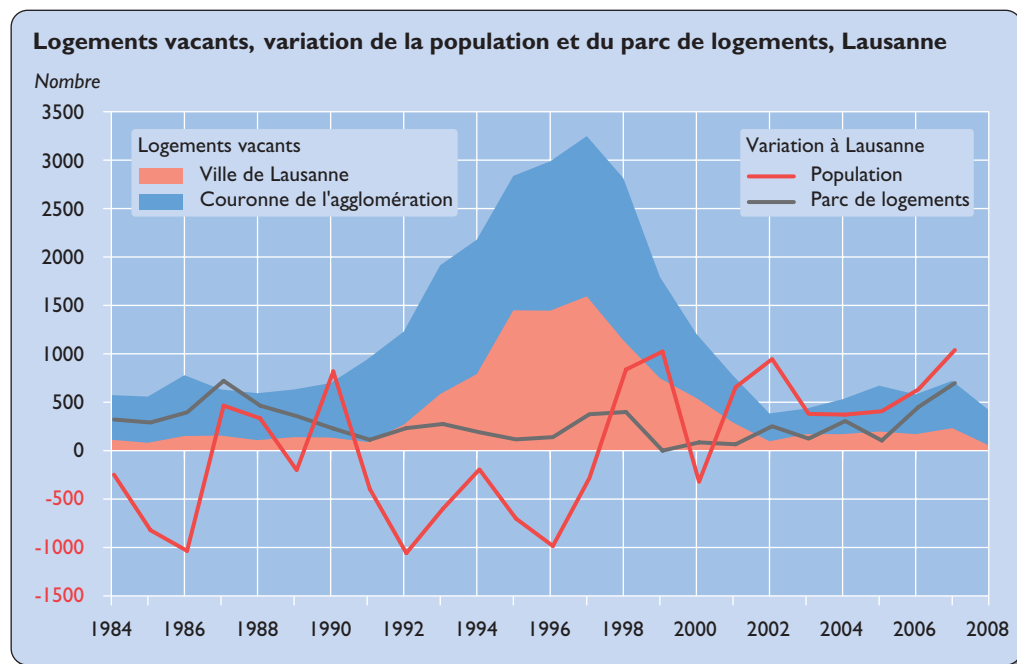


## Le marché du logement est toujours asséché

**U**ne forte pénurie de logements sévit dans l'agglomération lausannoise: en juin 2008, on ne dénombre que 420 logements vacants, soit à peine plus de 0,2% du parc. A Lausanne, avec moins de 0,1% de vacance, la situation est pire. Grâce à une industrie de la construction à nouveau plus active, le parc de logements a pourtant augmenté de 9800 logements ces sept dernières années, dont 2000 à Lausanne, mais la croissance démographique, encore plus rapide, contribue à assécher le marché.



Au 1<sup>er</sup> juin 2008, on dénombre en tout et pour tout 419 logements vacants<sup>1</sup> dans les septante communes formant l'agglomération lausannoise, ce qui se traduit par un taux de vacance inférieur à un quart de point (0,24%). Le marché est encore plus tendu en ville de Lausanne, où seuls 53 logements sont annoncés comme immédiatement disponibles par les bailleurs. Le taux de logements vacants atteint ainsi un niveau historiquement bas de 0,07%; concrètement il y a moins d'un logement vacant sur mille. Pour que le marché soit détendu, on estime qu'il en faudrait 15 sur mille (1,5%).

L'année 2007 laissait pourtant espérer un léger mieux, puisqu'on avait alors enregistré 720 logements vacants dans l'ensemble de l'agglomération, dont 234 à Lausanne et que les taux de vacance atteignaient respectivement 0,44% dans l'agglomération et 0,33% à Lausanne. Il fallait remonter à 2001 pour retrouver un tel niveau.

### Une pénurie généralisée

L'aggravation de la pénurie en 2008 n'est pas propre à l'agglomération lausannoise. Elle se manifeste partout dans le canton de Vaud. Dans l'ensemble du canton, la proportion de logements vacants, qui était légèrement remontée à 0,6% en 2007, est redescendue à 0,5%, soit au niveau enregistré en 2003 et 2005. Dans la partie vaudoise de l'agglomération genevoise, les

taux sont revenus de 0,4 à 0,3%, tandis que dans l'agglomération de Vevey-Montreux on a passé de 0,8 à 0,5%. Il faut aller dans l'agglomération d'Yverdon-les-Bains, pour trouver un marché plus détendu (1,0%), identique à celui de 2005, ou encore à Aigle, où le taux, bien qu'ayant baissé de quatre dixièmes de point, atteint encore 0,9%. La situation s'est même dégradée en dehors des agglomérations, puisque le taux y passe de 1,0% en 2007 à 0,8% en 2008.

