelles révisions des prévisions sont possibles.

Une certitude, toutefois: l'inflation est de retour et les taux d'intérêt remontent. Avec un renchérissement

de 2,9% en mai, la Suisse est moins concernée que d'autres pays, grâce notamment à la force du franc. Le rendement des obligations à 10 ans de la Confédération est remonté de -0,1% à fin 2021 à 1,4% à la mi-juin. Par conséquent, les taux hypothécaires pour les nouvelles affaires ont également augmenté (lire en p. 6).

OFFRE INADAPTÉE

Cette évolution survient alors que les prix de l'immobilier s'inscrivent à un niveau historiquement élevé dans le canton. En 2021, les maisons familiales individuelles ont augmenté de 9,8% et les appartements en propriété par étages (PPE) de 6,1%. L'augmentation des prix des villas est particulièrement soutenue depuis 2020 et le début de la crise du COVID-19. En revanche, pour ces dernières comme pour les PPE, les progressions étaient en retrait par rapport aux hausses record de certaines années entre 2005 et 2015.

Les taux bas, les obstacles au voyage et le développement du télétravail ont contribué à renforcer la demande pour l'immobilier en propriété. Les maisons individuelles sont ainsi très recherchées, notamment dans les zones périurbaines. La démographie est également un facteur de soutien, avec une hausse de la population de 1,1% en 2021, selon Statistique Vaud. Quant au

taux de vacance, il s'est stabilisé en juin 2021 à 1,3% dans le canton de Vaud. La situation varie fortement selon la localisation et le type de biens.

Face à cela, la production est en décalage par rapport à la demande. Les maisons individuelles représentent moins d'un dixième de l'offre de nouveaux logements et les PPE environ 30%. Quelque six nouveaux logements sur dix sont des objets destinés à la location. L'offre sur le marché locatif est importante et le taux de vacance sur ce segment a augmenté de 1,6% en 2020 à 1,7% en 2021. Avec pour effet une poursuite du recul des loyers offerts sur le marché. Ceux-ci ont diminué de 2,0% en 2021 et, depuis leur pic en 2014, leur baisse est de 21,0%.

INFLATION: ÉGALEMENT LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

La hausse des prix concerne également les matériaux de construction. Entre un dossier consacré à ce sujet dans l'édition précédente de *BCV Immobilier* en novembre 2021 et avril dernier, ils ont encore renchéri de 9,1%, selon l'indice global de l'Office fédéral de la statistique. Depuis le début de 2021, l'augmentation est de 19,6%. Pour certains matériaux, tels que l'acier, le bitume ou le bois, la progression est sensiblement plus importante.

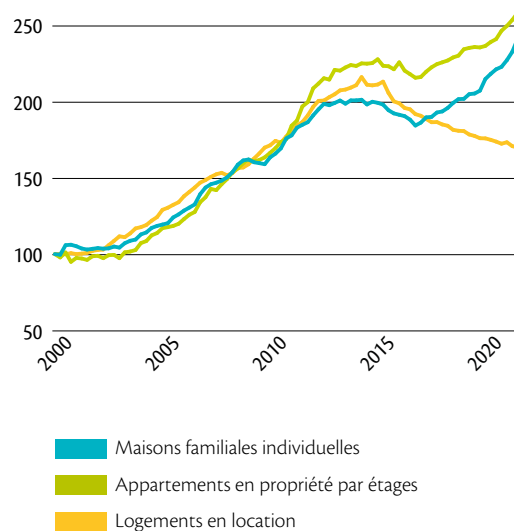


TENDANCES ACTUELLES DU MARCHÉ IMMOBILIER

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

À cela s'ajoutent dans certains cas des difficultés d'approvisionnement et des retards de livraison, liés à la perturbation des chaînes logistiques observée depuis deux ans.

En dépit des vents contraires et d'un degré d'incertitude élevé, les perspectives restent favorables à court terme sur le marché immobilier. Bien que ralentie, la conjoncture demeure solide et la reprise se poursuit sur fond de chômage bas. Malgré leur hausse récente, les taux hypothécaires sont toujours peu élevés en comparaison historique. La démographie reste dynamique, avec une hausse de la population vaudoise de 1,2% en rythme annuel au premier trimestre. Si la construction d'objets en propriété indivi-

duelle progresse légèrement, la production globale fléchit dans le canton, d'un peu plus de 5 000 nouveaux logements à un peu plus de 4 000 en raison de la baisse des investissements dans le segment locatif.

La hausse des prix de l'immobilier en propriété individuelle pourrait se poursuivre, mais à un rythme qui ralentirait progressivement. Dans l'immobilier de rendement, la hausse des rendements obligataires pourrait tempérer la demande des investisseurs. Enfin, les surfaces commerciales restent soumises aux conséquences socio-économiques de la crise sanitaire, comme le développement du télétravail et du commerce en ligne.

PREMIÈRE REMONTÉE DES TAUX DEPUIS 2013

Il y a une année, l'inflation commençait à frémir, notamment aux États-Unis. La crainte de certains économistes était que le cocktail à base de reprise conjoncturelle, de freins dans les chaînes logistiques et de liquidités injectées dans l'économie par les banques centrales se traduise par une flambée des prix. Les banques centrales se voulaient rassurantes et parlaient d'un phénomène temporaire. Ça, c'était il y a un an...

Depuis, les tensions inflationnistes ont été renforcées par la forte reprise économique et les perturbations des chaînes logistiques. Au fil des mois, des matières premières, divers produits semi-finis ou finis ainsi que l'énergie ont renchéri. Ces tensions sont exacerbées depuis fin février par la guerre en Ukraine. En rythme annuel, la hausse des prix s'est inscrite à 8,6% en mai aux États-Unis et à 8,1% dans la zone euro. De tels niveaux n'avaient plus été observés depuis les années 1980.

LA SUISSE PROTÉGÉE PAR LE FRANC

En Suisse, le phénomène a été tempéré par l'appréciation du franc et le renchérissement a été de 2,9% en mai. Cela dit, cette hausse survient après plus d'une décennie d'évolution atone des prix. Entre décembre et juin, la Banque nationale suisse (BNS) a nettement relevé sa prévision d'inflation pour 2022, de 1,0% à 2,8%.

Conséquence de cette situation: les taux d'intérêt à long terme ont augmenté. Ainsi, le rendement des obligations à 10 ans de la Confédération est passé de -0,1% à fin 2021 à 1,4% à la mi-juin. Cette hausse est en retrait par rapport à celles des emprunts allemands et des bons du Trésor américain.

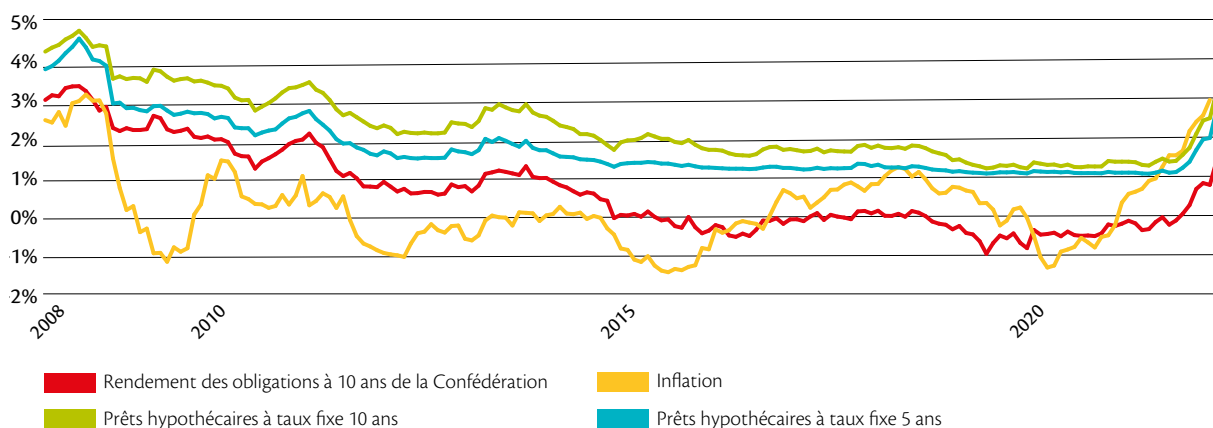
RETOUR AU NIVEAU DE 2011

Les taux hypothécaires fixes à long terme ont suivi le mouvement. Selon une estimation basée sur des données de la BNS, le taux moyen des hypothèques à taux fixe à 5 ans est passé

de 1,1% à fin 2021 à environ 2,7% à la mi-juin. Les taux à 10 ans ont pour leur part été portés de 1,2% à quelque 3,2%. Bien que de tels niveaux n'aient plus été vus depuis 2011, les taux hypothécaires restent relativement peu élevés en comparaison historique.

