

BCV

IMMOBILIER



LE MARCHÉ IMMOBILIER VAUDOIS

MAI 2019



GROS PLAN SUR...
AggloY,
ou comment
recentrer le Nord

ATLAS
Les prix par
commune et
par district

SYMBOLES DU RENOUVEAU

La douceur de vivre des bords d'un lac, une économie dynamique. Vous aurez (peut-être? certainement?) reconnu le Nord vaudois. Si les avantages de la proximité d'un lac et le dynamisme sont souvent associés à l'Arc lémanique, ces qualités caractérisent aussi la région autour de la deuxième ville du canton, Yverdon-les-Bains. Celle-ci a suivi sa propre trajectoire de développement, en capitalisant notamment sur son bassin manufacturier.

Ce dernier avait été touché, comme d'autres dans le monde, par les profonds changements qu'ont connus les activités industrielles à partir des années 1970, avec la disparition de quelques fleurons. Mais il a su se régénérer, se réinventer. L'essor d'Y-Parc en est le symbole, grâce à l'implantation de nouvelles entreprises.

Ce renouveau se reflète aussi dans la démographie et dans le marché immobilier. Depuis une dizaine d'années, la croissance de la population s'est accélérée. Bien qu'un peu en retrait par rapport à la moyenne cantonale jusqu'au début du siècle, le district du Jura-Nord vaudois a repris des couleurs. Des prix de l'immobilier en propriété individuelle moins élevés qu'en moyenne cantonale et les qualités de la région (proximité d'un lac et du Jura, tissu économique, offre de services, connexions aux réseaux de transport) ont convaincu de nombreux ménages de s'y installer. Ce développement est notamment encadré par le projet d'agglomération AggloY.

Après s'être intéressé il y a un an au développement de l'Ouest lausannois, il semble logique que BCV Immobilier consacre le dossier de cette édition au Nord vaudois. Ce, pour mieux comprendre et connaître cette région et mieux appréhender aussi les fondamentaux de son marché immobilier.

Bonne lecture

A stylized, handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

David Michaud
Économiste immobilier
BCV

SOMMAIRE

4

Le contexte économique en un coup d'œil
Un marché aux multiples visages

7

Gros plan sur...
AggloY, ou comment recentrer le Nord

12

Atlas
Les prix par commune et par district

21

Loyers et immobilier commercial
**Les loyers des logements toujours en baisse –
Un peu d'élan dans le commercial**

22

Immobilier indirect
Immobilier indirect: une année en trois mois

UN MARCHÉ AUX MULTIPLES VISAGES

Taux d'intérêt bas, croissance économique solide et quête de rendement caractérisent le marché immobilier vaudois en ce début d'année 2019. S'il poursuit globalement sa détente, des hausses de prix sont toutefois constatées dans certains segments.

La situation reste favorable sur le marché immobilier vaudois. En raison des taux d'intérêt toujours très bas (lire encadré en page 6), d'une croissance économique solide et d'une raréfaction de l'offre de maisons familiales individuelles et d'appartements en PPE, les prix ont poursuivi en 2018 la remontée qui a débuté en 2017: +4,6% pour les premières et +2,5% pour les seconds. Après avoir fléchi entre 2014 et 2016, les prix de l'immobilier en propriété individuelle sont de nouveau élevés.

La dynamique est cependant moins accentuée qu'entre 2004 et 2013, une décennie durant laquelle les prix des maisons individuelles et des PPE ont globalement doublé dans le canton. Si certains facteurs qui soutiennent le marché restent présents, d'autres se sont estompés. En raison de la hausse des prix, la part de la population disposant des moyens nécessaires pour accéder à la propriété a fortement reculé, comme l'a montré l'étude *Devenir propriétaire – Qui peut se l'offrir?* publiée l'an dernier par l'Observa-

toire BCV de l'économie vaudoise. De plus, la dynamique démographique a fléchi. Si la population vaudoise a franchi le cap symbolique des 800 000 habitants en 2018 (à 800 162 personnes), sa hausse de 0,7% (ou 5 778 personnes) était inférieure de plus de moitié à la moyenne des dix dernières années (+1,7% ou +11 800 personnes), selon Statistique Vaud.

APPELS À LA PRUDENCE

La troisième grande évolution sur le marché immobilier réside dans le changement de la structure de l'offre. Depuis 2016, les appartements en location représentent plus de la moitié des nouveaux logements construits dans le canton, contre moins de 20% durant les deux décennies qui ont précédé. À l'inverse, la part des maisons individuelles et des PPE dans les logements neufs a fortement reculé. Cette évolution s'accompagne d'une hausse du taux de logements vacants dans le canton, qui est passé de 0,4% en 2009 à 1,1% en 2018. Quant aux loyers des logements proposés sur le marché, ils ont reculé d'environ 15% depuis 2014.

Ces mouvements découlent, eux aussi, du niveau très bas des taux d'intérêt, en raison du maintien par la Banque nationale suisse (BNS) de ses taux directeurs en territoire négatif.



Cette situation incite les investisseurs – en particulier institutionnels, mais aussi privés dans certains cas – à rechercher du rendement dans l'immobilier de placement, ce qui explique en partie le report des investissements dans ce segment. Ces objets restent très recherchés, nonobstant leurs prix qui ont doublé dans le canton depuis le début du 21^e siècle, un taux de vacance en hausse depuis une décennie et une baisse des loyers de l'offre depuis 2015.

Le canton de Vaud n'est pas seul concerné, loin de là. Les loyers de l'offre baissent dans toute la Suisse et les taux de vacance sont plus élevés dans la plupart des autres cantons. Les autorités, la BNS ou l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) craignent une correction des prix de l'immobilier résidentiel

de rendement et appellent tous les acteurs du marché à faire preuve de prudence.

Le marché de la propriété individuelle devrait rester solide. Certes, la croissance de l'économie vaudoise devrait ralentir, à environ 1,6% contre 2,8% en 2018, selon l'Institut CREA d'économie appliquée, en raison du ralentissement de la croissance mondiale. Cependant, le chômage reste bas et le marché de l'emploi demeure solide, provoquant même des problèmes de recrutement dans certaines branches.

MARCHÉ DE L'EMPLOI SOLIDE

La demande de main-d'œuvre qualifiée pourrait être, si la tendance se confirme, un soutien à la demande de logements. En attendant, le marché

poursuit sa détente et, selon le cabinet d'études marché Wüest Partner, les loyers de l'offre pourraient poursuivre leur repli.

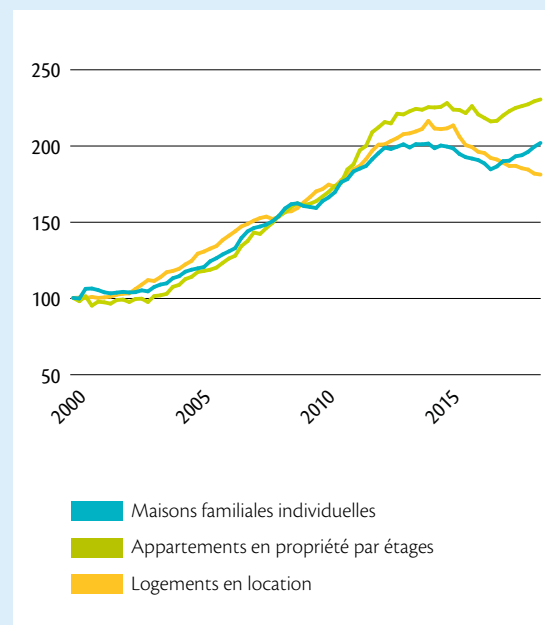
Dans ce contexte, les équilibres entre l'offre et la demande sont subtils. Si la part de la population qui peut envisager de devenir propriétaire s'est réduite, l'envie reste très présente parmi les ménages qui disposent de moyens suffisants. Face à cette demande contenue, aucune augmentation de l'offre ne se dessine, ce qui devrait au minimum soutenir les prix. Dans le segment locatif, la demande est toujours forte, mais la production est aussi importante. Enfin, dans les surfaces commerciales, deux effets contradictoires se compensent: la bonne conjoncture et les changements structurels.

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

PRIX DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ ET LOYERS



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

LES TAUX RESTERONT BAS CETTE ANNÉE ENCORE

Les taux d'intérêt restent bas, sous l'influence notamment des politiques monétaires des principales banques centrales. Les récentes indications de ces dernières laissent penser qu'il faudra encore attendre avant que l'environnement économique leur permette de changer de politique.

Après avoir procédé à neuf hausses de ses taux directeurs depuis 2015, la Réserve fédérale américaine a dit en début d'année vouloir faire preuve de patience avant de reprendre la normalisation de sa politique monétaire. La Banque centrale européenne a, elle, annoncé que ses taux resteraient à leur niveau actuel – 0% pour les opérations principales de refinancement – au moins jusqu'à fin 2019. Quant à la Banque nationale suisse (BNS), elle devrait rester dans le sillage de son homologue européenne.

À l'origine de ce ton plus prudent des banquiers centraux, une croissance qui a ralenti davantage qu'attendu entre l'automne dernier et le début de 2019. Malgré cet affaiblissement, l'économie mondiale devrait continuer de croître durant la seconde partie de l'année à un rythme encore soutenu, grâce notamment à un marché de l'emploi solide tant aux États-Unis qu'en Europe.

