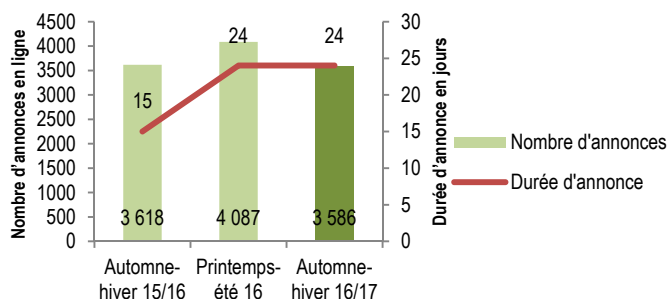


Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Lausanne, automne-hiver 2016/2017¹

Durant l'automne-hiver 2016/2017, le nombre de logements proposés à la location à Lausanne a diminué d'environ 12%. Néanmoins, avec une durée moyenne de 24 jours, le temps d'annonce n'a pas changé par rapport au printemps-été 2016.

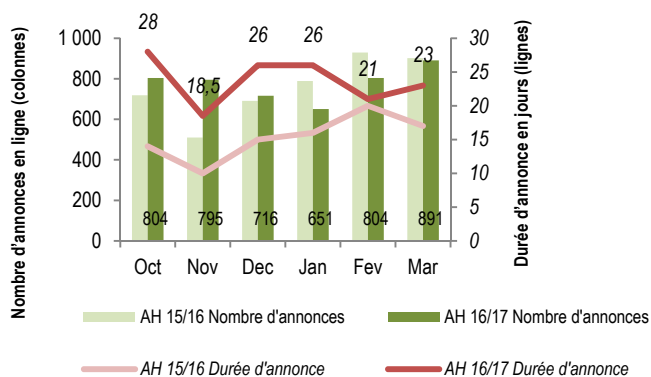
Evolution par rapport aux périodes précédentes



Sur le marché du logement en ville de Lausanne, le nombre de logements proposés à la location a nettement diminué par rapport à la période précédente, passant de 4087 à 3586 objets. Les durées d'annonce, en revanche, sont restées stables. Comme au cours du printemps-été 2016, les logements ont dû être proposés à la location pendant 24 jours en moyenne avant de trouver preneur.

Cette stabilité de la durée d'annonce malgré la réduction de l'offre indique que simultanément la demande diminue.

Evolution pendant la période

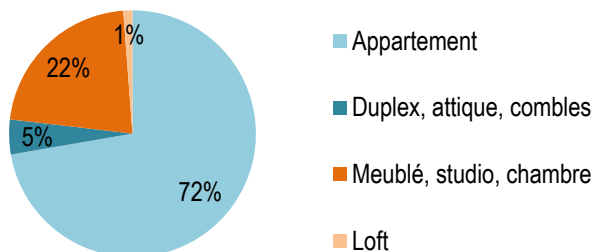


A Lausanne, l'évolution des durées d'annonce s'est caractérisée par une importante volatilité. D'octobre à novembre 2016, la durée d'annonce s'est raccourcie de 10 jours. Puis jusqu'à janvier 2017, elle s'est de nouveau allongée pour atteindre 26 jours. Février a connu un nouveau fléchissement de la durée d'annonce qui s'est raccourcie de 5 jours.

Les durées d'annonce n'ont pas suivi l'évolution du volume de l'offre: ce phénomène doit être interprété comme l'indice d'une importante fluctuation de la demande.

A Lausanne aussi, c'est durant les Fêtes en décembre et janvier qu'il a été le plus facile de trouver un logement à louer.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché



A Lausanne, le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) est élevé en comparaison suisse et représente 22%.

Durant l'automne-hiver 2016/2017, la durée d'annonce a été brève dans les segments suivants:

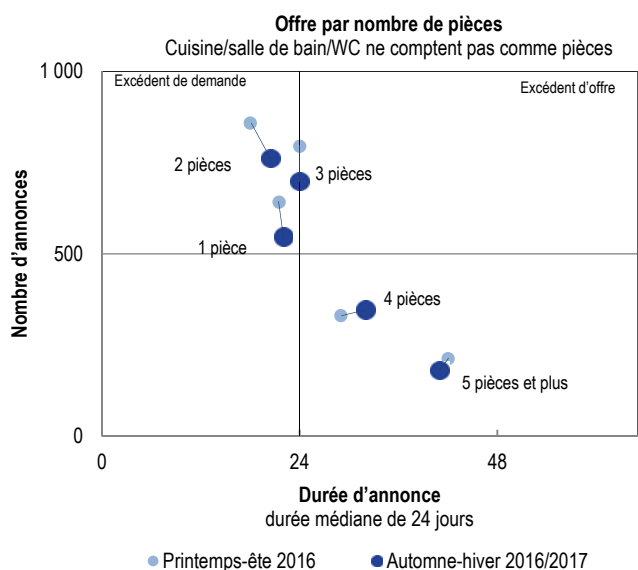
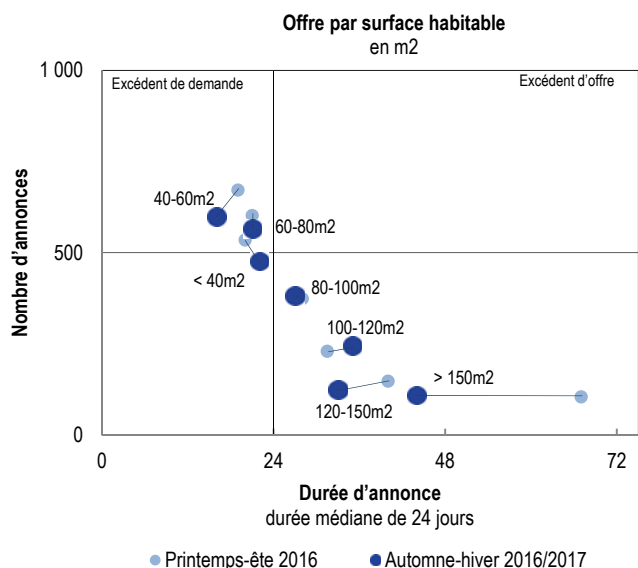
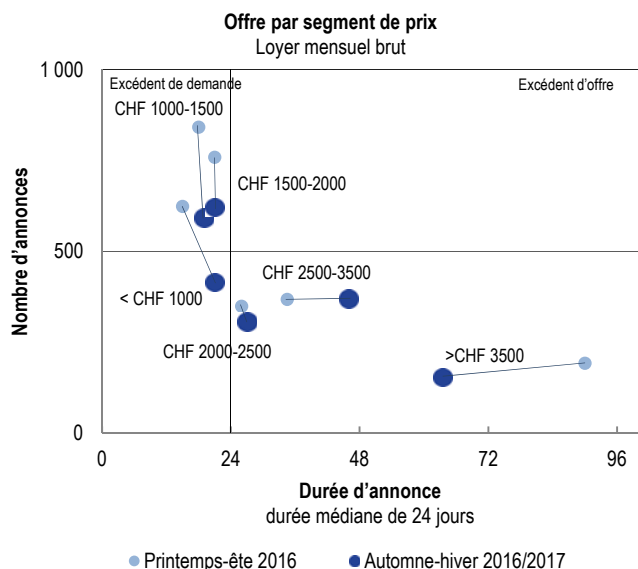
- logements d'une pièce de <40m² (22 jours)
- logements de 2 pièces de 40-60m² (17 jours)
- logements de 2 pièces de 60-80m² (21 jours)

Les durées d'annonce ont été longues dans les segments suivants:

- logements de 3 pièces de 100-120m² (49 jours)
- logements de 4 pièces de > 150m² (46 jours)
- logements de 5 pièces de > 150m² (44 jours)

¹ Automne-hiver (AH) 1^{er} octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1^{er} avril - 30 septembre

Net recul de l'offre pour les petits logements bon marché



L'important recul de l'offre de logements à Lausanne est avant tout lié au recul de l'offre pour les objets les meilleurs marché (< CHF 2000.-) et des objets avec un petit nombre de pièces (3 pièces et moins). Néanmoins, les durées d'annonce sont restées pratiquement les mêmes. Pour les logements onéreux et spacieux, le volume de l'offre n'a pas évolué de manière significative. A l'exception des logements onéreux (> CHF 2500.-) et très grands (> 150m²), les durées d'annonce ont à peine changé.

Durant cette période, un prix plus élevé a eu une influence significative sur la durée d'annonce. Un supplément de CHF 50.- sur le prix du loyer s'est accompagné d'un allongement d'un jour de la durée d'annonce. La présence d'un balcon a raccourci de 17 jours la durée d'annonce.

Offre par segment de prix

1937 logements (79% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à CHF 2500.-. Les logements de moins de CHF 2000.- (1628 logements, 66% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 19 à 21 jours.

L'importante raréfaction de l'offre (-12% en tout) a concerné avant tout les logements de moins de CHF 2000.-. En dépit de la nette raréfaction qu'a connu ce segment, la durée d'annonces pour des logements entre CHF 1000.- et CHF 2000.- est restée très stable (entre 19 et 21 jours). Pour les objets très bon marché (< CHF 1000.-), les durées d'annonce enregistrées se sont allongées de 6 jours par rapport à la période précédente.

Un recul de la demande peut également être constaté pour les logements dont le loyer se situe entre CHF 2500.- et CHF 3000.-. L'offre est stable et ces logements ont dû être proposés à la location près de 12 jours de plus avant de trouver preneur. On observe une demande pour les logements de luxe (> CHF 3500.-). Là, la durée d'annonce s'est raccourcie de 23 jours. En ce qui concerne les logements du segment de prix supérieur, avec un loyer mensuel brut de CHF 3500.- et plus, Lausanne connaît un net excédent d'offre.

Offre par surface habitable

Avec des durées d'annonce de 16 à 22 jours, les logements de moins de 80m² restent très demandés.

A Lausanne, c'est surtout dans le segment des très grands logements que l'on a observé des changements importants. Pour les objets avec une surface habitable entre 120 et 150m², la durée d'annonce s'est raccourcie de 7 jours. Les logements de plus de 150m² ont même réussi à trouver preneur 23 jours plus tôt que lors de la période précédente. Cet élément indique un regain de la demande pour des objets spacieux, qui a entraîné une réduction de l'excédent d'offre.

Offre par nombre de pièces

La pénurie de logement pour les ménages d'une à 2 personnes ne s'est pas accentuée, en dépit du net recul de l'offre de logements d'une à 2 pièces. Lors de la période examinée, les logements de 3 pièces et moins ont trouvé preneur en 21 à 24 jours.

Pour les logements destinés aux grands ménages, la situation sur le marché est restée relativement stable. Les logements de 4 pièces ont dû être proposés à la location pendant 32 jours avant de trouver preneur et les objets de 5 pièces et plus pendant 44 jours. Un excédent d'offre règne clairement dans ce segment.

Annonces prises en compte: pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristiques et du temps d'annonce, seules les annonces portant sur des logements qui ne sont plus sur le marché, et dont toutes les caractéristiques étaient connues, ont été retenues.