En ce qui concerne les taux courts, au jour le jour ou à quelques mois, les banques centrales commencent à agir. Outre-Atlantique, la Fed a relevé cette année en trois étapes son taux directeur de 1,5%, à 1,50%-1,75%, et signalé d'autres hausses à venir. Du côté de la Banque centrale européenne, une première hausse est attendue pour l'été. En ce qui concerne la BNS, elle a relevé à la mi-juin de 0,5%, à -0,25%, son taux directeur. Il s'agissait du premier resserrement de sa politique monétaire depuis 2007 et de nouvelles hausses sont possibles ces prochains mois. Les taux négatifs restent toutefois pour l'heure d'actualité en Suisse, ce qui rend peu vraisemblable à brève échéance une forte hausse des taux des hypothèques adossées à des taux courts. Mais ils pourraient également remonter dans les mois à venir.

ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES ET DE L'INFLATION EN SUISSE



Sources: Banque nationale suisse, calculs BCV

LA RIVIERA: UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE ENTRE LE LÉMAN ET LES PRÉALPES

La Riviera vaudoise est une région à part. Avec un climat doux, une situation privilégiée, diverses attractions touristiques et des hôtes célèbres, son attrait est connu dans le monde entier. Et pourtant, on y construit proportionnellement moins de logements et on y recense moins de nouveaux habitants qu'en moyenne cantonale.

L'ATTRAIT DE LA RIVIERA

«We all came out to Montreux» – «Nous sommes tous venus à Montreux». Les premiers mots de *Smoke on the water* du groupe britannique Deep Purple, l'un des morceaux de rock'n'roll les plus connus au monde pour son introduction à la guitare électrique et enregistré dans un hôtel de la ville il y a 50 ans et quelques mois, résument le statut de la Riviera vaudoise: un lieu d'exception réputé dans le monde entier.

L'attachement que lui ont porté des personnalités comme l'acteur-cinéaste Charlie Chaplin ou le chanteur du groupe Queen, Freddie Mercury, témoignent de cet attrait. Cette région privilégiée entre lac et Préalpes abrite aussi le monument historique le plus visité de Suisse, le château de Chillon, le siège de l'une des plus grandes entreprises du secteur alimentaire dans le monde, le groupe Nestlé, ainsi qu'un bout du vignoble de Lavaux, classé au Patrimoine mondial de l'humanité. La Riviera, c'est aussi un climat doux et bien d'autres attractions.

Paradoxe: la Riviera fait partie des régions du canton qui ont connu la progression de la population la plus basse depuis le début du 21^e siècle.

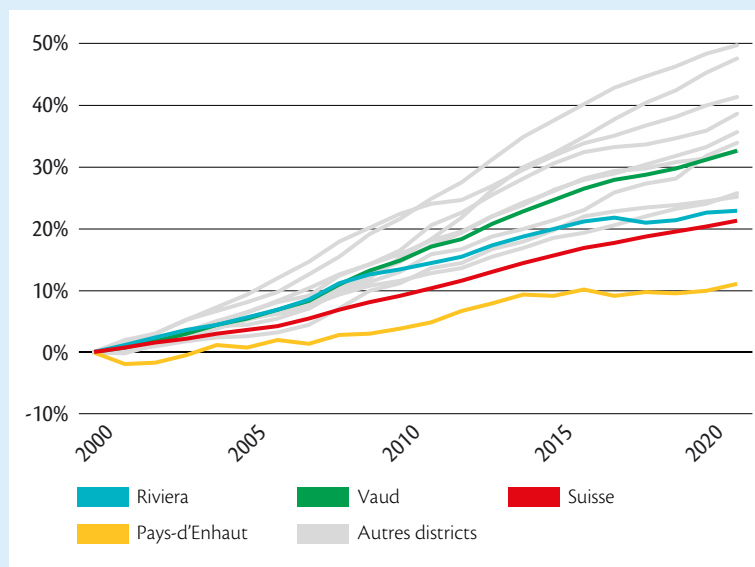
En deux décennies, le nombre d'habitants a augmenté de 22,9%, alors que la moyenne cantonale est de 32,6%. À l'échelle du district, compte tenu de l'évolution démographique du Pays-d'Enhaut (environ 6% de sa population), la hausse s'inscrit à 22,1%.

UN TERRITOIRE BIEN OCCUPÉ

L'un des facteurs d'explication réside justement dans la situation privilégiée

qui caractérise la Riviera: le territoire habitable entre le lac Léman et les Préalpes n'est pas extensible, et une partie du vignoble est protégée par les dispositions sur la sauvegarde de Lavaux, notamment sur les territoires des communes de Chardonne et de Corsier-sur-Vevey. De plus, la région est fortement urbanisée, ce à quoi s'ajoute la situation particulière de la commune la plus peuplée du district, Montreux. Le développement de cette dernière

ÉVOLUTION DE LA POPULATION



Sources: Statistique Vaud, Office fédéral de la statistique

est entravé par l'annulation de son plan général d'affectation (PGA) à la suite d'une décision du Tribunal fédéral.

Des évolutions similaires s'observent dans d'autres régions vaudoises. En particulier, la partie « Lavaux » du district de Lavaux-Oron, soit les communes entre Pully et Saint-Saphorin sur lesquelles se trouve la plus grande partie du vignoble de Lavaux, affiche une croissance démographique de 22,0% entre 2000 et 2021. En ville de Lausanne, un territoire déjà densément peuplé et également inextensible, la hausse a été de 21,9%.

En revanche, sur La Côte, la population a augmenté de respectivement 30,5% et 39,8% entre 2000 et 2021 dans les parties des districts de Morges et de Nyon bordant le Léman. Sur le plateau, des pieds du Jura au district de la Broye-

Vully, la croissance démographique s'est inscrite, suivant les régions, entre 33,9% (Ouest lausannois) et 49,7% (Gros-de-Vaud).

SOLDE MIGRATOIRE EN RETRAIT

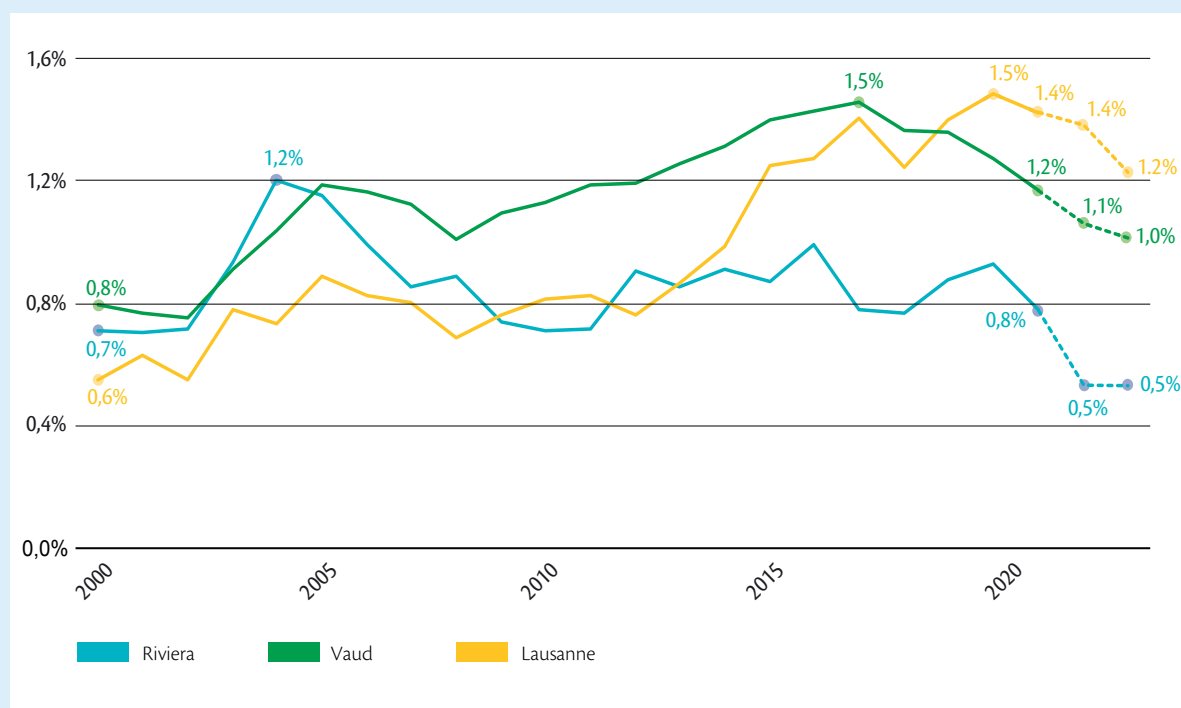
La hausse plus lente de la population influence également la structure de cette dernière. Le solde migratoire, principal contributeur à la progression de la population du canton depuis le début du siècle, est proportionnellement moins élevé sur la Riviera qu'en moyenne vaudoise. Par exemple, à 0,9% par année depuis le début du siècle, la croissance démographique liée à la migration intercantonale et internationale est plus basse que dans des districts comme la Broye-Vully et le Gros-de-Vaud (1,5% dans les deux cas).

