



# Logements vaudois : vers l'abondance?

Présentation du 1<sup>er</sup> juin 2017

Yvan Schmidt

# Remerciements

---

Partenaires



**entrepreneurs!**  
fédération vaudoise

 association **romande**  
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Editeur

**Observatoire BCV de l'économie vaudoise**

# Rétrospective et objectifs

Thésaurisation / Taux de vacance / Goulet d'étranglement / Production attendue

2007



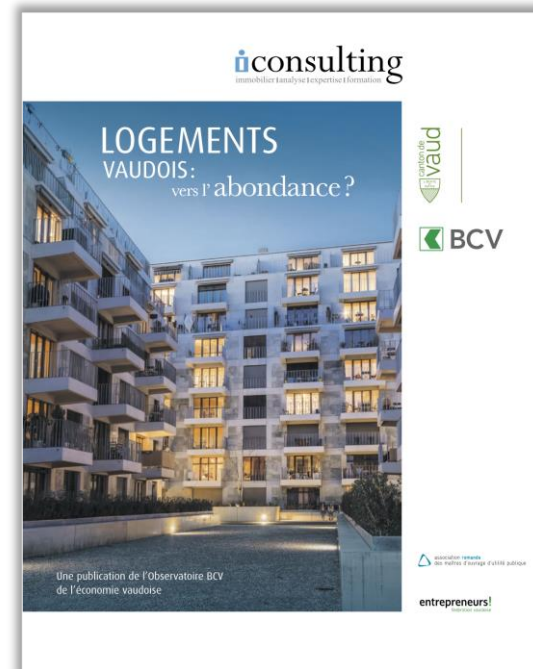
2011



2014



2017



- Analyser les évolutions des trois dernières années
- Les questions principales :
  - Quid des projections faites en 2014 (fin du goulet d'étranglement)?
  - Quelle offre foncière nouvelle à terme?
  - Quels équilibres entre offre et demande pour le marché du logement?

