

BCV

IMMOBILIER



LE MARCHÉ IMMOBILIER VAUDOIS

JUIN 2025



GROS PLAN SUR...
Nyon, le district
qui lorgne à
l'ouest

ATLAS
Les prix par
commune et
par district

SITUATION, SITUATION, SITUATION

Cet adage immobilier souligne l'importance de l'emplacement comme facteur essentiel à l'attrait d'un objet immobilier. De ce point de vue, le district de Nyon dispose d'arguments solides: son territoire se situe dans le Grand Genève, première agglomération romande, appartient au canton de Vaud, canton francophone le plus peuplé, et borde le Léman, plus vaste étendue d'eau douce en Europe. Nyon est d'ailleurs le district vaudois qui dispose de la plus grande part de littoral lémanique, et plusieurs de ses communes peuplent aussi les pentes du Jura.

Au-delà des attraits de son territoire, le district de Nyon bénéficie aussi d'une économie diversifiée et d'une vie culturelle animée, à l'image du Paléo Festival, le plus grand *open air* de Suisse. Sans être le premier des classements démographiques, il n'en est pas moins l'une des valeurs sûres du canton: tant le district que son chef-lieu se classent sur le podium en termes de hausse de la population depuis le début du siècle. Vous trouverez plus de détails sur le district de Nyon dans le dossier de cette édition de *BCV immobilier*, aux pages 7 à 11.

Sur la durée, ce district a bénéficié d'une construction de logements relativement régulière lui permettant d'afficher un taux de vacance plus élevé que la moyenne cantonale, ce qui contraste avec le marché du logement tendu dans les agglomérations genevoise et lausannoise. Il ne semble toutefois pas échapper à la baisse de la construction de nouveaux logements dans le canton et dans le pays. Selon une étude publiée récemment par Wüest Partner, celle-ci n'avait plus été aussi basse en Suisse par rapport à la croissance démographique depuis les années 1950. Cette situation est préoccupante, alors que notre canton était déjà en forte pénurie de logements il y a seulement quinze ans.

Cette édition de *BCV immobilier* marque aussi une évolution. Après deux éditions imprimées par année, il y aura une édition imprimée au printemps, telle que celle-ci, et une mise à jour en automne sur pointsforts.ch, le site internet d'informations économiques de la BCV. Cette dernière se concentrera sur le contexte économique et l'évolution des prix dans le canton et dans les districts. Le cas échéant, elle abordera aussi la question des taux d'intérêt, qui, du fait de leur évolution récente, figurent parmi les points forts de cette édition de *BCV immobilier*.

Bonne lecture et rendez-vous sur pointsforts.ch!



David Michaud
Économiste immobilier
BCV

SOMMAIRE

- 4** Le contexte économique en un coup d'œil
Le marché accélère à nouveau après la baisse des taux d'intérêt

- 7** Gros plan sur...
Nyon, le district qui lorgne à l'ouest

- 12** Atlas
Les prix par commune et par district

- 21** Loyers et immobilier commercial
Stabilisation des loyers des logements et hausse de ceux des surfaces de vente

- 22** Immobilier indirect
Immobilier indirect: des fondamentaux toujours solides

LE MARCHÉ ACCÉLÈRE À NOUVEAU APRÈS LA BAISSÉ DES TAUX D’INTÉRÊT

La baisse des taux hypothécaires a permis au marché immobilier vaudois de retrouver de l’élan. Ainsi, les prix des maisons individuelles ont augmenté de 3,3% en 2024 et ceux des appartements en PPE de 3,2%. Ces progressions sont toutefois en retrait par rapport à celles qui ont été observées sur le plan national.

Taux hypothécaires bas, démographie dynamique, conjoncture robuste et offre contenue: les ingrédients étaient réunis pour soutenir le marché de l’immobilier en propriété individuelle dans le canton. Après une année 2023 peu dynamique en raison d’une remontée des taux d’intérêt, le recul de ces derniers en 2024 s’est traduit par une hausse de 3,3% des prix des maisons individuelles et de 3,2% de ceux des appartements en PPE. Dans pratiquement tous les districts, les prix s’inscrivent ainsi à des niveaux records.

La dynamique s’est en revanche inscrite en retrait par rapport à l’évolution qui a été constatée durant certaines périodes depuis le début du siècle. Ainsi, la progression des prix avait largement dépassé le seuil de 5% en rythme annuel entre 2021 et 2022, voire celui de 10% il y a dix ou vingt ans. Par ailleurs, les prix ont augmenté moins rapidement dans le canton que dans l’ensemble du pays (+3,4% pour les maisons individuelles et +4,2% pour les PPE).

LA BNS CONFIRME SON VIRAGE À 180 DEGRÉS

Autant la Banque nationale suisse (BNS) avait réagi de manière énergique au retour de l’inflation en remontant son taux directeur, qui est passé de -0,75% à 1,75% entre juin 2022 et

juin 2023, autant elle a utilisé la marge de manœuvre lui permettant de l’abaisser. L’inflation est repassée sous la cible de 2% en juin 2023, une année avant qu’elle ne s’en rapproche dans la zone euro ou aux États-Unis, et, entre mars 2024 et juin 2025, l’institut d’émission a ramené son taux directeur de 1,75% à 0%. Après être remontés jusqu’à environ 3%, les taux hypothécaires fixes à 5 et 10 ans sont redescendus au printemps 2025 à moins de 2% (*lire également en page 6*).

Le contexte économique, déjà marqué par une croissance mondiale manquant d’élan, s’est dégradé avec l’annonce début avril par les États-Unis de droits de douane touchant la plupart des économies. Un ralentissement conjoncturel se dessine à l’échelle mondiale, et la Suisse et le canton sont concernés. Après une croissance de respectivement 0,9% et 1,2% en 2024, selon les données publiées par le Secrétariat d’État à l’économie et la Commission Conjoncture vaudoise, il apparaît ainsi que la reprise attendue avant cette annonce n’aura pas lieu. En raison d’un degré d’incertitude très élevé, il est cependant difficile d’articuler des prévisions. À l’heure d’écrire ces lignes, la mise en œuvre d’une partie de ces droits de douane avait été repoussée au mois de juillet et des négociations avaient été ouvertes avec quinze partenaires économiques des États-Unis, dont la Suisse.

DEMANDE INTÉRIEURE ROBUSTE

Dans ce contexte mitigé, quelques signaux positifs étaient à relever. Notamment, la croissance démographique se poursuit, avec une hausse de la population vaudoise de 1,1% en 2024 et de 1,2% en rythme annuel au premier trimestre. La plus forte contribution à l’augmentation revient à la population étrangère. À 4,4% en mai, le taux de chômage s’inscrit à un niveau relativement contenu en comparaison historique, même s’il est remonté depuis ses plus bas de 2023. Quant à l’inflation, elle est retombée à -0,1% en mai, le recul des prix de l’énergie compensant la hausse des prix indigènes, notamment dans les services.

De plus, la demande intérieure, qui soutient habituellement la conjoncture dans le canton dans les phases de faiblesse de l’économie mondiale, est solide. Industrie mise à part, les indicateurs de la marche des affaires publiés par la Commission Conjoncture vaudoise sont soit positifs (construction et services), soit en amélioration (commerce de détail et hôtellerie-restauration).

LE MARCHÉ DU LOGEMENT RESTE TENDU

Du côté de l'offre, la construction de logements peine à suivre: environ 3 700 nouveaux objets, en location ou en propriété individuelle, ont été ou sont mis sur le marché en moyenne l'an dernier et cette année, contre environ 4 780 par an en moyenne durant les cinq années qui ont précédé. Le taux de logements vacants s'inscrit en 2024, comme en 2023, légèrement en dessous de 1,0%; dans la plupart des 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%, semble appartenir au passé.

Autre signe dans ce sens: les loyers offerts sur le marché sont repartis à la hausse depuis début 2022. Après une baisse de quelque 22,1% entre mi-2014 et début 2022, ils ont augmenté de 8,2%. Toutefois, le dernier trimestre 2024 pourrait marquer une pause, avec une baisse de 2% des loyers offerts sur le marché.

