

BCV

IMMOBILIER



LE MARCHÉ IMMOBILIER VAUDOIS

SEPTEMBRE 2017



GROS PLAN SUR...
L'atterrissage
en douceur
du marché

ATLAS
Les prix par
commune et
par district

UNE CARTE ET UNE BOUSSOLE,

c'est tout ce dont le randonneur a besoin.

Dans le même ordre d'idées, *BCV Immobilier* a pour vocation de donner des informations qui aideront tout un chacun à s'orienter sur le marché immobilier. Si cette nouvelle publication, dont vous lisez la première édition, ne prétend pas remplacer les conseils d'un professionnel, elle n'en est pas moins une base d'informations pour les candidats à l'achat, les propriétaires ou les particuliers et professionnels qui souhaitent être informés des conditions sur le marché immobilier vaudois.

Publié deux fois par an, à l'automne et au printemps, *BCV Immobilier* s'articule autour de cinq parties. La première est consacrée au contexte économique. La deuxième, sous forme de dossier, traite d'un aspect particulier du marché ou de l'immobilier d'une région. La troisième partie réunit des cartes qui montrent des prix indicatifs par commune et des indices qui illustrent l'évolution des prix dans chaque district depuis 2000. Les quatrième et cinquième parties donnent un aperçu de l'évolution des loyers, de l'immobilier commercial et de l'immobilier indirect.

Principales conclusions de cette première édition de *BCV Immobilier*: le ralentissement que connaît le marché immobilier vaudois depuis quelques années devrait se poursuivre. Certes, le canton traverse une phase de croissance économique modérée et l'augmentation de la population est moins prononcée qu'il y a quelques années. Cette dernière continue toutefois de soutenir le marché, tout comme des taux d'intérêt bas. A moyen terme, outre ces facteurs, il conviendra d'observer également l'évolution de l'offre, notamment celle de logements en location.

Bonne lecture



Bertrand Sager

Directeur général de la Division
Gestion crédit
BCV

SOMMAIRE

4 Le contexte économique en un coup d'œil
Le soutien des taux d'intérêt bas persiste

7 Gros plan sur...
L'atterrissage en douceur du marché immobilier vaudois

12 Atlas
Les prix par commune et par district

21 Loyers et immobilier commercial
Les loyers marquent le pas
Commercial : toujours la conjoncture

22 Immobilier indirect
Le marché suisse des fonds immobiliers
vit une mue structurelle

LE SOUTIEN DES TAUX D'INTÉRÊT BAS PERSISTE

L'économie vaudoise se montre résistante face à une conjoncture internationale convalescente et un franc toujours cher par rapport à l'euro. Dans ce contexte, un chômage bas, une population en hausse et le faible niveau des taux d'intérêt constituent autant de facteurs de soutien pour le marché immobilier. Celui-ci est cependant moins dynamique que quelques années auparavant.



UNE CONJONCTURE CANTONALE RÉSISTANTE

L'environnement reste relativement favorable pour le marché immobilier vaudois. L'économie du canton s'est en grande partie remise du choc de l'abandon par la Banque nationale suisse (BNS) du cours plancher de l'euro, tandis que l'économie mondiale poursuit sa lente convalescence après les soubresauts qui ont suivi la crise des subprimes et la récession mondiale de 2008-2009. Certes, l'économie du canton croît encore à un rythme modéré, comme l'ensemble de l'économie suisse, mais une amélioration graduelle est vue pour les prochains trimestres grâce à la détente du contexte économique mondial.

Le taux de chômage reste bas. Il est stable depuis plusieurs années, à environ 4,7 % (moyenne sur l'année 2016). En août 2017, il s'inscrivait à 4,4 %.

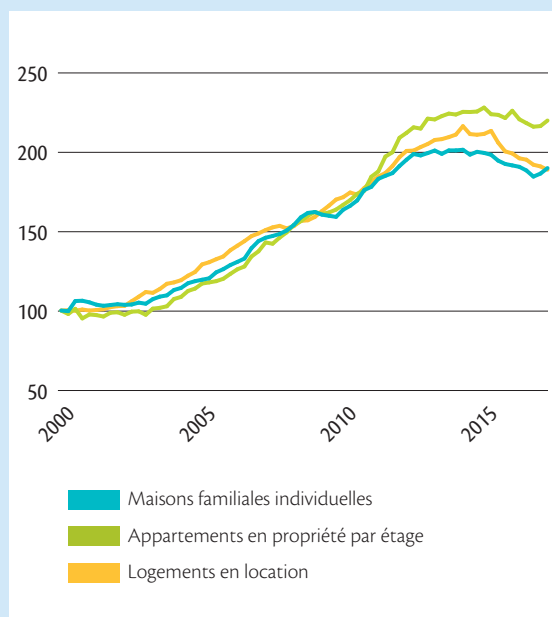
Parmi les autres facteurs qui soutiennent le marché du logement, la croissance démographique reste dynamique dans le canton. Elle s'est un peu affaiblie ces dernières années mais, en 2016, la population a progressé de 1,4 % (environ 11 000 personnes). Selon des données trimestrielles, l'affaiblissement de la

dynamique démographique pourrait se poursuivre en 2017, mais resterait mesuré. Les taux d'intérêt, enfin, sont toujours extrêmement bas.

Face à cela, l'offre reste contenue. Si l'activité de construction a augmenté depuis le début du nouveau millénaire, avec des montants de travaux prévus dans les demandes de permis de construire dans le domaine du logement au-dessus de 3 milliards de francs par année depuis 2011, elle n'a suivi qu'avec peine la hausse de la population. Cette année, le nombre de nouveaux logements devrait augmenter légèrement, à environ 5 000.

S'agissant des logements vacants, malgré une légère détente, à 0,9 % en 2017, le taux s'inscrit toujours en moyenne cantonale en dessous de 1,5 %, considéré comme le taux de vacance correspondant à un marché équilibré. Outre l'inertie inhérente à la construction de logements, l'adaptation du Plan directeur cantonal après la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire a conduit à des blocages dans l'octroi de permis de construire. Une solution est cependant attendue cette année encore.

TASSEMENT DES PRIX DE L'IMMOBILIER



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

TENDANCES ACTUELLES DU MARCHÉ IMMOBILIER

CANTON DE VAUD	OFFRE	DEMANDE	PRIX
Maisons familiales	⇒	⇒	⇒
Appartements en propriété	⇒	⇒	⇒
Immeubles de rendement (habitation)	⇒	⇒	⇒
Immeubles de rendement (commercial)	⇒	⇒	⇒

Source: BCV



DES PRIX EN RECUL

Quant aux prix des logements en propriété, ils ont atteint un niveau élevé – ce qui pèse sur la demande – et traversent une phase de consolidation. Par rapport aux derniers sommets atteints sur le plan cantonal en 2014 (maisons familiales individuelles) ou 2015 (appartements en PPE), ils ont reculé de 4 % dans les appartements en PPE (objets moyens) et de 6 % dans les maisons familiales individuelles, selon les indices du cabinet de conseil Wüest Partner. Au 2^e trimestre 2017 (dernières données disponibles), les prix s'étaient légèrement redressés, sans qu'il ne soit possible de déterminer si cela marque un changement de tendance.

Les volumes de transactions sont en retrait par rapport à leurs plus hauts de 2010. Ils restent néanmoins à des niveaux relativement élevés, du fait d'une demande robuste dans le segment des appartements en propriété.

Au final, les facteurs positifs (taux d'intérêt bas, dynamique démographique) et négatifs (ralentissement conjoncturel, niveau des prix, mesures pour tempérer la dynamique) semblent relativement équilibrés. Cela devrait permettre à l'atterrissage en douceur

du marché immobilier vaudois de se poursuivre.

A moyen terme, il faudra tenir compte d'un autre développement: l'augmentation depuis 2015 de la construction de logements destinés à la location. A l'heure actuelle, elle est compensée par un repli dans l'édi-

fication de logements en propriété. Cependant, des rendements obligataires très bas poussent de nombreux investisseurs, notamment institutionnels, à s'intéresser aux immeubles locatifs. Face à une forte demande, le développement de l'offre n'a pas empêché une hausse des prix ces dernières années. A moyen terme,

l'aboutissement de nombreux grands projets dans le canton, notamment dans son chef-lieu, devrait contribuer à détendre la situation.

Enfin, dans l'immobilier commercial, le marché reste morose, du fait de la quantité de surfaces disponibles et d'une croissance encore modérée.

