

Marché du logement vaudois

La détente se confirme à l'horizon 2020

Malgré le frein de la révision de la LAT, une étude évalue à 80 000 logements supplémentaires le potentiel de construction dans le canton de Vaud



Logements neufs
Des mesures d'accompagnement telles la construction de logements à loyers abordables seraient nécessaires. JEAN-PAUL GUINARD

Jean-Marc Corset

L'essentiel

- **Le nombre** de logements sera suffisant, quel que soit le scénario démographique retenu
- **Le risque** d'inadéquation entre l'offre et la demande est réel, estiment les chercheurs
- **Les projets** de logements pour la classe moyenne inférieure ne seraient pas suffisants

«**L**e marché vaudois du logement est en bonne voie de détente et la fin de la pénurie se dessine à l'horizon 2020. C'est un retournement majeur par rapport à ces quinze dernières années faute d'avoir pu disposer de terrains constructibles en réserve.» Telle est la conclusion principale avancée jeudi par Yvan Schmidt, auteur de l'étude intitulée *Logement vaudois: vers l'abondance?*, réalisée avec son collègue François Yenny de la société d'expertise immobilière i Consulting pour le compte de l'Observa-

toire BCV de l'économie vaudoise.

Le quatrième volet d'une série d'études entamées il y a dix ans sur ce marché confirme les conclusions de la dernière analyse qui date de 2014. L'étude relève que la mise en œuvre de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), qui a conduit à un redimensionnement à la baisse des réserves foncières du Canton, a ralenti cette détente. Celle-ci devait se produire entre 2016 et 2018. Toutefois, «l'évolution de la situation est en passe de s'accélérer sous l'effet de la combinaison de l'augmentation des constructions nouvelles et du ralentissement de la croissance démographique. Le goulet d'étranglement évoqué il y a dix ans déjà pourrait bientôt faire partie du passé.»

Les enjeux se situent maintenant à un autre niveau selon les auteurs: «Dans un marché plus équilibré, voire présentant un risque de suroffre, les nouveaux logements devront coïncider avec les aspirations des ménages.» La balle est donc dans le camp des acteurs de l'immobilier s'ils ne veulent pas voir les effets pervers d'un rebond brutal du taux de vacance.

Nuances

L'étude, qui a bénéficié du soutien de l'Etat de Vaud, de la BCV, de la Fédération vaudoise des entrepreneurs (FVE) et de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, présentée ce jeudi à Lausanne, indique que «le potentiel maximal de construction est estimé à près de 80 000 logements d'ici à 2030, de quoi accueillir 160 000 personnes. Ce chiffre a été comparé aux scénarios démographiques de Statistique Vaud, ce qui permet de nuancer les résultats en fonction l'évolution qui sera observée.»

Le scénario haut, sur lequel le Canton s'est basé pour quantifier les besoins futurs, table sur une hausse de la population de 160 000 personnes entre 2017 et 2030. «Retenir ce scénario, souligne Yvan Schmidt, permettrait d'éviter qu'on ait à nouveau un goulet d'étranglement.» Toutefois, il n'y croit guère en raison du ralentissement de la croissance économique et des créations d'emplois. Le scénario

moyen, qui permet une comparaison avec les résultats de 2014, porte sur 125 000 nouveaux habitants (*voir le graphique ci-dessus*). Dans le scénario bas, la hausse de la population est de 95 000 personnes.

Selon les chercheurs, «un risque de suroffre existe donc toujours» et dans les trois scénarios démographiques. Mais il est moins élevé que dans l'étude faite il y a trois ans (taux de vacance potentiel maximal estimé alors à 12%), du fait notamment des nombreuses oppositions et référendums visant les modifications des zones à bâtir. Dans le scénario haut (4%), cette situation de suroffre serait passagère et, en l'absence de nouveaux projets d'aménagement, de nouvelles tensions pourraient même apparaître vers 2030. Les scénarios moyens (6%) et bas (8%) illustrent pour leur part la nécessité d'une production bien pensée pour ne pas se trouver dans une situation d'offre excédentaire.

Il n'en reste pas moins que dans un marché détendu, les bâtisseurs devront porter une plus grande attention à l'adéquation de l'offre de nouveaux logements à la demande des ménages. C'est ce que montre l'analyse portant sur le niveau des revenus des ménages, les charges d'habitation de logements neufs (location et PPE) et le type de lieu, urbain, périurbain ou rural, recherché par les ménages. Car, dans leur recherche d'un logement, ceux-ci font un «arbitrage» entre leur capacité économique et leurs aspirations de résidences, une notion plus sociale.

Ainsi, les auteurs de l'étude ont observé qu'une partie de la classe moyenne ne pourrait pas accéder à des logements neufs aux prix du marché dans de nombreuses communes. Ceci quand bien même ils ne fondent pas leur évaluation sur la norme habituelle, qui veut qu'au maximum un tiers des revenus du ménage peut être consacré au logement; eux limitent cette part du budget entre 18% et 25%.