TENDANCES ACTUELLES DU MARCHÉ IMMOBILIER

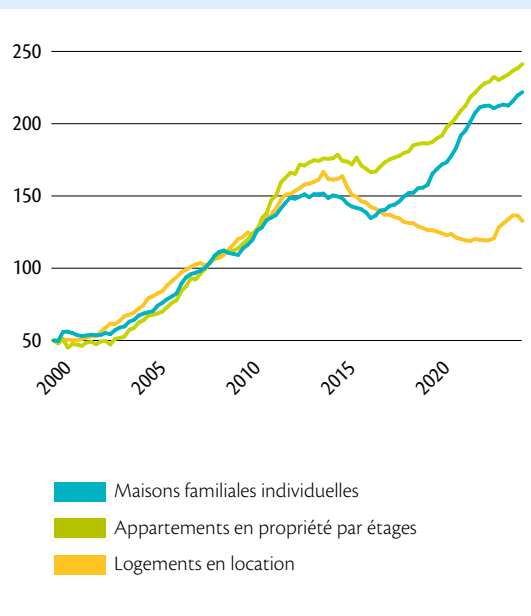
CANTON DE VAUD	OFFRE	DEMANDE	PRIX
Maisons familiales	↘	↗	↗
Appartements en propriété par étages	↘	↗	↗
Immeubles de rendement (habitation)	↘	↗	↗
Immeubles de rendement (commercial)	↔	↔	↔

Source: BCV

MARCHÉ TOUJOURS DYNAMIQUE

Plusieurs facteurs soutiennent le marché immobilier, à commencer par des taux hypothécaires relativement peu élevés en comparaison historique, et une poursuite de la hausse des prix des villas et des appartements en PPE semble se dessiner; le potentiel d'appréciation est toutefois limité par le niveau des prix. Dans l'immobilier de rendement, la baisse des rendements obligataires est de nature à réveiller 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.

PRIX DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ ET LOYERS



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

LES TAUX JOUENT AU YOYO EN SUISSE

Alors qu’ils remontaient légèrement au début de l’année, avec l’éloignement de la menace du retour des taux négatifs, les remous sur les marchés financiers provoqués par l’annonce début avril par les États-Unis de droits de douane élevés sur une large liste de produits importés depuis la plupart des économies du monde ont fait remonter le cours du franc en tant que valeur refuge et provoqué une nouvelle baisse du rendement des obligations de la Confédération et des taux hypothécaires. L’ouverture de négociations ainsi que des signes de détente comme un accord avec le Royaume-Uni ou la mise sur pause de la guerre commerciale avec la Chine n’ont guère eu d’effet.

Ainsi, la Suisse continue de bénéficier de taux d’intérêt bas, en comparaison historique, mais aussi géographique, par rapport au loyer de l’argent en euros ou en dollars. Après sa remontée liée à la forte poussée d’inflation entre 2021 et 2022, le rendement des obligations à 10 ans de la Confédération est reparti à la baisse courant 2023. En revanche, malgré le recul du renchérissement des deux côtés de l’Atlantique, les rendements du Bund allemand,

référence pour la zone euro, et des bons du Trésor américain n’ont montré aucun signe de détente. À mi-juin, le rendement des obligations de la Confédération s’inscrivait à 0,3%, tandis que ceux du Bund allemand et des bons du Trésor américain atteignaient respectivement 2,5% et 4,4%.

Cette divergence s’explique en partie par des trajectoires de l’inflation différentes en Suisse et dans d’autres pays industrialisés. Dans notre pays, le renchérissement est remonté à 3,5% en août 2022 avant de redescendre; il est repassé sous la barre des 2% en juin 2023 et s’est inscrit à -0,1% en rythme annuel en mai. La BNS a eu les coudées franches pour assouplir sa politique monétaire. Son taux directeur est passé de 1,75% à 0% entre mars 2024 et juin 2025.

Dans la zone euro et aux États-Unis, le renchérissement était monté jusqu’à respectivement 10,6% et 9,1% en 2022, il restait encore voisin de la barre des 2% en mai. Toutefois, l’autre élément poussant les taux suisses vers le bas réside dans le statut de valeur refuge du franc dans un environnement économique et financier incertain.

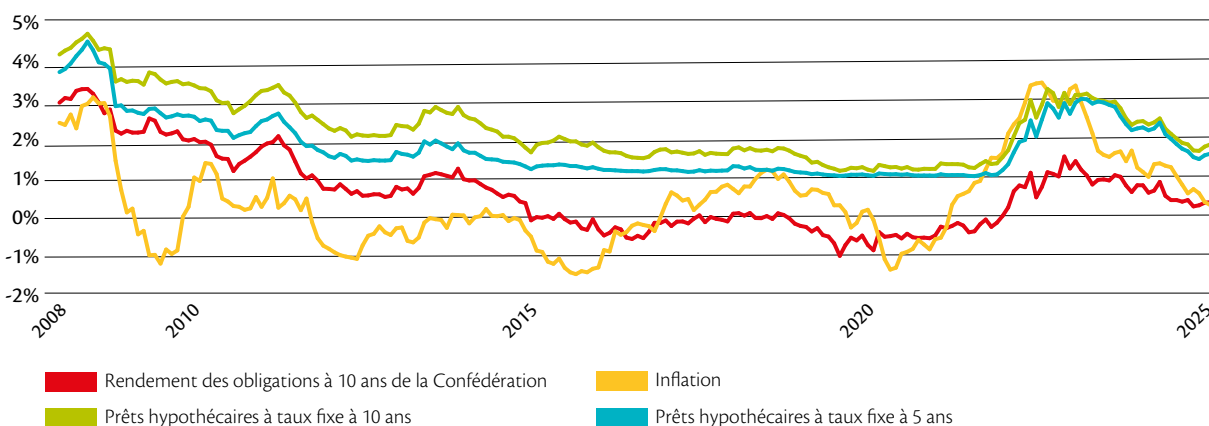
NOUVELLE BAISSÉ DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Après leur remontée en 2022 et un plateau aux alentours de 3% jusqu’à la fin du troisième trimestre 2023, les taux fixes des nouvelles hypothèques à 5 et 10 ans sont à nouveau descendus en Suisse. Ainsi, à mi-juin, le taux moyen d’un nouvel emprunt à taux fixe sur 5 ans s’inscrivait à environ 1,4%, tandis que celui d’un emprunt à 10 ans était d’environ 1,8%.

Ces taux s’inscrivent à des niveaux comparables à ceux qui étaient observés en 2015 et 2016, respectivement. Par rapport aux taux les plus avantageux disponibles durant quelques mois au début de la crise du COVID-19, ils ne sont plus élevés que d’environ un demi-point de pourcentage.

Le potentiel de poursuite de la baisse semble donc limité. Si la BNS a encore une certaine marge de manœuvre pour abaisser son taux directeur, le repli des taux à long terme semble, lui, plus enclin à marquer le pas. Dans les prévisions de juin pour la Suisse du Secrétariat d’État à l’économie, le rendement des obligations à 10 ans de la Confédération est estimé en moyenne à 0,4% cette année et 0,5% l’an prochain.

ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES ET DE L’INFLATION EN SUISSE



Sources: Banque nationale suisse, calculs BCV

NYON, LE DISTRICT QUI LORGNE À L'OUEST

Le district de Nyon est l'un des plus dynamiques du canton. S'il n'est pas celui dont la population croît le plus rapidement, il bénéficie d'une position idéale, dans le Grand Genève et proche de l'agglomération lausannoise.

Malgré une situation qui ne manque pas d'atouts, entre le Léman et le Jura, entre Genève et Lausanne, le district de Nyon n'est pas le champion de la démographie. Il n'est «que» le deuxième à avoir franchi, en 2018, bien après Lausanne, la barre des 100 000 habitantes et habitants. Il se classe aussi deuxième en termes de progression démographique, tant au niveau du district que de son chef-lieu.

Cela ne devrait toutefois pas masquer l'essentiel: à l'échelle des districts, la progression démographique de Nyon depuis le début du siècle a été remarquable. Si elle n'est pas la plus élevée en valeur absolue (en nombre) ou en termes relatifs (en pourcentage), elle est systématiquement dans le trio de tête. Concrètement, depuis 2000, la population permanente nyonnaise a progressé de 34 800 personnes, moins que celle du district de Lausanne (+41 200), mais sensiblement plus que celle du district du Jura-Nord vaudois (+25 900), qui complète le podium.