TAUX D'INTÉRÊT AU SOUS-SOL

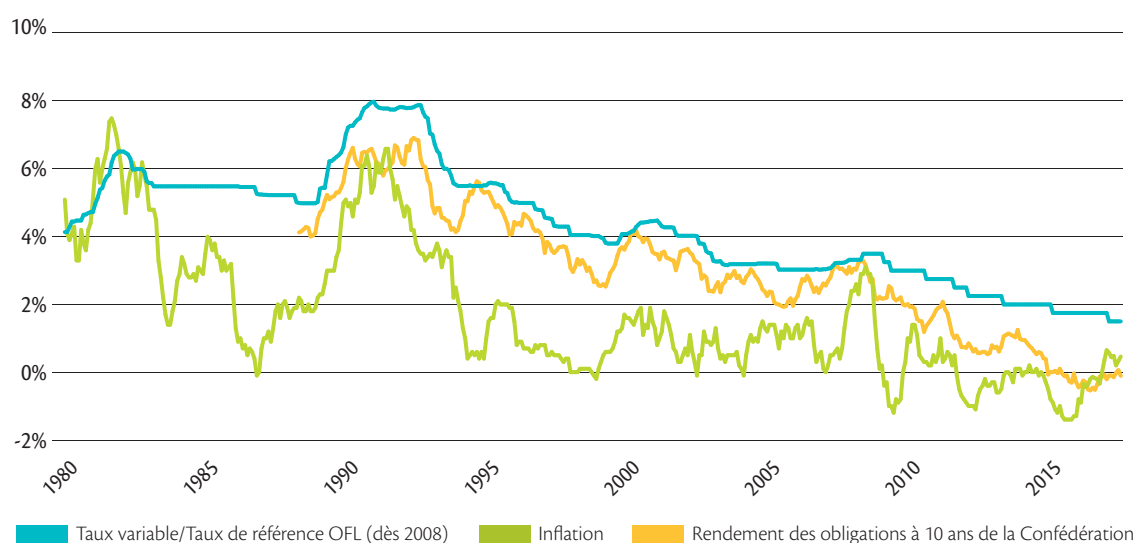
Inexorable. Depuis le début des années 1990, les taux d'intérêt ne cessent de reculer en Suisse. La baisse s'est accentuée en 2010 avec la crise de l'endettement de la zone euro et s'est renforcée avec l'instauration de taux négatifs en janvier 2015. Ainsi, après avoir atteint 6,9 % en 1992, le rendement des obligations à dix ans de la Confédération a baissé pour s'inscrire en zone négative en 2015 et ne connaître depuis que de brèves incursions au-dessus de zéro.

Les taux hypothécaires ont suivi cette courbe et s'inscrivent aujourd'hui à des niveaux historiquement bas. Alors que le taux variable (le seul dont les données historiques remontent aux années 1970) atteignait encore près de 8 % en 1992, il n'a cessé de baisser. Ce taux a perdu en impor-

tance après l'introduction en 2008 par l'Office fédéral du logement (OFL) d'un taux de référence, lequel est passé de 3,5 % à 1,5 %. De 2008 à aujourd'hui, selon les statistiques de la Banque nationale suisse (BNS), le taux moyen des hypothèques à dix ans est passé de plus de 4 % à moins de 2 %.

Cette baisse des taux d'intérêt a plusieurs racines. Elle découle, notamment, d'un recul continu de l'inflation. Alors que la hausse des prix à la consommation avait atteint 6,6 % en 1991, elle est passée sous la barre des 2 % trois ans plus tard. Avec l'éclatement de la crise économique et financière en 2008 et les injections de liquidités par les banques centrales, elle s'est encore affaiblie et a fait des incursions en zone négative, la dernière ayant été déclenchée par l'abandon par la BNS du cours plancher de l'euro.

ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES ET DE L'INFLATION EN SUISSE



Source : Banque nationale suisse, Office fédéral du logement

L'ATERRISSAGE EN DOUCEUR DU MARCHÉ IMMOBILIER VAUDOIS

Alors que les prix de l'immobilier vaudois ont fortement augmenté durant les quinze premières années du nouveau millénaire, ils ont commencé à se stabiliser ou à baisser depuis 2014 et 2015. Si plusieurs freins expliquent cette évolution, les facteurs soutenant la demande restent présents et le marché semble avoir ainsi entamé un atterrissage en douceur.

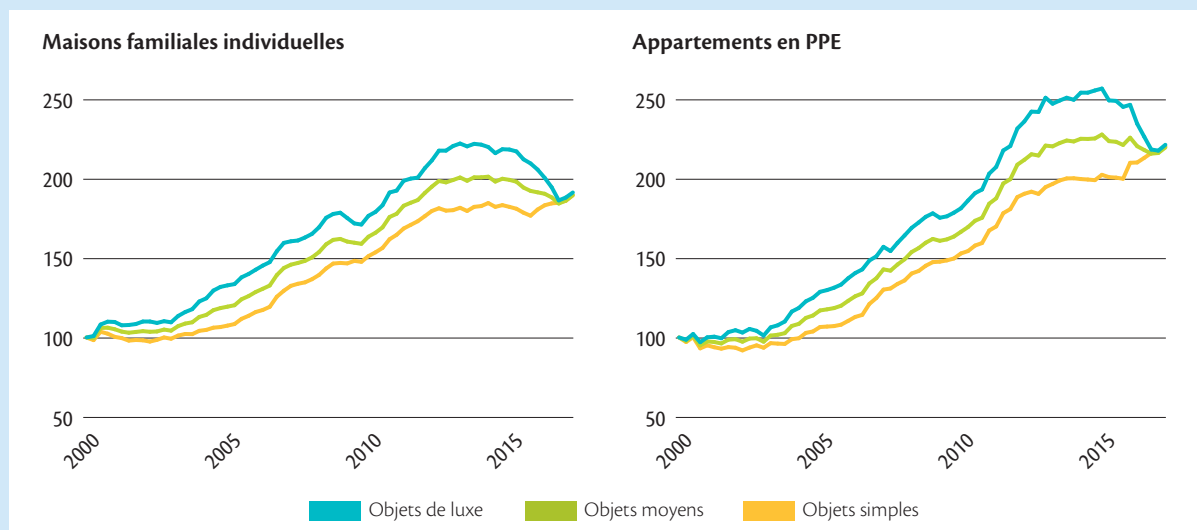
DÉBUT DE RECUL DES PRIX

«Les prix ont baissé. Et ce n'est pas fini.» Depuis quelque temps, la presse se fait l'écho d'un fléchissement de la dynamique sur le marché immobilier vaudois. Après une décennie et demie de hausse jusqu'à leurs plus hauts de 2014-2015, les prix des logements en propriété sont depuis tendanciellement en repli. Au premier semestre 2017, par rapport aux derniers sommets, la baisse dans le segment moyen était plus accentuée en moyenne cantonale pour les maisons familiales individuelles (MFI, -6%) que pour les appartements en propriété par étage (PPE, -4%). Dans les logements de luxe, elle était quasiment similaire pour les deux types d'objets (-14%). En revanche, les objets simples ont navigué à contre-courant et aucune baisse n'était perceptible dans ce segment de la gamme.

Autre signe de la perte de dynamisme du marché immobilier vaudois, les volumes de transactions ont reculé d'environ 5% entre 2010, année au cours de laquelle ils avaient culminé à 8,0 milliards de francs dans le canton, et 2016. La baisse a été plus prononcée sur le parc existant que sur les nouveaux objets.

Le marché immobilier vaudois semble donc connaître un atterrissage en douceur. Cette détente est bienvenue après plusieurs années de hausse des volumes de transactions et des prix dans le canton. Cette situation, également observée dans d'autres régions de Suisse, avait été jugée préoccupante par les autorités.

PRIX DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ SELON LA CATÉGORIE DE CONFORT

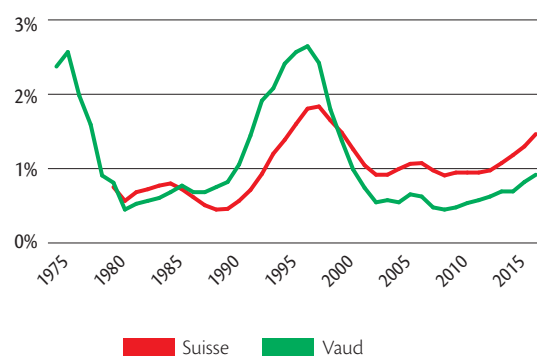


Indices des prix de l'immobilier dans le canton de Vaud, 2000 = 100. Source: Wüest Partner



PÉNURIE DE LOGEMENTS...

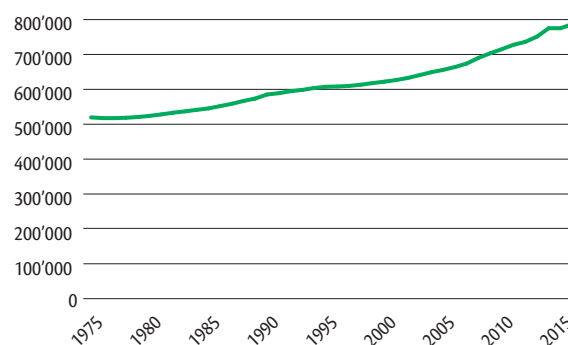
Taux de logements vacants



Source : Statistique Vaud, Office fédéral de la statistique

ET HAUSSE DE LA POPULATION

Population vaudoise



Source : Office fédéral de la statistique

LES FACTEURS DE LA DYNAMIQUE

Cette dynamique était due à la conjonction de plusieurs facteurs. Les taux d'intérêt – et avec eux les taux hypothécaires – n'ont cessé de baisser pendant vingt-cinq ans. Par exemple, alors que le rendement des obligations à dix ans de la Confédération a culminé à quelque 7 % en 1992, il était passé sous la barre des 3 % en 2002, sous celle des 2 % en 2010, en dessous de 1 % en 2013 et pratiquement sans discontinuer en territoire négatif depuis 2015. Après avoir culminé à pratiquement 8 % au début des années 1990 en Suisse, les taux hypothécaires sont maintenant descendus au-dessous de la barre des 2 %. Du fait de la baisse du coût de l'accession à la propriété, le taux de logements en propriété est passé dans le canton de 28 % en 2000 à 32 % en 2015.