L'étude conclut dès lors que «le parc ancien peut répondre en grande partie aux besoins de la classe moyenne, mais, pour que des logements neufs soient accessibles au plus grand nombre, des mesures d'accompagnement, telles que la construction de logements à loyers abordables, sont nécessaires. Par ailleurs, du fait du bas niveau des taux d'intérêt, la propriété d'un logement en PPE peut également être intéressante pour la classe moyenne.»

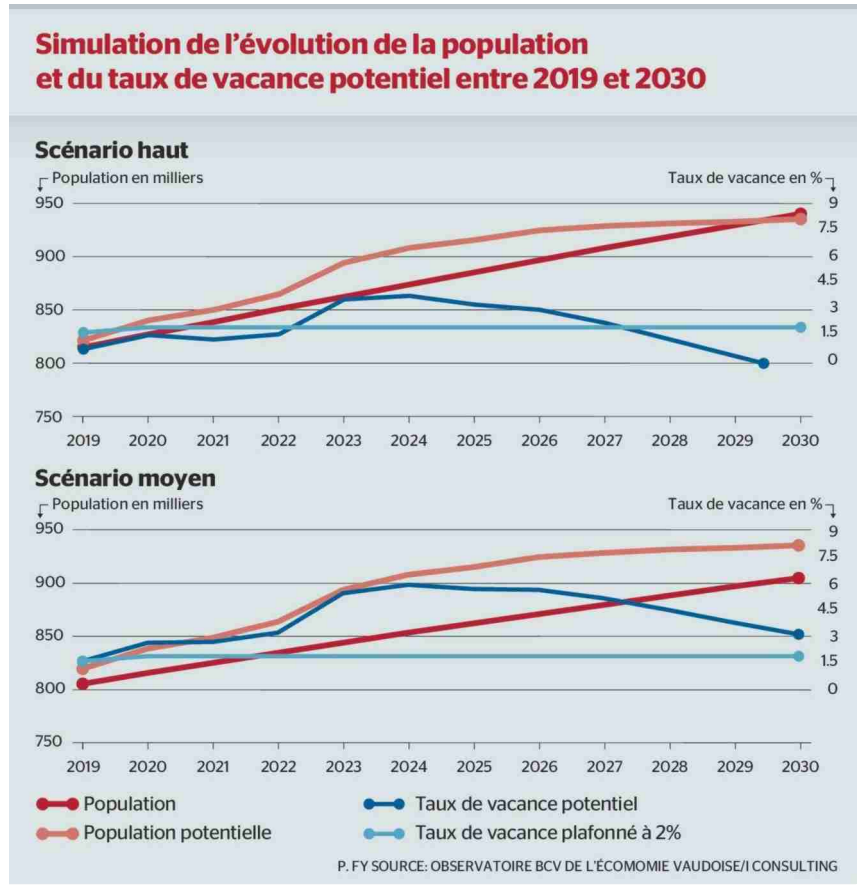
Les conclusions de l'étude publiée en avril 2014 avaient suscité quelques craintes au niveau de l'Etat, qui estimait «prématuré d'en déduire une sortie prochaine de la pénurie». Il en appelait alors à des mesures rapides pour favoriser la construction de logements à loyer abordable. Une production de l'ordre de 5000 à 6000 unités par an lui paraissait souhaitable. Mais une telle perspective soulevait des craintes dans les milieux de la construction car elle impliquait une augmentation des capacités de production à un moment où Berne cherchait à freiner la «bulle immobilière». Cette conjoncture particulière pouvait mettre en péril de nombreuses PME dans ce secteur, selon la Fédération vaudoise des entrepreneurs. Son porte-parole Frédéric Burnand rappelle que cette branche tablait plutôt sur une production de 4000 à 5000 logements par an.

Bâtisseurs aux aguets

La réalité des chiffres des nouveaux logements construits dans le canton de Vaud (4694 en 2014, 4469 en 2015 et 5330 en 2016) confirme bien le retard mis en avant par l'étude pour répondre aux besoins de la population actuelle. Toutefois, il traduit aussi le fait que le secteur de la construction n'a pas besoin de gonfler démesurément, avec à la clé, d'ici quelques années, le risque de devoir payer cher les surcapacités. Les entrepreneurs peuvent aujourd'hui déjà se préparer - et c'est un des objectifs de l'étude - à gérer le dénouement de «la pénurie». Sachant que le taux de 4% de taux de vacance potentiel (scénario haut) est purement

théorique. «A partir de 1,5% de taux de vacance, expliquent les experts d'i Consulting, on voit que les acteurs de la construction réévaluent leurs projets pour éviter les problèmes de rendements causés par des immeubles vides.»

Une chose est sûre, malgré les lenteurs de la mise en œuvre de la LAT, le phénomène dit de «thésaurisation» des terrains par leurs propriétaires, qui avait miné la construction de logement durant de longues années s'est résorbé.



