

Top 3 des communes du canton de Vaud

Rapport immobilier 2025 :
Location et propriété dans le canton de Vaud



Sommaire

Location

Page 3 | Les chercheurs de logement
en position de force

Décryptage

Page 4 | Acheter ou louer ?

Achat

Page 5 | Là où vos rêves immobiliers
se réalisent
Page 6 | Maisons avec espace extérieur

Prix record

Page 7 | Un canton aux extrêmes

Coup de projecteur

Page 8 | Focus sur les principales
communes vaudoises

Vendre

Page 9 | Les clés pour une vente réussie
Page 10 | Des plus-values qui font la différence

À propos de Neho

Page 11 | Neho dans le canton de Vaud

Les chercheurs de logement en position de force



Logement spacieux au meilleur prix

Ces communes affichent les loyers mensuels les plus bas pour un appartement de 3,5 pièces.

2

Vaulion
1'300 CHF

1

Baulmes
1'170 CHF

3

Grandcour
1'330 CHF



Filomena Martori

Agente immobilière dans
la région du Nord vaudois

« Le marché locatif est plus accessible dans les communes rurales en périphérie des centres urbains. Ces localités se démarquent par une offre abondante de logements et des coûts plus attractifs. »

Se loger en toute simplicité

1

Sainte-Croix

2

Leysin

3

Vallorbe

Ces communes enregistrent la plus faible demande locative par rapport à l'offre disponible.

Acheter ou louer ?

Quelle est la solution idéale pour moi ?

Le choix entre la location et la propriété repose sur une analyse approfondie de la situation personnelle et des objectifs financiers. Les éléments clés à considérer pour une décision immobilière :



Propriété immobilière

- + Flexibilité et maîtrise de l'aménagement
- + Stabilité patrimoniale et sécurité financière
- + Optimisation fiscale
- + Valorisation du capital et potentiel d'appréciation immobilière

- Responsabilités accrues et gestion des contraintes
- Flexibilité réduite en cas de changement de situation
- Capital initial élevé nécessaire à l'acquisition
- Risques financiers liés aux imprévus (divorce, chômage, invalidité)



Location

- + Capital financier préservé
- + Mobilité facilitée en cas de changement de résidence
- + Moins de gestion et de contraintes administratives

- Incertitude liée à la résiliation du bail
- Limitations dans la personnalisation du logement
- Dépendance aux décisions et conditions du bailleur
- Offre locative souvent standardisée et peu modulable



Le paradis des acheteurs immobiliers

Ces communes offrent les conditions d'achat les plus avantageuses par rapport à la location.

2

Maracon

1

Montricher

3

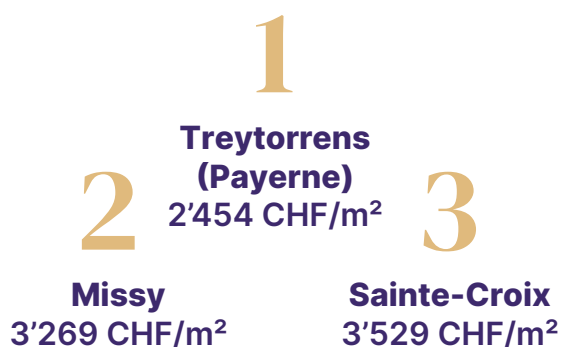
Grandevent

Là où vos rêves immobiliers se réalisent



Maisons

Prix compétitifs



Les maisons dans ces communes bénéficient des prix au mètre carré moyen les plus bas.

Abondance de l'offre



Ces communes enregistrent le plus grand nombre de maisons individuelles en vente par habitant.

Appartements

Prix compétitifs



Les appartements dans ces communes bénéficient des prix au mètre carré moyen les plus bas.

Abondance de l'offre



Ces communes enregistrent le plus grand nombre d'appartements en vente par habitant.

Maisons avec espace extérieur



Vaste terrain à petit prix

Dans ces communes, l'acquisition d'une maison individuelle permet de bénéficier de la plus grande superficie de terrain pour 100'000 francs investis.

2

Bullet
183 m²

1

Corbeyrier
203 m²

3

Lavey-Morcles
156 m²

Un canton aux extrêmes

Quand la location devient un vrai défi

Ces communes affichent les loyers mensuels moyens les plus élevés pour un appartement de 3,5 pièces.