Pour mettre cette évolution en perspective, il faut relever que, au début du 21^e siècle, le nombre d'habitantes et d'habitants des districts de Nyon et du Jura-Nord vaudois était à peu près similaire, alors que le district de Lausanne en comptait près du double. Par conséquent, le taux de progression du district de Nyon (+47,8%) a été substantiellement supérieur à celui de Lausanne (+30,8%), mais là encore,

DISTRICT DE NYON ET CANTON DE VAUD EN UN COUP D'ŒIL

	District de Nyon	Canton de Vaud
Surface (hectares)	30 740	282 285
Population	107 535	855 749
Nombre d'habitants/hectare	3,5	3,0
Progression de la population (2000-2024)	+47,5%	+38,6%

Part des emplois

- Primaire	2,7%	2,3%
- Secondaire	16,8%	18,2%
- Tertiaire	80,5%	79,5%

Office fédéral de la statistique, Statistique Vaud

deux autres districts ont fait mieux. Il s'agit du Gros-de-Vaud (+55,5%) et de la Broye-Vully (+54,3%), soit, en 2000, les deux districts les moins peuplés du canton de Vaud.

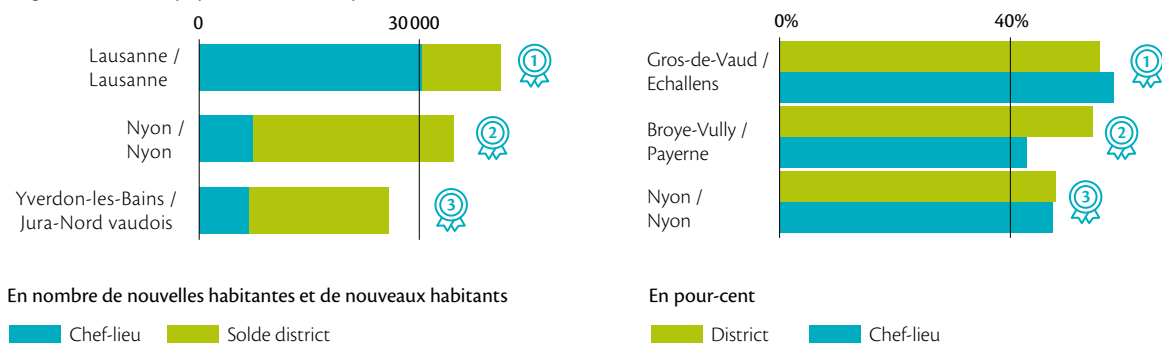
À CHEVAL SUR LE GRAND GENÈVE

Plus surprenant, à l'échelle des chefs-lieux, Nyon, quatrième ville du canton avec ses 23 330 habitantes et habitants, se classe de façon analogue à son district, soit deuxième en valeur absolue et troisième en évolution relative. La seule

différence observée dans le trio de tête réside dans le classement de la Broye-Vully. En matière de taux de progression, son chef-lieu, Payerne, fait moins bien et termine au pied du podium. À côté de la commune de Nyon, Gland affiche également une forte croissance du nombre de ses habitantes et de ses habitants depuis le début du nouveau millénaire: elle a acquis en 2002 le statut de ville en franchissant la barre des 10 000 personnes. Des 300 communes vaudoises, Gland, avec ses 13 970 habitantes et habitants, se classe au neuvième rang.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Augmentation de la population résidente permanente entre 2020 et 2024



Sources: Statistique Vaud, Office fédéral de la statistique

La majeure partie de la population du district, qui s'étend des rives du Léman aux pentes du Jura, réside le long du lac, sur le territoire de la métropole transfrontalière du Grand Genève. Sur le plan national, il s'agit de la deuxième plus grande agglomération, après celle de Zurich. Une de ses caractéristiques est son orientation transfrontalière: l'agglomération franco-valdo-genevoise est en effet peuplée de plus d'un million d'habitantes et d'habitants, dont approximativement deux cinquièmes, soit près de 400 000 personnes, résident sur le territoire français. La répartition helvétique comprend 85% dans le canton de Genève et 15% dans le canton de Vaud, dont la totalité est située dans le district de Nyon.

Notons que, selon la classification des espaces à caractère urbain de l'Office fédéral de la statistique, six des 47 communes du district de Nyon sont multi-orientées. Ces six communes, qui totalisent environ 13 000 habitantes et habitants, affichent également une orientation à destination de l'agglomération

lausannoise. Au niveau des agglomérations suisses, cette dernière se classe au quatrième rang, soit devant celle de Berne, mais derrière celle de Bâle. La densification en cours de la région de la Côte pourrait à l'avenir estomper cette dualité, au profit d'une seule entité, la métropole lémanique.

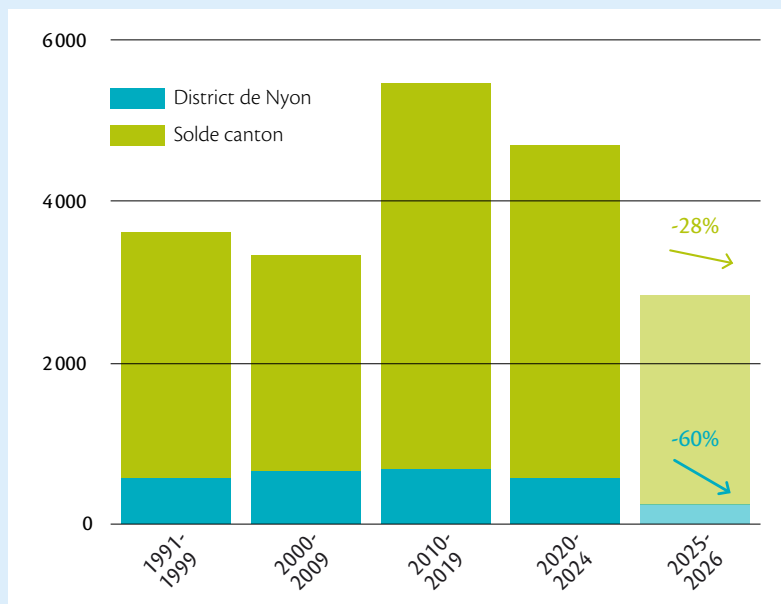
RÉGULARITÉ DANS LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Depuis 1990, la production de logements dans le district de Nyon est non seulement soutenue, mais elle se caractérise aussi par une étonnante stabilité. Pour tous les types de logements, c'est-à-dire les appartements dans des habitations collectives constituées ou non en propriété par étages ou les villas, la production annuelle moyenne durant plus de trois décennies s'est élevée à environ 630 unités. Historiquement, si la construction dans le district a été plus limitée entre 1990 et 2000, à 580 unités par année (-9% par rapport à la moyenne historique), elle

s'est étoffée par la suite. Entre 2000 et 2010, elle s'est située à près de 670 unités par année (+6%), 680 unités par année (+8%) entre 2010 et 2020 et, enfin, 570 unités par année (+11%) entre 2020 et 2024.

En comparaison, le canton de Vaud, un périmètre plus vaste et donc plus diversifié, est pourtant caractérisé par une évolution de la production moins régulière. En effet, si l'on recense sur la période historique 4 240 logements neufs par année, cette offre n'était que de 3 620 unités par année (-15% par rapport à la moyenne historique) lors de la décennie marquée par la crise immobilière des années 1990 et de 3 320 unités par année (-22%) durant la première décennie du 21^e siècle. Durant la décennie suivante, la production s'est fortement renforcée dans le canton, à 5 480 nouveaux logements par an (+29%), en lien notamment avec la politique monétaire et l'instauration des taux négatifs. Entre 2020 et 2024, on recense un déclin à près de 4 700 unités (+11%) par année.

NOUVEAUX LOGEMENTS MIS SUR LE MARCHÉ



En nombre par année. Sources: Camac, Bauinfo, Wüest Partner, analyse BCV

Durant la période analysée (1990-2024), la répartition des types de logements produits est assez similaire entre le canton de Vaud et le district de Nyon. La différence majeure

se situe au niveau des villas, proportionnellement plus nombreuses dans le district (21% des nouveaux logements) que dans l'ensemble du canton (16%). Cette construction

d'avantage orientée sur la villa se traduit par une production de logements locatifs proportionnellement plus contenue (36,7%, soit -3,8% par rapport au canton de Vaud). Enfin, la part dédiée aux logements en propriété par étages est équivalente.