INFLATION INSUFFISANTE

La vigueur sur le marché de l'emploi ne se lit pourtant pas dans l'indice des prix à la consommation. La faible dynamique de l'inflation inquiète les banquiers centraux.

En Suisse, les prix ont progressé de 0,9% l'an dernier. En mars, la BNS a revu à la baisse ses prévisions pour cette année et l'an prochain. L'inflation devrait s'inscrire à 0,3% et 0,6% en 2019 et 2020. On est ainsi loin de la barre des 2%, qui est au cœur de l'objectif de stabilité des prix de la BNS.

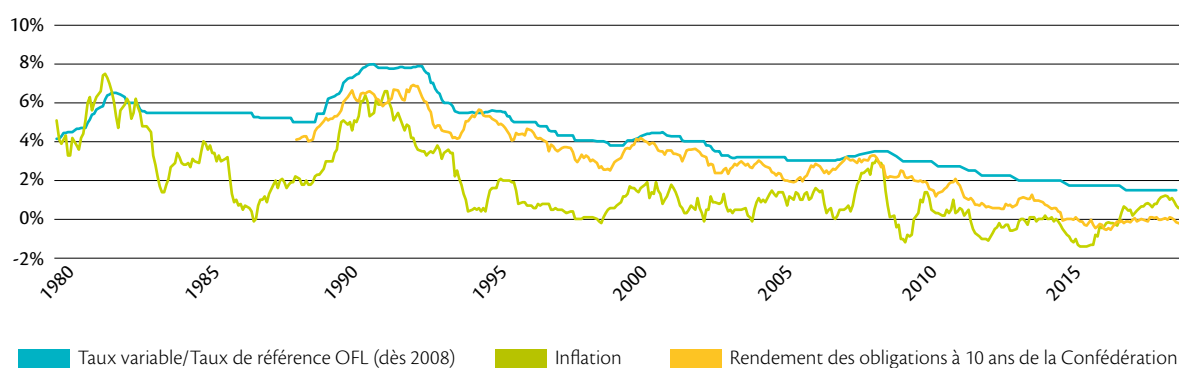
Les autorités monétaires suisses soulignent que les fluctuations récentes des prix sont essentiellement dues à la composante externe de l'inflation, soit le cours du franc et le prix du pétrole. Quant à la composante interne, soit l'évolution des prix des biens et services suisses, elle reste stable à un niveau bas.

ÉCART MAINTENU EN SUISSE

Un changement de ton des banques centrales dépend donc d'une reprise de l'inflation. Or, celle-ci ne résulte pas que de facteurs conjoncturels. Son repli depuis les années 1980 est également le fait d'éléments structurels, comme le vieillissement de la population, le ralentissement de la croissance des pays industrialisés, l'évolution technologique et la mondialisation. Ainsi en va-t-il également des taux d'intérêt, qui dépendent en partie de l'évolution des prix à la consommation.

En Suisse, les taux d'intérêt et les rendements des créances de la Confédération demeurent bas et même négatifs pour des maturités jusqu'à dix ans. La BNS maintient un écart substantiel entre ses taux et ceux de la zone euro. De cet écart dépend en effet l'attractivité du franc et la BNS tient à dissuader les investisseurs de venir chercher refuge dans la monnaie suisse. Une remontée des taux en Suisse ne sera donc, selon toute vraisemblance, pas à l'ordre du jour avant que la BCE ne modifie sa politique monétaire.

ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES ET DE L'INFLATION EN SUISSE



Sources: Banque nationale suisse, Office fédéral du logement

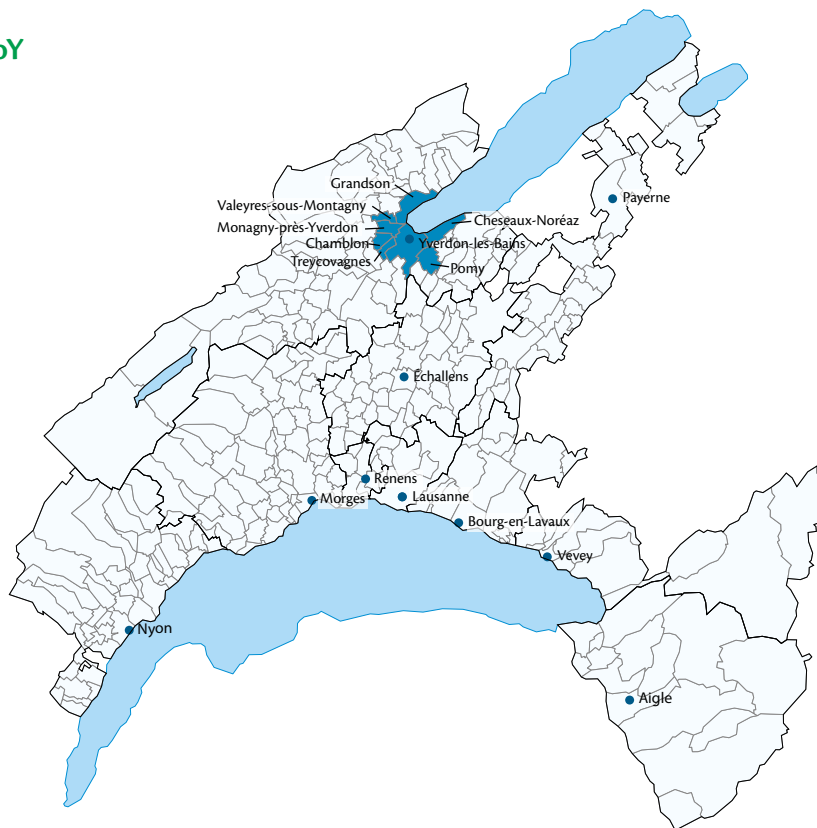
AggloY, OU COMMENT RECENTRER LE NORD

La région d'Yverdon-les-Bains, et plus globalement le Jura-Nord vaudois, est un territoire diversifié qui s'est fortement développé ces dernières années, aussi bien sur le plan économique que démographique.

Avec un taux de croissance démographique parmi les plus hauts du canton et de Suisse, la région d'Yverdon-les-Bains – et dans son sillage le district Jura-Nord vaudois – s'affirme entre l'Arc lémanique et le Plateau. S'il fallait trouver une référence ou une image pour symboliser cette région, ce pourrait être aussi son rôle de pivot aux niveaux cantonal, suisse ou transfrontalier.

Et quoi de mieux pour asseoir son statut de pôle régional qu'un centre fort et organisé? C'est l'une des bases d'AggloY, un projet d'agglomération lancé en 2005. Il regroupe huit communes, dont celle qui est plus que jamais la deuxième ville du canton, et répond aux exigences posées par la Confédération pour pouvoir prétendre à ce titre aux soutiens qui lui sont liés.

Carte AggloY



AggloY comprend les communes d'Yverdon-les-Bains, Chamblon, Cheseaux-Noréaz, Grandson, Montagny-près-Yverdon, Pomy, Treykovagnes, Valeyres-sous-Montagny.
Source: AggloY. Fond de carte: Office fédéral de la statistique (OFS), GEOSTAT



«Les acteurs économiques sont désormais très mobiles. Pour les convaincre de rester et de s'installer durablement dans la région, il est crucial d'agir sur le cadre de vie, sur le territoire», résume Sébastien Genoud, responsable du Bureau d'agglomération. À AggloY de planifier et de coordonner le développement des infrastructures nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants, mais aussi des entreprises et autres utilisateurs du territoire.

DES TRANSPORTS À LA LAT

Entre les communes, il a d'abord été question de transport – que ce soit l'aménagement de pistes cyclables ou l'agrandissement de la gare de Grandson. Il a aussi été question de planifier une offre de commerces complémentaire entre le centre et la périphérie, afin d'éviter d'affaiblir le tissu commercial du centre-ville. Sans même parler du maintien de l'attractivité pour les entreprises via la mise à disposition de zones d'activité adaptées. Des exemples? Y-Parc grandit et joue pleinement son rôle d'aimant pour tout ce qui est lié à l'innovation au sens large, tandis que La Poissine est destinée à offrir des locaux aux activités nécessitant une desserte ferroviaire. Aujourd'hui, AggloY est également aux prises avec la mise en œuvre de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et la très forte coordination entre les différentes politiques publiques que celle-ci exige désormais. La gestion du territoire est d'autant plus importante que la région est l'une des plus dynamiques du canton. De moins de 60 000 en 1981, le Jura-Nord vaudois comptait environ