La dynamique du marché s'explique aussi par le décalage entre la forte croissance démographique et la mise sur le marché de nouveaux logements. La population a augmenté en moyenne de 1,5 % par an depuis 2001 et le parc de logements n'a pas suivi le même rythme. Conséquence : le canton connaît une pénurie de logements depuis 2000, le taux

de logements vacants ayant reculé nettement en dessous de la barre de 1,5 %, considéré comme le taux de vacance correspondant à un marché équilibré. Cette situation a contribué à la hausse des prix. De 2000 à 2015, les prix des maisons individuelles ont augmenté de 100 % et ceux des appartements en propriété par étage de 130 %.

Le manque de confiance des investisseurs dans les actifs financiers depuis la crise financière de 2008 a aussi renforcé l'intérêt pour la pierre. Un marché immobilier déprimé durant les années 1990 en Suisse à la suite de l'éclatement d'une bulle immobilière, caractérisé notamment par une baisse des prix de 30 % ou plus dans la région lémanique, a aussi créé un certain potentiel de rattrapage. Tous ces éléments ont contribué à une croissance rapide des volumes de transactions. En 2010, ils ont culminé à 8,0 milliards de francs dans le canton, alors qu'ils s'inscrivaient à environ 4,5 milliards dix ans plus tôt.

MESURES DE FREINAGE

A partir de 2010, les autorités suisses se sont inquiétées de

la possibilité de gonflement d'une bulle immobilière dans le pays, avec à la clé un risque pour l'ensemble de l'économie. Diverses mesures ont été prises. Notamment, à la demande de la Banque nationale suisse (BNS), les banques doivent disposer de fonds propres supplémentaires (volant anticyclique) calculés en fonction de leur portefeuille d'hypothèques finançant des objets d'habitation situés en Suisse.

L'Association suisse des banquiers a aussi modifié les exigences minimales en matière de critères d'octroi pour les financements hypothécaires. En particulier, la part des fonds propres pouvant provenir de la caisse de pension a été limitée et l'exigence pour les acheteurs de disposer d'au moins 10 % de fonds propres ne provenant pas de l'avoir du 2^e pilier a été généralisée. Enfin, des banques ont pris des mesures pour tempérer la dynamique sur le marché immobilier.

Un autre élément a joué un rôle important dans le ralentissement du marché: les prix de l'immobilier eux-mêmes. Au fur et à mesure que ceux-ci ont progressé, la population des acheteurs potentiels s'est réduite. Selon une analyse interne basée sur un logement dit «moyen» de 4 pièces, la part des ménages locataires vaudois disposant de revenus suffisants pour faire face à la tenue des charges, soit 7 % du crédit hypothécaire, composés d'un taux théorique de 5 % majoré de 1 % pour l'amortissement et de 1 % pour l'en-

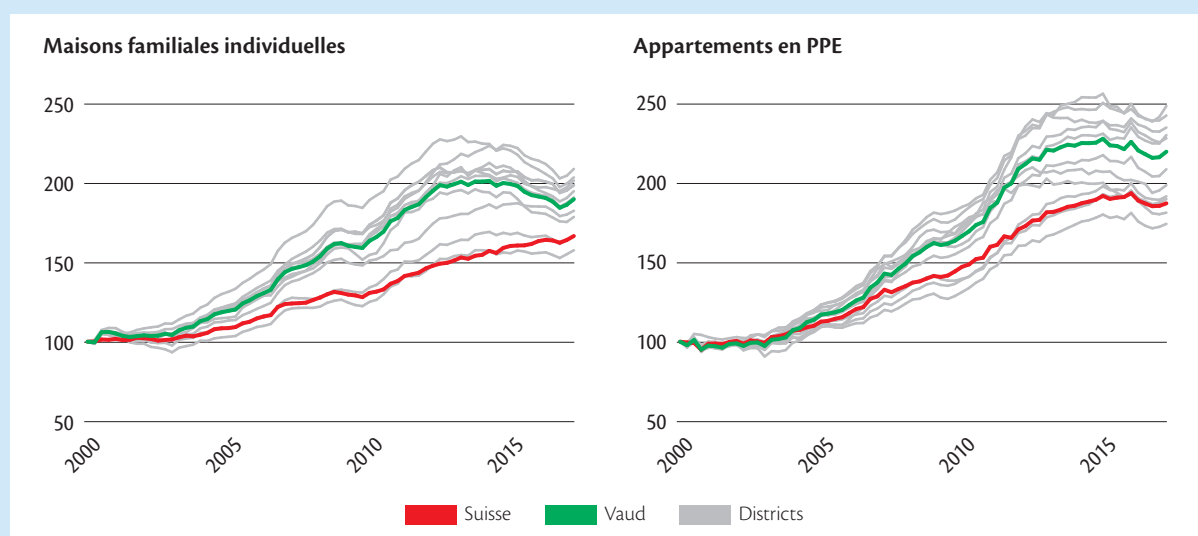
tretien, est passée de 23 % en 2000 à... 3 % en 2016. Entre-temps, comme déjà évoqué, le prix de ces appartements a progressé de 130 %.

CONTRASTES AVEC LES ANNÉES 1990

La dynamique du marché immobilier depuis le début du millénaire a suscité la crainte de voir le canton vivre un épisode similaire à celui des années 1990. La situation d'aujourd'hui diffère cependant en de nombreux points de celle d'alors. Premièrement, le marché ne connaît aujourd'hui globalement pas de suroffre, contrairement à ce qui s'observait durant les années 1990. Certes, les temps de commercialisation ou de location se sont allongés et certaines régions (le Chablais) connaissent une offre légèrement excédentaire, mais la demande de logements reste soutenue.

De plus, les établissements bancaires ont révisé leur approche du marché: financer une promotion, sans qu'une certaine part de logements n'ait été vendue en avance pour prouver la viabilité du projet, est devenu difficile. La croissance de la population reste soutenue, alors qu'elle était anémique dans les années 1990. La part des hypothèques à taux fixe a fortement augmenté, rendant les ménages moins exposés aux effets d'une remontée des taux d'intérêt, qui fut l'un des déclencheurs de la crise des années 1990. Quant aux taux eux-mêmes, à la mi-2017, rien ne semblait présager d'une forte remontée à court terme.

DIFFÉRENCES ENTRE DISTRICTS



Indices des prix de l'immobilier (objets moyens) dans les districts vaudois, le canton et en Suisse, 2000 = 100. Source: Wüest Partner

DIFFÉRENCES RÉGIONALES

Entre districts, la situation n'est cependant pas homogène. La dynamique n'a pas été la même à proximité de Genève, des rives du Léman ou des principaux axes de transports que dans les zones moins bien desservies.