L'accroissement naturel (solde des naissances et des décès) est aussi l'un des plus bas du canton, de sorte que la population tend à vieillir plus rapidement qu'en moyenne cantonale. Ainsi, sur la Riviera vaudoise, la part des 65 ans et plus s'élève à 19%, soit plus qu'à l'échelle du canton (17%).

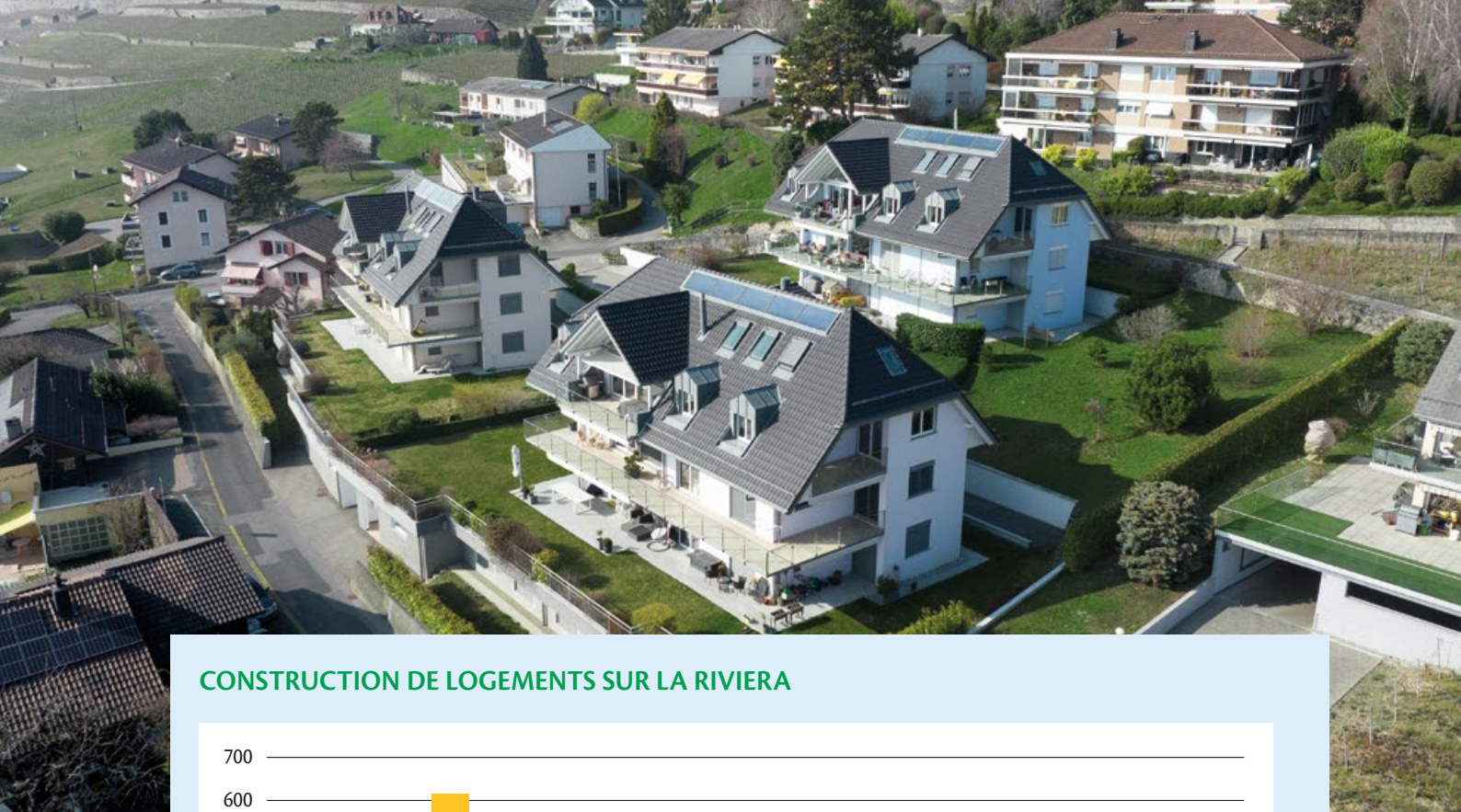
PRODUCTION DE LOGEMENTS CONTENUE

La dynamique démographique contenue est un corollaire d'une production de nouveaux logements qui l'est également. Depuis le début du 21^e siècle, en moyenne, 360 nouveaux logements ont été produits annuellement dans la Riviera vaudoise, ce qui correspond à une augmentation moyenne du parc résidentiel de 0,9% par année. Sur le plan cantonal, sur

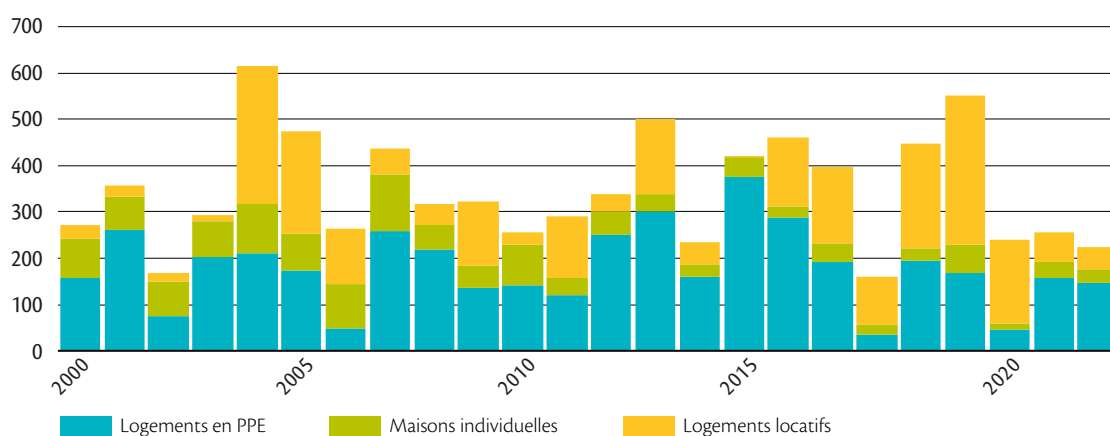
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SUR LA RIVIERA



Progression en pourcents du nombre de logements, moyenne mobile sur trois ans. En traitillé: anticipations pour 2022 et 2023.
Sources: Camac, Bauinfo, analyse BCV



CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SUR LA RIVIERA



Nombre de nouveaux logements par catégorie.
Sources: Camac, Bauinfo, analyse BCU

la même période, l'augmentation du parc a été plus marquée, avec une croissance annuelle moyenne de 1,2%. Cette différence s'est même accentuée depuis 2015: si la production de logements s'est maintenue dans le canton de Vaud (+1,2%), elle s'est repliée sur la Riviera (+0,8%). Bien que les chiffres soient encore provisoires, un repli de la production de logements est de nouveau attendu cette année et l'an prochain. Selon les permis de construire accordés, le parc résidentiel devrait croître en moyenne de 0,5% par année. Dans le canton de Vaud, l'évolution va dans la même direction, mais avec un affaiblissement de la production plus limité.

Malgré cela, le taux de logements vacants dans le district (1,3% au 1^{er} juin) est similaire à la moyenne cantonale. Si le marché est encore légèrement tendu, la situation est différente de celle du district de Lausanne, où le taux de logements vacants n'est que de 0,8%.

TAUX ÉLEVÉ DE PROPRIÉTAIRES

Sur la Riviera vaudoise, la moitié des logements produits depuis le début du 21^e siècle a été constituée en PPE et 14% ont été des villas. Les logements locatifs ont représenté pour leur part un tiers du total. Avec un taux de logements en propriété individuelle d'envi-

ron 45%, en hausse de cinq points de pourcentage depuis le début du siècle, le district de la Riviera-Pays-d'Enhaut ne se distingue guère de la moyenne cantonale (44%), mais s'inscrit loin devant les deux districts de locataires, Lausanne et l'Ouest lausannois (respectivement 21% et 25%).