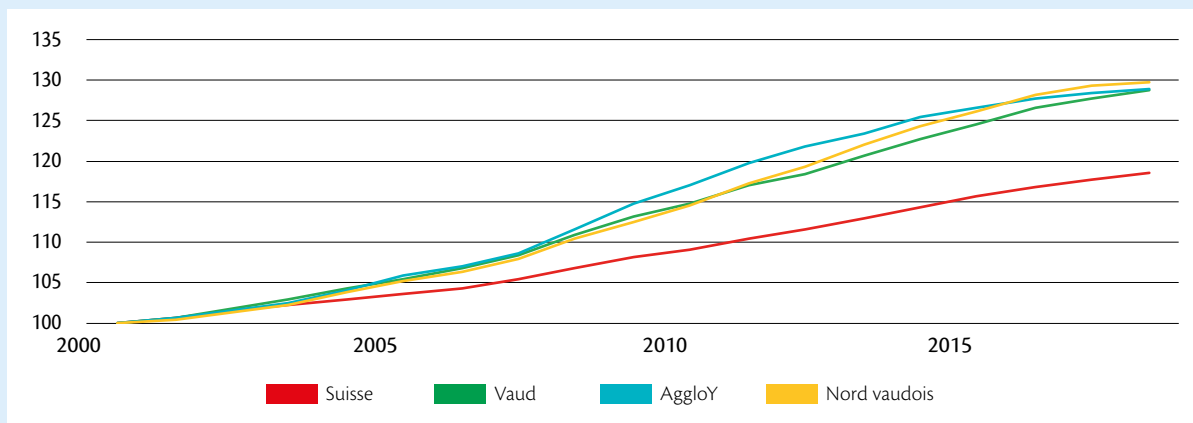
92 000 habitants en 2018. Statistique Vaud estime que le district regroupera entre 107 000 et 113 000 personnes à l'horizon 2040. Certes, la croissance démographique de la région s'affiche légèrement en dessous de celle de ses voisins, le Gros-de-Vaud ou la Broye-Vully, mais, sur dix ans, de 2009 à 2018, elle est légèrement plus élevée que celle de l'ensemble du canton (+15,3% contre +13,9%). Étant le troisième district le plus peuplé du canton, le Jura-Nord vaudois est ainsi l'un des principaux contributeurs à la croissance de la population vaudoise. Yverdon-les-Bains est l'un des moteurs de ce développement: le chef-lieu du district a passé la barre des 30 000 habitants en 2015.

LA CONSTRUCTION SUIV

Selon l'Office fédéral de la statistique, les nouveaux arrivants proviennent majoritairement de l'étranger (55% de la hausse de la population entre 2000 et 2017) ou d'autres communes vaudoises (30%). La construction a suivi cette évolution. Depuis le début des années 2000, la production de logements a d'abord concerné essentiellement les immeubles locatifs. Ensuite, les ensembles de PPE ont pris le relais, avant de céder en 2016 la priorité aux locatifs.

Comme l'évolution démographique, le taux de construction n'est pas le même dans tout le district. Les zones les plus recherchées, outre celles aux environs des centres, se situent le long des principales lignes ferroviaires et routes: par exemple Yverdon-les-Bains, Orbe ou Chavornay.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION DANS LES COMMUNES D'AggloY, LE JURA-NORD VAUDOIS, LE CANTON ET EN SUISSE



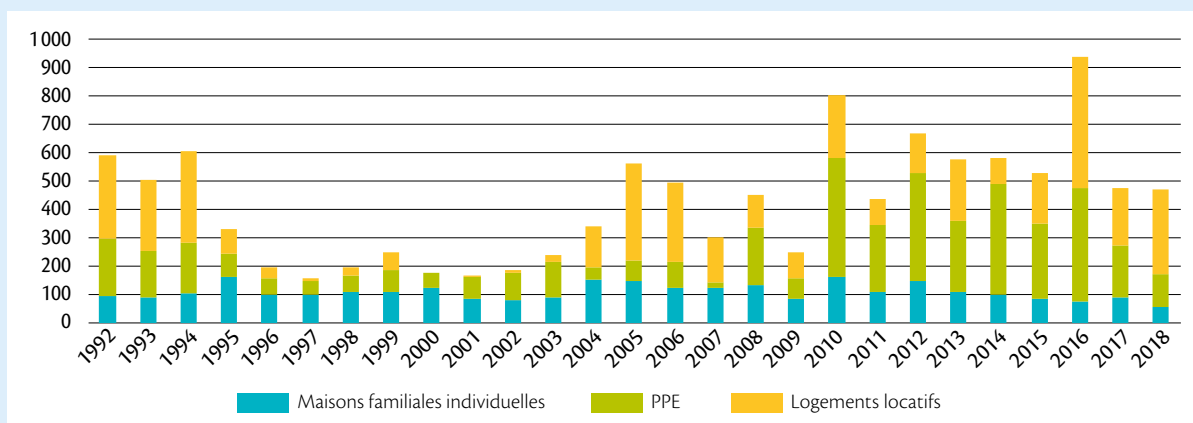
Indices, 2000 = 100.
Source: Office fédéral de la statistique

À la Vallée de Joux, la situation pourrait se résumer ainsi: quand l'horlogerie va, tout va. Conséquence de cette nouvelle offre, le taux de vacance est remonté à 1,1%. Il reste cependant éloigné du seuil de 1,5% considéré comme correspondant à un marché équilibré. Historiquement, il est plus élevé dans le Jura-Nord vaudois que dans le reste du

canton qui est, lui, fortement influencé par la situation qui prévaut sur l'Arc lémanique.

Le développement des transports a naturellement joué un rôle clé dans l'expansion de la région. Au fil des ans, le bassin lémanique s'est rapproché du district avec la construction

CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SELON LEUR PREMIÈRE AFFECTATION DANS LE JURA-NORD VAUDOIS



En nombre de logements.
Sources: Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire, Office fédéral de la statistique, Wüest Partner, BCV

de l'autoroute au début des années 1980, puis dès 2001, son prolongement jusqu'à Morat. Les passages quotidiens sur l'autoroute à l'entrée d'Yverdon-les-Bains ont bondi de 35% entre 2004 et 2017. Le Jura-Nord vaudois a également été recentré par le développement des trains ICN vers Genève, soit la possibilité de se rendre en train dans le bassin d'emplois genevois en moins d'une heure. Une desserte qui a été étoffée par l'extension du RER vaudois jusqu'à Grandson.

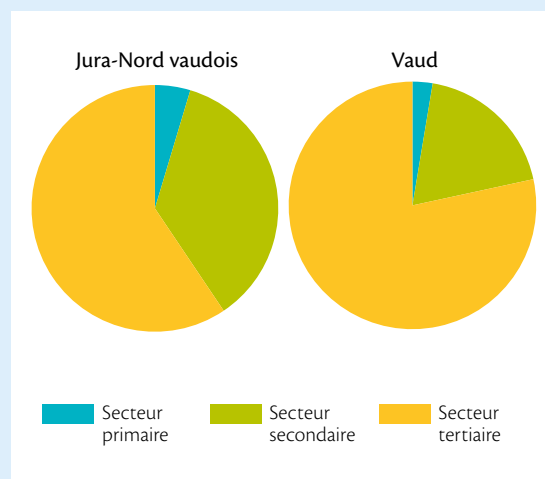
Bien reliée au sud, la région est d'autant plus intéressante que son marché immobilier s'avère plus abordable pour les personnes et les ménages qui peinent à trouver des logements sur l'Arc lémanique. Certes, cette demande de logements en propriété individuelle a également poussé les prix à la hausse dans le district, mais ils restent environ 20% en deçà de la moyenne cantonale.

PENDULARITÉ DE ET VERS LE DISTRICT

Alors, le Jura-Nord vaudois, repaire de pendulaires? «Non, le développement est hybride», explique Sébastien Genoud. «L'agglomération yverdonnoise recueille une partie de la croissance démographique liée au dynamisme du bassin lémanique où l'offre de logements a longtemps été insuffisante. Après un boom dans les années 2009-2011, nous avons ainsi observé un tassement de la croissance démographique ces trois ou quatre dernières années, sans doute en lien avec le fait que l'on construit suffisamment de logements dans le sud-ouest du canton et particulièrement dans l'Ouest lausannois.» Mais «nous constatons aussi un développement lié au fait qu'AggloY est une région disposant d'un écosystème d'affaires très complet, dans lequel l'emploi et la gamme de services proposés, formation comprise, sont diversifiés et de qualité. Cela en fait une région très attractive, en particulier pour les familles». Et Sébastien Genoud de poursuivre: «l'une des preuves est que, même si un mouvement vers le sud se dessine clairement, la pendularité est observée dans les deux sens, vers Yverdon-les-Bains et en partant d'Yverdon-les-Bains, que ce soit sur l'autoroute ou à la gare».

Venir s'établir dans le nord est ainsi d'autant plus porteur que la région est aussi un pôle d'emplois. Entre 1995 et 2016, alors que le nombre d'habitants augmentait de 31,2%, les emplois, eux, progressaient plus rapidement, de 35,1%. Un taux de croissance inférieur à celui des districts de la Côte, mais supérieur à celui du canton (34,3%). Le phénomène s'est même accentué entre 2011 et 2016, puisque le Jura-Nord vaudois a vu le nombre des emplois exprimés en équivalents plein temps progresser de 11,2%, contre 9,4% sur le plan cantonal. Au-delà de ce dynamisme, la particularité de ce district

PARTS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE DANS L'EMPLOI



En pourcents du nombre d'emplois en équivalent plein temps dans la région.
Source: Statistique Vaud

réside dans la structure de ses emplois, qui repose notamment sur une forte croissance du secteur secondaire. Entre 1995 et 2016, les emplois industriels ont bondi de 45,3% dans la région, alors que, sur le plan cantonal, la progression s'arrêtait à 6,6%. Et si la croissance est moins forte entre 2011 et 2016, la contribution de la région à la création d'emplois industriels du canton reste prééminente.

