

Détente confirmée pour le logement

LAUSANNE ■ Le taux de vacance devrait encore progresser. Une étude publiée hier sous les auspices de la BCV annonce la fin de la pénurie à l'horizon 2020.



Les auteurs de l'étude, François Yenny et Yvan Schmidt, de la société iConsulting, confirment la détente sur le marché du logement.

La situation de pénurie de logements vécue ces dernières années dans le canton de Vaud sous l'effet d'une forte dynamique démographique devrait n'être plus qu'un mauvais souvenir à l'horizon 2020. C'est l'une des conclusions de l'étude réalisée par deux experts de «iConsulting», François Yenny et Yvan Schmidt, publiée par la Banque cantonale vaudoise, et réalisée avec le soutien du Service des communes et du logement de l'Etat de Vaud, de la Fédération vaudoise des entrepreneurs, et de l'Association romande des maîtres

d'ouvrage d'utilité publique.

Le frein de la LAT

Le bout du tunnel était déjà observé par la précédente étude, publiée en 2014. Mais l'évolution a été perturbée, pour ne pas dire retardée, par les nouvelles contraintes imposées par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). «La LAT a impacté fortement les équilibres dans le canton. Plusieurs plans d'aménagement ont été bloqués jusqu'à ce que le nouveau Plan directeur cantonal soit adopté par la Confédération», affirme Yvan

Schmidt. Le processus d'adoption devrait aboutir d'ici la fin de cette année.

D'autres éléments ont concouru à compliquer la situation, en particulier la limitation de l'utilisation des fonds LPP à concurrence de 10% dans l'acquisition d'un logement. De nombreux projets de PPE (propriété par étage), qui en principe ne sont pas mis en chantier tant que la moitié des lots ne sont pas vendus, en ont pâti.

Les auteurs de l'étude relèvent que les différentes mesures imposées par la FINMA (gendarme des marchés financiers) et le Conseil fédéral ont eu, pour les maisons individuelles, un impact aussi important que les arrêtés fédéraux urgents de 1989 puisque le propriétaire qui acquies une maison au plus haut en 2012, voit son objet perdre 15% de sa valeur aujourd'hui.

Ralentissement

Les experts notent aujourd'hui un ralentissement de la croissance démographique et de la création d'emplois. Cette évolution aura pour effet de faire monter le taux

de vacance (pourcentage des appartements libres) -il est déjà passé de 0,6 à 0,8% en peu de temps-, qui, dans un avenir relativement proche, devrait atteindre la situation d'un marché dit équilibré (1,5%).

Les prix des logements vont-ils pour autant baisser? Oui, mais pas partout. De manière générale, ils resteront plus élevés dans les agglomérations et les tensions subsisteront dans des villes comme Nyon et Lausanne. Nous reviendrons sur cette étude dans un prochain supplément immobilier.

I. Ro ■