Le marché de l'immobilier en propriété individuelle a suivi la même évolution que dans l'ensemble du canton. Les prix des villas ont été multipliés par 2,6 à l'échelle du district (2,5 en moyenne vaudoise), ceux des PPE par 2,7 (moyenne vaudoise: 2,6), soit des hausses parmi les plus fortes sur sol vaudois.

LE PAYS-D'ENHAUT, UNE AUTRE RÉALITÉ

Le contexte de l'autre partie de la Riviera-Pays-d'Enhaut est très différent. Les trois communes des Préalpes vaudoises du district, Château-d'Œx, Rossinière et Rougemont, représentent les trois quarts de sa superficie, mais moins de 6% de sa population. Moins denses et moins urbanisées (27 habitants par km² contre 836 sur la Riviera), leur population a aussi moins progressé: +11,0% entre 2000 et 2021, contre +22,9% pour la Riviera et +32,6% pour la moyenne vaudoise.

Dans le Pays-d'Enhaut, l'augmentation des prix des logements en propriété individuelle a été plus contenue: ceux-ci ont progressé d'environ 115% depuis le début du siècle, alors que la hausse avoisine 150% sur la Riviera et 130% en moyenne vaudoise. Ils sont aussi plus bas d'environ un quart que sur la Riviera et d'un cinquième que dans le canton.

Ces augmentations sont similaires à ce qui s'observe globalement sur l'Arc lémanique. La plupart des communes de la Riviera font partie du quart des communes du canton dans lesquelles l'immobilier en propriété individuelle est le plus onéreux.

REPORT VERS LE CANTON DE FRIBOURG

Il vaut la peine de jeter un coup d'œil au-delà de la frontière cantonale. Une partie des personnes qui n'ont pas trouvé le logement idéal sur la Riviera se sont établies dans le sud du district fribourgeois de la Veveyse. Les communes d'Attalens, Bossonnens, Châtel-Saint-Denis, Granges et Remaufens ont vu leur population augmenter de 65,3% entre 2000 et 2020, une hausse deux fois plus élevée que la moyenne vaudoise et... trois fois plus rapide que sur la Riviera.

L'augmentation a principalement été alimentée par les déménagements depuis un autre canton et, dans une moindre mesure, par l'établissement de personnes venues d'un autre pays. Aujourd'hui fortement tourné vers le canton de Vaud, notamment vers Vevey ou Lausanne, le sud du district de la Veveyse a d'ailleurs été inclus dans le projet d'agglomération Rivelac (cf. encadré en p. 11), dans lequel la Riviera ainsi que les communes proches du Chablais vaudois et du canton de Fribourg souhaitent inscrire leur développement.



RIVELAC: INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT DANS UN PROJET D'AGGLOMÉRATION

À l'instar d'autres régions suisses et vaudoises, la Riviera cherche à inscrire son développement dans un projet d'agglomération afin, notamment, de bénéficier d'une participation de la Confédération au financement de nouvelles infrastructures.

Le projet Rivelac s'inscrit à cheval sur les cantons de Vaud et de Fribourg et couvre un territoire abritant plus de 100 000 personnes, ce qui en fait la troisième agglomération romande, derrière le Grand Genève et Lausanne-Morges. Le périmètre comprend les communes de la Riviera vaudoise (Blonay-Saint-Légier, Chardonne, Corsier-sur-Vevey, Corseaux, Jongny, Montreux, La Tour-de-Peilz, Vevey et Veytaux), des localités proches du Chablais vaudois (Noville, Rennaz, Roche et Villeneuve) et le sud du district fribourgeois de la Veveyse (Attalens, Bossonnens, Châtel-Saint-Denis, Granges et Remaufens).

Une première version du projet d'agglomération (qui n'incluait du côté fribourgeois que Châtel-Saint-Denis) n'avait pas été retenue par la Confédération en 2014, le rapport entre les coûts et les bénéfices n'ayant pas été considéré comme suffisamment favorable. Les études ont repris et un nouveau projet devrait être déposé à Berne à l'horizon 2025. Les principaux objectifs de Rivelac sont de :

- densifier le tissu urbain autour des axes de transport public et des gares;
- favoriser l'usage des transports publics et de la mobilité douce (marche ou vélo);
- développer l'emploi en priorité près des gares principales et des grands pôles de développement (Villeneuve Sud, zone industrielle de La Veyre-Fenil à côté de l'échangeur d'autoroute au nord de Vevey et Châtel-Saint-Denis);
- préserver les paysages agricoles et viticoles.

La politique actuelle en matière d'aménagement du territoire tend à freiner l'étalement urbain et à en limiter le mitage. Dans cette vision durable, l'augmentation de la capacité résidentielle d'une région doit s'effectuer par un développement de la densité des tissus urbains à proximité des axes de transports publics et de mobilité douce. Les études menées dans le cadre des projets d'agglomération permettent notamment de cibler les améliorations à entreprendre au niveau des infrastructures de transport.

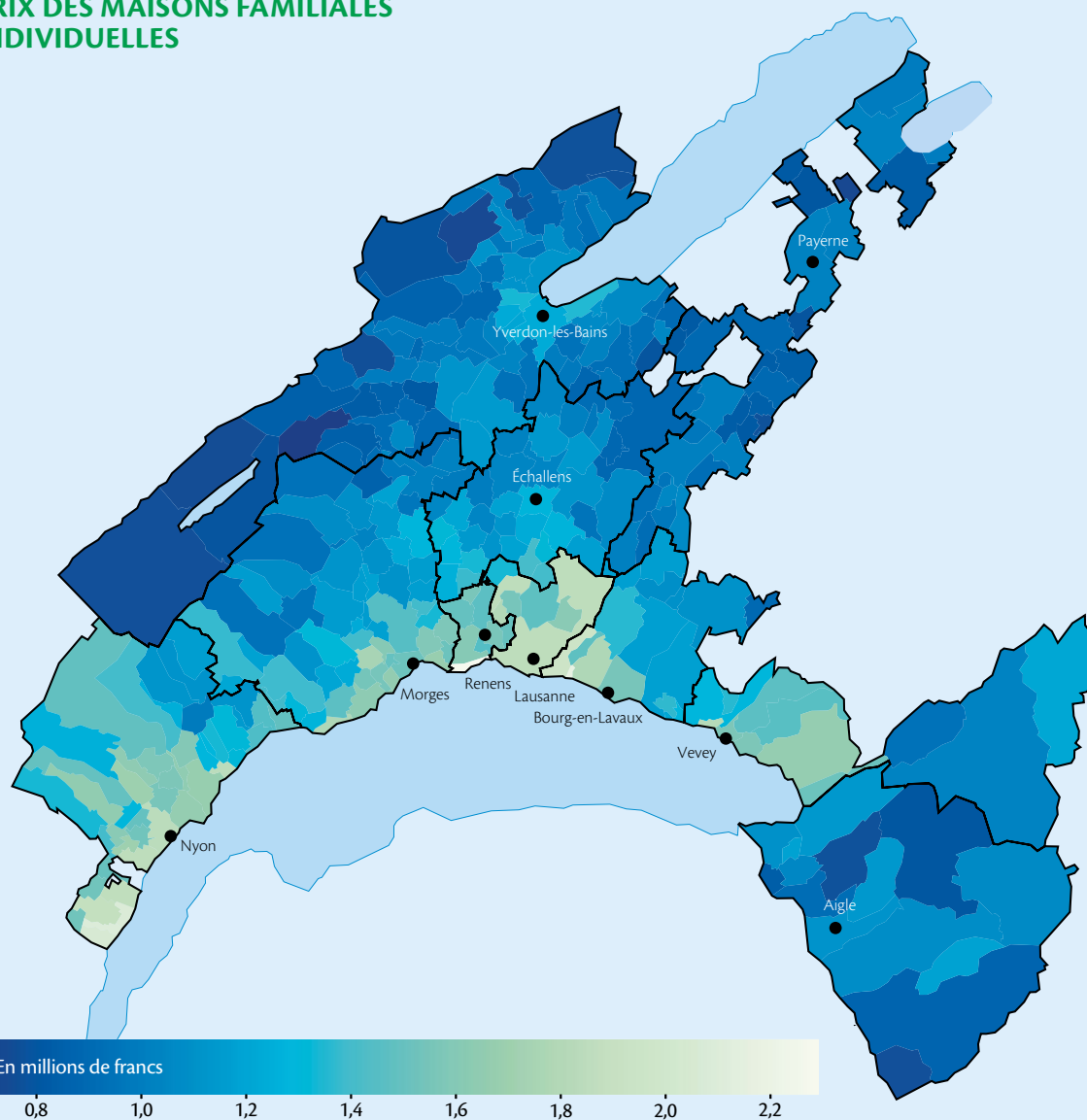
Cela a aussi un impact sur la densification du bâti. Par exemple, dans le canton de Vaud, le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), qui regroupe 26 communes des districts de Lausanne, de Lavaux-Oron, de Morges et de l'Ouest lausannois, a bénéficié à plusieurs reprises des financements de la Confédération. Même s'il n'y a pas forcément de lien de cause à effet, il convient de constater que la construction de logements a été dynamique dans ce périmètre : +60% depuis 2015.