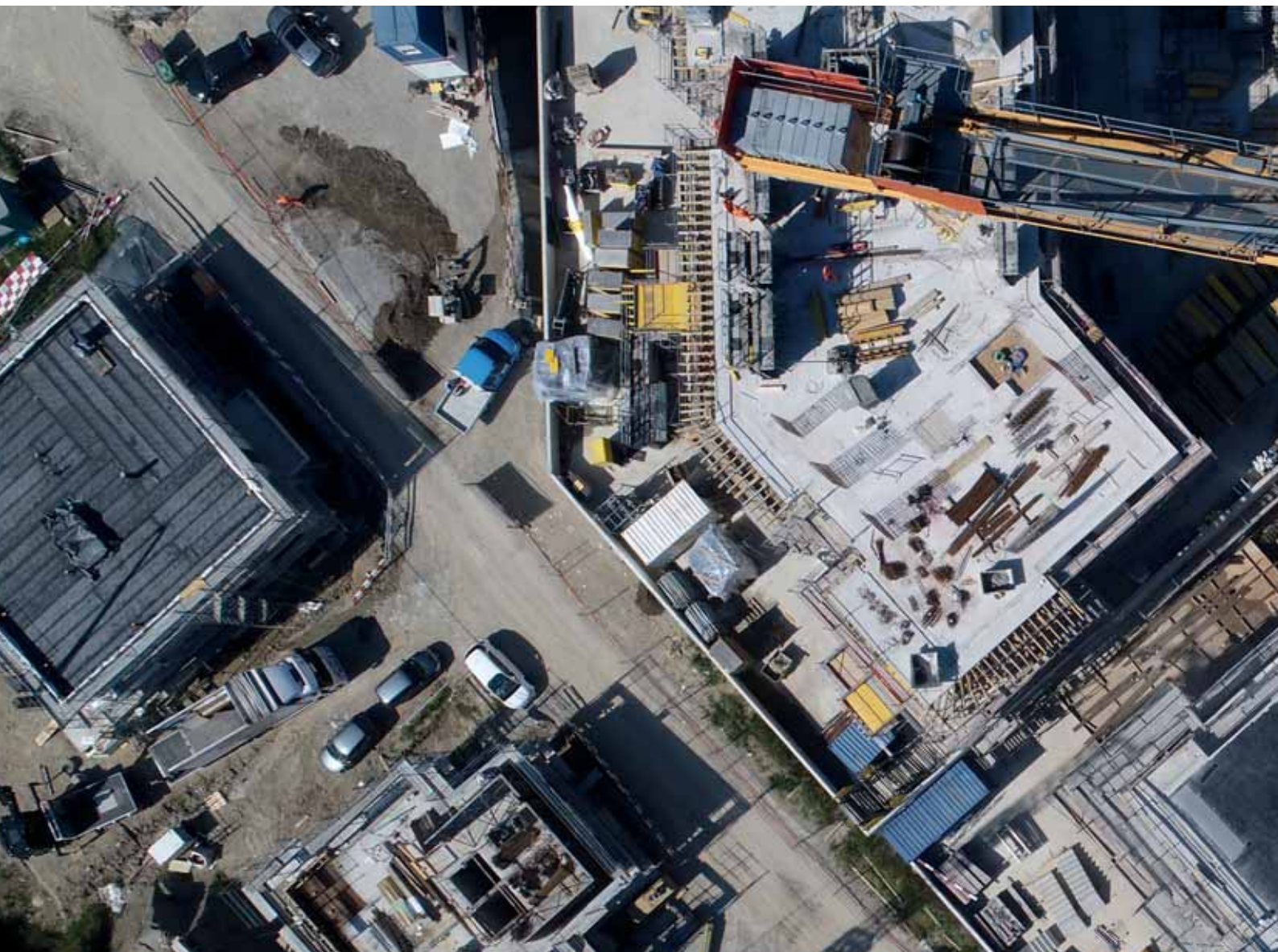
Dans les maisons familiales individuelles, les hausses les plus élevées sur quinze ans – de 100 % à 120 % sur quinze ans – concernent les districts de Nyon, de l'Ouest lausannois, de Lavaux-Oron, de Lausanne, de la Riviera-Pays-d'Enhaut, de Morges et d'Aigle. Le Gros-de-Vaud, le Jura-Nord vaudois et la Broye-Vully ont connu des hausses légèrement en deçà, de 60 % à 90 %. Enfin, les évolutions récentes sont similaires et un repli des prix a été observé dans tous les districts, à l'exception de la Broye-Vully.

Dans les appartements en propriété, la direction a été similaire, mais la dynamique a été un peu plus accentuée. Dans

les districts de Lavaux-Oron et de Lausanne, les prix ont progressé de 150 %. Le district de Nyon, La Riviera-Pays-d'Enhaut et l'Ouest lausannois ont également connu des hausses (+140 %) supérieures à la moyenne du canton. La dynamique a été un peu en retrait dans les districts de Morges, d'Aigle, du Gros-de-Vaud et du Jura-Nord vaudois (+100 % à +120 %). Enfin, dans la Broye-Vully, avec des prix des appartements en propriété en augmentation de 80 % en quinze ans, le marché s'est également montré dynamique, mais moins que dans le reste du canton ou qu'en comparaison suisse. De plus, si les évolutions récentes ont pu quelque peu diverger d'un district à l'autre, la tendance est similaire et va dans le sens d'une consolidation.

PERSPECTIVES

Le marché immobilier vaudois est donc clairement entré dans une nouvelle phase. Il continue cependant de bénéficier du soutien de facteurs qui avaient contribué à expli-



quer son dynamisme depuis le début des années 2000 : une population en hausse sur fond de conjoncture vaudoise résistante malgré les vents contraires et des taux d'intérêt très bas.

Par contre, le niveau des prix limite le nombre de nouveaux acquéreurs potentiels, tandis qu'il est peu probable que les critères d'octroi (en termes de disponibilité des fonds propres, de taux d'avance et de part des charges annuelles dans le budget) s'assouplissent. En effet, les autorités restent attentives et leurs dernières prises de position indiquent qu'elles considèrent que des déséquilibres sont encore présents sur le marché suisse. Par ailleurs, même s'il reste sous la barre de 1,5 % dans le canton, le taux de logements vacants a augmenté ces dernières années et la détente devrait se poursuivre grâce à la construction de logements en location.

De plus, des facteurs de risque sont présents, qui sont susceptibles d'avoir des incidences négatives sur la conjoncture

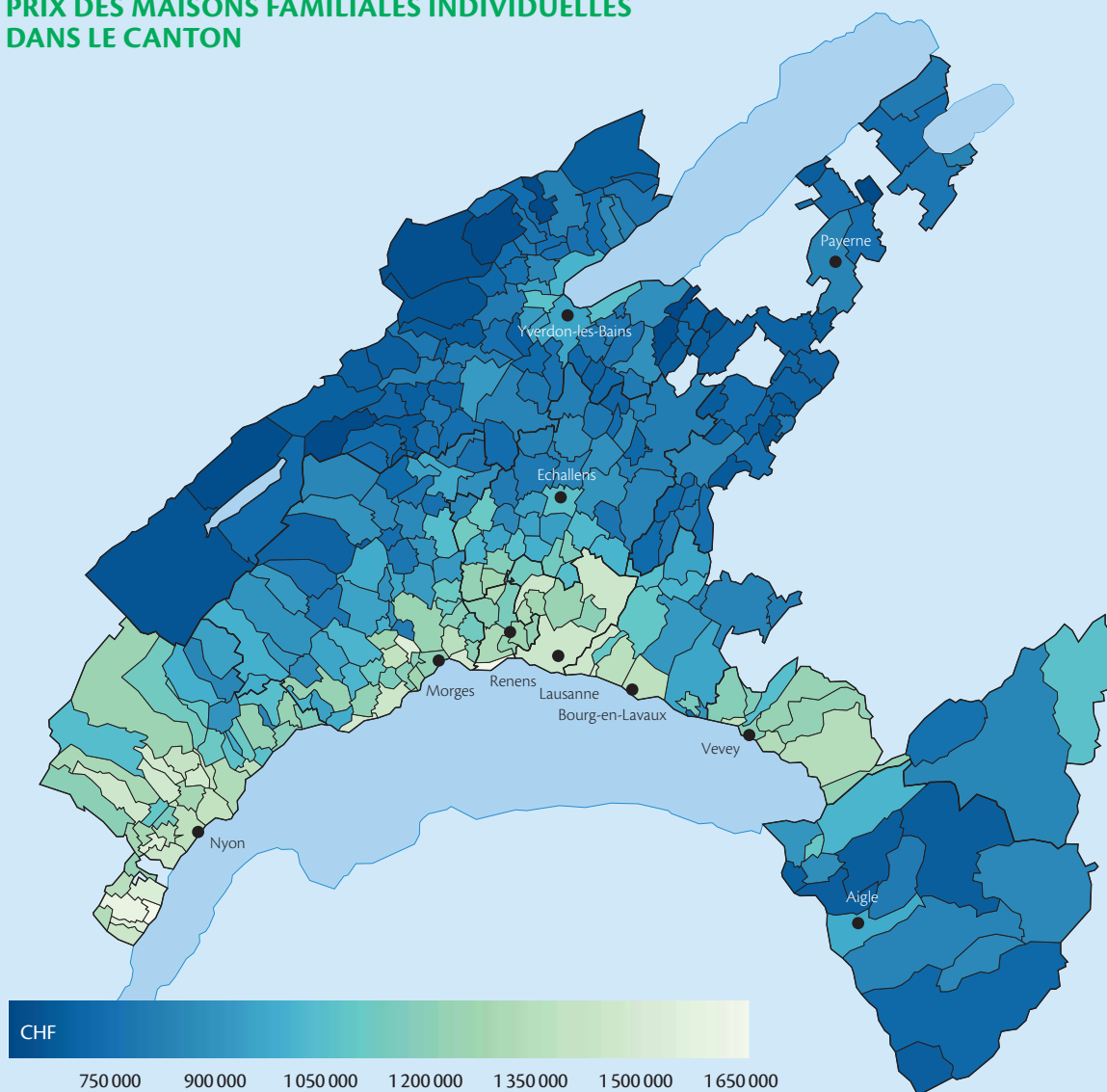
domestique ou le marché immobilier. En particulier, l'économie suisse est sensible au contexte conjoncturel mondial. Si, à l'heure d'écrire ces lignes, ce dernier était en cours d'amélioration, permettant au franc de s'affaiblir par rapport à l'euro, de nouvelles tensions du contexte économique et politique international ne peuvent être exclues. Des perturbations dans les discussions avec Bruxelles, en lien notamment avec la mise en œuvre de l'initiative « Contre l'immigration de masse », pourraient freiner les échanges avec l'Union européenne. La mise en œuvre de cette initiative pourrait également freiner la hausse de la population. Un autre frein est présent dans le canton, avec les blocages dans l'octroi de permis de construire induits par l'adaptation du Plan directeur cantonal à la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire, un dossier dans lequel une solution est cependant attendue cette année encore.



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 le niveau des prix au niveau des districts.