---

# Conditions cadre



# En résumé

---

## 2014

Economie en croissance

Emploi stable

Taux de vacance : 0,6%

Prix à la hausse

Volant anti-cyclique

Octroi crédit : fonds propres 10%

Votation : immigration

**Révision LAT**

## 2017

4<sup>e</sup> adaptation du PDCn

Blocage plans d'affectation

Stock de terrain constructible  
revu pour correspondre à 20 ans

Contrainte des surfaces d'assèchement  
qui accroît la complexité du processus

Economie en ralentissement

Emplois touchés selon secteurs

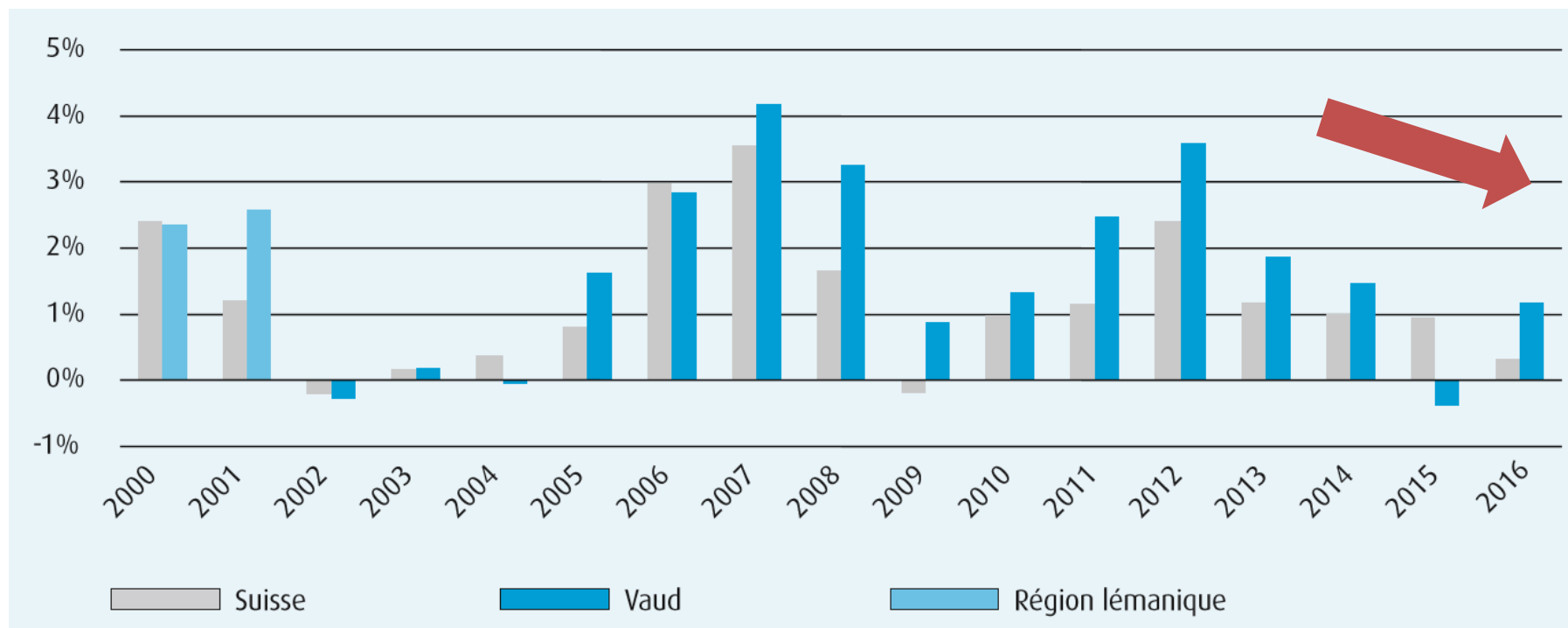
Taux de vacance : 0,8%

Location : prix stables

Achat : prix à la baisse

# Situation économique

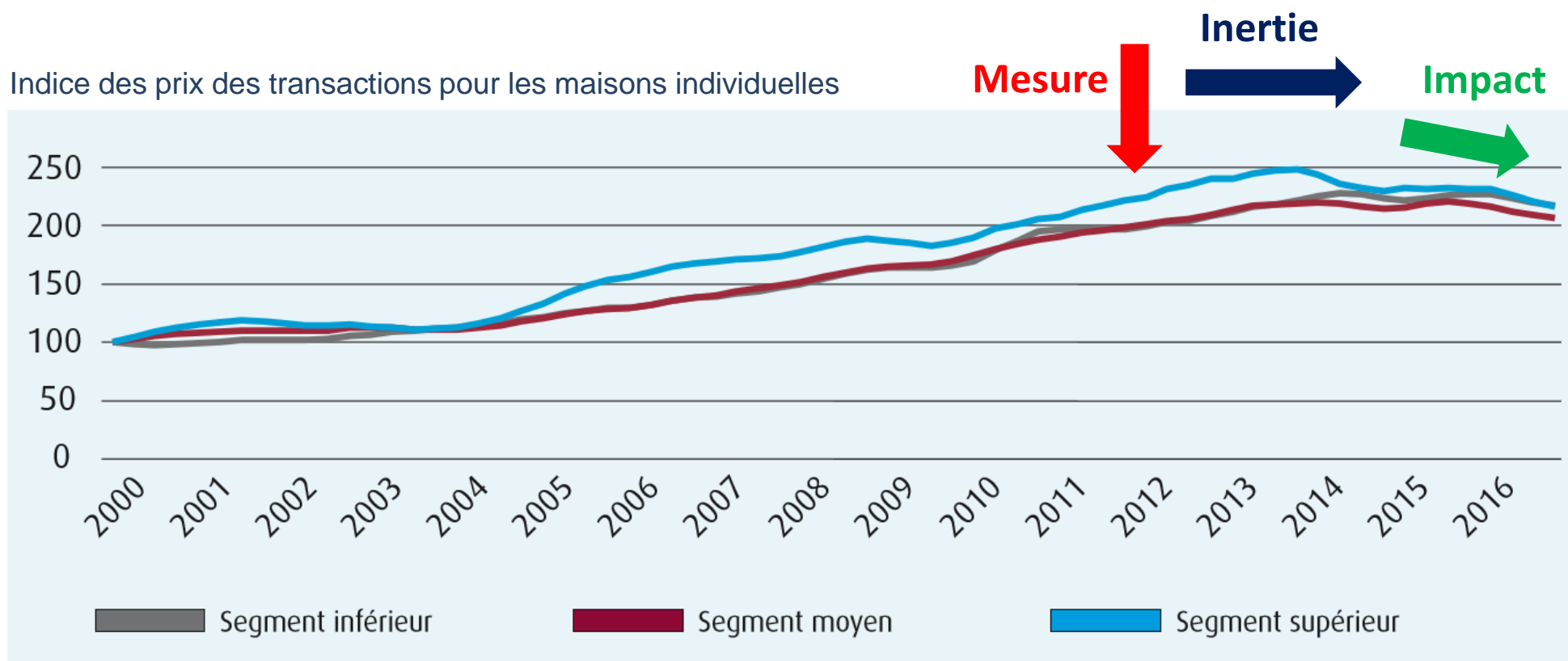
Variation annuelle du nombre d'emplois



- Ralentissement de la croissance économique et des créations d'emplois
- Nouvel emploi = nouveau ménage  $\Rightarrow$  Diminution de la croissance des ménages