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.

PRIX DES MAISONS FAMILIALES INDIVIDUELLES

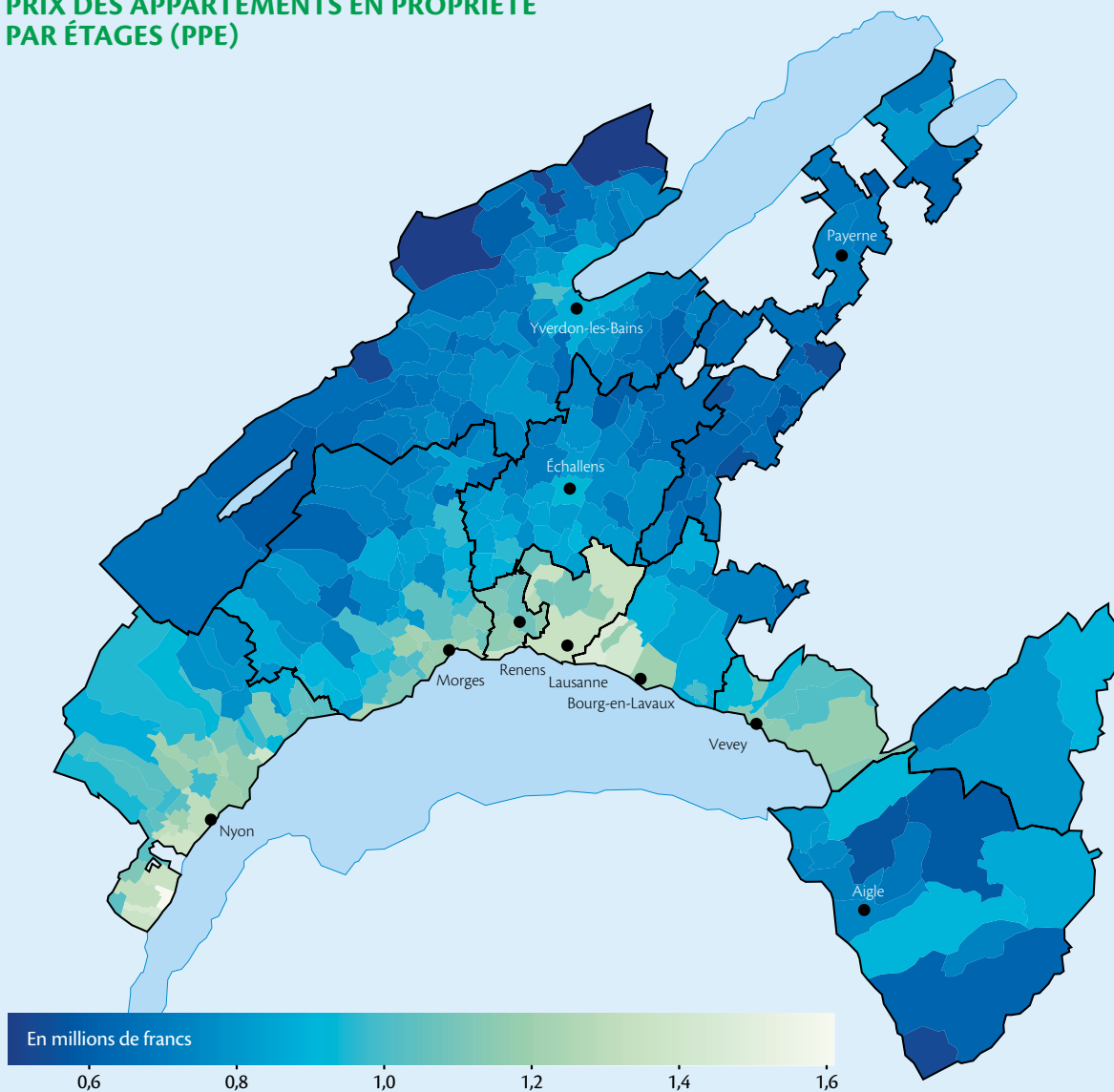


Prix d'une maison familiale individuelle (MFI) de référence (volume de 920 m³ et terrain de 500 m²), en millions de francs.
Source: Wüest Partner. Fond de carte: Office fédéral de la statistique (OFS), GEOSTAT

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.

PRIX DES APPARTEMENTS EN PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES (PPE)



Prix d'un appartement en propriété par étages (PPE) de référence (surface de 110 m²), en millions de francs.
Source: Wüest Partner. Fond de carte: Office fédéral de la statistique (OFS), GEOSTAT

District d'Aigle

Le district d'Aigle est celui qui a connu la plus forte croissance démographique en 2021. À 1,9%, la hausse de la population a été supérieure à la moyenne cantonale (+1,1%). Si la démographie a été forte dans les Préalpes (+1,5%), elle l'a été encore plus dans la plaine du Rhône (+2,1%).

Le marché de l'immobilier en propriété individuelle a été animé. Dans un district où le taux de logements vacants est élevé, 2,3% au 1^{er} juin 2021, la hausse des prix n'a pas été supérieure à la moyenne cantonale: les villas ont progressé de 9,7% et les appartements en PPE de 5,0%.

Dans le district d'Aigle, les prix sont plus bas d'environ un quart qu'en moyenne cantonale. La production de villas et d'appartements en PPE ne représente, en moyenne sur cinq ans, que quelque 40% des nouveaux logements. L'essentiel des investissements concerne le segment locatif.

Quant au marché immobilier des Alpes vaudoises, il connaît un regain d'intérêt. La suroffre associée au nombre d'objets construits en anticipation des effets de l'initiative Weber est en train de se résorber et les prix progressent plus rapidement qu'en plaine.

District de la Broye-Vully

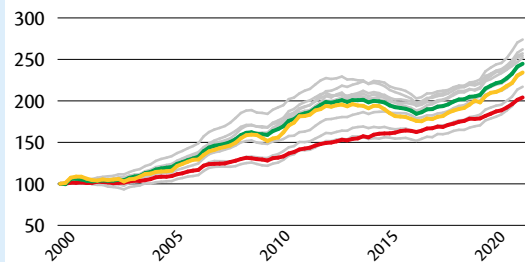
La Broye-Vully reste l'une des destinations privilégiées par les Vaudoises et les Vaudois pour s'éloigner des centres urbains. La population du district a augmenté de 1,6% en 2021, soit plus qu'en moyenne cantonale. Dans un district où les objets en propriété individuelle représentent plus d'un nouveau logement sur deux, les prix des villas ont augmenté de 11,6% - la hausse la plus forte parmi les districts vaudois - et ceux des PPE de 5,7%, selon les indices de Wüest Partner.

Ainsi, le marché immobilier s'est montré dynamique malgré un taux de logements vacants plus élevé qu'en moyenne cantonale (2,1% au 1^{er} juin 2021). La production est en baisse, contribuant à un recul du nombre de logements vacants.

