A Lausanne, le marché immobilier bat tous les records

BOOM · De janvier à fin novembre 2021, le nombre d'achats immobiliers a augmenté de 42,4% dans la région lausannoise selon le site Pilierpublic.com. Une explosion des transactions confirmée par les professionnels du secteur.

L'immobilier lausannois connaît une euphorie sans précédent depuis une année. 123RF

C'est simple, on n'avait jamais vu cela à Lausanne. Depuis le début de l'année, les appartements et les maisons s'arrachent comme des petits pains. Un boom immobilier que le site Pilierpublic chiffre à +42,4% de janvier à fin novembre en comparaison sur un an. Son fondateur Guilhem Tardy n'en revient toujours pas: «C'est un record inégalé depuis dix-sept ans au moins! La demande est tout particulièrement soutenue pour les appartements, avec 529 biens vendus depuis janvier contre 298 villas.» Des chiffres qui n'étonnent pas vraiment Frédéric Dovat, secrétaire général de l'antenne vaudoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI): «La pandémie de Covid a fait prendre conscience de l'importance du logement, notamment dans le cadre du télétravail ou suite au confinement, à un certain nombre de personnes, ce qui a accru la demande pour des logements plus grands et/ou disposant d'un jardin ou d'un balcon.»

> *«Certaines personnes n'hésitent plus à déménager en dehors du centre-ville»*
>
> Frédéric Dovat, secrétaire général USPI

Contexte favorable

Installé à Lausanne depuis plus d'une décennie, Laurent Pannatier, directeur de l'agence immobilière Proximmo, profite pleinement de cette explosion de la demande. Ses ventes sont en hausse de 30% depuis janvier 2021 et les délais pour réaliser une transaction ne cessent de se réduire. «Ces derniers mois, nous avons constaté un nombre important de transactions qui aboutissent sans négociation sur le prix et parfois même qui font l'objet de surenchères de la part des acheteurs offrant un prix final supérieur à celui estimé ou défini au lancement de la vente.» Une surenchère qui s'explique facilement selon le spécialiste: «Les taux hypothécaires sont au plus bas et il est toujours beaucoup plus favorable de devenir propriétaire que de louer. En outre, les intérêts négatifs imposés par certains établissements bancaires ont conduit beaucoup d'épargnants à placer leurs liquidités dans la pierre plutôt que de subir des frais conséquents sur leurs avoirs. Cela a sans doute accentué la volonté de certains investisseurs à acheter des actifs immobiliers. Enfin, l'offre est très limitée en région lausannoise où notamment peu de projets neufs sont destinés à la vente alors que la demande ne cesse d'augmenter. Face à cela les objets mis en vente sur le marché ont tendance à trouver preneur rapidement.»

Cette raréfaction de l'offre pousse de plus en plus de Lausannois à s'exiler dans le Nord vaudois. Une évolution qui se vérifie dans l'étude menée par Pilierpublic: «Dans ce district, le nombre de transactions depuis janvier 2021 a augmenté de 35,9% par rapport à 2020, souligne Guilhem Tardy. Les Lausannois, habitués à vivre en appartement, sont les candidats idéaux pour cette région où les biens sont moins onéreux car situés dans une région périphérique.»

Télétravail

Selon Frédéric Dovat, les prix n'expliquent pas tout. «Le télétravail permet d'habiter à un endroit plus éloigné de son lieu habituel de travail. Aussi, certaines personnes n'hésitent plus à déménager en dehors du centre-ville.» Que ce soit à Lausanne ou dans le Nord vaudois, le secteur immobilier connaît donc une période euphorique. Une euphorie qui ne devrait pas retomber de sitôt selon Laurent Pannatier: «L'offre reste très limitée et le marché fait face à une demande très importante. En parallèle, nous peinons à créer du logement car les délais d'obtention de permis de construire sont de plus en plus longs. Dès lors, la tendance devrait se confirmer pour les mois à venir.» ■