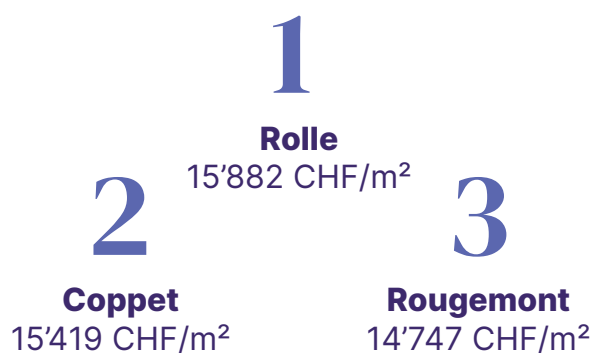


Zones prisées pour les maisons



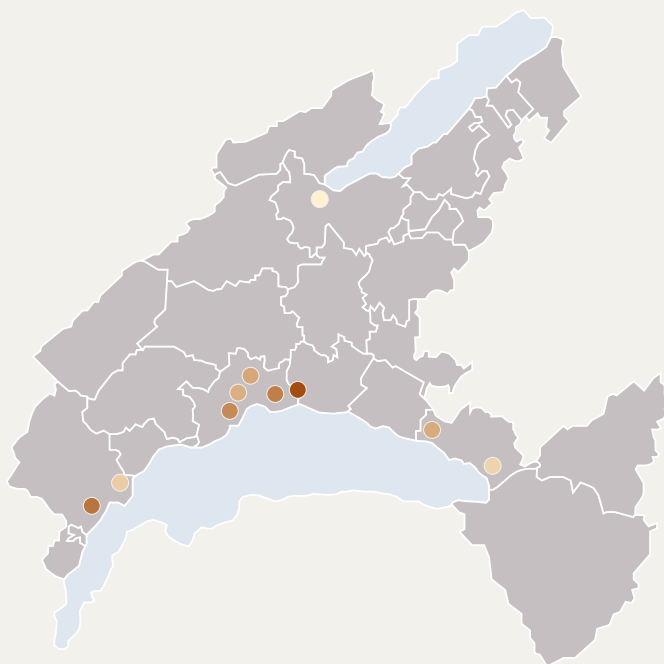
Ces communes enregistrent les prix au mètre carré moyen les plus élevés pour les maisons individuelles.

Zones prisées pour les appartements



Ces communes enregistrent les prix au mètre carré moyen les plus élevés pour les appartements en propriété.

Focus sur les principales communes vaudoises

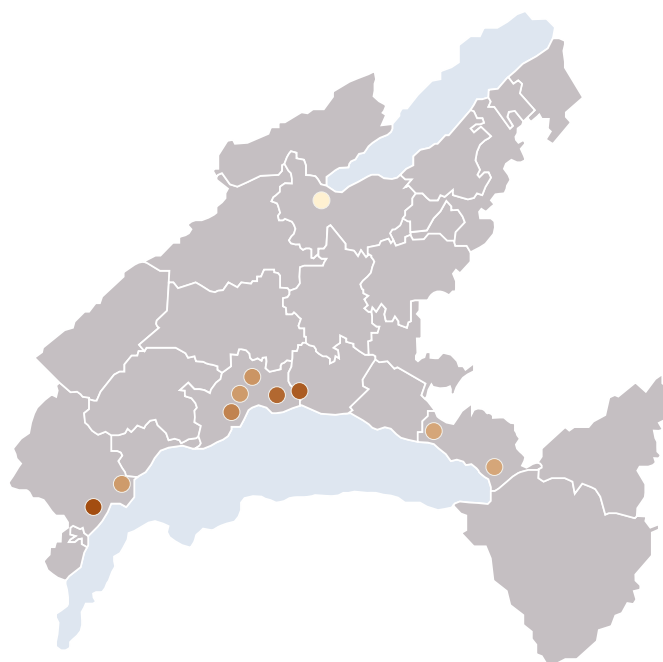


Acheter un appartement

Pully	13'864 CHF / m ²
Nyon	12'651 CHF / m ²
Lausanne	12'344 CHF / m ²
Morges	12'000 CHF / m ²
Renens VD	11'129 CHF / m ²
Vevey	11'000 CHF / m ²
Ecublens VD	10'893 CHF / m ²
Gland	10'000 CHF / m ²
Montreux	9'802 CHF / m ²
Yverdon-les-Bains	8'893 CHF / m ²

Louer un appartement

Nyon	360 CHF / m ²
Pully	350 CHF / m ²
Lausanne	342 CHF / m ²
Morges	324 CHF / m ²
Renens VD	312 CHF / m ²
Gland	308 CHF / m ²
Ecublens VD	308 CHF / m ²
Vevey	300 CHF / m ²
Montreux	300 CHF / m ²
Yverdon-les-Bains	250 CHF / m ²



Les clés pour une vente réussie



Marché favorable aux vendeurs

Ces communes affichent la plus forte demande d'acheteurs par rapport aux appartements disponibles.