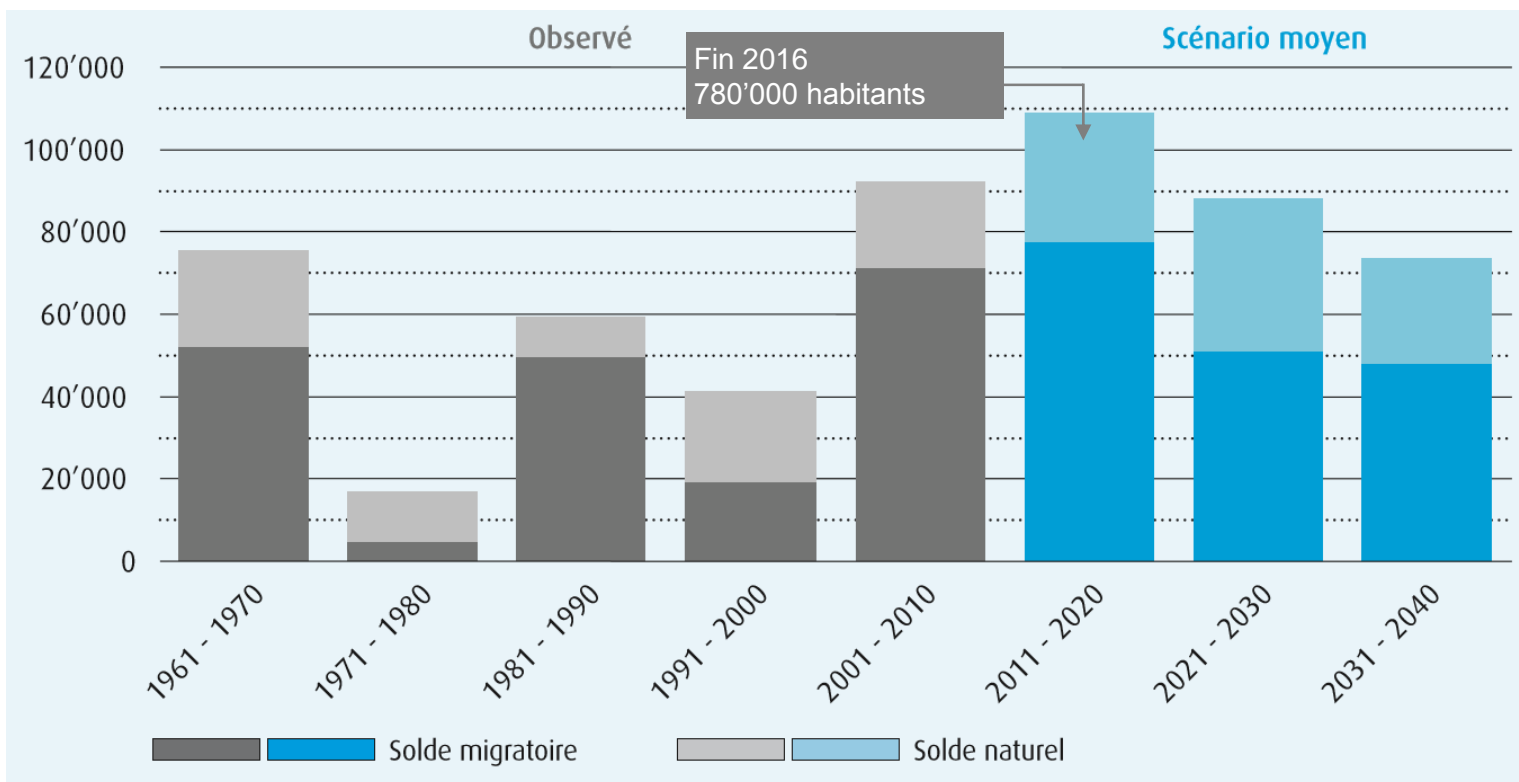
# Evolution des prix

- Location : stabilité des prix
- Propriété et notamment maisons individuelles = baisse consécutive au durcissement des règles d'octroi (limitation 2e pilier)



# Prévisions démographiques

Evolution de la population et prévisions démographiques



Horizon 2030:  
Scénarios

**Haut:**  
940'000 habitants

**Moyen:**  
870'000 habitants

**Bas:**  
805'000 habitants

- Croissance importante depuis le début des années 2000 induite par une économie dynamique
- Scénario haut = référence pertinente à retenir pour s'assurer d'avoir dans tous les cas la capacité à produire