Si, revenant à Lausanne, on considère l'évolution des logements vacants sur une plus grande durée, on distingue trois périodes. De 1984 à 1992, le nombre de logements vacants reste généralement très bas, (en moyenne 0,2%), soit bien au-dessous du seuil de pénurie de 1,5%; puis, avec la crise des années nonante et la baisse de population qui l'accompagne, le nombre de logements vacants augmente soudain très rapidement en quelques années. De 1993 à 2000 inclus, le taux moyen atteint 1,5% et dépasse

## Dans ce numéro

Le marché du logement est toujours asséché	1 - 3
Une heure et demie par jour en déplacements	4

même 2% pendant trois années consécutives, avec un maximum de 2,4% en 1997; dès 1998, la population lausannoise recommence à croître sensiblement et le nombre de logements vacants diminue aussi rapidement qu'il avait progressé. Enfin, entre 2001 et 2008, on enregistre en moyenne un taux de vacance de 0,2%.

**Pénurie aussi pour les petits logements**

Pendant la crise des années nonante, les grands logements étaient plus recherchés et le taux de logements vacants était inversement proportionnel à la taille des logements; à Lausanne, les taux moyens observés entre 1993 et 2000 variaient de 1,4% pour les deux pièces à 0,4% pour les six pièces et plus, avec 1,0% pour les trois pièces et 0,7% pour les quatre pièces. De 2001 à 2008, la pénurie frappe toutes les tailles de logements mais particulièrement les deux et trois pièces (respectivement 0,19 et 0,17%); le taux de vacance des autres logements est à peine supérieur à 0,25%. Même pour les logements d'une pièce, longtemps en surnombre, le taux annuel moyen reste en dessous du seuil de pénurie, à 0,6%.

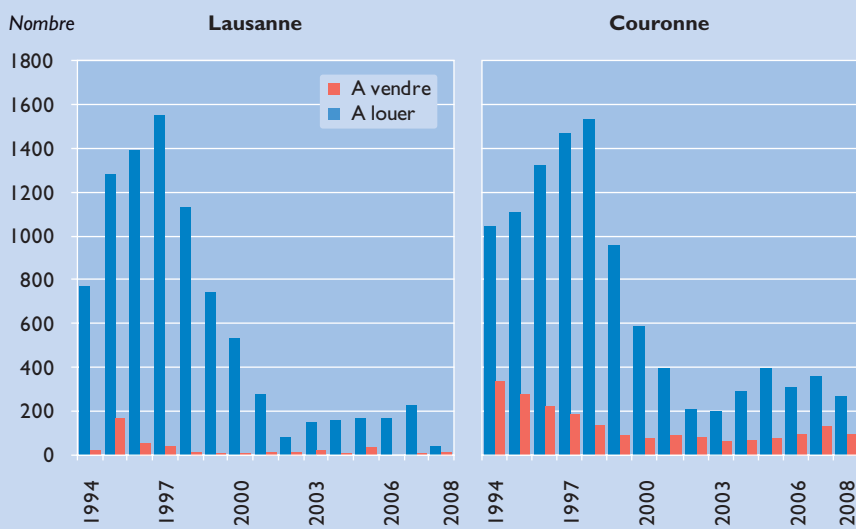
**Certains logements ne sont pas accessibles à tous**

Les logements vacants ne sont pas forcément accessibles à tout un chacun. Certains ne trouvent pas preneurs immédiatement en raison de leur prix élevé, tels les logements situés dans des bâtiments récents (46 sur 419 pour l'ensemble de l'agglomération lausannoise en 2008) et les maisons individuelles (56 sur 419); d'autres encore sont exclusivement à vendre (108 sur 419). Comme dans le Secteur Ouest de Lausanne Région<sup>2</sup>, on trouve peu de logements vacants à vendre à Lausanne où le nombre de maisons individuelles et de logements récents reste d'ailleurs l'un des plus faible de l'agglomération.