De prime abord, cette constatation n'est pas si surprenante, puisque le Jura-Nord vaudois est réputé pour ses montres et sa mécanique de précision. Mais la croissance de l'emploi industriel dans la région s'étend bien au-delà des hauteurs jurassiennes. Elle concerne particulièrement la région yverdonnoise ainsi que le pôle Orbe-Chavornay. Et elle se caractérise par une diversification dans d'autres secteurs industriels, comme l'alimentaire ou la chimie. Elle est aussi accompagnée par le développement des services.

BESOIN DE ZONES À BÂTIR

Ces mutations confirment la nécessité d'ancrer un tel développement afin d'en assurer la pérennité. «Le prix du terrain et des locaux doit ainsi rester abordable pour les entreprises du secondaire malgré la pression toujours plus forte des autres activités, notamment les commerces, qui ont également besoin de nouveaux espaces», donne comme exemple Sébastien Genoud. Mais le gros défi pour

AggloY réside dans la faiblesse des réserves de zones à bâtir pour assurer une offre de logements qui corresponde aux objectifs de développement du Canton. AggloY doit ainsi être en mesure d'accueillir environ 11 000 nouveaux habitants dans les quinze prochaines années. Or, les développeurs doivent compter avec plusieurs contraintes.

La région yverdonnoise est entourée de zones de cultures céréalières ou maraîchères, soit autant de surfaces d'assolement ou de terres convenant le mieux à l'agriculture. « Cette situation a exigé une vision intercommunale claire à l'échelle de l'agglomération afin de pouvoir justifier, sous l'angle de la préservation des bonnes terres agricoles à l'échelle du canton, le développement de nouveaux secteurs en extension du tissu bâti existant », souligne Sébastien Genoud. « À terme, l'objectif est d'atteindre un niveau de coordination et de cohérence suffisant entre les différentes politiques publiques en jeu (protection des sols agricoles, dimensionnement de la zone à bâtir, offre de terrains industriels), afin de permettre l'émergence d'un cadre clair et stable sur la durée, condition indispensable pour offrir un environnement de travail serein aux développeurs. C'est bien là le cœur des enjeux liés à la mise en œuvre de la LAT. La Suisse orientale et le canton de Zurich sont sans aucun doute un exemple à suivre dans ce domaine. »

UNE RÉGION DYNAMIQUE

Qui se promène aujourd'hui à Yverdon-les-Bains et dans sa région ne peut que constater cette dynamique. Les travaux d'AggloY se traduisent par l'émergence de chantiers importants et par la transformation de quartiers. La densification exigée par la LAT pour éviter le mitage du territoire est visible. Et le travail ne fait que commencer. Il sera accompagné par d'autres projets d'infrastructures, comme la halte RER prévue à Y-Parc.

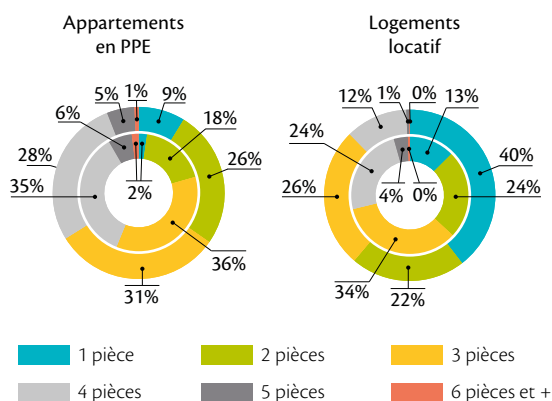
La création d'un centre fort autour du chef-lieu n'est pas sans incidence pour l'ensemble du district, même s'il comprend des dynamiques économiques différentes. « Le renforcement d'AggloY doit permettre au Nord vaudois de s'affirmer en tant que région distincte et de sortir de l'identification associée uniquement à l'Arc lémanique ou à l'Arc jurassien », relève ainsi le Plan directeur régional du Nord vaudois dans son diagnostic territorial. Mais afin que le Jura-Nord vaudois puisse jouer son rôle au niveau national, son développement passe également, poursuit le rapport, par le renforcement à l'intérieur du district de centres régionaux pour assurer une qualité de vie et de développement économique la plus uniforme possible.

DAVANTAGE DE PETITS APPARTEMENTS

Comme dans le reste du canton, la typologie des logements a fortement évolué dans le district du Jura-Nord vaudois. Dans les appartements en PPE et locatifs, la part des 1 et 2 pièces augmente alors que celle des 3, 4, 5 et 6 pièces diminue. L'une des explications réside dans la demande de petits logements, notamment à Yverdon-les-Bains, dans un district où la part de ces petits logements était inférieure à la moyenne cantonale.

Une autre raison se situe dans le niveau des prix. Entre 2002 et 2014, si les prix des transactions de base pour un appartement en PPE ont quasi doublé, le revenu médian de la population du district n'a, quant à lui, progressé que de 18%. Pour un même budget, il faut ainsi consentir à réduire la surface du bien à acquérir. Les constructions de villas sont, elles, stables, voire en léger recul depuis 2017. Conséquence: alors que le district compte davantage de propriétaires que la moyenne cantonale, un ménage sur trois contre un sur quatre, le pourcentage a légèrement reculé alors qu'il augmentait légèrement dans le canton. Le niveau des prix joue un rôle, tout comme la nouvelle organisation territoriale en Suisse. La diminution des espaces constructibles conduit également à une augmentation de la destruction de villas. Ainsi, 24 maisons ont été détruites entre 2009 et 2013 et 72 entre 2014 et 2018. Le chiffre absolu en dit moins que la croissance, soit 200%, alors que, sur l'ensemble du canton, elle était de 27%.

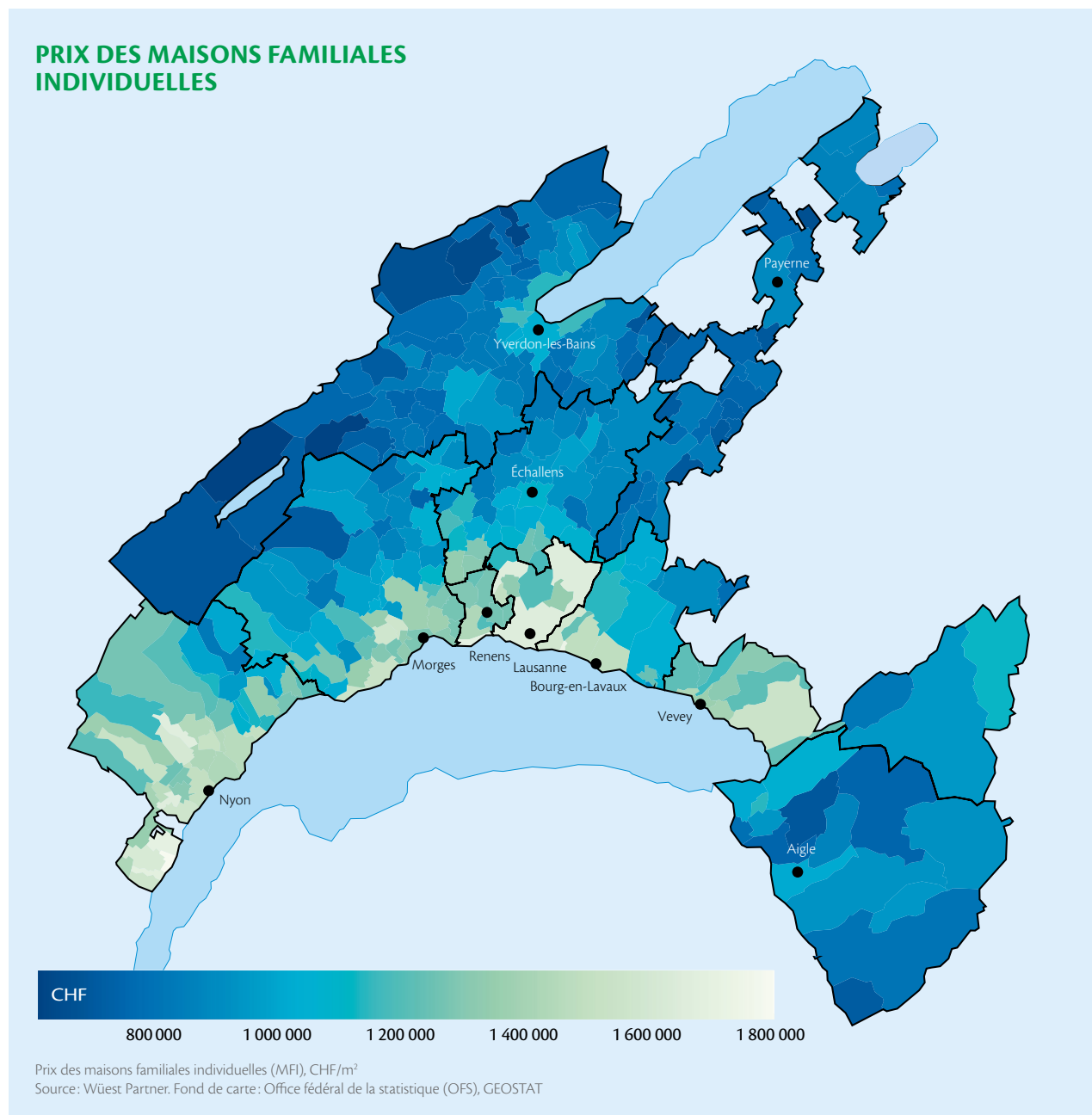
PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE JURA-NORD VAUDOIS, PAR TAILLE DE LOGEMENT