PRODUCTION ATTENDUE EN RECU

En comparaison de la régularité affichée depuis 1990 par le district de Nyon, la production attendue cette année et l'année prochaine devrait fortement se singulariser, avec un recul substantiel du nombre de logements neufs commercialisés. Si l'on comptait environ 630 unités produites annuellement entre 1990 et 2024, cette année, la construction devrait se limiter à environ 310 logements (-50% par rapport à la production historique). Bien qu'il s'agisse d'un chiffre provisoire, ce repli devrait se poursuivre en 2026, soit 190 unités attendues (-70%). Ces anticipations sont basées sur le recensement des permis de construire accordés et des estimations de la durée de construction.



Le recul devrait être plus contenu à l'échelle du canton de Vaud, mais il reste important, soit -950 unités cette année (-22%) par rapport à la moyenne historique et -1830 unités en 2026 (-43%). Le repli de la production de logements dans le canton de Vaud est causé par des éléments structurels, comme la législation en matière d'aménagement du territoire, ou plus ponctuels, comme la politique monétaire ou le manque d'adhésion de la population aux nouveaux développements résidentiels.

INTENTIONS ET RÉALITÉ

L'objectif en matière d'aménagement du territoire, c'est-à-dire de produire davantage en densifiant, permet non seulement de préserver le terrain, ressource non extensible, mais également de concentrer la population, afin de limiter la mobilité et les émissions de CO₂. Ces intentions se heurtent toutefois à une réalité, à savoir que la densification est un processus difficile. En plus des contraintes liées au cadre légal et réglementaire, il est soumis à davantage d'oppositions, du fait des nuisances des travaux en milieu urbain. De plus, pour le propriétaire, la densification n'offre pas toujours la rentabilité nécessaire et, en l'absence d'incitations financières, le potentiel de densification ne se concrétise généralement pas. C'est-à-dire que des nouveaux logements qui auraient pu être construits ne le sont pas, et ne contribuent donc pas à l'offre.

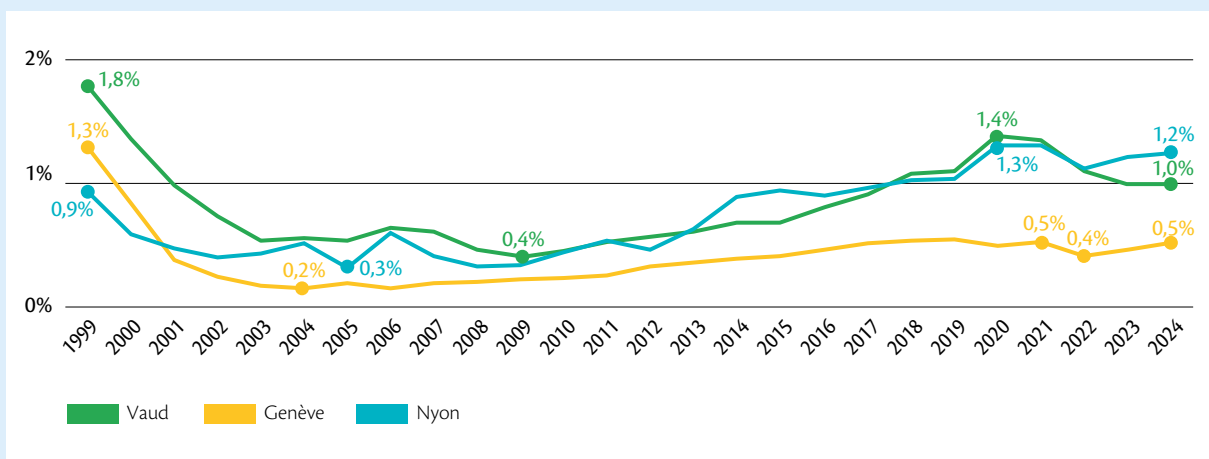
En ce qui concerne les éléments plus ponctuels, la politique monétaire assure un regain d'attractivité pour l'immobilier résidentiel de rendement en période d'assouplissement et soutient les investissements. Ainsi, la phase de taux négatifs entre janvier 2015 et septembre 2022 a été une période propice aux investissements immobiliers. Les taux sont à nouveau en territoire positif depuis 2022, à un niveau toutefois bas.

Enfin, les refus en votation populaire de plusieurs projets de construction de logements ces dernières années traduisent un recul de l'adhésion de la population vaudoise à l'élargissement de l'offre. De multiples facteurs peuvent l'expliquer, mais que cela soit par une densification ou par une nouvelle implantation, ces développements doivent être accompagnés d'une amélioration des infrastructures. Les retards pris sur les grands chantiers lausannois, notamment en lien avec la mobilité (gare de Lausanne, tram de l'Ouest lausannois, future ligne du m3), ne permettent pas d'améliorer cette adhésion.

TENSIONS EN PERSPECTIVE

Le recensement du taux de vacance vaudois de juin 2024, pourrait suggérer que la situation du marché résidentiel s'est stabilisée. Toutefois, la distinction des logements vacants montre que les tensions amorcées en 2021 se poursuivent sur le marché locatif vaudois. En ce qui

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS



En pour-cent, au 1^{er} juin. Source: Office fédéral de la statistique

concerne la situation du marché genevois, son évolution depuis le début du 21^e siècle est analogue à celle du canton de Vaud. Toutefois, les tensions sont plus prononcées, avec un taux inférieur en moyenne de -0,4%.

Notons qu'au sens du droit un périmètre géographique se trouve en situation de « pénurie aggravée » dès lors que son taux de vacance est inférieur à 1%. Si cette situation est une constante du marché résidentiel genevois, la locataire ou le locataire vaudois aura pu bénéficier de phases moins tourmentées, notamment entre les années 2018 et 2022, une période durant laquelle sévissait uniquement une « pénurie » de logements.

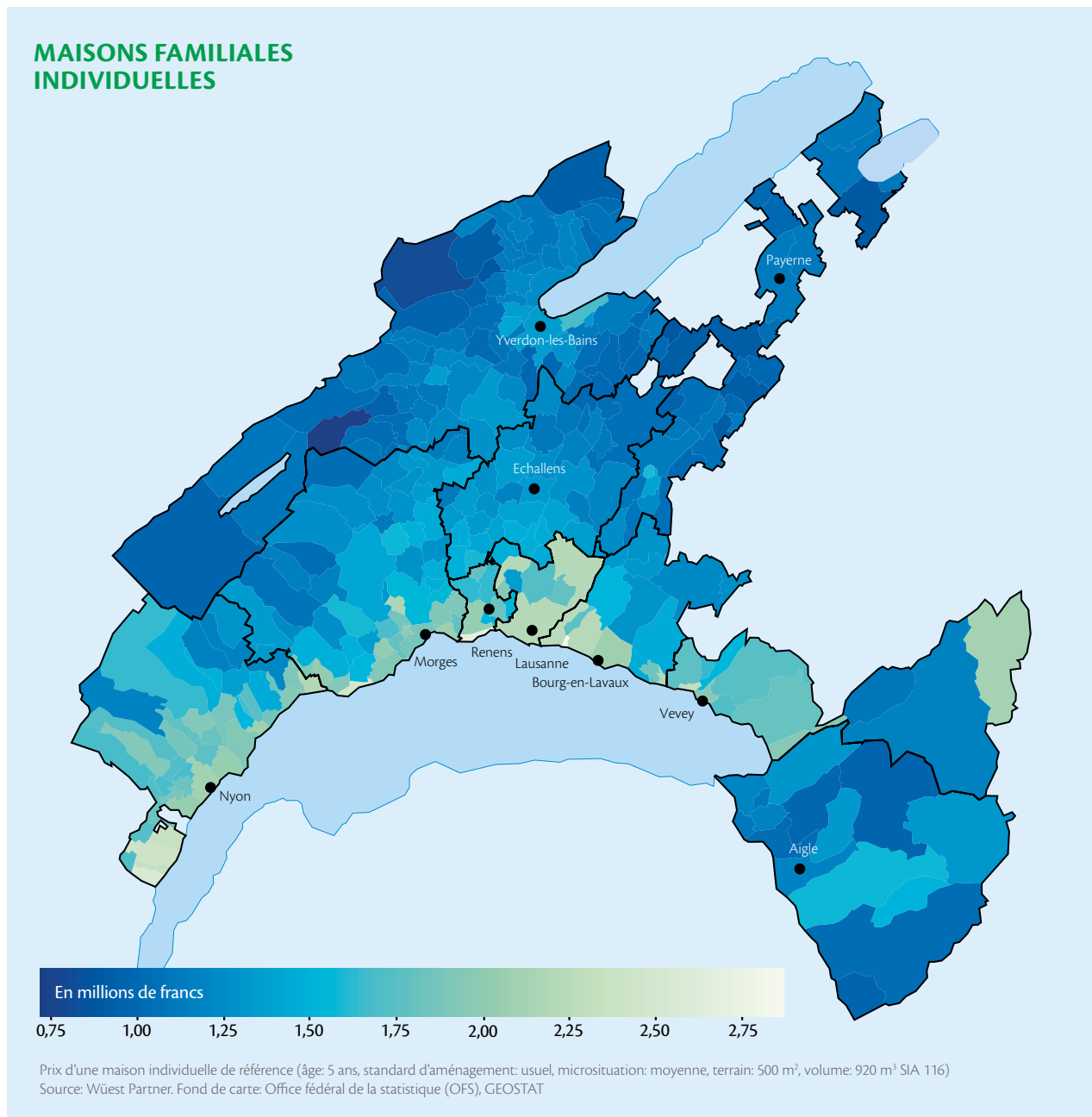
Naturellement, la situation du district de Nyon ne déroge ni à celle de son canton ni à celle du canton voisin. Toutefois, son taux de vacance actuel est le plus élevé des trois périmètres, même si la logique aurait voulu que, du fait de son orientation principale sur l'agglomération genevoise, sa situation soit plus tendue que celle du canton de Vaud. Cette apparente contraction s'explique par une production de logements qui, jusqu'en 2024, a été non seulement régulière, mais surtout très forte (*lire aussi en page 8*).