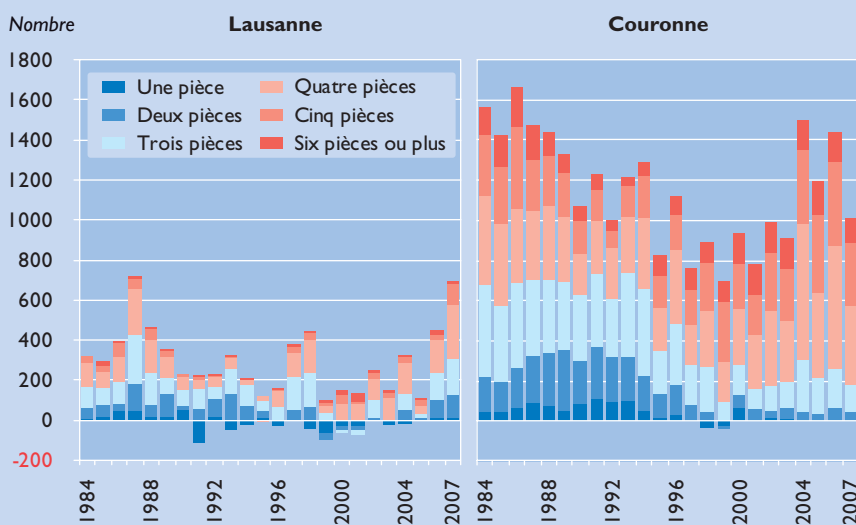
**Plus de choix en périphérie**

Globalement, le marché du logement est plus tendu en ville de Lausanne que dans les 69 autres communes de l'agglomération où le taux de vacance atteint en moyenne 0,43% pour la période 2001-2008 contre 0,25% à Lausanne. Toutefois le taux diffère d'un secteur à l'autre: il est supérieur

**Logements vacants dans l'agglomération lausannoise**



**Variation du nombre de logements dans l'agglomération lausannoise**



à la moyenne dans le Secteur Ouest de Lausanne Région (0,63%), proche de la moyenne dans le Secteur Est (0,38%) mais inférieur à celui de Lausanne dans le Secteur Nord (0,22%). Enfin, il atteint 0,32% dans les communes<sup>3</sup> de l'agglomération qui ne font pas partie de Lausanne Région. Un locataire ne trouvera pas forcément une solution dans la couronne de l'agglomération. La part des logements vacants à louer y reste très inférieure à celle de Lausanne (en moyenne 58% contre 92%, entre 2001 et 2008). Les logements disponibles ont aussi plus de chances d'y coûter cher, puisque,

toujours entre 2001 et 2008, 21% correspondent à des maisons individuelles et 12% sont récents, alors qu'à Lausanne, seul 1,3% des logements disponibles sont des villas et que les logements récents ne constituent que 0,4% de l'offre. Le Secteur Ouest ressemble plus au marché lausannois, avec 94% des logements à louer et seulement 5% de maisons individuelles; 21% de ces logements sont par contre récents. A titre de comparaison et durant la même période, les Secteurs Nord et Est offraient un tiers de logements à vendre, et les communes extérieures à Lausanne Région 42%.

**On a pourtant construit**

Alors que les médias consacrent de nombreuses colonnes au « boom » de l'immobilier et de la construction, comment est-il possible que la pénurie de logements s'aggrave? D'abord, il faut éviter de confondre l'augmentation du nombre de transactions immobilières avec l'extension du parc de logements car, si les reventes génèrent des bénéfices, elles restent sans influence sur l'étendue du parc. Ensuite, s'il est vrai que la construction est en nette reprise depuis le début des années 2000, elle n'a pas tout à fait atteint le niveau qu'elle avait à la fin des années huitante, quand le parc de logements de l'agglomération lausannoise croissait de 1800 à 2000 unités chaque année. Entre 2002 et 2008, l'augmentation annuelle moyenne atteint 1500 logements, alors que, de 1994 à 2001, elle a à peine dépassé 1000 logements. En ville de Lausanne, la variation nette du parc de logements passe de 180 par an, pendant la crise des années nonante, à 320 en moyenne entre 2001 et 2008, peinant à retrouver son niveau antérieur. Toujours à Lausanne, les dépenses consacrées à l'habitation par le secteur privé ont aussi nettement augmenté, passant d'environ 1000 francs par habitant pendant la crise à un peu moins de 1250 francs en moyenne entre 2002 et 2008.

Au total, de 2001 à 2007, le parc de logement s'est accru de 9800 unités dans l'ensemble de l'agglomération (+6,3%) et de 2000 unités à Lausanne (+2,9%).

Dans le même temps, la population résidente permanente a crû de 20 600 personnes dans l'ensemble de l'agglomération (+7,0%) dont 4600 personnes à Lausanne (+4,0%). Or on sait que la diminution de la taille des ménages, bien que plus ralentie, continue. En fin de compte, la pénurie s'explique principalement par la difficulté de l'industrie de la construction à se remettre de la crise des années nonante, combinée à une forte pression démographique.

**La pénurie sévit dans toutes les grandes villes**

Le marché du logement est aussi très tendu à Zurich, où le taux de vacance a passé de 0,07% en 2007 à 0,03% en 2008 et à Genève (de 0,19% à 0,18%); il faut dire que, depuis le début des années 2000, la population a progressé de 0,7% à Zurich et de 0,5% à Genève. A Berne, bien que le nombre d'habitants reste à peu près stable, le taux de vacance (0,38%) est à peine supérieur à celui de Lausanne. Seule Bâle (1,2%) s'en tire mieux, mais elle a perdu 0,1% de ses habitants. ● CR

<sup>1</sup> Est considéré comme vacant un logement à vendre ou à louer, immédiatement disponible sur le marché à la date de l'enquête, soit le 1<sup>er</sup> juin.