En pourcents des nouveaux logements selon le nombre de pièces.
Centre: offre réalisée (2002-2018); couronne: offre projetée (à partir de 2019).
Sources: Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire, Office fédéral de la statistique, Wüest Partner, BCV

LES PRIX PAR COMMUNE ET PAR DISTRICT

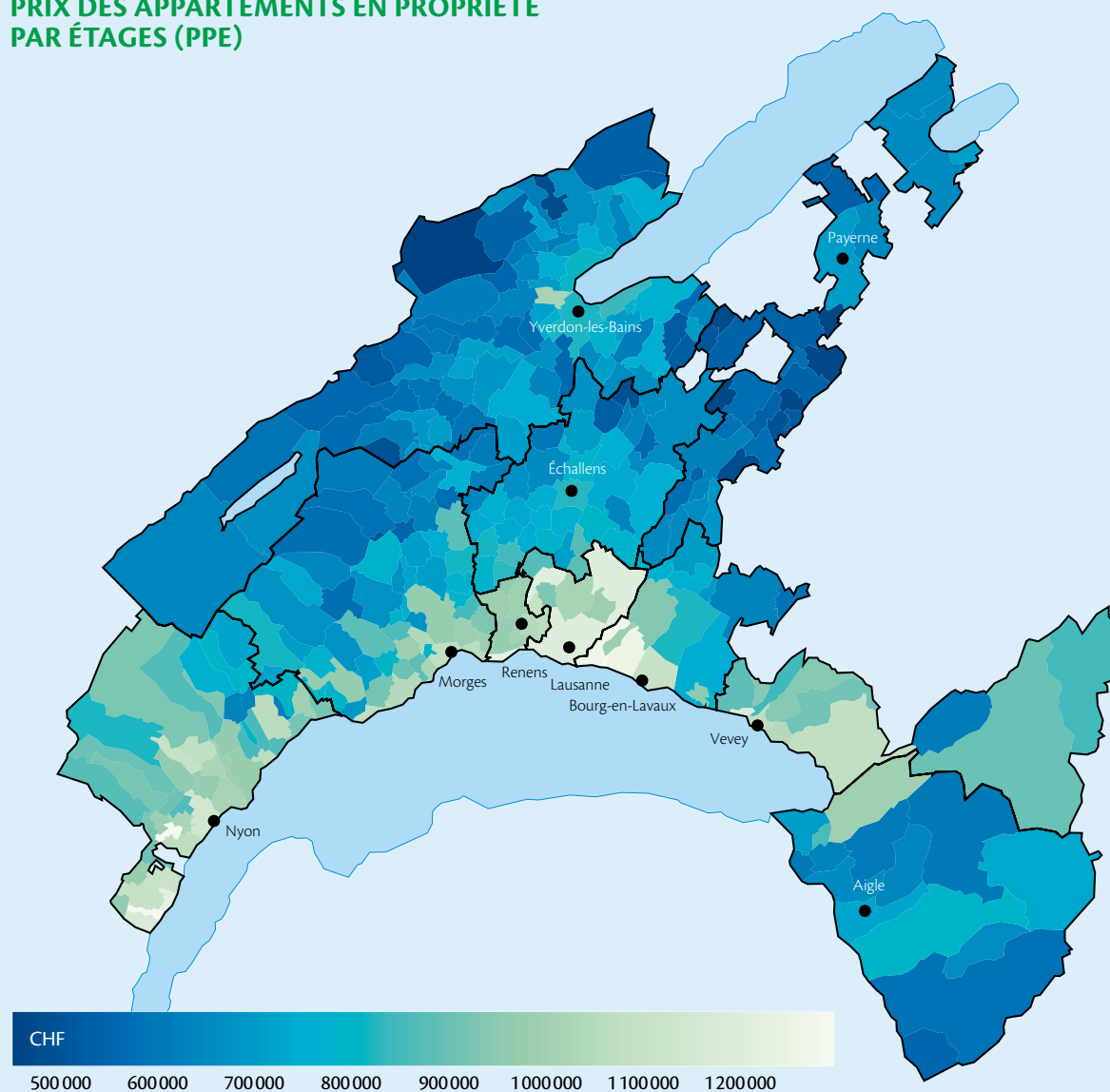
Les cartes des pages 12 et 13 résument le niveau des prix par commune, pour les maisons familiales individuelles et les appartements en PPE. Les pages 14 à 20 détaillent le niveau des prix au niveau des districts.



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 microsituation ainsi qu'un volume ou une surface usuels.

Les prix représentés sont donc indicatifs et reflètent des moyennes. Sur le marché, les prix peuvent varier par rapport à ces dernières en fonction des caractéristiques propres à un objet, le différenciant d'objets voisins. Par exemple, sur l'Arc lémanique, la qualité de la vue sur le lac Léman peut justifier des différences de prix importantes.

PRIX DES APPARTEMENTS EN PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES (PPE)



Prix des appartements en propriété par étages (PPE), CHF/m²
Source: Wüest Partner. Fond de carte: Office fédéral de la statistique (OFS), GEOSTAT

District d'Aigle

Les prix des maisons familiales individuelles sont remontés de 5,2% en 2018, selon les indices de Wüest Partner. Ils restent cependant 3,0% en dessous de leur plus haut niveau de 2013. Du côté des appartements en PPE, les prix sont légèrement remontés, de 0,2%, et s'inscrivent 11,0% en dessous de leur sommet de 2013.

Avec une hausse de la population de 0,4% l'an dernier, le district le plus à l'est du canton a affiché une dynamique démographique en retrait par rapport à la moyenne cantonale. De plus, il est caractérisé par un taux de logements vacants plus élevé qu'en moyenne cantonale, 2,4% au 1^{er} juin 2018, en raison notamment d'une forte activité de construction depuis quelques années. Cependant, dans les nouveaux logements, la part des objets en propriété individuelle fléchit, ce qui contribue au soutien des prix de ces derniers. Dans le district, le niveau des prix est plus bas d'environ 10% qu'en moyenne cantonale.

Quant au marché immobilier des Alpes vaudoises, il est moins dynamique depuis l'entrée en vigueur de l'initiative Weber et souffre même d'une légère suroffre liée au nombre d'objets construits en anticipation des effets de cette initiative.

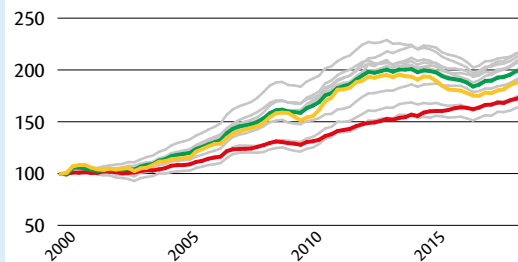
District de la Broye-Vully

Le marché immobilier a été animé dans le district, qui est celui qui a connu en 2018 la plus forte hausse de la population, 1,9% contre 0,7% en moyenne cantonale. Il est aussi sur le plan vaudois celui dans lequel les prix des logements en propriété individuelle sont les plus intéressants: ils sont en moyenne environ un quart plus bas que dans le canton. En 2018, ils ont poursuivi leur progression et inscrit des records, avec des hausses de 3,2% dans le cas des maisons familiales individuelles et de 3,9% pour les appartements en PPE.

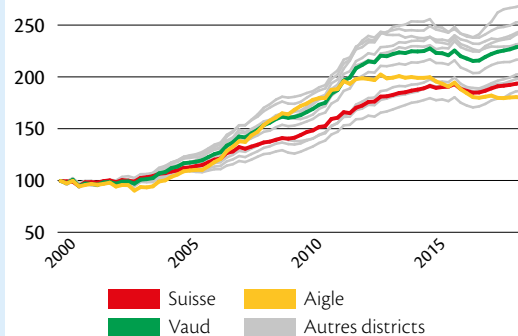
L'activité de construction est restée solide, aussi bien dans les maisons familiales individuelles et les appartements en PPE que dans les logements locatifs. Et ceci, malgré un marché du logement qui s'est détendu avec un taux de logements vacants plus élevé qu'en moyenne cantonale: 2,2% au 1^{er} juin 2018. Dans le district, la courbe des prix suit notamment le tracé du RER de la Broye, dont la desserte a été améliorée avec le passage, fin 2017, à la cadence semi-horaire. À Avenches, Moudon ou Payerne, les objets en propriété individuelle sont 10% à 15% plus onéreux qu'en moyenne dans le district. La proximité de Lausanne comme celle des lacs de Morat ou de Neuchâtel explique aussi des prix un peu plus élevés.