Avec le recul prononcé attendu dans la commercialisation de logements neufs ces deux prochaines années, la situation du marché immobilier résidentiel nyonnais devrait se rapprocher de celle des cantons de Vaud ou de Genève. C'est-à-dire voir les tensions se renforcer.



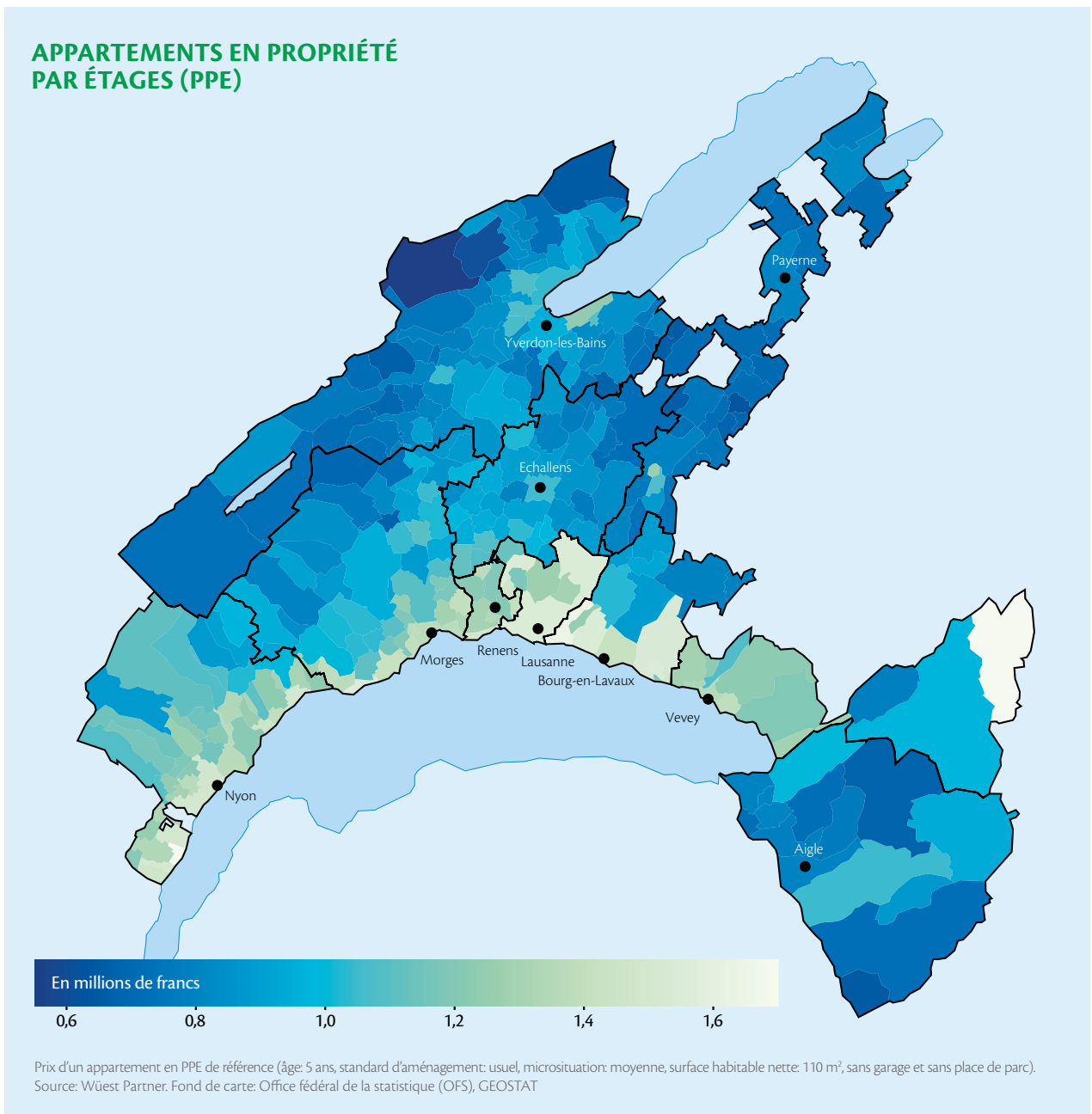
LES PRIX PAR COMMUNE ET PAR DISTRICT

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, ils peuvent varier par rapport à ces dernières en fonction des caractéristiques propres à un objet, le différenciant d'objets voisins. Par exemple, dans l'Arc lémanique, la qualité de la vue sur le lac Léman peut justifier des différences de prix importantes.



District d'Aigle

Le district d'Aigle, où les prix sont plus bas d'environ un cinquième qu'en moyenne cantonale, fait partie de ceux dans lesquels la démographie est la plus dynamique. La population a augmenté de 1,6% l'an dernier, la deuxième hausse la plus forte dans les districts vaudois. Le taux de logements vacants s'inscrit en légère hausse, passant de 1,6% en 2023 à 1,8% au 1^{er} juin 2024.

La construction est en net repli, avec une moyenne annuelle de 120 nouveaux logements attendus sur le marché en 2024 et 2025, contre quelque 360 objets par année en moyenne entre 2019 et 2023. La baisse est particulièrement sensible dans le segment locatif et dans les PPE, mais concerne également les villas. En ce qui concerne les prix, les maisons familiales individuelles ont augmenté de 4,3% en 2024 et les PPE de 3,2%. Si l'appréciation des premières était supérieure à la moyenne cantonale, celle des secondes était similaire.

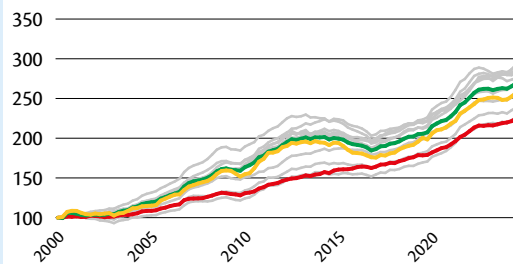
District de la Broye-Vully

La Broye-Vully fait partie des districts dans lesquels le marché de l'immobilier a été le plus animé. Les villas ont renchéri de 4,3% en 2024 et les appartements en PPE de 4,4%, selon les indices de Wüest Partner. Dans les deux cas, les progressions ont été supérieures à la moyenne cantonale. 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.