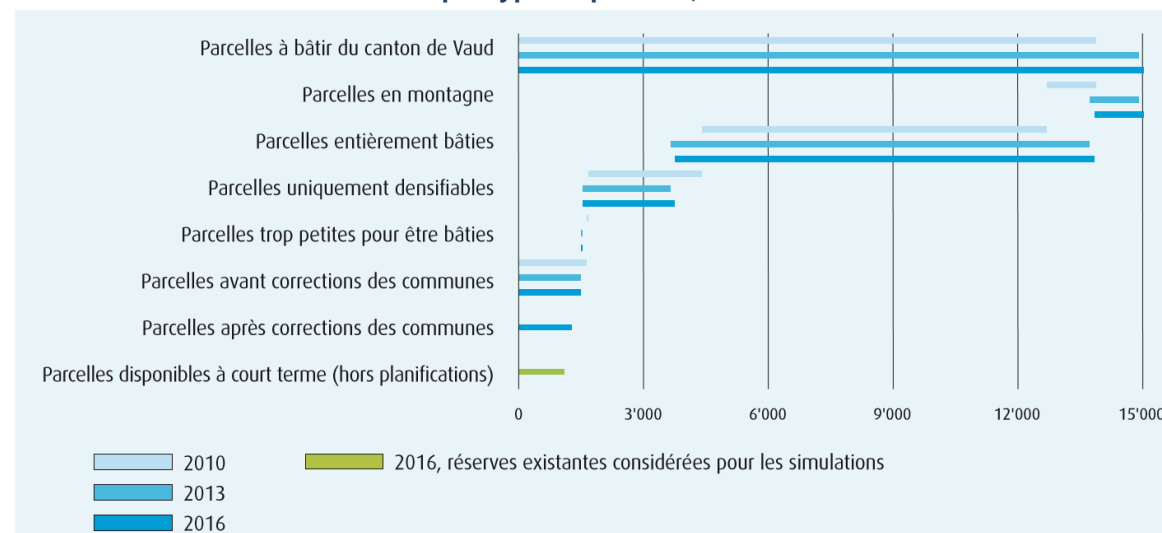
---

# Principaux résultats

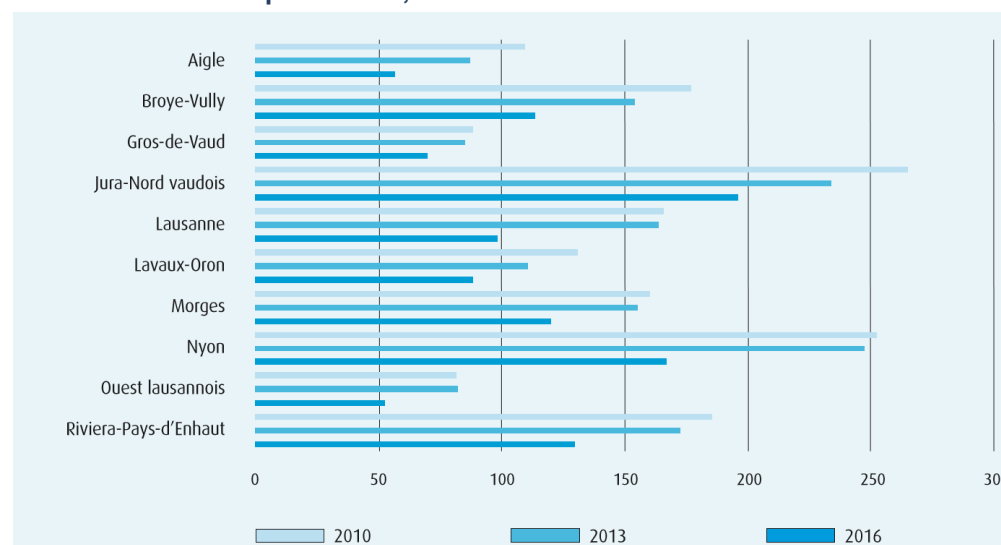
# Terrain constructible disponible à court terme

- Avec les règles imposées par la révision de la LAT, la zone à bâtir a diminué
- Une certaine quantité de terrain n'est pas disponible, car intégrée dans des nouveaux plans d'affectation
- Le terrain disponible à court terme représente environ 1'000 hectares
- Pour ces réserves, postulat de taux de thésaurisation réduit de 65% à 20%.