<sup>2</sup> Lausanne Région est une association de communes regroupant 29 membres, dont le but est de contribuer au développement harmonieux de la région lausannoise.

<sup>3</sup> Notamment Morges, Cossonay et Echallens.

Sources des données: Statistique des logements vacants, OFS. Statistique de la construction, OFS.

**Le saviez-vous?**

**ILS SONT DEVENUS SUISSES**

1450 personnes ont été naturalisées à Lausanne en 2007. Un tiers d'entre elles sont originaires de l'Europe des 27, principalement d'Italie, du Portugal, de France et d'Espagne; un peu plus du quart viennent des Balkans et 4% du reste de l'Europe; le dernier tiers se répartit sur les autres continents.

**CHÔMAGE: FIN DE LA BAISSÉ ?**

Cette année, la baisse saisonnière observée généralement pendant la période des vacances estivales n'a pas eu lieu. Entre juin et juillet, le nombre de chômeurs a augmenté de 2,5%. A fin juillet, Lausanne compte 3486 chômeurs.

**LES HÔTELS SE REMPLISSENT**

Au cours du premier semestre 2008, les taux d'occupation des hôtels lausannois se sont améliorés; par rapport à 2005 celui des lits a passé de 43 à 51% et celui des chambres de 58 à 69%. On enregistre 340 800 nuitées.

**RI: RELATIVE STABILITÉ**

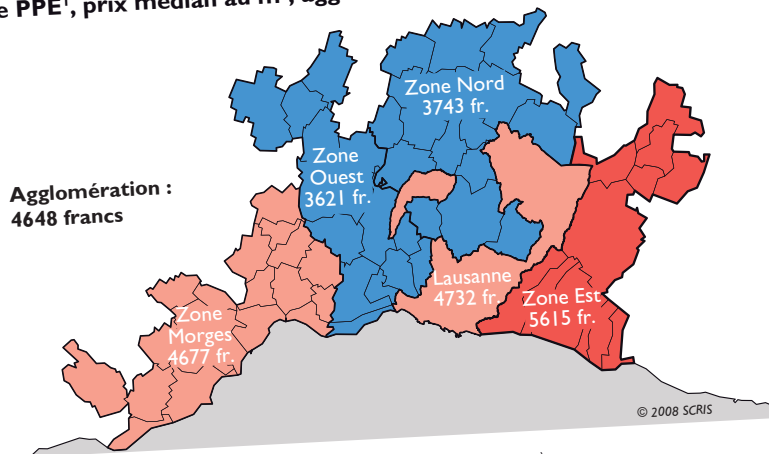
En mai 2008, 4238 ménages lausannois dépendaient du revenu d'insertion (RI), soit 0,4% de plus qu'en mai 2007. En une année, les couples sans enfant ont diminué de 7,5%, alors que les familles monoparentales ont augmenté de 6,0%.

**LES NAISSANCES L'EMPORTEMENT**

En 2007, Lausanne a enregistré 1444 naissances pour 1040 décès et la croissance naturelle de la population a dépassé 400 pour la deuxième année consécutive; une telle situation ne s'est jamais présentée depuis 1980.

**LA CARTE...**

**Ventes de PPE<sup>1</sup>, prix médian au m<sup>2</sup>, agglomération lausannoise, 2006**



<sup>1</sup> Appartements ou villas mitoyennes et locaux (industriels, commerciaux, garages, etc.).  
Source des données: Registre foncier.

En 2006, 1825 objets (appartements, villas mitoyennes et locaux industriels, commerciaux, garages, etc.) en propriété par étage (PPE) ont été vendus dans l'agglomération. La zone Est (28%) et Lausanne (22%) regroupent la moitié des ventes. Le reste se répartit entre les autres zones: Ouest et Nord (18%), Morges (14%).

Pour l'ensemble de l'agglomération, le prix médian<sup>1</sup> au m<sup>2</sup> s'élève à 4648 francs. La carte montre l'opposition entre l'Est où le prix médian est supérieur à ce prix de 20% et l'Ouest et le Nord où il est inférieur de plus de 20%. Les prix médians de Morges et de Lausanne sont presque identiques à celui de l'ensemble de l'agglomération.

<sup>1</sup> Prix médian: valeur centrale telle que 50% des ventes de PPE ont un prix supérieur et 50% un prix inférieur.