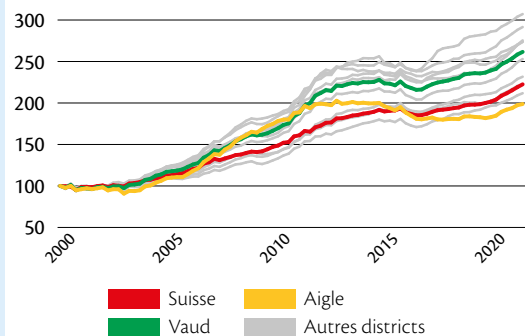
Le district de la Broye-Vully est celui dans lequel les prix des maisons individuelles et des appartements en PPE sont les plus intéressants: en moyenne, près de 30% plus bas que dans le canton. La courbe des prix suit notamment le tracé du RER de la Broye. À Moudon et Payerne, près des lacs de Morat 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

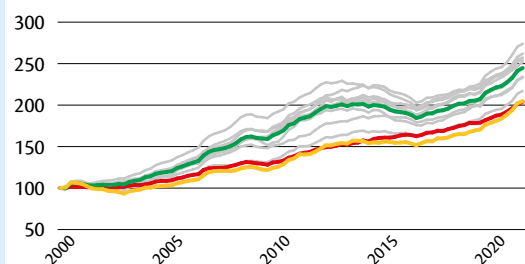


Appartements en PPE

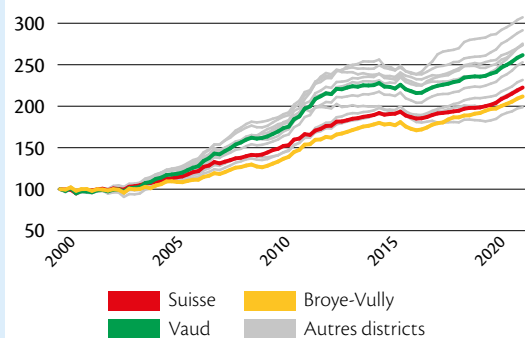


District de la Broye-Vully

Maisons familiales individuelles

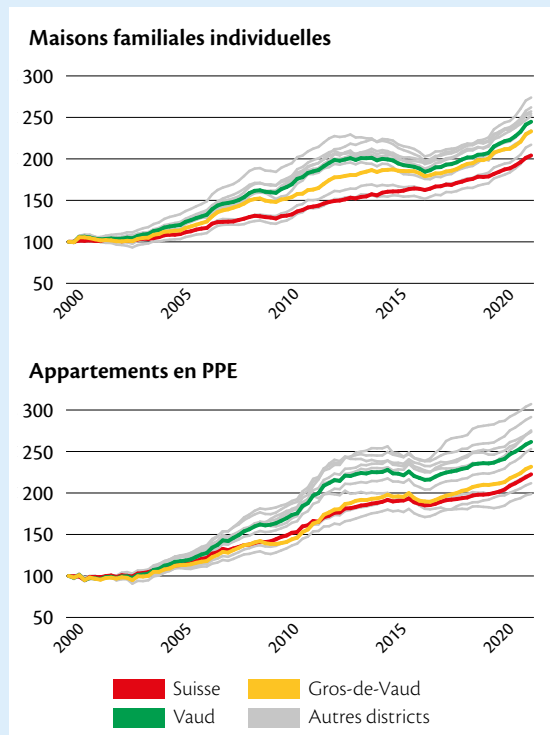


Appartements en PPE

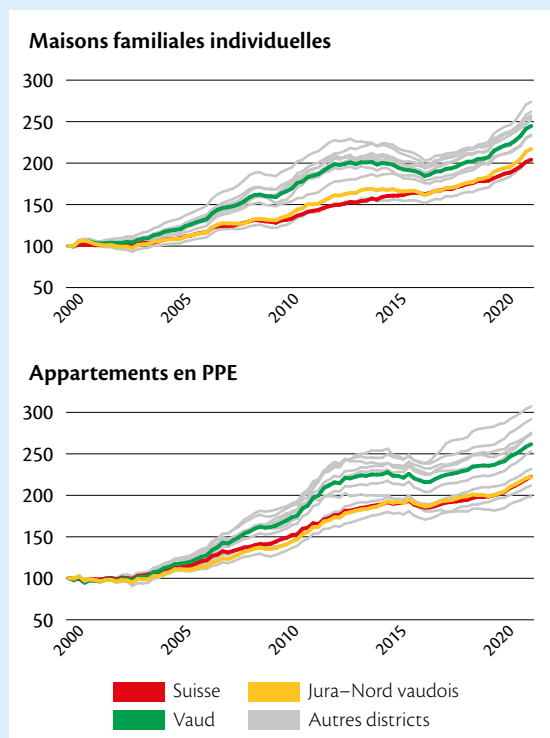


Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

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

Avec une production de logements en repli, mais toujours tournée pour moitié vers la propriété individuelle, le marché immobilier s'est montré moins dynamique que durant les années précédentes dans le district du Gros-de-Vaud. La population a augmenté de 0,9%, un rythme légèrement en retrait par rapport à la moyenne cantonale (+1,1%). Le marché du logement reste légèrement tendu avec un taux de vacance de 1,2%; les prix des villas ont augmenté de 9,9% et ceux des PPE de 6,4%, 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 en retrait d'environ 10% 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 – Echallens – Bercher (LEB). Dans les communes les mieux desservies ou celles qui sont le plus près de Lausanne, les prix peuvent dépasser de 10% à 20% la moyenne du district.

District du Jura-Nord vaudois

Avec une population en hausse de 0,9% en 2021, le Jura-Nord vaudois s'est inscrit en retrait par rapport à la moyenne vaudoise. L'activité de construction est restée forte l'an dernier dans le district, grâce à des investissements importants dans le locatif, et le marché du logement est équilibré avec un taux de vacance de 1,6% en 2021. La demande de logements en propriété individuelle a été présente et les prix des villas ont augmenté de 11,1%, la troisième plus forte progression parmi les districts. Les appartements en PPE ont renchéri de 5,6%, un peu moins que la moyenne cantonale.

S'ils s'inscrivent à leur plus haut niveau à l'échelle du district depuis le début du siècle, les prix sont plus bas d'un quart 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 ont été pratiquement multipliés par trois depuis 2000 et 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. En 2021, ils ont poursuivi leur hausse, mais à un rythme un peu moins dynamique que la moyenne cantonale. Les villas, relativement peu présentes dans le district, ont renchéri de 7,8% et les appartements en PPE, un peu plus nombreux, de 5,2%.

Le marché demeure tendu, avec un taux de vacance de 0,8% au 1^{er} juin 2021, malgré des investissements importants dans le segment locatif. Avec une hausse de la population de 0,5%, la dynamique démographique est en retrait par rapport à la moyenne cantonale. Dans le district, les prix les plus élevés se trouvent à Jouxteins-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.

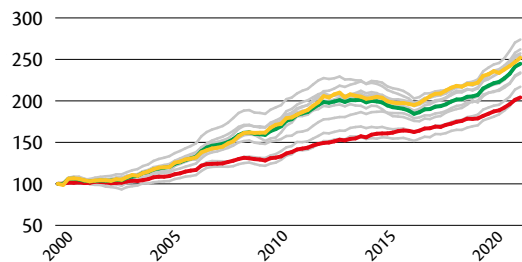
District de Lavaux–Oron

Le district de Lavaux–Oron reste recherché et sa population a augmenté de 1,4% en 2021, plus qu'en moyenne cantonale (+1,1%). Si la construction de logements locatifs a diminué, celle d'appartements en PPE et, dans une moindre mesure, de villas est solide. Le marché est proche de l'équilibre avec un taux de vacance de 1,4% en 2021. Ce qui n'a pas empêché les prix de l'immobilier en propriété individuelle d'augmenter sensiblement. Les villas ont renchéri de 8,8% et les PPE de 5,9%, selon les indices de Wüest Partner.

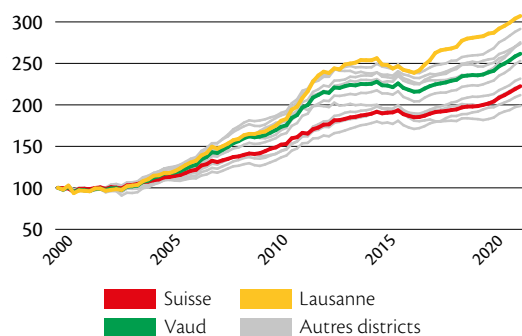
Le district est partagé entre les communes proches du lac et celles de l'arrière-pays. Entre les deux, les différences de prix sont importantes. À proximité du lac, les prix de l'immobilier dépassent la moyenne cantonale d'un quart et certaines communes font partie des plus chères du canton, par exemple Lutry, Paudex ou Pully. Plus loin du lac, à Essertes, Jorat-Mézières, Maraçon, Montpreveyres, Oron ou Servion, les prix sont en dessous de la moyenne cantonale d'environ 10%. Toutefois, dans les deux cas, les prix s'inscrivent à des niveaux record.

