

## INTERVIEW

# « Logements vacants : les chiffres alarmistes ne reflètent pas la réalité vaudoise »

Le taux de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2021 est de 2,09% et non 1,66% comme l'assure l'État de Vaud, corrige l'USPI Vaud qui a diligenté sa propre enquête. Interview de son secrétaire général, Frédéric Dovat.



Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Vaud.



### Néanmoins, ils montrent tous une forte disparité suivant les régions ?

Selon nos données, le taux de logements vacants dans le district de Lausanne est de 1,25%, 7,36% dans celui d'Aigle, 2,1% dans celui de Morges et 5,3% dans la Broye-Vully. Même si ces taux ne tiennent pas compte des logements vacants mis en vente, cela ne saurait expliquer une telle différence avec les chiffres de Statistique Vaud. A savoir 0,8% pour le district de Lausanne, 2,3% pour Aigle, 1% pour Morges et 2,1% pour la Broye-Vully.

### Comment cela s'explique-t-il ?

Statistique Vaud utilise les chiffres absolus remis par les 309 communes et les compare à l'entier du parc de logements, alors qu'ils ne se rapportent qu'à une partie de ce parc. Ces chiffres plus élevés que les taux officiels confortent l'USPI Vaud dans son appréciation de la situation. C'est la première fois que nous procédons à l'exercice. Alors que le canton a fait appel aux communes, nous avons sondé nos membres et

aussi obtenu les données de quelques grands acteurs vaudois de l'immobilier non-membres (réd : USPI Vaud, regroupe 80% du marché et une centaine de membres).

### Les chiffres officiels cacheraient-ils une volonté politique ?

Non, il n'y a pas une volonté de l'État de minimiser les données, mais la méthodologie utilisée ne peut refléter la réalité. Sur le plan suisse, c'est l'Office fédéral de la statistique qui impose la méthode de calcul et détermine le taux de logements vacants. Tous les cantons n'ont pas la même manière de recueillir les calculs. Le taux de logements vacants se détermine actuellement par rapport à l'ensemble du parc de logements, y compris ceux occupés par leur propre propriétaire, ceux mis à la vente, etc.

### Pourquoi ces différences sont-elles si importantes ?

Ces chiffres sont très importants. Ils vont déterminer si nous nous trouvons ou pas en situation de pénurie de logements, ce qui a de nombreuses conséquences.

Par exemple, en cas de pénurie de logements, le droit du bail permet la contestation du loyer initial. Il impose l'usage d'une formule officielle lors de la signature du contrat de bail et en matière de loi sur la préservation et la promotion du parc locatif vaudois, le propriétaire qui effectue des travaux doit demander l'autorisation du service du logement, auquel cas le loyer peut être contrôlé pendant plusieurs années.

### A partir de quel pourcentage y a-t-il pénurie ?

Pour l'État de Vaud il y a pénurie de logements lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1,5%. Autrement dit, il est d'usage de considérer le marché comme équilibré lorsqu'il affiche un taux de vacance de 1,5%, ce qui n'est plus le cas depuis 1999 selon lui. Ce dernier note également que ce taux ne cesse de varier depuis 2009 et que seuls trois des dix districts vaudois affichent un taux supérieur à 1,5% : Aigle,

la Broye-Vully et le Jura-Nord vaudois. Le seuil de 1,5% par district est un seuil clé, mais le canton devrait effectuer une extrapolation des chiffres absolus remis par les communes. Nos chiffres traduisent un marché de l'immobilier légèrement plus détendu que l'alarmisme annoncé par l'État. Cette détente du marché immobilier démontre qu'il s'autorégule et que des interventions étatiques ne sont pas nécessaires

### Quelles conséquences en tirer ?

Avec un marché qui se détend, la pression sur les prix s'inscrit globalement à la baisse pour la location, mais cela dépendra du lieu et du type d'objet. Le marché n'a pas besoin d'intervention étatique.

Par exemple, la commune de Lausanne a fait usage de son droit de préemption pour créer des logements d'utilité publique, elle l'a exercé pour 6 immeubles. Mais est-ce que c'est à l'autorité de jouer le rôle de promoteur ? Nous ne

le pensons pas. Les projets de construction mettent souvent plusieurs années à se réaliser, alors que le marché et les besoins de la population peuvent changer. On l'a vu avec le télétravail. Les intérêts négatifs ont aussi pour conséquence que les placements immobiliers sont encore plus attractifs. Il peut y avoir un décalage dans le temps.

A Lausanne, où le taux de logements vacants est bas, il n'est pas facile de construire des logements. Outre les oppositions du voisinage, celle de la commune ne rend pas la vie facile aux investisseurs privés.

Il faudrait pourtant construire davantage afin de lutter contre la pénurie de logements et que les autorités publiques y mettent du leur. Il ne faut pas subventionner la construction de logements, mais la faciliter. Cela donne aussi du travail aux entreprises de construction. ■

Propos recueillis par Olivier Grivat



### 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