PRIX DES MAISONS FAMILIALES INDIVIDUELLES DANS LE CANTON

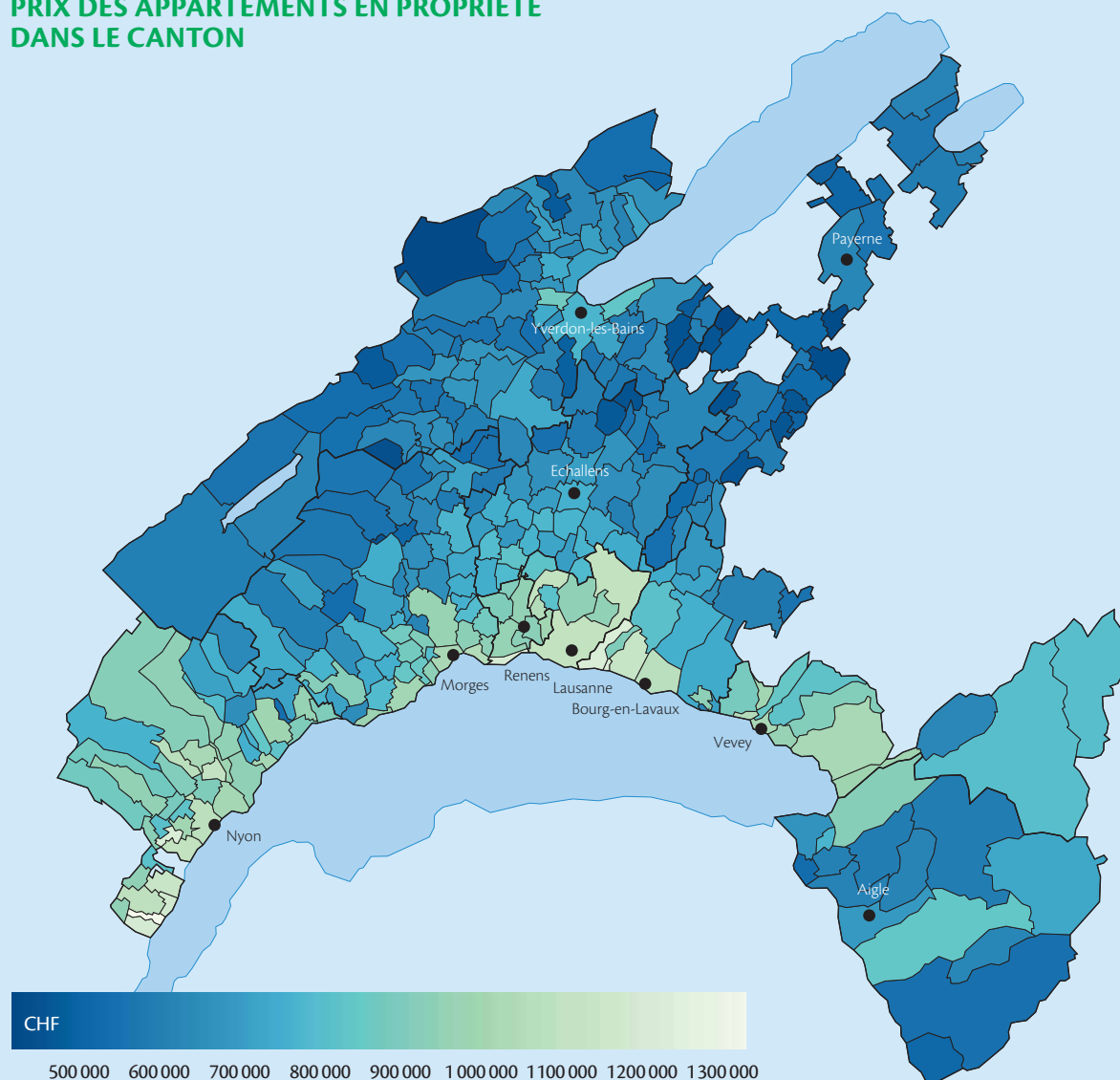


Prix d'une maison individuelle de référence (âge: 5 ans, standard d'aménagement: usuel, microsituation: moyenne, terrain: 600 m², volume: 850 m³ SIA 116)
Source: Wüest Partner. Fond de carte: Office fédéral de la statistique (OFS), GEOSTAT

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 cinq ans, offrant un bon standard d'aménagement, une bonne 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 de caractéristiques propres à un objet, le différenciant d'objets voisins. Par exemple, sur l'Arc lémanique, la qualité de la vue sur le Léman peut justifier des différences de prix importantes.

PRIX DES APPARTEMENTS EN PROPRIÉTÉ DANS LE CANTON



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

District d'Aigle

Le district le plus à l'est du canton est caractérisé par une offre légèrement excédentaire, avec un taux de vacance de 2,2 % au 1^{er} juin 2017. Cela explique un repli d'environ 10 % des prix des maisons familiales et des appartements en propriété.

Dans le district, les prix de l'immobilier sont plus bas d'environ 10 % qu'en moyenne cantonale, selon les données de Wüest Partner. Les prix les plus élevés, alignés sur la moyenne cantonale ou au-dessus, s'observent dans la vallée du Rhône, à Aigle, la commune la plus peuplée et la mieux desservie par les transports publics du district, ainsi qu'à Rennaz et à Villeneuve. A Noville et à Roche, les prix sont alignés sur la moyenne du district. Ailleurs dans la vallée du Rhône, ils sont plus bas.

En ce qui concerne les communes touristiques, le marché est caractérisé par une demande en baisse et une production soutenue avant l'entrée en vigueur de l'initiative Weber, qui interdit la construction de nouvelles résidences secondaires. Les prix de l'immobilier sont alignés ou au-dessus de la moyenne du district à Ollon (Villars), à Gryon, à Leysin et à Ormont-Dessus (Les Diablerets). A Ormont-Dessous (les Mosses), ils sont moins élevés.

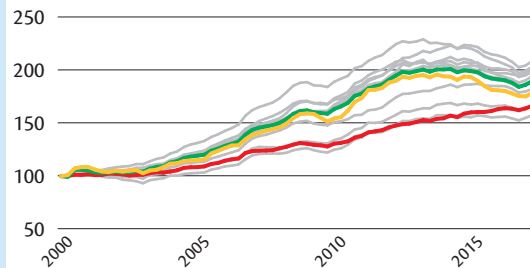
District de la Broye-Vully

Le district de la Broye-Vully est dans le canton celui dans lequel le marché immobilier est le plus proche de l'équilibre, avec un taux de logements vacants de 1,3 % au 1^{er} juin 2017. L'activité de construction a été importante, en réponse à une hausse de la population plus d'une fois et demie plus rapide qu'en moyenne cantonale ces cinq dernières années. L'un des attraits du district réside dans des prix de l'immobilier un quart plus bas qu'en moyenne cantonale. La Broye-Vully est aussi le district dans lequel les prix ont le moins baissé depuis leurs derniers sommets (moins de 5 %).

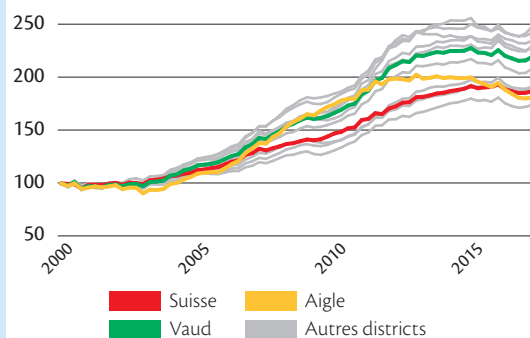
La courbe des prix suit notamment le tracé du RER de la Broye, dont la desserte sera améliorée à fin 2017 avec le passage à la cadence semi-horaire. A Moudon et à Payerne, les appartements et les maisons individuelles sont 10 % à 15 % plus onéreux qu'en moyenne du district. La proximité de Lausanne (Ropraz ou Vucherens, par exemple) ou des lacs de Morat ou de Neuchâtel (Cudrefin ou Faoug) explique aussi des prix un peu plus élevés. A l'inverse, les communes plus petites ou moins proches des grands axes de transports affichent des prix en retrait de la moyenne régionale.