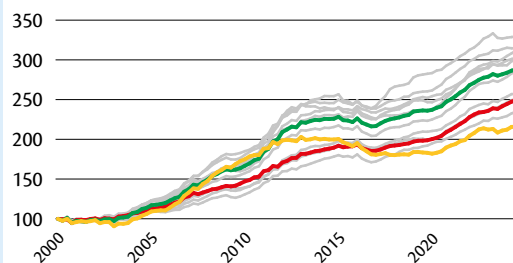
La production de nouveaux logements recule sensiblement, de 340 nouveaux objets en moyenne annuelle entre 2019 et 2023 à quelque 110 en moyenne par année attendus en 2024 et 2025. Si la baisse est sensible dans le segment locatif et les PPE, elle s'observe aussi dans les villas. La population a augmenté de 1,5% l'an dernier, la troisième plus forte hausse du canton grâce à des prix en moyenne un quart plus bas que dans le canton. Le taux de logements vacants a diminué, passant de 1,5% en 2023 à 1,3% en 2024.

District d'Aigle

Maisons familiales individuelles

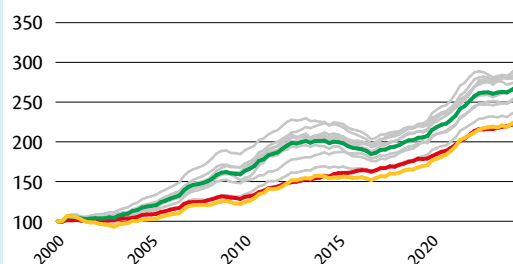


Appartements en PPE

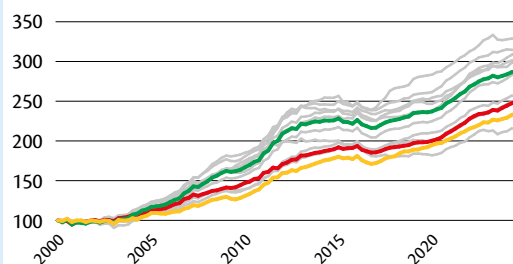


District de la Broye-Vully

Maisons familiales individuelles

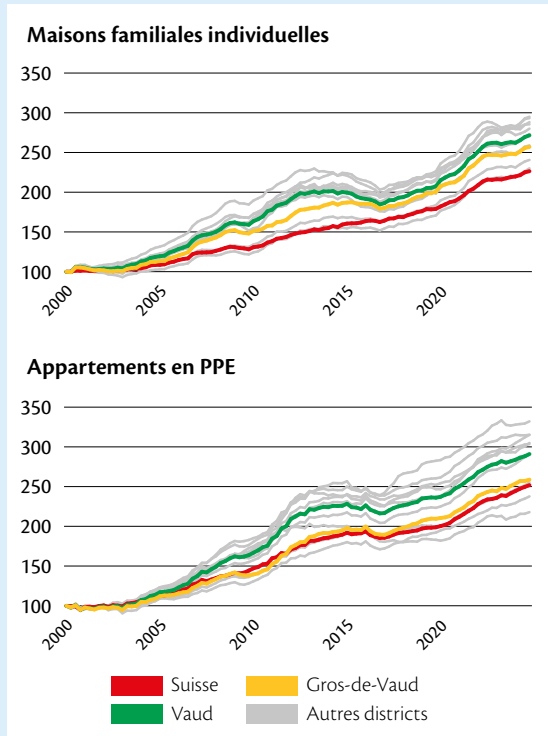


Appartements en PPE

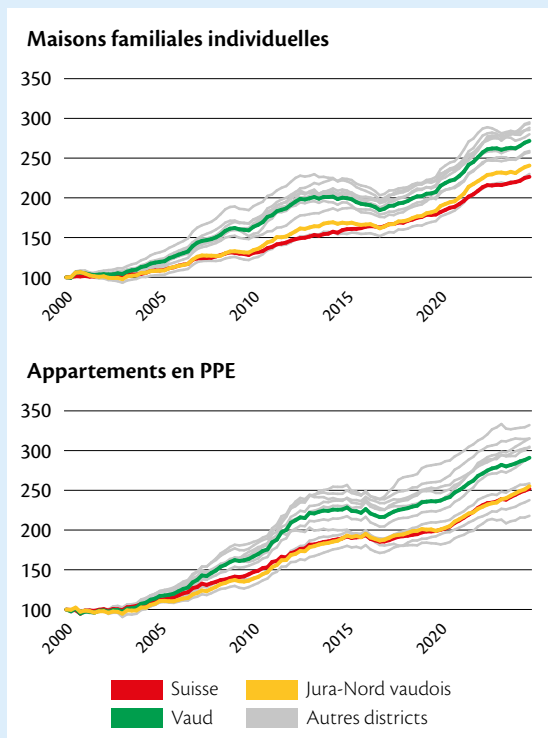


Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

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

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 0,9% l'an dernier, les villas ont renchéri de 3,4% et les appartements en PPE de 3,1%, dans les deux cas un rythme proche de la moyenne cantonale. La construction ralentit également, avec quelque 130 nouveaux logements attendus en moyenne annuelle en 2024 et 2025, contre 290 en moyenne entre 2019 et 2023.

Le taux de vacance a reculé, passant de 0,9% il y a deux ans à 0,7% 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% à 20% la moyenne du district.

District du Jura-Nord vaudois

Le Jura-Nord vaudois est l'un des districts dans lesquels le marché immobilier est le plus animé. Les prix des villas ont augmenté de 3,4% en 2024 et les PPE de 4,9%, selon les indices de Wüest Partner. Ces hausses – en particulier la seconde – ont été plus fortes que la moyenne cantonale. L'activité de construction fléchit moins que dans d'autres districts, avec, en moyenne annuelle, 360 nouveaux logements mis sur le marché en 2024 et 2025, contre 520 en moyenne entre 2019 et 2023. La baisse s'explique par le recul des investissements dans le segment locatif et, dans une moindre mesure, les PPE, la construction de maisons individuelles restant stable. À 0,8% l'an dernier, la hausse de la population est en retrait par rapport à la moyenne cantonale. Le taux de vacance est inchangé à 1,2% au 1^{er} juin 2024.

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 20% du total) et leurs prix dépassent de près d'un tiers la moyenne cantonale. Jouxte-Mézery et Lausanne figurent parmi les 10% des communes les plus chères du canton. Dans ce contexte, la hausse des prix a été sensiblement plus contenue que dans le reste du canton, selon les indices de Wüest Partner, avec une progression de 2,4% en 2024 et de 1,6% pour les appartements en PPE.

Dans ce district caractérisé aussi par sa situation centrale, la production de logements est toujours importante: 420 nouveaux logements doivent sortir de terre annuellement en 2024 et 2025, essentiellement dans le segment locatif. Entre 2019 et 2023, la moyenne annuelle s'inscrivait à 700. Le taux de logements vacants est resté stable, à 0,6% au 1^{er} juin 2024. Sur fond de marché du logement tendu, la population a moins augmenté l'an dernier (+0,7%) qu'en moyenne cantonale.

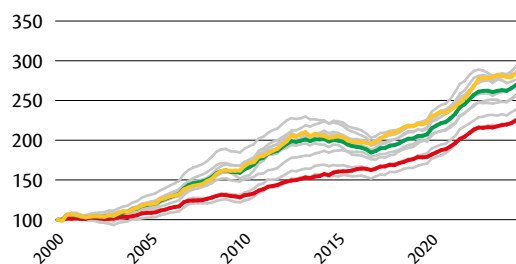
District de Lavaux-Oron

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 d'un cinquième 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 10% à 15%. À l'échelle du district, les prix des maisons individuelles ont augmenté de 5,4% en 2024, la plus forte hausse du canton. Dans les PPE, la hausse a été sensiblement inférieure à la moyenne cantonale, à 0,5%.

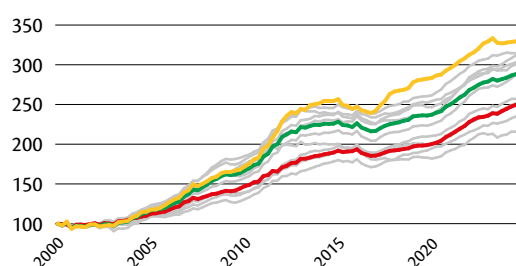
L'activité de construction ralentit légèrement (moyenne annuelle 2019-2023: 370 nouveaux objets, 2024-2025: 180). Le nombre de nouvelles maisons individuelles est relativement stable, alors que celui des nouveaux logements locatifs et des PPE est en baisse. Le taux de logements vacants a légèrement fléchi, passant de 0,9% en 2023 à 0,8% en 2024. Quant à la population, avec une hausse de 0,9% l'an dernier, elle a augmenté un peu moins rapidement que la moyenne cantonale.