«Il manque de projets de nouveaux logements pour les bas et moyens revenus»

«On assiste à un changement de cycle sur le marché vaudois du logement. Il faut espérer que le passage de la pénurie à l'abondance ne sera pas trop brutal», commente Olivier Feller, directeur de la Chambre vaudoise immobilière. Le conseiller national PLR voit dans l'étude présentée jeudi la confirmation de ses propres observations sur le terrain: «Un ajustement de l'offre à la demande, associé à un tassement des prix, a bien lieu. Tant mieux, car c'est dans l'intérêt de tout le monde.»

Un point en particulier de l'étude interpelle Olivier Feller: trop de logements neufs restent inaccessibles à une partie de la classe moyenne en raison de leur coût trop élevé. «C'est un

aiguillon pour que les promoteurs et les constructeurs aillent davantage à la rencontre de cette demande.» Il relativise toutefois le problème en misant sur un effet de transfert: les

«Il faut espérer que le passage de la pénurie à l'abondance ne sera pas trop brutal»



Olivier Feller

Directeur de la Chambre vaudoise immobilière

habitants à bas et moyens revenus peuvent accéder à davantage de

logements anciens qui sont libérés par celles et ceux qui peuvent accéder à des logements neufs plus attractifs.»

Anne Baehler Bech, secrétaire générale de l'ASLOCA et députée Verte, salue le constat tiré par les auteurs sur

«Les hausses de loyer au changement de locataires sont toujours en plein boom!»



Anne Baehler Bech

Secrétaire général de l'Asloca

une certaine inadéquation entre l'offre de logements neufs et les besoins de la classe moyenne. Elle juge toutefois la prévision des auteurs trop optimiste: «La fin de la pénurie pour 2020? J'ai de sérieux doutes. Ce sont des interprétations de chiffres dans une logique mécanique et réductrice.» Sur les prix qui baissent à mesure que le marché se rapproche de son point d'équilibre, elle nuance: «Pour les logements neufs en PPE, sans doute. Mais on ne voit rien de tel avec les loyers dans bien des régions. Et les hausses de loyer au changement de locataires sont toujours en plein boom!»

Municipal (PS) à Yverdon, Pierre Dessemontet connaît le marché du logement vaudois pour y avoir consacré

une étude en sa qualité de géographe: «On constatait déjà que la pénurie touche les bas et moyens revenus davantage que la population aisée. Il manque encore passablement de projets de nouveaux logements accessibles pour la classe moyenne inférieure.»

Pierre Imhof, chef du Service de l'aménagement du territoire au Canton a auparavant piloté le grand projet urbanistique lausannois Métamorphose, qui prévoit notamment la création de 900 logements aux Plaines-du-Loup. Cette expérience récente lui fait dire que la correction de l'offre de logements neufs à loyer contrôlé est en cours.

«De nombreux investisseurs, et

parmi eux les institutionnels, constatent que le marché des logements bas et moyens est devenu plus intéressant et plus sûr que le marché spéculatif des logements de standing, qui est très volatil.» Il en veut pour preuve que Métamorphose n'a pas eu de peine à trouver des investisseurs pour s'engager dans la construction des appartements à loyer contrôlé des Plaines-du-Loup. Ces biens font deux tiers du total des logements qui seront mis sur le marché au nord de Lausanne. «C'est faux de croire ce segment n'attire que des coopératives. Désormais, les institutionnels s'y engagent aussi, ils y trouvent de bons rendements à long terme.»

Des chiffres et des mètres

Population 778 251 personnes résidaient sur le territoire du canton de Vaud fin 2016 (+1,4% par rapport à fin 2015). Entre 2007 et 2016, l'accroissement annuel moyen était de 1,7% alors que pour la Suisse, il était de 1,1%. Une grande partie de la progression est le fait du solde migratoire afin de répondre au besoin de main-d'œuvre d'une économie en bonne santé.

Prévisions Selon Statistique Vaud, la population du canton devrait atteindre 980 000 habitants en 2040; entre 920 000 et 1,04 million selon le scénario retenu. Le nombre est supérieur de près de 30 000 personnes par rapport aux chiffres projetés en 2014, date de la dernière étude sur le logement vaudois qui annonçait la fin de la pénurie entre 2016 et 2018. Pour 2030, la fourchette définie par les scénarios bas et haut - retenue pour cette étude - va de 870 000 à 940 000 habitants.

Réserves de surfaces constructibles Malgré la réduction substantielle des

surfaces à bâtir provoquée par les oppositions à la LAT, le potentiel total maximal des réserves actuelles et futures correspond à près de 8 millions de mètres carrés de surface brute de plancher. Les auteurs de l'étude estiment ce chiffre «suffisant pour satisfaire la demande attendue d'ici 2030».

Nombre de logements potentiels

Cette surface constructible représente près de 80 000 logements ou un potentiel d'accueil de 160 000 personnes.

Taux de logements vacants Le taux de vacance dans le canton était de 0,6% en 2014, 0,7% en 2016 (juin) et de 0,8% actuellement. L'objectif défini par les auteurs et mandataires de l'étude est de 1,5%, qui «correspond à un marché équilibré».

Prix des logements locatifs Les loyers des logements neufs n'ont pas augmenté depuis début 2015. Pour les logements anciens, la hausse a été de 6,5% sur la même période.