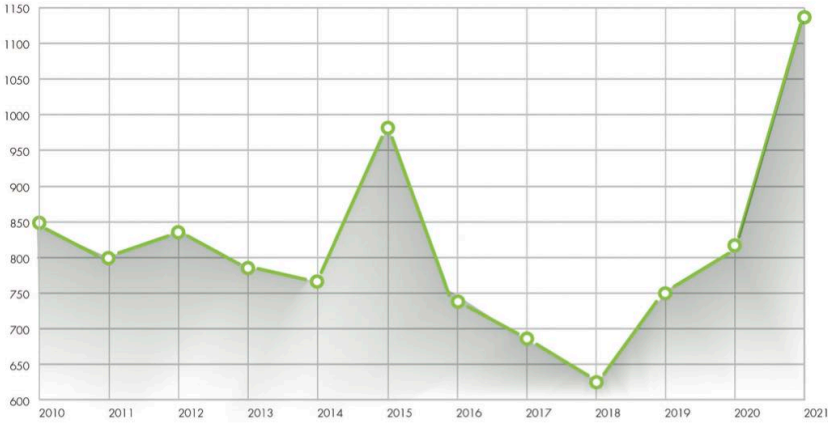
Fabio Bonavita

Le manque de projets neufs destinés à la vente contribue à expliquer la tendance actuelle.

Les prix prennent l'ascenseur

Tout comme le nombre de transactions, le niveau des prix de l'immobilier atteint également des sommets. Et ce, sur l'ensemble du canton de Vaud. Selon la BCV, la progression se chiffre à 6% sur un an pour les appartements en PPE et à 6,6% pour les maisons individuelles. La banque précise également que la demande reste forte dans un environnement toujours marqué par la crise sanitaire et les taux bas. En outre, les coûts de construction sont également en hausse. En effet, la forte reprise économique et les goulets d'étranglement dans les chaînes logistiques liés à la pandémie de Covid font grimper les prix des matières premières et des matériaux de construction. Cela peut induire des retards sur les chantiers et générer des coûts supplémentaires.

Nombre de transactions immobilières à Lausanne



FISCALITÉ

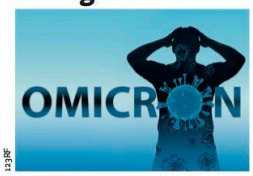
Monsanto devra rembourser

DR

En 2004, un arrangement fiscal conclu entre le canton de Vaud et Monsanto, entreprise américaine spécialisée dans les biotechnologies agricoles, les semences et les OGM prévoyait que celle-ci ne paierait aucun impôt durant les dix premières années d'activité dans le canton. Dans un arrêt rendu en décembre dernier, le Tribunal fédéral condamne la multinationale à rembourser l'intégralité des impôts économisées durant cette période, soit près de 35 millions de francs.

QUARANTAINE

Le Canton adapte les règles



123RF

Depuis le 3 janvier, les règles relatives à la quarantaine, selon les recommandations émises par l'Office fédéral de la santé publique (OFSP), sont adaptées par le canton de Vaud en raison de la propagation du variant Omicron. La durée de la quarantaine est réduite à 7 jours et sera limitée aux personnes faisant ménage commun ou ayant été en contact intime avec des personnes testées positives.

CONCOURS EQUIWATT

«L'hiver bien au chaud»

En découvrant les sources de gaspillage énergétique et en répondant à des questions simples, les participants au concours «L'hiver bien au chaud et bien moins cher» peuvent gagner un «kit cocooning» composé d'un thermomètre d'ambiance, d'une bouteille thermique, d'un paquet de thé et d'une paire de chaussettes en laine tricotées à la main par une personne en situation de handicap psychique de l'association CROEPI. Jusqu'au 13 février. ***www.equiwatt.ch/hiver***

Lausanne Cités

Editeur: LC Lausanne Cités SA. Rédaction, administration, régie des petites annonces et publicitaire: 17, av. d'Echallens, 1004 Lausanne. Directeur général: Pascal Fleury. Rédacteur en chef: Fabio Bonavita. Distribution: Epsilon SA. Paraît tous les mercredis-jeudis. Prépresse: Société de Publications Nouvelles, av. du Mail 22, CP 167, 1211 Genève 4. Impression: CIL Lausanne. Abonnement: CHF 75.–/an. CCP 10-6959-5. Tirage: 186 000 exemplaires.

Pour le bien de l'environnement, nous utilisons un papier journal écologique avec un pourcentage élevé de papier recyclé allant jusqu'à 85%

Lausanne Cités, membre du pool

LEMANCOMBI