District d'Aigle

Maisons familiales individuelles

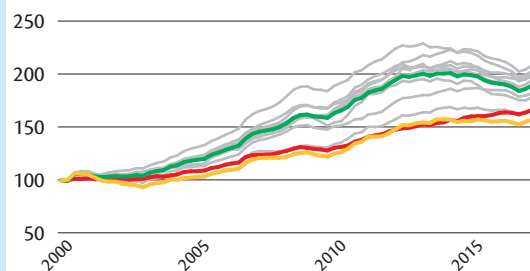


Appartements en PPE

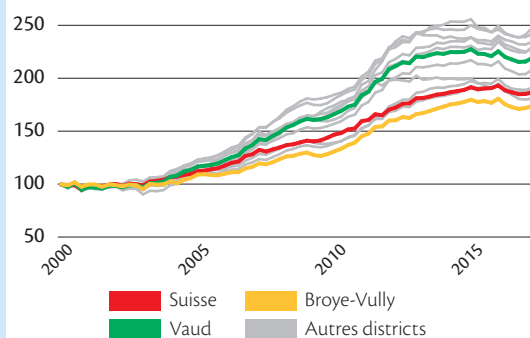


District de la Broye-Vully

Maisons familiales individuelles

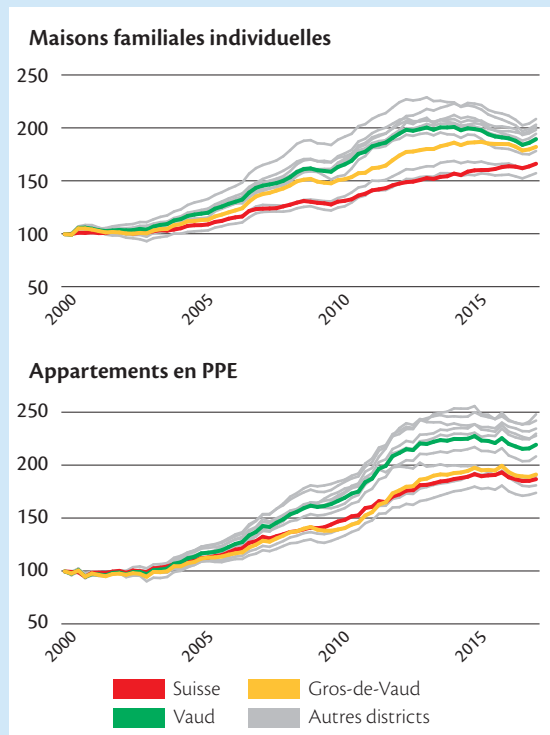


Appartements en PPE

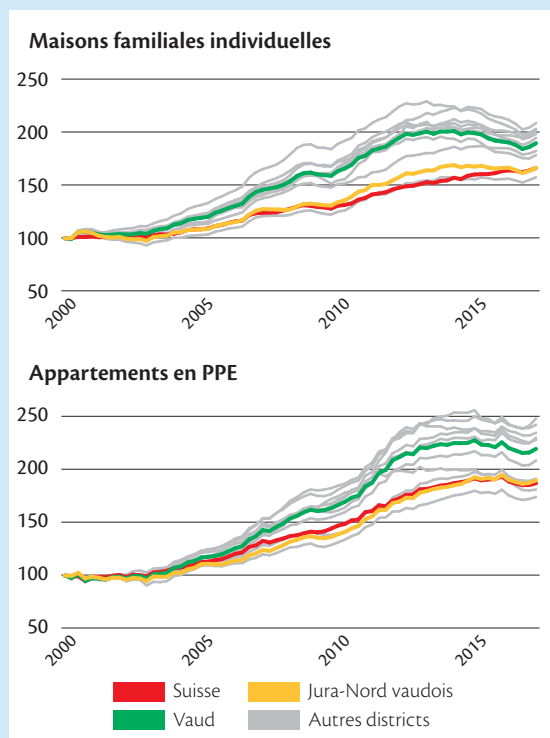


Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source : Wüest Partner

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

Le district du Gros-de-Vaud a également vu sa population augmenter rapidement, avec une hausse une fois et demie plus rapide qu'en moyenne cantonale ces cinq dernières années. Le marché immobilier y reste relativement tendu avec un taux de logements vacants de 1,0 % au 1^{er} juin 2017. Quant aux prix de l'immobilier, ils sont en ligne avec la moyenne du canton et n'ont que peu reculé depuis leurs sommets récents (moins de 5 %).

A l'image d'autres districts, les prix de l'immobilier reflètent la proximité des principaux axes de transports : autoroute A1, ligne CFF du Pied-du-Jura et ligne Lausanne-Echallens-Bercher (LEB). Dans les communes les mieux desservies par ces infrastructures, telles que Boussens, Daillens, Echallens, Penthalaz, Penthaz ou Sullens, ils peuvent dépasser de 10 % à 30 % la moyenne du district. La proximité de Lausanne, dans des communes telles que Mex et Vuflens-la-Ville, ou plus à l'ouest Bretigny-sur-Morrens, Cugy ou Morrens, contribue également à faire monter les prix. A l'inverse, ceux-ci ont tendance à être moins élevés lorsque l'on s'éloigne du chef-lieu du canton ou des grands axes de transports.

District du Jura-Nord vaudois

Une baisse des prix de moins de 3 % depuis les derniers sommets, selon les données de Wüest Partner, et un marché toujours tendu avec un taux de logements vacants de 1,1 % : le Jura-Nord vaudois fait partie des districts dans lesquels le ralentissement du marché immobilier est le moins marqué. Grâce à des prix de l'immobilier en moyenne plus bas que la moyenne cantonale de 15 % à 20 %, cette région affiche une démographie dynamique, avec une hausse de la population légèrement plus rapide qu'en moyenne cantonale.

A l'intérieur du district, Yverdon, la deuxième ville du canton en termes de population, 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 sensiblement plus élevés qu'en moyenne dans le district, de 10 % à 40 %. A l'inverse, du fait notamment des temps de parcours vers les centres urbains, les prix tendent à être moins élevés sur les crêtes du Jura.



District de Lausanne

Le district le plus peuplé du canton, centré autour du chef-lieu, est aussi celui dans lequel le marché immobilier reste le plus tendu, avec un taux de logements vacants de 0,4 %. Avec le district voisin de l'Ouest lausannois, il est également celui dans lequel les prix de l'immobilier sont les plus élevés (30 % plus haut qu'en moyenne cantonale) et, avec le district de Lavaux-Oron, celui dans lequel ceux-ci ont le plus progressé depuis le début du millénaire (+100 % pour les maisons familiales individuelles, +150 % pour les appartements en PPE). Depuis les derniers sommets, les prix de l'immobilier ont cependant reculé de 3 % à 4 %, selon les données de Wüest Partner.

A l'intérieur du district, les prix les plus élevés se trouvent à Jouxteins-Mézery et à Lausanne, qui font partie des 10 % des communes du canton où l'immobilier est le plus onéreux. Le long de la ligne du LEB, les prix décroissent de Romanel-sur-Lausanne à Cheseaux. Quant aux deux autres communes du district, Epalinges et Le Mont-sur-Lausanne, elles affichent des prix de l'immobilier proches de ceux de la moyenne du district.

District de Lavaux-Oron

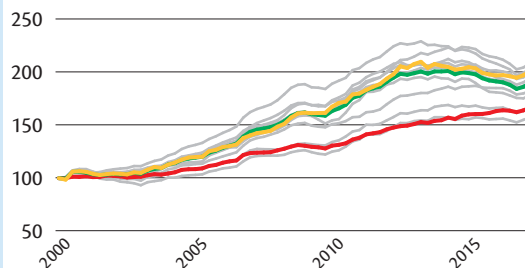
Le district de Lavaux-Oron fait partie de ceux dans lesquels les prix de l'immobilier ont le plus augmenté dans le canton : +110 % pour les maisons familiales et +150 % pour les appartements en PPE. Depuis leurs sommets de 2014 et 2015, les prix ont cependant reculé de respectivement 8 % et 3 %. Le marché reste relativement tendu, avec un taux de logements vacants de 0,8 % au 1^{er} juin 2017.

Comme d'autres districts de l'Arc lémanique, Lavaux-Oron est cependant partagé en deux, entre les communes proches du lac et celles de l'arrière-pays. Dans les premières, les prix de l'immobilier sont entre 10 % et 45 % plus élevés qu'en moyenne dans le district. A l'inverse, plus loin du lac, les prix de l'immobilier peuvent être jusqu'à 20 % en dessous de la moyenne du district.

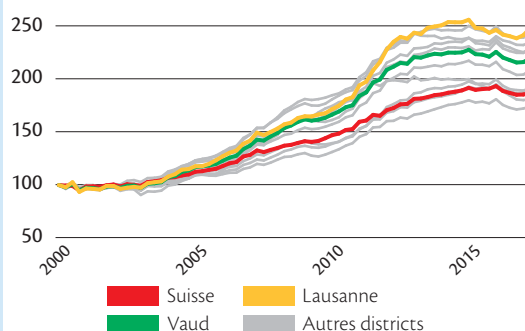
Le dynamisme démographique le plus fort s'observe d'ailleurs dans l'arrière-pays, avec des hausses de la population de 15 % à 20 % ces cinq dernières années dans des communes telles que Jorat-Mézières, Montpreveyres ou Oron. A l'inverse, à Bourg-en-Lavaux, à Chexbres, à Lutry, à Paudex, à Puidoux ou à Pully, la population n'a augmenté en moyenne que de 4 %.

District de Lausanne

Maisons familiales individuelles

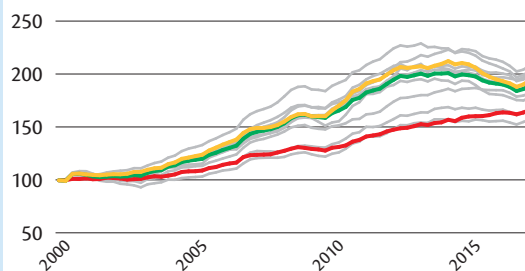


Appartements en PPE

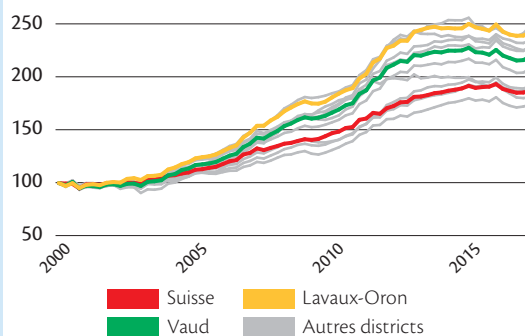


District de Lavaux-Oron

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



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

District de Morges

Si le marché immobilier y a été dynamique depuis le début du millénaire, le district de Morges affiche cependant des hausses en deçà des records du canton. Les prix des maisons familiales individuelles et des appartements en PPE ont progressé de respectivement 110 % et 120 % durant les quinze premières années du nouveau millénaire. Depuis, ils ont reculé de respectivement 7 % (maisons familiales) et 4 % (appartements). Le marché reste relativement tendu, avec un taux de logements vacants de 0,9 % au 1^{er} juin 2017.