District d'Aigle

Maisons familiales individuelles

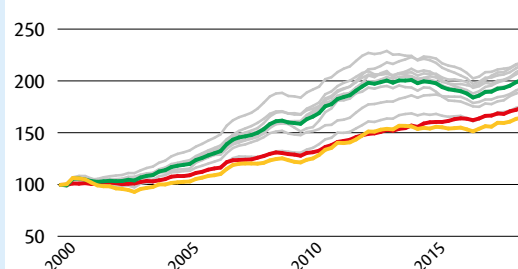


Appartements en PPE

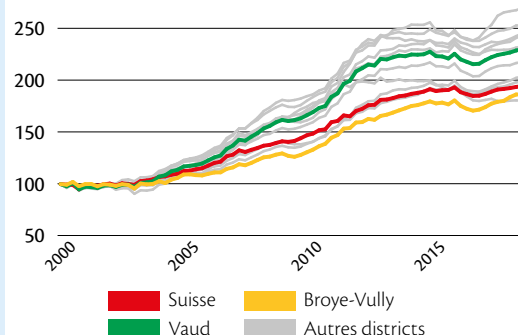


District de la Broye-Vully

Maisons familiales individuelles

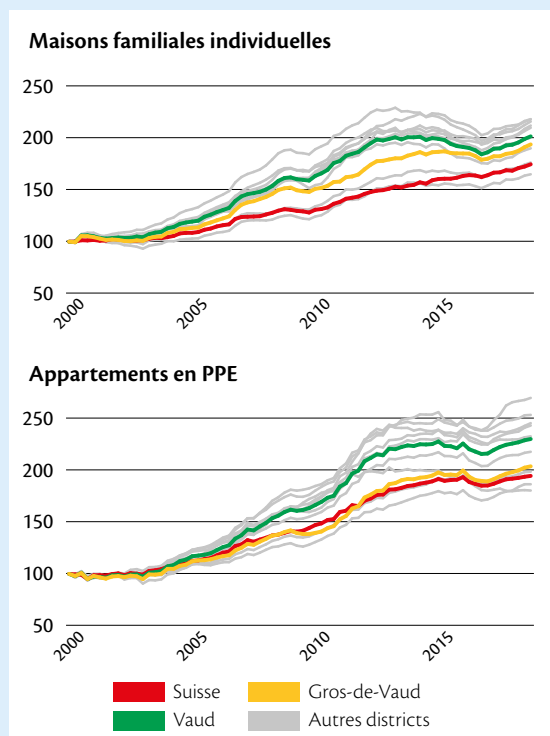


Appartements en PPE

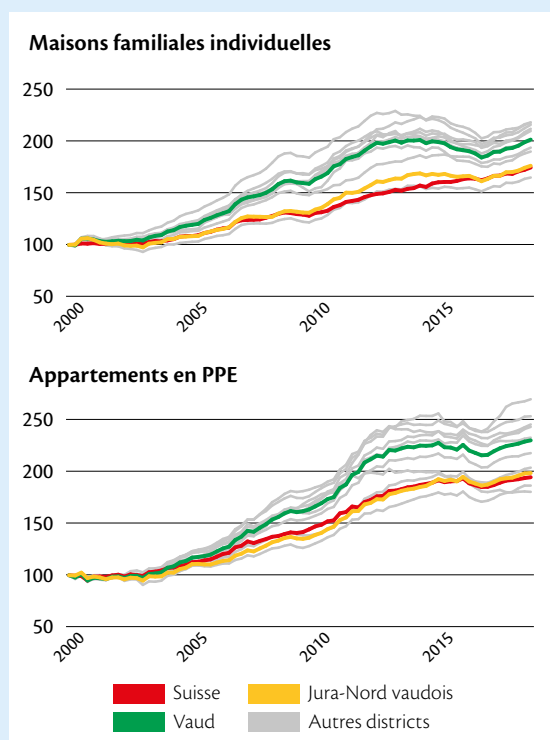


Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source : Wüest Partner

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

La popularité du Gros-de-Vaud auprès des Vaudois désireux de s'éloigner des grands centres ne se dément pas. En 2018, sa population a augmenté de 1,3%, soit près de deux fois plus rapidement qu'en moyenne cantonale (+0,7%). L'activité de construction est importante dans le district, avec toutefois un fléchissement de la part des objets en propriété individuelle dans les nouveaux logements. De plus, le taux de logements vacants reste bas, à 0,9%.

Dans cette situation, les prix des maisons familiales individuelles ont progressé de 5,0% en 2018 et ceux des appartements en PPE de 3,7%, soit des hausses parmi les plus fortes dans le canton. Globalement, selon les indices de Wüest Partner, les prix des objets en propriété individuelle s'inscrivent à un niveau record à l'échelle du district, mais sont en ligne avec la moyenne du canton. Les disparités entre communes reflètent la proximité d'axes de transports, tels que l'autoroute A1, la ligne CFF du Pied-du-Jura et la ligne Lausanne-Échallens-Bercher (LEB). Dans les communes les mieux desservies, les prix peuvent dépasser de 10% à 30% la moyenne du district. La proximité de Lausanne contribue également à faire monter les prix.

District du Jura-Nord vaudois

Malgré une croissance de la population (+0,4%) moins dynamique en 2018 qu'en moyenne cantonale, les prix de l'immobilier en propriété individuelle ont poursuivi la remontée qui a débuté en 2017. En hausse de 3,7% dans le cas des maisons familiales individuelles et de 2,6% dans celui des appartements en PPE, ils s'inscrivent à un niveau record à l'échelle du district. Par rapport à la moyenne cantonale, ils sont plus bas de 15% à 20%.

La hausse des prix, similaire à celle qui a été observée l'an dernier à l'échelle du canton, s'explique par un attrait pour la propriété individuelle toujours présent dans cette région ainsi que par un repli de l'offre dans ce segment. En effet, les investissements dans la construction sont fortement orientés, comme dans l'ensemble du canton, vers le marché locatif. De plus, le taux de logements vacants dans le Jura-Nord vaudois reste relativement bas: 1,1%.

À l'intérieur du district, Yverdon-les-Bains, la deuxième ville du canton par le nombre d'habitants, et sa périphérie, les communes bordant le lac de Neuchâtel, ainsi que la région Chavornay-Orbe, proche de l'autoroute A1 et desservie par la ligne CFF du Pied-du-Jura, affichent des prix de l'immobilier plus proches de la moyenne cantonale.



District de Lausanne

Bien que sa population ait moins augmenté (+0,5%) en 2018 que celle de l'ensemble du canton (+0,7%), le district le plus peuplé du canton reste très recherché. Le marché du logement y est tendu, avec un taux de vacance de 0,7%. De plus, la production de biens en propriété individuelle y a fléchi ces dernières années, l'essentiel de la construction de nouveaux logements concernant le segment locatif. De sorte que les prix des maisons familiales individuelles, un objet relativement peu fréquent dans le district autour du chef-lieu, ont progressé de 4,6% en 2018. Pour les appartements en PPE, un peu plus nombreux, la hausse a été de 2,8%, selon les indices de Wüest Partner.

Dans le district de Lausanne, qui est déjà l'un des plus chers du canton (30% de plus que la moyenne), les prix des logements en propriété s'inscrivent à des sommets. Les prix les plus élevés se trouvent à Jouxens-Mézery et à Lausanne, qui figurent même parmi les 10% de communes les plus chères du canton. À Épalinges, au Mont-sur-Lausanne et à Romanel-sur-Lausanne, le niveau des prix est proche de la moyenne du district, alors qu'il est un peu plus bas à Cheseaux-sur-Lausanne.

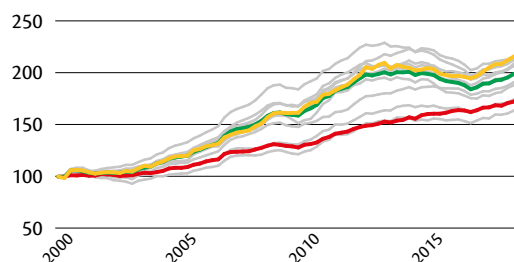
District de Lavaux-Oron

Malgré un rebond de 5,6% en 2018, l'une des hausses les plus fortes du canton, les prix des maisons familiales individuelles restent en dessous de leur record de 2014. À l'inverse, avec une hausse de 2,3%, les appartements en PPE ont inscrit un nouveau record. Cela s'explique par une démographie dynamique, avec une hausse de la population de 1,1%, par un marché du logement toujours tendu, avec un taux de vacance de 0,9%, et par un repli de l'offre de nouveaux biens en propriété individuelle, la construction de nouveaux logements étant fortement tournée vers le marché locatif.

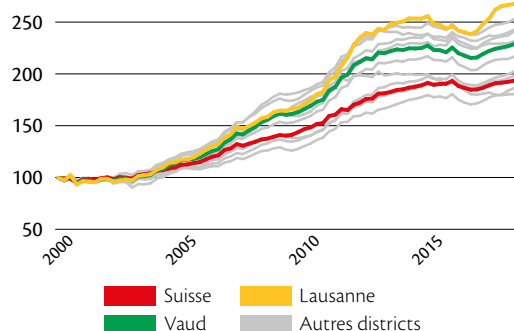
Comme d'autres districts de l'Arc lémanique, Lavaux-Oron est partagé entre les communes proches du lac et celles de l'arrière-pays. Dans les premières, les prix de l'immobilier sont environ 30% plus élevés que la moyenne cantonale. En revanche, plus loin du lac, ils sont en ligne avec celle-ci, voire un peu en dessous. Même si ces dernières années la démographie a été dynamique dans l'arrière-pays, dans des communes telles que Jorat-Mézières, Montpreveyres ou Oron, en 2018, les communes proches des rives du Léman ont été celles dont la population a crû le plus rapidement.