District de Lausanne

Maisons familiales individuelles

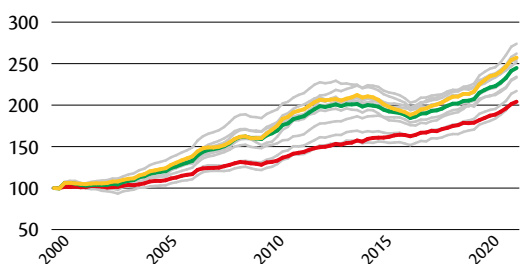


Appartements en PPE

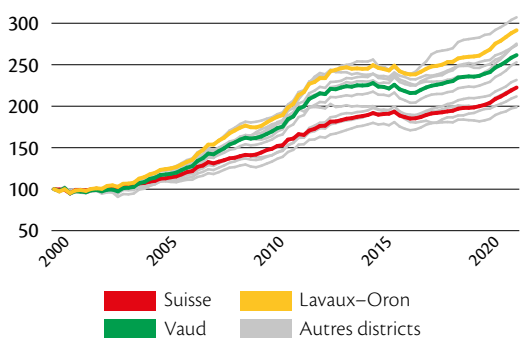


District de Lavaux–Oron

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



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

District de Morges

Avec une hausse de 1,7% de sa population en 2021, le district de Morges fait partie des régions vaudoises les plus dynamiques. À 1,0% en 2021, le taux de vacance y est bas et la production de logements a tendance à fléchir. Les prix de l'immobilier en propriété ont fortement augmenté: +10,4% pour les maisons familiales et +7,5% pour les appartements en PPE.

Le district de Morges – comme d'autres districts de l'Arc lémanique – est partagé entre les communes plus proches du lac et celles de l'arrière-pays. Les hausses de prix ont concerné 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 15% 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, en dessous.

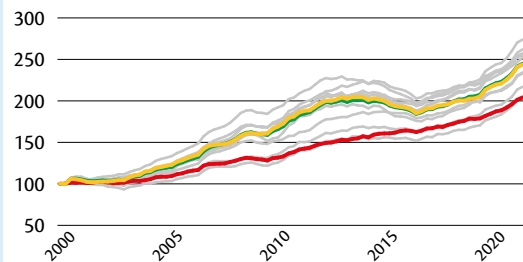
District de Nyon

Les prix de l'immobilier en propriété individuelle ont poursuivi leur hausse dans le district de Nyon, avec des progressions plus rapides que dans le reste du canton. Les maisons familiales individuelles ont renchéri de 10,0% et les appartements en PPE de 9,4%, selon les indices de Wüest Partner. La population n'a que modérément progressé, de 0,9%, alors que la production de logements ralentit. Le marché du logement n'est pas loin de l'équilibre, avec un taux de vacance de 1,3% en 2021.

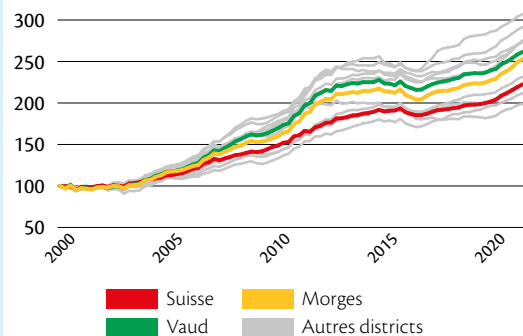
Dans ce contexte, les prix de l'immobilier en propriété individuelle s'inscrivent à leur niveau le plus élevé depuis le début du siècle et certaines communes font partie des plus chères du canton, à l'image de Commugny, Coppet, Mies ou Tannay. À l'instar d'autres districts de l'Arc lémanique, celui de Nyon s'étend du Léman à l'arrière-pays. Près du lac, notamment à proximité de Genève, les prix de l'immobilier sont d'un quart plus élevés qu'en moyenne cantonale. Sur les pentes du Jura, la différence avec la moyenne du canton est moins marquée, de l'ordre de 10%.

District de Morges

Maisons familiales individuelles

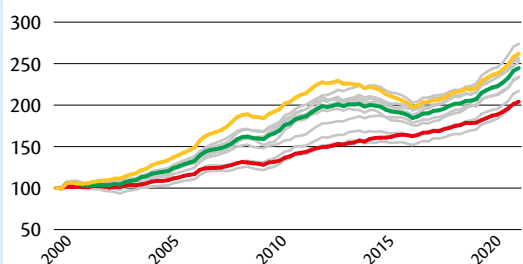


Appartements en PPE

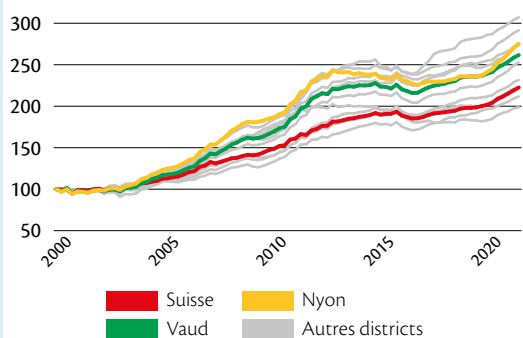


District de Nyon

Maisons familiales individuelles



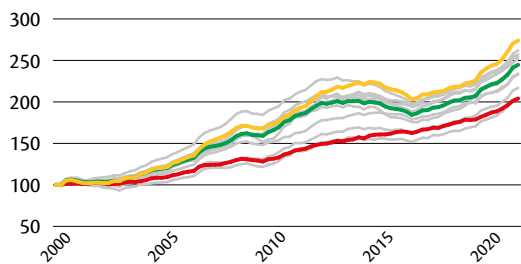
Appartements en PPE



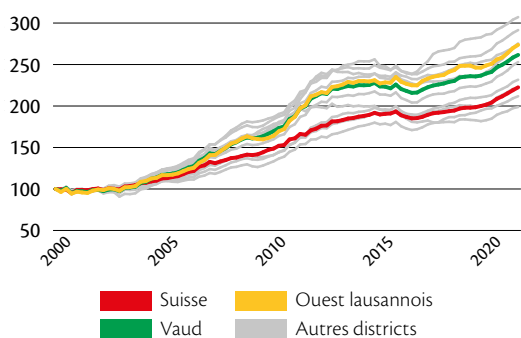
Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

District de l'Ouest lausannois

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



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

District de l'Ouest lausannois

Avec une population en hausse de 1,6% en 2021 et une forte production de logements, essentiellement destinés au marché locatif, l'Ouest lausannois a confirmé son dynamisme. Le taux de vacance s'inscrivait à 1,5% au 1^{er} juin 2021 et le marché du logement est à l'équilibre. Alors que les investissements dans les logements en propriété individuelle n'ont représenté que 20% au cours des cinq dernières années, la demande pour ce type d'objets est restée forte. Les prix des villas ont augmenté de 11,5% et ceux des PPE de 6,9%, selon les indices de Wüest Partner. 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 prix de l'immobilier sont environ 10% plus élevés qu'en moyenne dans le canton. Grâce à sa situation privilégiée à proximité du chef-lieu, des grandes écoles et du lac, l'Ouest lausannois fait partie des régions vaudoises dans lesquelles les logements en propriété individuelle sont les plus onéreux. Avec 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

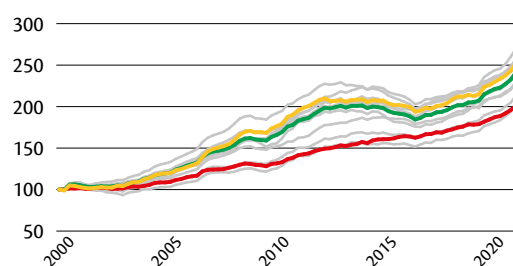
Avec une production de logements en baisse et une commune de Montreux dans laquelle le plan général d'affectation a été annulé par la justice, la population n'a que faiblement progressé, +0,3% (lire également le dossier en pages 7 à 11). Dans le Pays-d'Enhaut, la population a augmenté de 1,0%, soit nettement plus qu'à proximité du lac (+0,2%). À 1,3% au 1^{er} juin 2021, le taux de logements vacants est proche de l'équilibre.

Proportionnellement, la construction de logements en propriété individuelle est plus élevée qu'en moyenne cantonale et les prix de l'immobilier ont progressé un peu moins rapidement: +9,1% pour les villas et +4,8% pour les appartements en PPE. À l'échelle du district, les prix s'inscrivent à un niveau record depuis le début du siècle.

