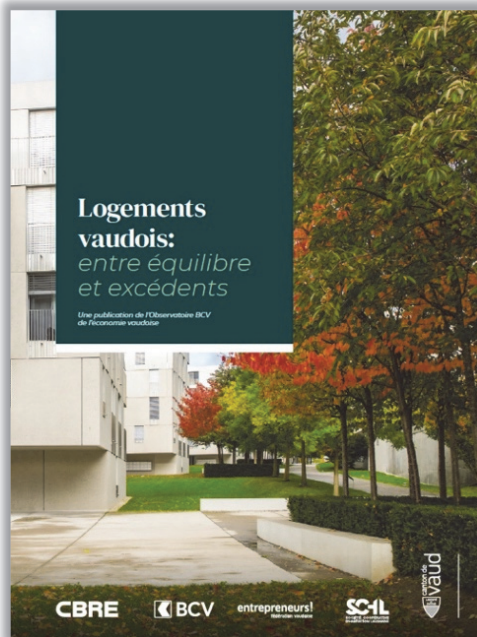


Logements vaudois: entre équilibre et excédents



Lausanne, le 10 novembre 2021 – Le marché vaudois du logement devrait globalement rester proche de l'équilibre ces prochaines années. Publié ce jour, le cinquième volet d'une série d'études sur le marché vaudois du logement, «Logements vaudois: entre équilibre et excédents», montre que les surfaces de terrain disponibles pour la construction de nouveaux logements et l'évolution de la population devraient globalement être en phase, au moins dans un futur proche. Cependant, un risque d'offre excédentaire à l'échelle du canton existe. Réalisée par Yvan Schmidt et François Yenny de CBRE Switzerland (que leur cabinet i Consulting a intégré), cette étude est éditée par l'Observatoire BCV de l'économie vaudoise et bénéficie du soutien de l'État de Vaud, de la BCV, de la Fédération vaudoise des entrepreneurs et de la Société coopérative d'habitation Lausanne.

Entre les freins liés à plusieurs grands chantiers législatifs (Plan directeur cantonal et Loi fédérale sur l'aménagement du territoire), une forte démographie et des propriétaires fonciers pas toujours disposés à voir leur terrain construit, le marché du logement vaudois a été passablement chahuté depuis le début du 21^e siècle. Il a notamment connu une pénurie, avec un taux de logements vacants d'à peine 0,43% en 2009. Avec la levée de ces freins, la situation s'est graduellement détendue, la construction de logements a augmenté et le taux de vacance est remonté, s'inscrivant à 1,35% en 2021 (1,66% sur le marché locatif).

Le potentiel d'accueil de nouveaux habitants d'ici 2040 s'élève à quelque 116 000 personnes, essentiellement dans les agglomérations et les autres centres régionaux. Il a été estimé dans le cadre de cette étude sur la base du stock de terrains disponibles à court terme (situés en zone à bâtir et non construits) et dans le futur (issus de nouveaux plans d'affectation). En matière de demande, les perspectives démographiques de Statistique Vaud ont été adaptées en fonction du ralentissement constaté ces dernières années. Le scénario moyen table sur 163 000 nouveaux habitants dans le canton d'ici 2040, le scénario haut sur une augmentation de la population de 209 000 personnes et le scénario bas sur 116 000.

À court terme, se dessine un taux de vacance stable, à environ 1,5%, voire augmentant en cas de faiblesse de l'économie. Si les scénarios démographiques haut ou moyen devaient se concrétiser, la situation pourrait devenir tendue dans dix à quinze ans, voire moins. Il serait alors nécessaire de réalimenter la réserve de terrains constructibles pour continuer de faire face à la croissance démographique et éviter une nouvelle pénurie de logements. Dans le cas du scénario de croissance démographique bas, les stocks seraient suffisants et le marché resterait relativement équilibré quasiment jusqu'en 2040. Et en cas d'affaiblissement plus prononcé de la croissance démographique – un scénario à ne pas négliger au vu des défis présents (freins pour les sociétés actives à l'international en raison des incertitudes sur les relations avec l'Union européenne, etc.) – l'offre excédentaire déjà présente dans certains districts (Aigle, Broye-Vully, Jura-Nord vaudois ou Ouest lausannois) pourrait se généraliser.

En fonction du rythme de construction et de l'évolution démographique, les taux de vacance maximaux projetés (jusqu'à 3%) s'inscrivent à un niveau nettement moins élevé que dans l'étude précédente de la série, publiée en 2017. Cette dernière chiffrait le risque d'offre excédentaire avec un «taux de vacance potentiel», qui exprime l'écart entre la croissance attendue de la population et le potentiel total d'accueil des réserves de terrains (en cas de construction sans retard, sans contrainte et sans adaptation aux conditions du marché), qui aurait pu atteindre 8% vers 2025. La réduction du risque d'offre excédentaire s'explique par le redimensionnement des réserves de terrain, par une thésaurisation dans certains cas plus présente que ce qui était envisagé, par la diminution de la taille moyenne des ménages ainsi que par des recours, en particulier contre les projets de densification.

In fine, dans un contexte de marché plus détendu, il est indispensable de construire les logements qui répondent aux aspirations des ménages, si l'on souhaite maximiser leurs chances d'être durablement occupés. Cela ne concerne pas que les logements locatifs: la hausse des prix de l'immobilier en propriété montre un déficit de l'offre dans ce domaine, un sujet qui devrait être pris en compte de manière conjointe aux réflexions relatives aux logements locatifs, afin de s'assurer de répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

Cette étude est la cinquième d'une série sur le marché du logement vaudois. La première, «Vers une pénurie structurelle de logements?» (2007), a mis en évidence le risque d'un goulet d'étranglement. La deuxième, «Logements vaudois: analyse de la pénurie» (2011), a apporté une compréhension plus fine des fondamentaux du marché et du phénomène de thésaurisation. La troisième, «Logements vaudois: vers la fin de la pénurie?» (2014), a mis en évidence la perspective de détente, avec la mise en zone à bâtir d'une grande quantité de terrains. La quatrième, «Logements vaudois: vers l'abondance?» (2017), a identifié le risque d'offre excédentaire en cas de réalisation totale des réserves issues de la révision du Plan directeur cantonal.

Contacts

Auteurs

CBRE Switzerland:

Yvan Schmidt, Senior Advisor, 079 841 42 43, yvan.schmidt@cbre.com

François Yenny, Senior Director: 021 560 27 16, francois.yenny@cbre.com

Partenaires

État de Vaud, Direction générale du territoire et du logement:

Pierre Imhof, 021 316 74 11, info.dgtl@vd.ch

Observatoire BCV de l'économie vaudoise:

Jean-Pascal Baechler: 021 212 22 51, jean-pascal.baechler@bcv.ch

Fédération vaudoise des entrepreneurs:

Georges Zünd: 021 632 10 00, georges.zund@fve.ch

Société coopérative d'habitation Lausanne:

Marc Demierre: 021 544 00 00, m.demierre@schl.ch