Comme d'autres districts de l'Arc lémanique, celui de Morges est partagé en deux, entre les communes plus proches du lac et celles de l'arrière-pays. Dans les premières, les prix de l'immobilier sont entre 5 % et 45 % plus élevés qu'en moyenne dans le district, notamment à Buchillon, à Préverenges, à Saint-Prex ou à Vufflens-le-Château. Dans les communes du Plateau proches des axes de transports, tels que la ligne CFF du Pied-du-Jura ou l'A1 (dans les cas de Cossonay ou La Sarraz, par exemple), les prix sont similaires à la moyenne cantonale. A l'inverse, plus loin du lac, en particulier au pied du Jura, les prix de l'immobilier peuvent être jusqu'à 30 % en dessous de la moyenne du district.

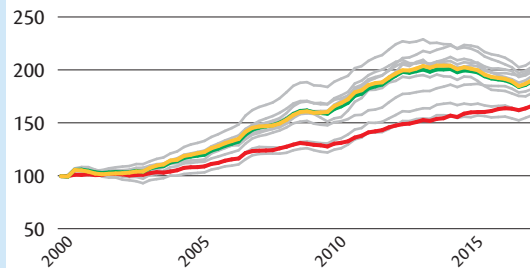
District de Nyon

Longtemps le district de Nyon a été celui dans lequel le marché immobilier a été le plus dynamique depuis le début du millénaire; il a aussi été parmi ceux dans lesquels l'atterrissage en douceur du marché a débuté. Depuis 2013, les prix des maisons familiales individuelles ont reculé de 11 % et ceux des appartements en PPE de 6 %, selon les données de Wüest Partner. Le marché reste relativement tendu, avec un taux de logements vacants de 1,0 %.

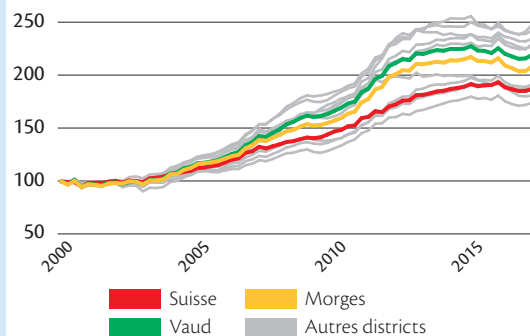
Le district de Nyon s'étend du Léman au Jura. Cependant, les différences de prix entre les communes proches du lac et celles de l'arrière-pays sont moins marquées que dans d'autres districts de l'Arc lémanique. Si, globalement, les prix sont environ 30 % plus élevés dans le district qu'en moyenne cantonale, les prix les plus élevés se retrouvent à proximité de Genève, en Terre Sainte, notamment à Coppet ou à Tannay. A l'inverse, des prix 20 % à 25 % au-dessous de la moyenne du district se trouvent sur les pentes du Jura, à Longirod, à Marchissy, à Saint-Cergue ou à Saint-George.

District de Morges

Maisons familiales individuelles

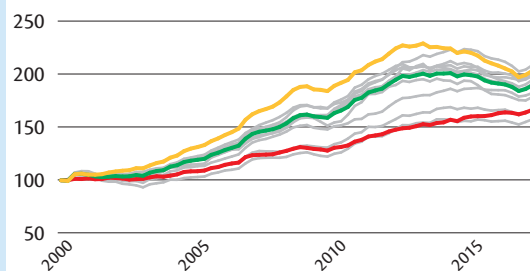


Appartements en PPE

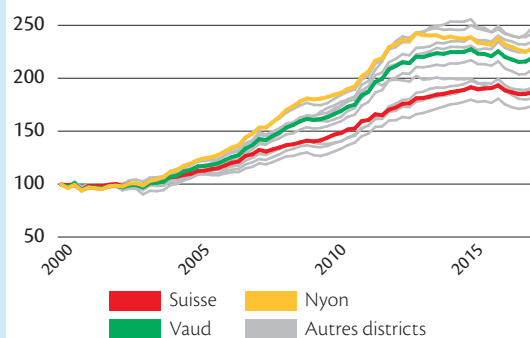


District de Nyon

Maisons familiales individuelles



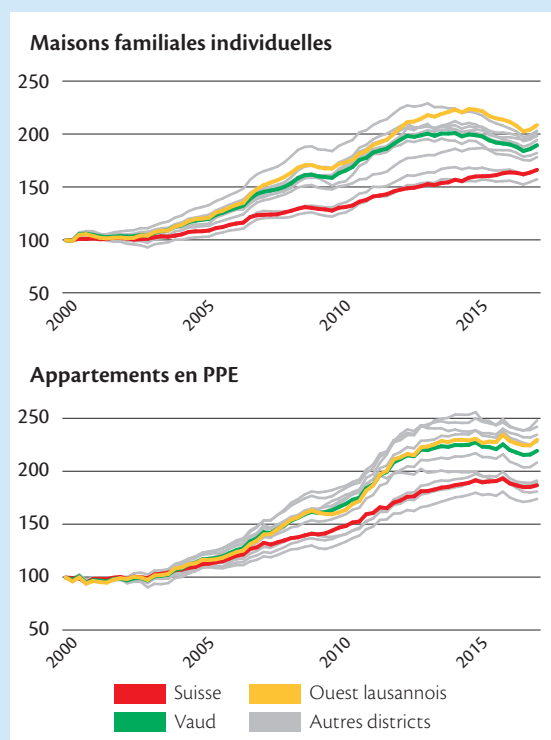
Appartements en PPE



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



District de l'Ouest lausannois



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

District de l'Ouest lausannois

Avec des prix de l'immobilier environ 30 % plus élevés qu'en moyenne cantonale, l'Ouest lausannois fait partie des régions du canton dans lesquelles les logements en propriété sont les plus onéreux. Il bénéficie notamment du voisinage de Lausanne et de la présence sur son territoire de l'Université et de l'Ecole polytechnique fédérale. Les prix ont augmenté d'environ 130 % depuis le début du millénaire. Par rapport à leurs sommets récents, ils ont cependant reculé de 2 % (appartements PPE) à 7 % (maisons familiales individuelles). Avec un taux de logements vacants de 0,7 %, le marché reste tendu.

La seule commune du district disposant d'un accès direct au lac, Saint-Sulpice, affiche des prix 25 % plus élevés qu'en moyenne dans le district, selon les données de Wüest Partner. Elle figure ainsi parmi les communes dans lesquelles les logements en propriété sont les plus chers du canton. Très bien intégrées dans le réseau de transports lausannois, Ecublens et Prilly affichent des prix conformes à la moyenne du district. A Bussigny-près-Lausanne, à Crissier et à Renens, les prix de l'immobilier sont par contre légèrement en dessous de la moyenne du district.

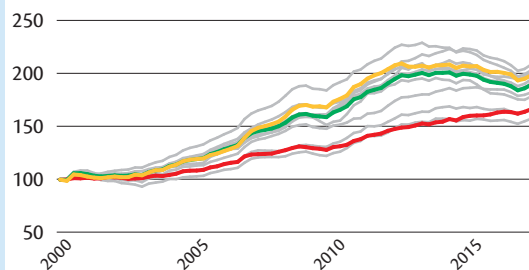
District de la Riviera-Pays-d'Enhaut

Si le marché immobilier a été dynamique depuis le début du millénaire dans le district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, avec des prix en hausse de 110 % pour les maisons familiales individuelles et de 140 % pour les appartements en PPE, il reste cependant en retrait par rapport aux records dans le canton. Depuis leurs derniers sommets, les prix affichent des replis moins marqués qu'en moyenne cantonale: -5 % pour les maisons familiales individuelles et -3 % pour les appartements en PPE. Avec un taux de logements vacants de 0,9 % au 1^{er} juin 2017, le marché est relativement tendu.

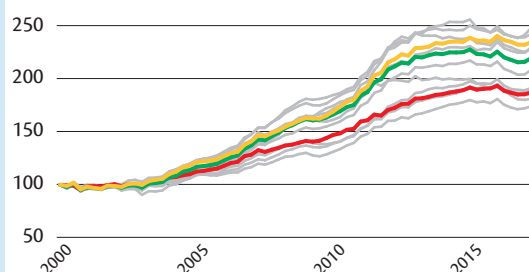
La situation diverge cependant entre les bords du Léman et les communes des Préalpes. A Château-d'Œx, à Rossinière et à Rougemont, les prix sont 10 % à 30 % en dessous de la moyenne du district. En revanche, au bord du lac, à Corseaux, à Montreux et à La Tour-de-Peilz, ils sont 10 % à 20 % plus élevés. A Vevey et dans les autres communes du district (Blonay, Chardonne, Corsier-sur-Vevey, Jongny, Saint-Légier-La Chiésaz et Veytaux), ils sont à plus ou moins 10 % alignés sur la moyenne du district.