District de Lausanne

Maisons familiales individuelles

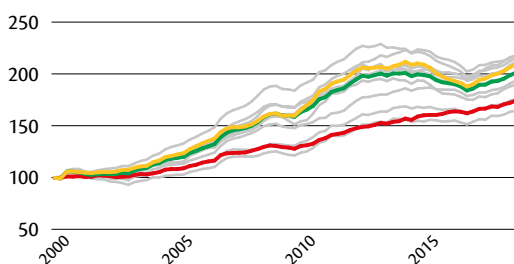


Appartements en PPE

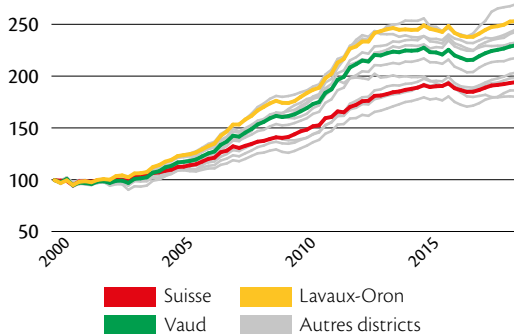


District de Lavaux-Oron

Maisons familiales individuelles



Appartements en PPE



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

District de Morges

Un rebond de 3,2% en 2018 n'a pas permis aux prix des maisons familiales individuelles de remonter à leur niveau de 2013. Et ce, alors qu'après une hausse de 1,9%, les prix des appartements en PPE s'inscrivent à un niveau record. Une démographie dynamique, avec une hausse de la population de 1,0% et un marché du logement toujours tendu, avec un taux de vacance de 1,0%, sont autant d'explications. Cependant, si la dynamique des prix n'a pas été aussi marquée que dans d'autres districts, cela s'explique par une poursuite de l'arrivée sur le marché d'un nombre appréciable de biens destinés à la propriété individuelle.

Le district de Morges – comme d'autres districts de l'Arc lémanique – 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 dépassent d'environ 20% la moyenne cantonale. Dans les communes du Plateau proches de la ligne CFF du Pied-du-Jura ou de l'A1, les prix sont à l'inverse un peu en dessous de la moyenne cantonale.

District de Nyon

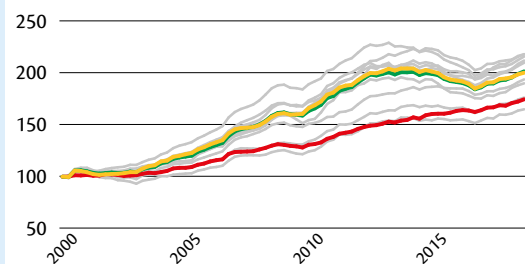
Après le début du siècle, le district de Nyon a été celui qui a connu la hausse des prix la plus rapide, mais aussi l'un des premiers dans lesquels la dynamique a marqué une pause. Si le marché immobilier a de nouveau été dynamique l'an dernier, les prix restent en deçà de leurs sommets de 2013. Ceux des maisons familiales individuelles ont progressé de 5,0% en 2018 et ceux des appartements en PPE de 1,5%.

Ce district est l'un de ceux qui connaissent la dynamique démographique la plus forte, avec une hausse de sa population de 1,2% en 2018. Le marché de l'immobilier reste tendu, avec un taux de vacance de 1,0%. Cependant, si de nombreux logements locatifs sortent de terre, la construction d'objets destinés à la propriété individuelle a moins fléchi que dans d'autres régions.

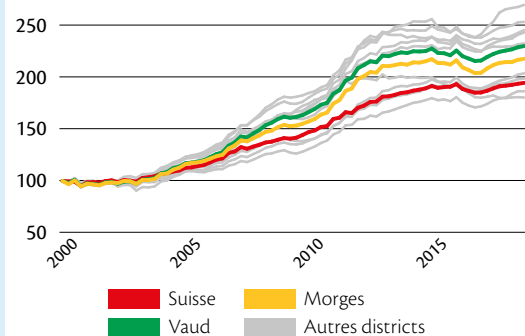
À l'instar d'autres districts de l'Arc lémanique, celui de Nyon s'étend du Léman à l'arrière-pays. Près du lac, les prix de l'immobilier sont de l'ordre de 30% plus élevés qu'en moyenne cantonale. Les prix les plus élevés se retrouvent à proximité de Genève, en Terre Sainte. Dans les communes sises sur les pentes du Jura, la différence avec la moyenne du canton est moins marquée, de l'ordre de 5%.

District de Morges

Maisons familiales individuelles

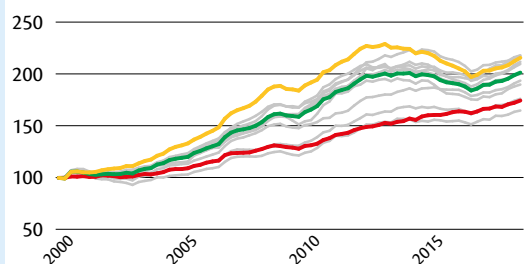


Appartements en PPE

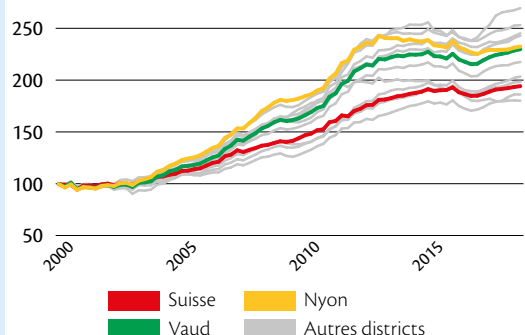


District de Nyon

Maisons familiales individuelles



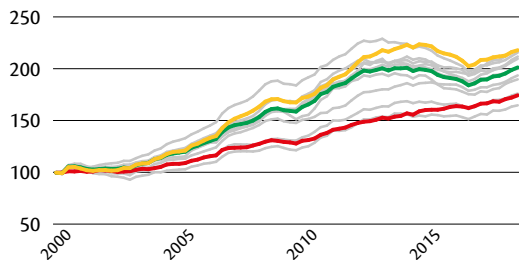
Appartements en PPE



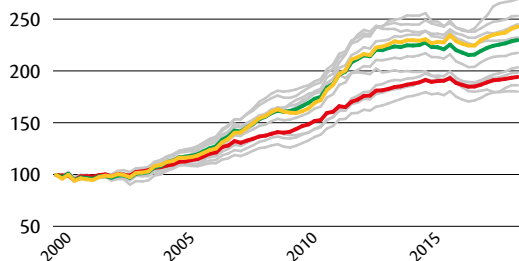
Indices des prix de l'immobilier (objets moyens), 2000 = 100.
Source : Wüest Partner

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

Bien que le marché du logement y soit toujours tendu, avec un taux de vacance de 0,3%, le district de l'Ouest lausannois continue d'attirer de nouveaux habitants et sa population a augmenté de 1,0% en 2018. L'arrivée sur le marché d'un nombre élevé de nouveaux logements locatifs a permis de répondre en grande partie à cette demande. La part des nouveaux logements en propriété individuelle a, quant à elle, baissé.

La demande reste forte dans ce segment et les prix des maisons familiales individuelles ont progressé de 3,3% en 2018, tout en restant en dessous de leurs plus hauts de 2014. Les prix des appartements en PPE ont augmenté de 3,4% et s'inscrivent à un niveau record, selon les indices de Wüest Partner.

Avec des prix de l'immobilier environ 30% plus élevés qu'ils ne le sont en moyenne dans le canton, l'Ouest lausannois fait partie des régions vaudoises dans lesquelles les logements en propriété individuelle sont les plus onéreux. Le district bénéficie notamment du voisinage du chef-lieu ainsi que de la présence sur son territoire de l'Université de Lausanne et de l'École polytechnique fédérale de Lausanne. Grâce à son accès direct au lac, Saint-Sulpice se classe même parmi les dix communes les plus chères du canton.





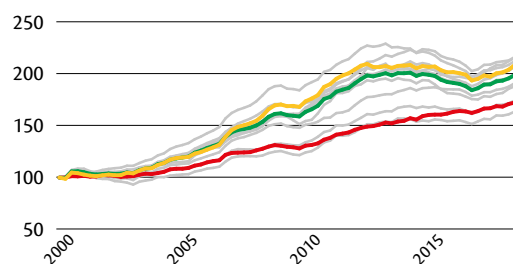
District de la Riviera-Pays-d'Enhaut

La popularité des communes proches du Léman a soutenu le marché immobilier et les prix des maisons familiales individuelles ont progressé de 5,7% en 2018. Il s'agit dans ce segment de la hausse la plus forte du canton, et les prix s'inscrivent à un nouveau plus haut. Quant aux prix des appartements en PPE, ils ont progressé de 3,7% et atteint un nouveau sommet. Et ce, malgré une certaine détente sur le marché du logement. Après plusieurs années de hausse, la population du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a légèrement fléchi (-0,5%), tandis que le taux de vacance est remonté à 1,5%, niveau considéré comme correspondant à un marché du logement équilibré.