District de Lausanne

Maisons familiales individuelles

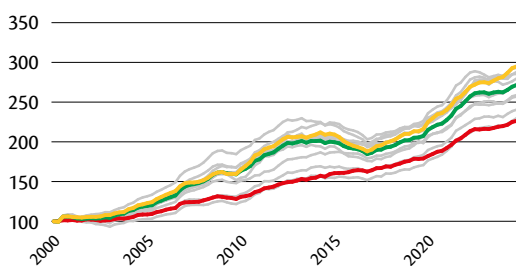


Appartements en PPE

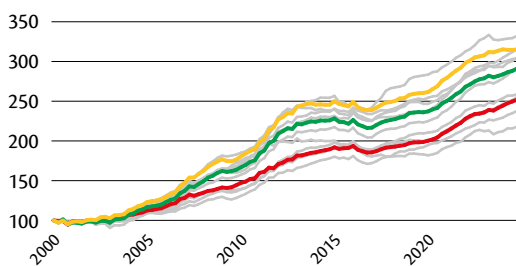


District de Lavaux-Oron

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



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

District de Morges

Le district de Morges a été celui dans lequel le marché de l'immobilier a été le plus animé. Les prix des villas ont augmenté de 4,8% en 2024, la deuxième hausse la plus forte parmi les districts vaudois. Les PPE ont renchéri pour leur part de 5,7%, la progression la plus rapide du canton. Le district est aussi l'un de ceux dans lesquels la démographie a été la moins dynamique l'an dernier, avec une population en hausse de 0,5%.

En raison de la baisse des investissements dans le locatif, la construction recule, passant de 630 nouveaux logements par année en moyenne entre 2019 et 2023 à 320 objets attendus en moyenne annuelle en 2024 et 2025. Malgré cela, le taux de logements vacants est passé de 0,8% en 2023 à 1,0% au 1^{er} juin 2024. 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 25% 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.

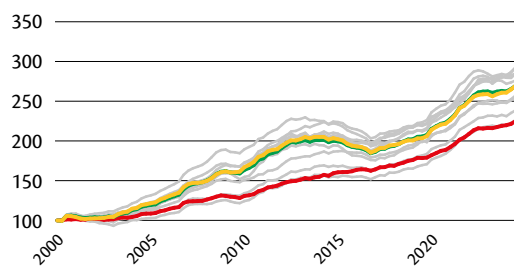
District de Nyon

Le district de Nyon bénéficie d'une construction solide de nouveaux logements, grâce à des investissements dans le segment locatif. Ainsi, 520 nouveaux objets par année sont attendus dans le district en moyenne entre 2024 et 2025, contre 370 en moyenne annuelle entre 2019 et 2023. La population a sensiblement moins augmenté que la moyenne cantonale, avec une hausse de 0,5% l'an dernier. Le taux de logements vacants est resté inchangé, à 1,2% au 1^{er} juin 2024.

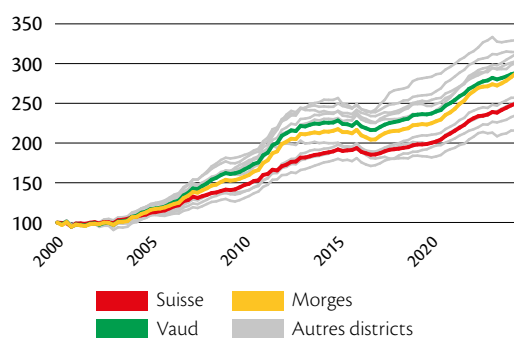
Les prix des maisons individuelles ont augmenté de 1,9% en 2024, moins que la moyenne, selon les indices de Wüest Partner. Ceux des PPE ont augmenté de 4,7%, cette fois plus que la moyenne. À l'instar d'autres districts de l'Arc lémanique, celui de Nyon s'étend du Léman à l'arrière-pays. Près du lac, notamment à proximité de Genève, les prix de l'immobilier sont d'environ 30% plus élevés qu'en moyenne cantonale et certaines communes, Coppet, 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

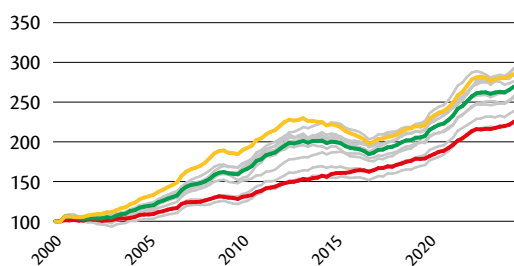


Appartements en PPE

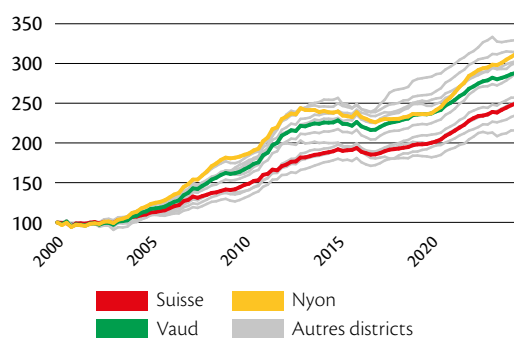


District de Nyon

Maisons familiales individuelles



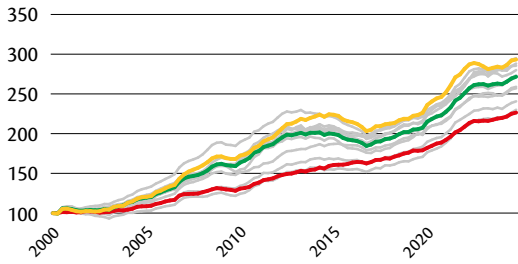
Appartements en PPE



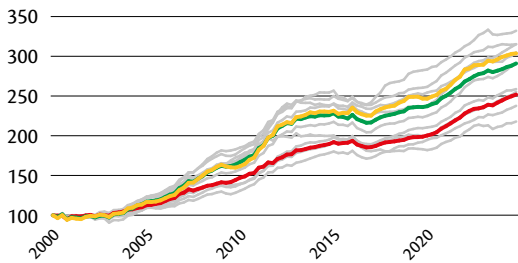
Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

District de l'Ouest lausannois

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



■ Suisse ■ Ouest lausannois
■ Vaud ■ Autres districts

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

District de l'Ouest lausannois

L'Ouest lausannois est le district dans lequel l'activité de construction est la plus importante. En moyenne, 1370 nouveaux logements par an sont attendus en 2024 et 2025, principalement des appartements à louer, mais aussi une part croissante de PPE. Ce nombre est plus élevé que la moyenne annuelle de 2019 à 2023 (820 nouveaux logements). À 4,0% 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 2024.

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, Saint-Sulpice se classe même parmi les dix communes les plus chères du canton. À l'échelle du district, les prix ont augmenté un peu moins rapidement qu'en moyenne cantonale: +3,2% en 2024 pour les villas et +2,6% pour les PPE.





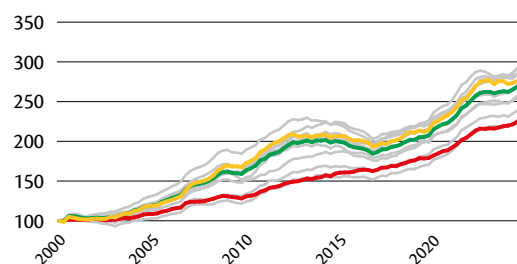
District de la Riviera-Pays-d'Enhaut

Si les prix des villas ont moins augmenté (+1,6% en 2024) dans le district de la Riviera-Pays-d'Enhaut que dans le canton, les appartements en PPE ont renchéri de 4,0%. L'activité de construction est en recul, avec 170 nouveaux logements par an attendus en moyenne entre 2024 et 2025, contre 380 en moyenne annuelle entre 2019 et 2023. 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 0,6% l'an dernier et le taux de logements vacants est passé de 1,2% en 2023 à 0,8% au 1^{er} juin 2024.

