

Taux de logements vacants dans le canton de Vaud

Quels sont les vrais chiffres?

Le Service officiel de la statistique du canton de Vaud (Statistique Vaud) a publié en juillet les taux de logements vacants au 1^{er} juin 2022 pour chaque district du canton. L'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) Vaud constate une divergence entre ses propres relevés de données et ceux de l'Etat. Cette différence aboutit à des conséquences juridiques et réglementaires importantes.

Grâce à une collaboration entre l'USPI Vaud et Statistique Vaud, la fiabilité des chiffres s'améliore, mais ils continuent de ne pas refléter la réalité, dès lors que les communes vaudoises ne peuvent



Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Vaud.

transmettre que des données portant sur une partie seulement de leur parc de logements et qu'aucune extrapolation n'est faite. De son côté, l'USPI Vaud a fait sa propre enquête et obtient un taux de vacance pour l'ensemble du canton sur le marché locatif de 1,24%, contre un taux officiel de 1,11%. Autrement dit, selon l'Etat, on serait en dessous de 1,5 % dans certains districts, ce qui peut impliquer un contrôle des loyers et une obligation d'utiliser un formulaire officiel lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. «Ce constat démontre qu'il nous faut encore améliorer la fiabilité des données et dans cette optique nous continuons à

Canton de Vaud / 1 ^{er} juin 2022		
Total des logements mis en location et gérés par les participants à l'enquête	Total des logements vacants mis en location et gérés par les participants à l'enquête	Taux de logements vacants sur le marché locatif en % (canton de Vaud)
131 435	1 626	1,24

Taux de logements vacants sur le marché locatif par District en %	2022	2021
District AIGLE	2.24	7.36
District BROYE-VULLY	3.28	5.30
District GROS-DE-VAUD	2.26	3.61
District JURA-NORD VAUDOIS	1.87	4.17
District LAUSANNE	0.91	1.25
District LAVAUX-ORON	1.00	1.45
District MORGES	1.17	2.10
District NYON	1.29	1.73
District OUEST-LAUSANNOIS	0.77	1.26
District RIVIERA-PAYS-D'ENHAUT	1.94	2.79

Quelques chiffres des résultats de l'enquête menée par l'USPI Vaud s'agissant des logements vacants sur le marché locatif dans le canton de Vaud.

collaborer avec Statistique Vaud» précise Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Vaud. La collecte des données est en effet réalisée auprès des communes dans le canton de Vaud, et la méthodologie de calcul est décidée par l'Office fédéral de la statistique. A Genève, où la pénurie est

considérée comme établie en dessous de 1,5% et l'équilibre à 2% (on se souvient des débats houleux au Grand Conseil en 2014, époque où le député MCG Roland Zacharias luttait contre des propositions de contrôle supplémentaires proposées par la gauche), l'Office cantonal de la statistique (Ocstat)



Le taux de logements vacants dans le district de Lausanne est par exemple de 0,91% selon l'USPI, 0,56% selon l'Etat.

récolte lui-même ses chiffres. Toutefois, le taux de vacance étant largement inférieur à 1%, l'enjeu n'est pas le même.

Une approche absolue versus une enquête de terrain

La différence des résultats vient du fait que Statistique Vaud utilise des chiffres absolus remis par les communes vaudoises et les compare à l'entier du parc de logements, alors que ces chiffres absolus ne peuvent se rapporter qu'à une partie dudit parc. Ainsi, certains pourcentages obtenus et communiqués par le canton se situent en-deçà de la réalité, ce qui pourrait placer des districts en situation de pénurie de logement, impliquant un contrôle des loyers suite à des travaux de rénovation dès lors que leur taux de vacance serait inférieur à 1,5%.

Comme en 2021, USPI Vaud a réalisé de son côté une enquête parallèle et parvient à un résultat plus nuancé pour le taux de logements vacants au 1^{er} juin 2022. «Notre enquête repose sur un solide échantillonnage de 131 435 logements mis en location, répartis sur tout le territoire cantonal, souligne Louis Martin, président de l'USPI Vaud. Le sondage compte 1626 logements vacants sur le marché locatif pour l'échantillon concerné. A relever que le nombre total de logements, dans le canton, s'élève

à plus de 400 000 unités, y compris les logements occupés par leurs propres propriétaires et les logements mis en vente». A ce jour, personne n'a compris pourquoi ces deux dernières catégories étaient prises en compte dans le calcul du taux de vacance.

Des différences notoires par district

Dans le détail et à titre d'exemple, le taux de logements vacants sur le marché locatif dans le district de Lausanne est de 0,91%, dans celui d'Aigle de 2,24%, dans celui du Jura Nord-Vaudois de 1,87%, et dans celui de Riviera-Pays-Enhaut de 1,94%. Même si ces taux ne tiennent pas compte des logements vacants mis en vente, ces derniers peinent à expliquer les différences relevées avec les chiffres retenus par Statistique Vaud, à savoir pour le district de Lausanne un taux de logements vacants de 0,56%, pour celui d'Aigle de 1,62%, pour celui du Jura Nord-Vaudois de 1,4% et pour celui de Riviera-Pays-Enhaut de 1,17%.

Les retards sur les projets de construction exercent une pression sur le taux de vacance

La plupart des chiffres de l'USPI Vaud, bien que légèrement plus élevés que les

taux officiels, sont inférieurs à ceux de l'année dernière. «Cette situation s'explique par le fait qu'un certain nombre de projets de construction ont pris passablement de retard et seront mis sur le marché au plus tôt dans le courant du deuxième semestre 2022, voire au cours du premier semestre 2023. En outre, la demande de logement reste soutenue, la Covid-19 ayant entraîné un regain d'intérêt pour les logements avec balcon ou terrasse. Les anciens logements remis sur le marché ont vite trouvé preneur», relève Frédéric Dovat.

Il paraît tout à fait évident que ni les communes, ni les propriétaires, ni même les agents et gérants immobiliers ne vont représenter l'entier du parc locatif. A l'exception des communes, qui y sont tenues, certains de ces intervenants risquent de ne pas répondre en temps et en heure aux sollicitations, fussent-elles étatiques ou provenant d'associations professionnelles. Comme pour les résultats de votation à la sortie des bureaux, il faudrait qu'une extrapolation intelligente et scientifiquement fondée soit pratiquée, afin de permettre de déterminer le vrai taux de vacance et les mesures (éventuellement) justifiées! ■

VINCENT NAVILLE