2

Vich
Nyon

1

Tannay
Nyon

3

Dully
Nyon



Sarah Losey

Agente immobilière
dans la région de Nyon

« La région de Nyon attire le plus grand nombre d'acheteurs potentiels par appartement, grâce à son emplacement stratégique sur l'axe Genève-Lausanne. Les propriétaires souhaitant vendre un bien dans cette zone bénéficient d'une forte demande. Nous serions ravis de vous accompagner dans l'élaboration de la meilleure stratégie de vente en fonction des tendances du marché local. »

Vente rapide garantie

1

Féchy - Morges

2

Chavannes-près-Renens - Ouest lausannois

3

Suchy - Jura-Nord vaudois

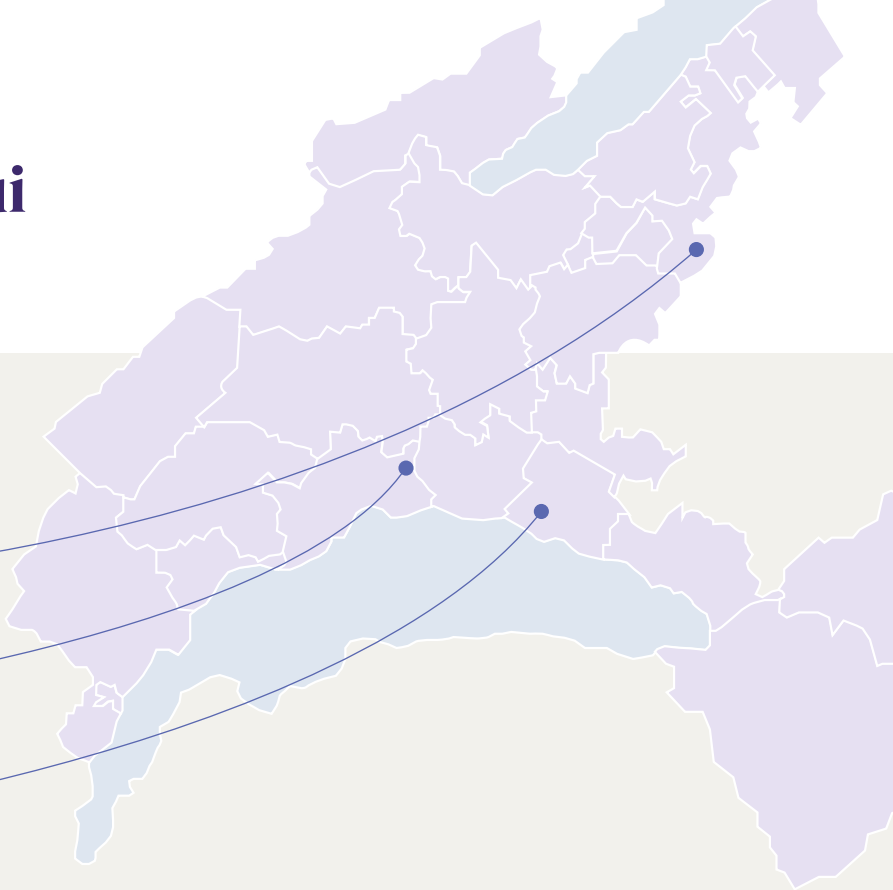
Dans ces communes, les appartements en propriété se vendent le plus rapidement.



Des plus-values qui font la différence

Record de hausse des prix

- 1 **Villarzel**
- 2 **Mex (VD)**
- 3 **Puidoux**



Dans ces communes, les prix des appartements en propriété ont enregistré la plus forte augmentation au cours des trois dernières années.

§ Attention à l'impôt sur le gain immobilier

Qu'est-ce que l'impôt sur le gain immobilier ?