District de 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



LES LOYERS MARQUENT LE PAS COMMERCIAL: TOUJOURS LA CONJONCTURE

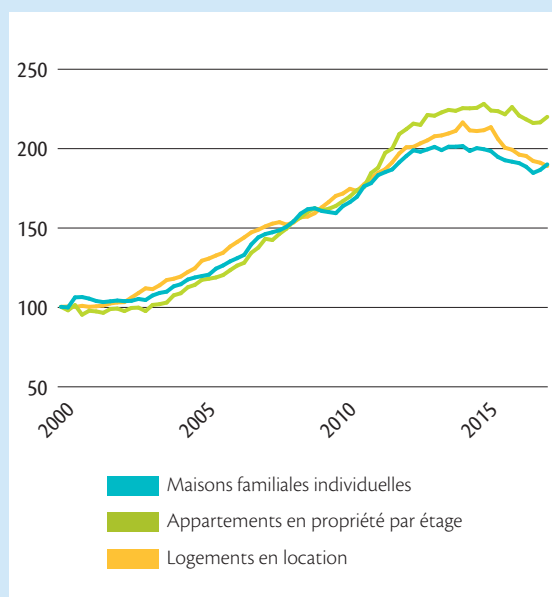
LOYERS

Une légère détente est également perceptible au niveau du marché de la location. Après avoir progressé jusqu'au deuxième trimestre 2014, les loyers pour les nouvelles mises en location (prix de l'offre) ont reculé de 13 % depuis, selon les indices de Wüest Partner. Une détente somme toute relative eu égard à une situation encore tendue, même si elle s'est améliorée, et au fait que les loyers pour les nouvelles mises en location avaient doublé depuis 2000, avant de fléchir. La hausse de ces derniers avait cependant été légèrement inférieure à celle des prix des appartements en PPE mais au-dessus de celle des maisons familiales individuelles.

IMMOBILIER COMMERCIAL

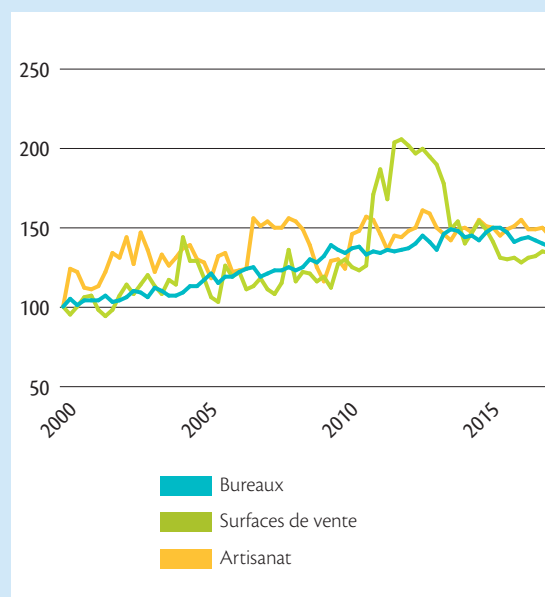
L'immobilier commercial continue de ressentir les effets d'une conjoncture vaudoise freinée par la mollesse de l'environnement économique mondial et l'appréciation du franc. Les prix de location des surfaces artisanales stagnent depuis plusieurs années, ceux des surfaces de vente se sont stabilisés après avoir fortement baissé et ceux des surfaces de bureaux marquent le pas. Les surfaces commerciales vacantes ont augmenté entre 2016 et 2017, passant de 184 000 à 187 000 m² dans le canton. Ce chiffre est le plus élevé depuis cinq ans, mais reste bien en deçà de ce qu'il était dans les années 1990. En 1997, les surfaces commerciales vacantes dans le canton avaient même dépassé 400 000 m².

PRIX DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ ET LOYERS



Indices des prix de l'immobilier et des loyers, 2000 = 100.
Source: Wüest Partner

PRIX DES SURFACES COMMERCIALES



Indices des prix de l'immobilier commercial, 2000 = 100
Source: Wüest Partner

LE MARCHÉ SUISSE DES FONDS IMMOBILIERS VIT UNE MUE STRUCTURELLE

Les fonds de placement immobiliers cotés à la Bourse suisse représentent une solution d'investissement au succès grandissant. Ouverts à tout public et alternative prisée de placement en période de taux bas en raison des solides rendements délivrés au cours des dernières années, ils ont réalisé une performance totale de quelque 60 % depuis 2010.

Alors que de nombreux investisseurs augmentent leur exposition à l'immobilier titrisé, soit l'investissement dans des fonds de placement (ou des sociétés) spécialisés dans la détention de portefeuilles immobiliers, cette classe d'actifs n'a pas échappé à la mode de la gestion indicielle, à savoir la réplique passive d'indices boursiers. Or l'immobilier titrisé est peu liquide, c'est-à-dire que les volumes d'échanges ne sont pas aussi importants que ceux d'autres types d'actifs, tels que les actions des grandes entreprises cotées en bourse. Conséquence: les approches indiciaires peuvent générer des distorsions momentanées de prix.

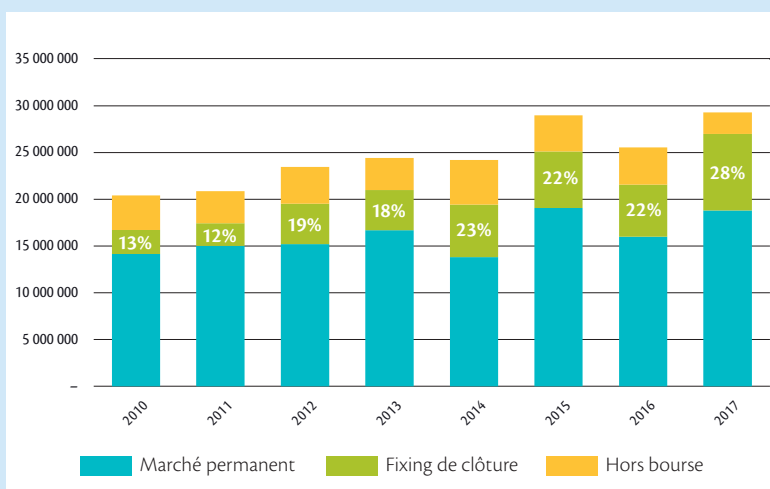
Aujourd'hui, on estime à plus de 5 milliards de francs (sur une capitalisation totale de 40 milliards) la part investie de manière passive dans le marché des fonds immobiliers suisses cotés en bourse. Cette part n'a cessé d'augmenter au cours des dernières années. Ainsi, si la majeure partie des échanges ont lieu en journée durant la séance, une part non négligeable – et en croissance – du volume est réalisée au moment de la clôture, un moment un peu spécial où le prix final de la journée est fixé via un système d'enchères (fixing de clôture ou closing auction). Or si le volume global des échanges a augmenté de 39 % depuis 2010, celui des échanges qui ont lieu

durant ce fixing de clôture a presque triplé, passant en moyenne de 2,8 millions de francs en 2010 à 8,2 millions en 2017. Il représente près de 28 % du total en 2017, un niveau record sur l'historique analysé.

La gestion passive est par définition prévisible, puisqu'elle réplique le marché sans prendre en considération la valorisation. De ce fait, à côté des opportunités traditionnelles que peuvent être les augmentations de capital, les cotations de nouveaux fonds ou les périodes de volatilité des

marchés financiers, de trop grands écarts de prix à la clôture, liés à des flux importants dans des produits indiciaires, constituent de nouvelles opportunités que les gérants actifs peuvent saisir.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIERS : RÉPARTITION DU VOLUME ÉCHANGÉ



Moyenne journalière en francs. Source: BCV

BCV
Septembre 2017

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, Economiste
immobilier, BCV
Nicolas Di Maggio, Jonathan Martin
Asset Management BCV

Graphisme
© www.taz-communication.ch

Photographies
© BCV

Abonnements
Prenez contact avec
votre conseiller BCV

info@bcv.ch
www.bcv.ch

Prix et indices de l'immobilier:
Wüest Partner,
Juillet 2017

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

0844 228 228

www.bcv.ch

La banque des Vaudois depuis 1845

La BCV est la banque 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 2000 collaborateurs, plus de 60 agences, une connaissance approfondie du tissu économique et des compétences éprouvées dans ses différents métiers. La proximité de la BCV s'illustre également dans son engagement en faveur de la vie culturelle, sportive et sociale du canton. Par ses publications économiques, telles que *BCV Immobilier*, les études de l'Observatoire BCV de l'économie vaudoise ou (en collaboration avec l'Etat de Vaud, la CVCI et le CREA) le PIB vaudois, elle permet aux habitants et aux entreprises de mieux connaître l'économie du canton.

Plus d'information sur la BCV, ses produits, services et publications sur www.bcv.ch.