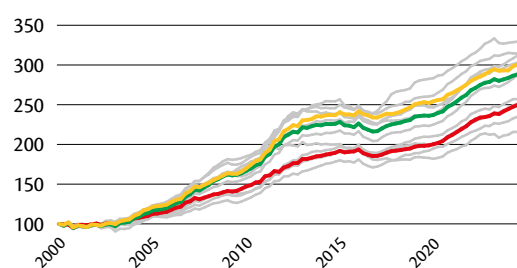
Le profil du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut est un peu atypique, ce qui explique une évolution souvent différente de la moyenne cantonale. Notamment, il est composé d'une région proche du lac Léman et d'une autre au cœur des Alpes vaudoises. Sur la Riviera, les prix de l'immobilier sont plus élevés 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 0,6% en 2024, sa démographie est en retrait par rapport à la moyenne cantonale.

District de la Riviera-Pays-d'Enhaut

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



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

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

STABILISATION DES LOYERS DES LOGEMENTS ET HAUSSE DE CEUX DES SURFACES DE VENTE

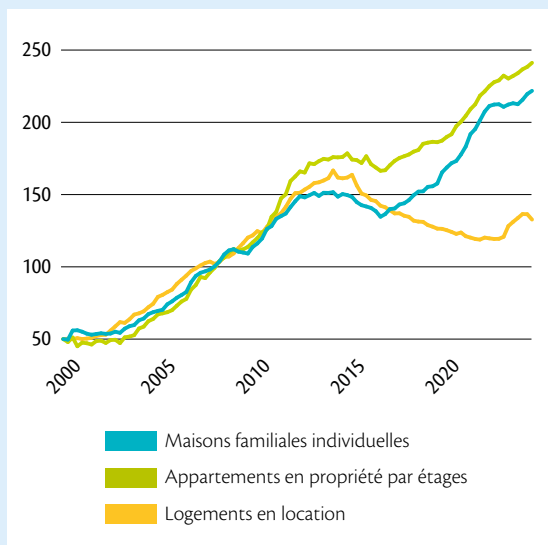
LOYERS

La construction de logements locatifs fléchit, de quelque 2 980 nouveaux objets en moyenne annuelle entre 2019 et 2023 à 2 190 en moyenne l'an dernier et cette année. Cette baisse s'inscrit dans une tendance qui concerne tous les types de logements, locatifs ou en propriété individuelle. Le taux de vacance est resté inchangé, légèrement en dessous de 1,0% au 1^{er} juin 2024. 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 2024, ils ont augmenté de 0,9%, marquant toutefois une pause au quatrième trimestre, selon les indices de Wüest Partner. Depuis début 2022, la progression est de 8,2%.

IMMOBILIER COMMERCIAL

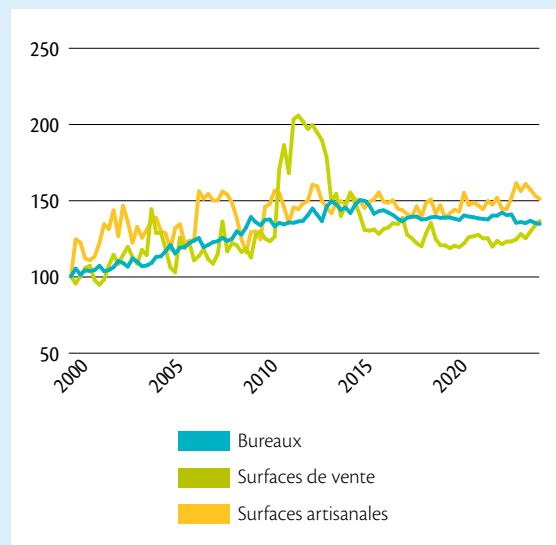
Dans l'immobilier commercial, les surfaces de vente évoluent à contre-courant. Malgré les changements structurels et une demande contenue, que reflète une baisse des surfaces de vente disponibles (-6,6%) relativement peu marquée, leurs loyers ont augmenté de 6,7% en 2024. Cette tendance est perceptible depuis quelques trimestres et suit une phase de baisse. Sur fond de conjoncture manquant d'élan, et malgré un fort recul des surfaces artisanales (ateliers et usines) vacantes (-71,4%), leurs loyers se sont repliés de 3,3%. Pour leur part, les surfaces de bureau disponibles ont relativement peu diminué (-5,0%), alors que les loyers sont restés stables (-0,9%).

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: DES FONDAMENTAUX TOUJOURS SOLIDES

L'intérêt persistant pour les fonds immobiliers s'explique aussi par l'évolution du marché obligataire, dont le rendement reste inférieur à celui de la pierre.

L'immobilier suisse tient bon. Dans l'environnement mouvementé de cette année 2025, la pierre peut toujours compter sur ses fondamentaux solides. Pénurie de logements, croissance démographique et taux d'intérêt en baisse soutiennent une demande que l'offre peine toujours à satisfaire. Si les prix des immeubles de rendement suivent depuis un an une évolution latérale, cette solidité des fondamentaux s'est lue en avril dans les montants des dividendes distribués par les fonds immobiliers suisses.

Les distributions demeurent la principale contribution de la performance des fonds sur le long terme. Autre élément clé: la valorisation des immeubles devrait arriver au terme de son cycle baissier et le contexte permet d'envisager une stabilisation, voire une légère hausse des valeurs nettes d'inventaire (VNI) des fonds immobiliers dans les prochains mois. Quant aux agios, reflets de la prime de risque que les investisseuses et les investisseurs sont prêts à verser pour détenir de l'immobilier indirect, ils fluctuent aux environs de 30%, soit légèrement au-dessus de leur moyenne de ces dix dernières années.

L'évolution de ces différents paramètres permet aux fonds immobiliers de se présenter sous un jour encore attractif par rapport aux obligations en francs. Et l'analyse historique de l'écart entre le rendement des fonds immobiliers

et le taux à 10 ans des emprunts de la Confédération laisse encore entrevoir une certaine marge de progression.

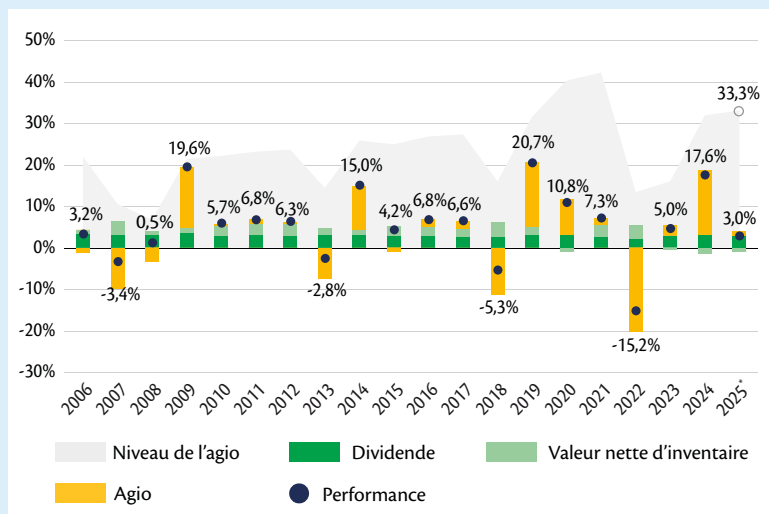
VALEURS DÉFENSIVES RECHERCHÉES

Les incertitudes commerciales et géopolitiques, qui ont bousculé les marchés financiers ces derniers mois, n'ont pourtant pas épargné l'indice des fonds immobiliers cotés, SXI Real Estate Funds, qui évolue en dents de scie depuis le début de l'année. Elles ont en revanche soutenu, en avril, l'indice des sociétés immobilières, actifs particulièrement recherchés par des

investisseuses et des investisseurs d'ici et d'ailleurs en quête de valeurs défensives libellées en francs.

L'immobilier indirect pourrait à nouveau prendre plus de place dans les portefeuilles institutionnels en raison de la faiblesse des rendements obligataires, poussant à nouveau les agios à la hausse. Toutefois, durant ces prochains mois, l'ambiance devrait rester volatile, mais à un niveau élevé, en raison de la forte activité attendue sur le marché des capitaux. Plusieurs opérations de titrisation importantes sont en effet prévues d'ici à la fin du semestre, mais aussi en deuxième partie d'année.

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 31.05.2025. Source: BCV

BCV
Juin 2025

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 2025

Graphisme
© www.taz-communication.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.