L'impôt sur le gain immobilier est une taxe spécifique prélevée lors de la vente d'un bien immobilier. Il est calculé sur le gain imposable, soit la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition du bien. Dans le canton de Vaud, le taux d'imposition est dégressif en fonction de la durée pendant laquelle le bien a été détenu : il atteint 30 % si la propriété est revendue dans un délai inférieur à un an, puis diminue progressivement jusqu'à un taux minimal de 7 % après 24 ans de détention. Les années durant lesquelles le propriétaire a utilisé le bien comme résidence principale comptent double pour déterminer cette durée.

Optimisation de l'impôt sur le gain immobilier

Il est possible de diminuer le gain imposable en présentant des justificatifs d'investissements à valeur ajoutée, ainsi que

des frais annexes liés à l'acquisition et à la vente du bien, comme les commissions d'agence ou les honoraires notariaux. Il est ainsi vivement conseillé de conserver l'ensemble des pièces justificatives, même si la vente n'est pas encore à l'ordre du jour. La durée de détention constitue également un levier d'optimisation fiscale : dans le canton de Vaud, l'impôt est calculé en années pleines. Par conséquent, en repoussant la vente au-delà d'une année complète de détention, le vendeur profite d'un taux d'imposition plus favorable.

Exonération pour les ventes professionnelles

Le canton de Vaud applique un système dualiste : seuls les gains issus des ventes immobilières privées sont soumis à l'impôt sur le gain immobilier. Les bénéfices générés par une vente immobilière à titre professionnel (entreprises ou indépendants) sont quant à eux soumis à l'impôt ordinaire sur le revenu ou sur le bénéfice.

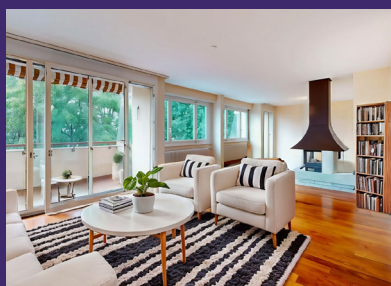
Neho dans le canton de Vaud

Qui est Neho

Neho est l'agence immobilière leader en Suisse grâce à son modèle à forfait fixe. Reconnue pour son engagement envers la qualité de service et son approche innovante, l'entreprise s'est vu décerner en 2023 le prestigieux Swiss Economic Award. Neho emploie aujourd'hui plus de 130 collaborateurs, dont des experts immobiliers locaux actifs dans l'ensemble des régions suisses.

En savoir plus : www.neho.ch

Sélection de propriétés en vente



Appartement avec 4 chambres idéalement situé à Nyon
1260 Nyon



Superbe maison individuelle au calme absolu
1092 Belmont-sur-Lausanne



Magnifique maison mitoyenne rénovée avec des matériaux de qualité
1400 Yverdon-les-Bains



Nos experts locaux



Thomas Lambert
Responsable des ventes
Suisse Romande
+41 21 588 14 14



Vous avez un bien immobilier à vendre ?
Contactez-nous pour une estimation gratuite.

Mentions légales

Ce rapport de marché a été rédigé par l'agence immobilière Neho (PropTech Partners). Il a été établi sur la base des données suivantes : canton de Vaud (population résidente), Wüest Partner (annonces de logements locatifs, annonces d'appartements en propriété, annonces de maisons individuelles, transactions de maisons individuelles).

Annonces immobilières

Wüest Partner réalise une enquête périodique sur le marché immobilier. Chaque annonce immobilière publiée dans la presse écrite et sur Internet est enregistrée dans leur base de données des prix proposés.

Transactions immobilières

Wüest Partner collecte toutes les transactions de biens en propriété individuelle (ventes de gré à gré) depuis 2005 dans une base de données anonymisée. Chaque année, environ 20'000 nouvelles transactions sont ajoutées, principalement grâce aux institutions financières accordant des hypothèques pour ces biens.

Responsabilité

Le présent rapport de marché a été établi au mieux de nos connaissances et sur la base de sources fiables. Toutefois, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations fournies. En particulier, ce rapport de marché ne constitue pas une recommandation d'action pour les propriétaires ou acheteurs immobiliers. Toute responsabilité à cet égard est déclinée.

neho

PropTech Partners SA
Rue du Grand-Pré 2A
1007 Lausanne

www.neho.ch