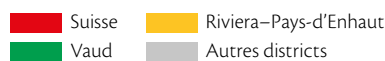
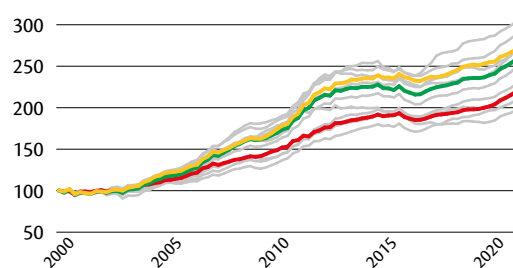
Le district de la Riviera–Pays-d'Enhaut est composé d'une région proche du lac Léman et d'une autre au cœur des Alpes vaudoises. Sur la Riviera, les prix de l'immobilier sont plus élevés d'environ 10% qu'en moyenne cantonale, alors qu'ils sont plus bas de quelque 20% dans le Pays-d'Enhaut.

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

POURSUITE DE LA CROISSANCE DU PARC LOCATIF ET BAISSÉ DES LOYERS COMMERCIAUX

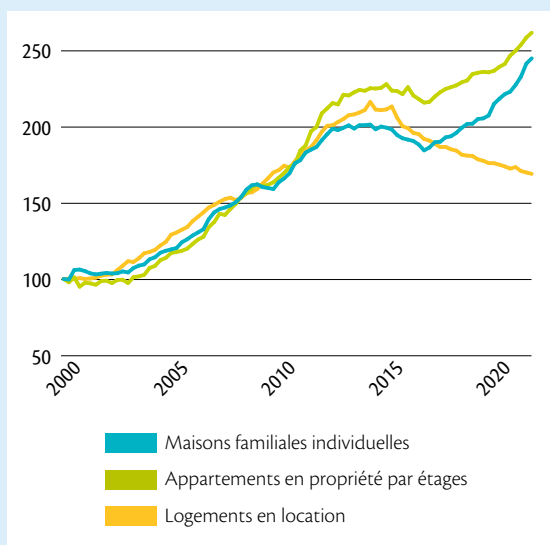
LOYERS

La construction de logements locatifs est restée forte en 2021, avec plus de 3 200 nouveaux objets sortis de terre dans le canton. Similaire à la moyenne des cinq dernières années, ce nombre correspond à une augmentation de la taille du parc locatif de 1,4%, soit plus que la hausse de la population (1,1%). Au 1^{er} juin 2021, le taux de logements vacants sur le marché locatif s'élevait à 1,7%. Selon les indices de Wüest Partner, les loyers proposés sur le marché (prix de l'offre) ont reculé de 2,0% en 2021, portant à 21,9% la baisse cumulée depuis 2015. Un recul de la production dans ce segment se dessine pour 2022.

IMMOBILIER COMMERCIAL

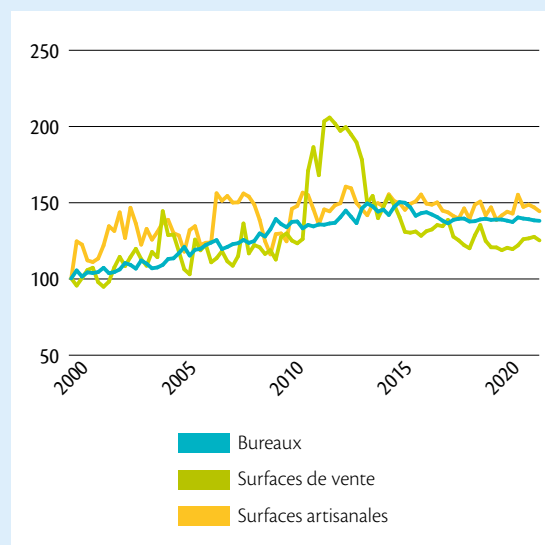
Les loyers des locaux commerciaux offerts sur le marché ont baissé au second semestre 2021, alors qu'ils étaient restés relativement stables pendant les six premiers mois de l'année. Sur l'ensemble de 2021, le recul est de 1,6% pour les bureaux, de 2,7% pour les surfaces de vente et de 7,0% pour les locaux destinés à l'artisanat. Avec la crise du COVID-19, les locaux commerciaux vacants ont augmenté de 30% en 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 ont été les principales victimes de la hausse.

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, UN REFUGE EN DEUX TEMPS

La volatilité de l'immobilier indirect durant les premiers mois de 2022 ne semble pas témoigner en faveur de ses qualités de valeur refuge. Et pourtant, grâce à des revenus provenant des loyers encaissés, cette classe d'actifs offre aux investisseurs de la résilience et des dividendes.

L'immobilier indirect n'échappe pas aux soubresauts des marchés financiers depuis le début de l'année. À fin mai, ses différentes sous-catégories affichaient des performances dispersées: les sociétés bouclaient les cinq premiers mois de l'année sur une hausse de 1,9% alors que les fonds reculaient de 9,4%. Cet écart s'explique notamment par les bons résultats des sociétés et des valorisations plus attractives. Quant aux fonds, ils ont subi les effets de la hausse des taux longs.

En effet, l'immobilier indirect perd en attractivité au fur et à mesure que les rendements des obligations à 10 ans de la Confédération retrouvent des couleurs. L'impact est d'autant plus sensible que les valorisations des fonds sont élevées. Toutefois, malgré la baisse depuis le début de l'année, ceux-ci s'échangent toujours avec des primes de près de 27%, soit de trois points de pourcentage au-dessus de la moyenne historique.

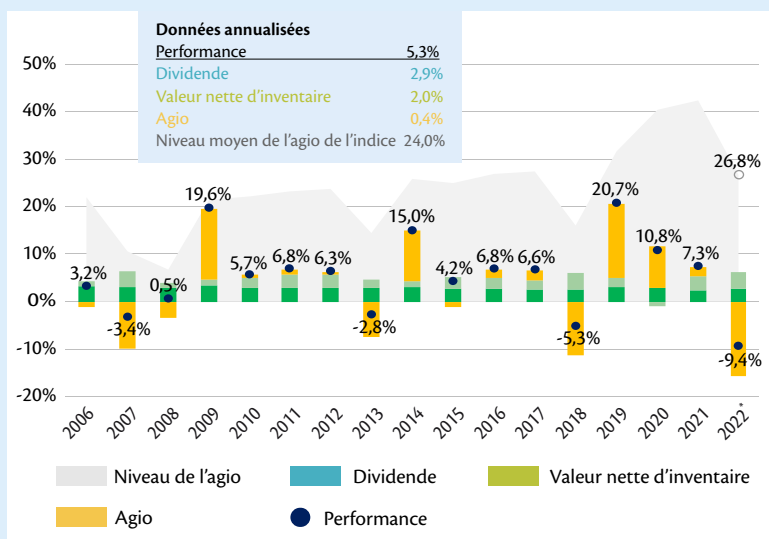
Face à la hausse des taux d'intérêt, le retour de l'inflation constitue un facteur de soutien. Globalement plus résistant à l'érosion liée à la hausse des prix à la consommation, notamment lorsqu'il est titrisé, l'immobilier offre une certaine résilience en matière de revenus, les propriétaires pouvant actualiser les loyers dans la limite des conditions légales et de marché.

L'OFFRE CONTINUE D'AFFLUER

Outre les fondamentaux économiques, le marché doit aussi compter avec un mouvement soutenu de titrisation. Depuis le début de l'année, les émissions ont dépassé les 2 milliards de francs. Et le second semestre s'annonce déjà animé, avec notamment l'introduction en bourse du fonds CS 1a Immo PK qui pèse plus de 4 milliards de francs. L'opération sera cependant étalée entre 2022 et 2023 pour limiter l'impact négatif sur le marché.

Si sa performance durant les premiers mois de 2022 peut faire douter de ses qualités de valeur refuge, l'immobilier indirect garde sa place dans un portefeuille sur le long terme, comme le montre la résilience des dividendes. Ces derniers, moins volatils que les agios, constituent sur la durée la principale source de performance d'une classe d'actifs en progression de plus de 20% sur trois ans. Cela n'exclut toutefois pas le risque de nouvelles turbulences au cours des prochains trimestres.

DÉCOMPOSITION DE LA PERFORMANCE DES FONDS



L'agio reflète la prime de risque des investisseurs et contribue à la volatilité.

Les dividendes (loyers) sont les principaux contributeurs de performance sur le long terme.

Source: BCV. Données au 31.05.2022; * sur cinq mois

BCV
Juin 2022

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

Abonnements
Prenez contact avec
votre conseillère
ou votre conseiller BCV

info@bcv.ch
www.bcv.ch

Prix et indices de l'immobilier:
Wüest Partner, janvier 2022

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 l'État de Vaud, la CVCI et le CREA) 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.