

La fin de pénurie de logement annoncée vers 2020

Etude ► Malgré les obstacles induits par la loi sur l'aménagement du territoire, le marché vaudois du logement devrait poursuivre sa détente.

La fin de la pénurie de logements dans le canton de Vaud se profile à l'horizon 2020. C'est du moins la conclusion du quatrième volet d'une série d'études réalisées par l'institut i-consulting et publiées par l'Observatoire BCV de l'économie vaudoise. Cette sortie de crise avait déjà été annoncée lors de la précédente étude (2014), mais pour 2016-2018.

Entre-temps, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et les travaux en vue de son application cantonale ont ralenti le processus, explique Yvan Schmidt, d'i-consulting. «Plusieurs plans d'aménagements restent bloqués en attendant que le canton termine la révision de son plan directeur.» Cela devrait être le cas d'ici à la fin de l'année, assure-t-il.

Ce frein s'est conjugué aux effets du durcissement des critères d'octroi d'un prêt hypothé-

taire (limitation du recours au 2^e pilier) introduit en 2012, jugent les auteurs de l'étude. Avec pour conséquence une pression accrue sur le marché locatif.

Mais désormais, toutes les voies semblent dégagées pour aller vers une réelle détente du marché, considère i-consulting. Le potentiel de construction est estimé à près de 80 000 logements d'ici à 2030, afin de pouvoir accueillir environ 160 000 nouveaux habitants. Ce chiffre correspond en l'occurrence au scénario démographique le plus élevé retenu par le canton.

Si la démographie devait se révéler moins galopante, en raison du ralentissement économique par exemple, un risque de surabondance de logements pourrait même apparaître, préviennent les experts. «Dans tous les cas, il faut avoir des terrains constructibles en suffisance pour éviter un nouveau goulet d'étranglement», poursuit Yvan Schmidt.

L'étude se focalise aussi sur l'adéquation entre l'offre et la de-

mande. Il en ressort qu'une partie de la classe moyenne ne peut accéder à des logements neufs aux prix du marché. Or dans un marché plus détendu à l'avenir, les constructeurs devront davantage veiller à réaliser des logements correspondant aux moyens du plus grand nombre, dont des logements abordables, recommandent les auteurs.

Corinne Martin, cheffe du Service des communes et du logement de l'Etat de Vaud, juge cette approche qualitative particulièrement intéressante. «Cela va parfaitement dans le sens des objectifs de la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)», souligne-t-elle, sans se prononcer sur les prévisions quantitatives de l'étude.

Les trois précédents volets ont été publiés en 2007, 2011 et 2014. L'étude conduite par i-consulting bénéficie du soutien de l'Etat de Vaud, de la BCV, de la Fédération vaudoise des entrepreneurs et de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. **MARIO TOGNI**