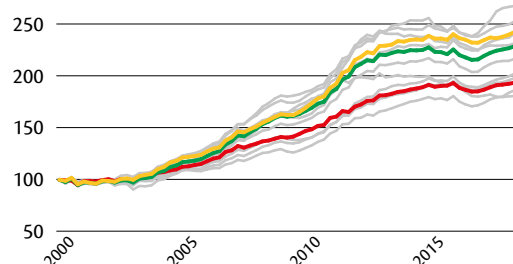
Toutefois, si la construction reste à un niveau élevé, la plupart des nouveaux logements sont à vocation locative. La part relativement basse des objets destinés au marché de la propriété individuelle, alors que la demande reste forte, est l'une des raisons de l'évolution des prix. Avec des prix 30% plus élevés qu'en moyenne cantonale, les communes avec vue sur le lac font partie du tiers des communes les plus chères du canton. Dans le Pays-d'Enhaut, le niveau des prix est proche de 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

LES LOYERS DES LOGEMENTS TOUJOURS EN BAISSE – UN PEU D'ÉLAN DANS LE COMMERCIAL

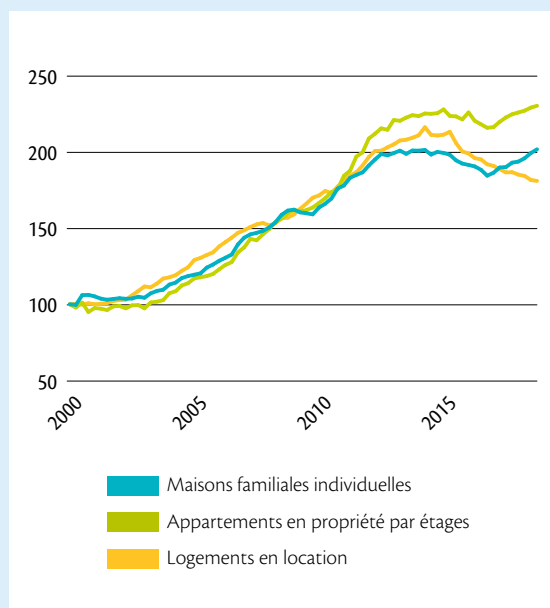
LOYERS

La détente s'est poursuivie sur le marché de la location. Selon les indices de Wüest Partner, les loyers proposés sur le marché (prix de l'offre) ont reculé de 3,1% en 2018 et sont maintenant 16,3% plus bas que leur sommet du deuxième trimestre 2014. De plus, le taux de logements vacants sur le marché locatif est remonté à 1,1% au 1^{er} juin 2018. Cela s'explique par un nombre élevé de logements locatifs construits récemment et par un repli de l'immigration. Cette détente est cependant encore relative, eu égard à un marché toujours tendu dans certaines régions et au fait que les loyers de l'offre avaient doublé depuis 2000.

IMMOBILIER COMMERCIAL

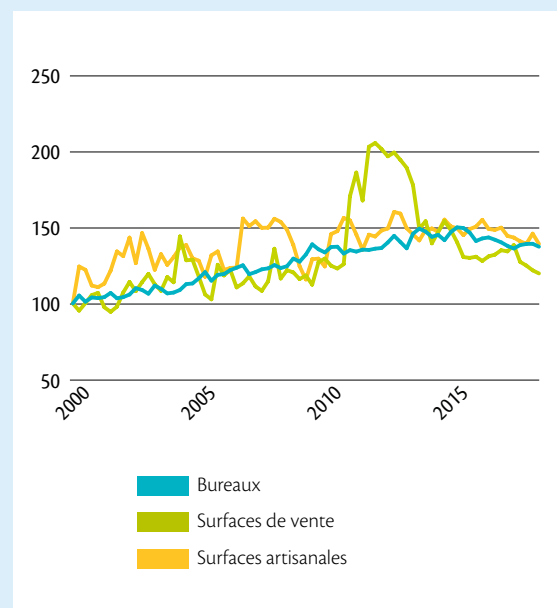
L'immobilier commercial a retrouvé un peu d'élan en 2018, grâce à une conjoncture vaudoise solide. De plus, les surfaces commerciales vacantes diminuent: tous usages confondus, bureaux, vente et artisanat, elles ont reculé de 187 000 m² en 2017 à 159 000 m² en 2018. Les loyers des surfaces artisanales ont augmenté de 5,3%. Malgré l'évolution des habitudes de consommation (tourisme d'achat, achats en ligne, etc.), les loyers des surfaces de vente se sont stabilisés et ont augmenté de 0,7%. Quant à ceux des surfaces de bureau, ils ont légèrement fléchi, de 0,6%.

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: UNE ANNÉE EN TROIS MOIS

Dans l'univers des fonds immobiliers, l'offre de nouveaux fonds ou de nouvelles parts accroît la volatilité et pèse sur la performance. Au-delà de ces mouvements techniques, les fondamentaux du marché de l'immobilier coté restent solides.

Durant les trois premiers mois de 2019, l'immobilier indirect a réalisé peu ou prou la performance que l'on attendait pour l'ensemble de l'année (+8,6%). Ce bon début d'année permet aux données clés du marché de revenir à ce que l'on pourrait appeler des niveaux « moyens ». Pas d'exubérance, mais un juste retour à la normale après une année 2018 difficile. L'an dernier, la baisse de 5,3% est essentiellement due à l'évolution des agios, soit la différence entre la valeur nette d'inventaire (VNI) et le cours en bourse.

En 2018, cette classe d'actifs a été pénalisée par une forte activité de titrisation qui a notamment eu un effet de cannibalisation. Les nouveaux arrivés sur le marché peuvent en effet être acquis sans l'agio, poussant ainsi les investisseurs à délaisser les fonds déjà cotés au profit des nouveaux entrants. En 2018, l'activité d'émission a atteint des records avec plus de 5 milliards de francs.

Cette année, le mouvement de titrisation devrait se poursuivre et pas moins de cinq fonds devraient être mis en bourse. À chaque fois, la possibilité d'un trou d'air n'est pas à écarter.

Au-delà de ces mouvements techniques, les fondamentaux du marché de l'immobilier coté restent solides. Les loyers entrent régulièrement, assurant les dividendes. L'activité des gérants soutient en outre la progression de la valeur nette d'inventaire. Et les banques

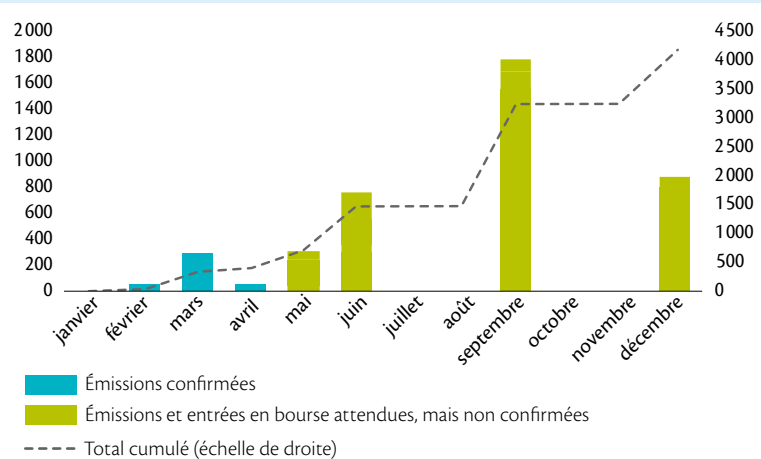
centrales ont remis à plus tard toute hausse de taux. Même la Réserve fédérale américaine a dit qu'elle ferait preuve de patience avant de poursuivre la normalisation de sa politique monétaire.

Parmi les risques qui pourraient saper les bases de cette classe d'actifs, citons la hausse du taux de vacance en Suisse. La construction soutenue d'immeubles, associée à un mouvement migratoire qui marque le pas, peut nuire à l'évolution des prix. Les craintes d'un excédent d'offre devraient rester limitées à la périphérie en 2019. L'indice des loyers devrait globalement rester stable.

Cela dit, la situation dans l'immobilier de rendement inquiète les autorités monétaires et financières. Tant la BNS que la FINMA ont demandé que des mesures ciblées soient prises pour éviter que les risques accumulés dans le secteur de l'immobilier résidentiel de rendement ne se concrétisent par une chute brutale des prix.

Avec des rendements évoluant aux environs de 3%, l'immobilier indirect reste donc intéressant dans un contexte marqué par les taux d'intérêt négatifs de la BNS.

LA TITRISATION SE POURSUIT DANS L'UNIVERS DES FONDS IMMOBILIERS SUISSES EN 2019



En millions de francs.
Source: BCV

BCV
Mai 2019

Adresse de la rédaction
Place Saint-François 14
Case postale 300
1001 Lausanne

Rédaction
Jean-Pascal Baechler, Observatoire
BCV de l'économie vaudoise
Anne Gaudard, rédactrice, BCV
David Michaud, économiste
immobilier, BCV
Philippe Gabella, 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, janvier 2019

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'État 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'informations sur la BCV, ses produits, ses services et ses publications sur www.bcv.ch.