Schéma en cascade des surfaces par type de parcelle, en hectares

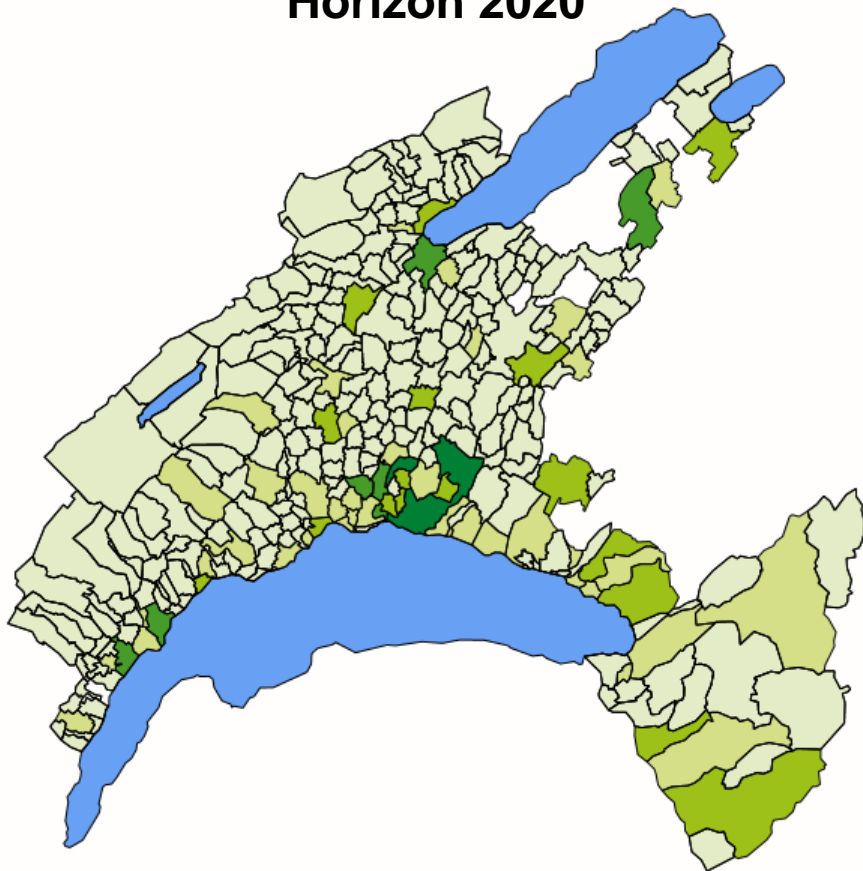


Réserves de terrain par district, en hectares

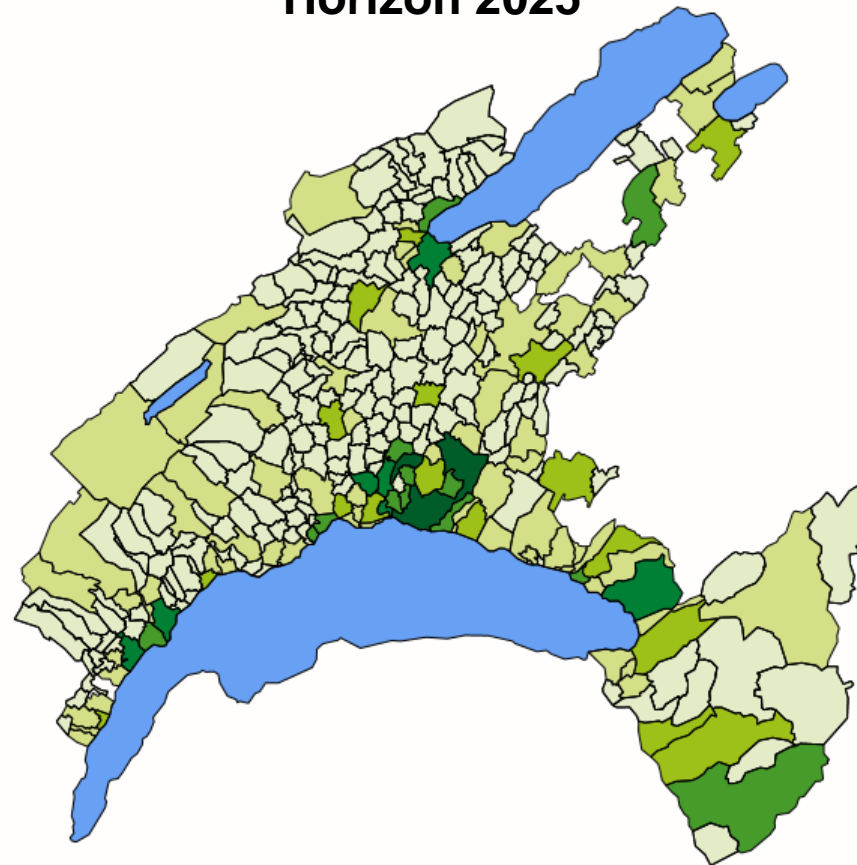


# Surfaces bâties issues de la planification territoriale

Horizon 2020



Horizon 2025



## Nouvelles SBP

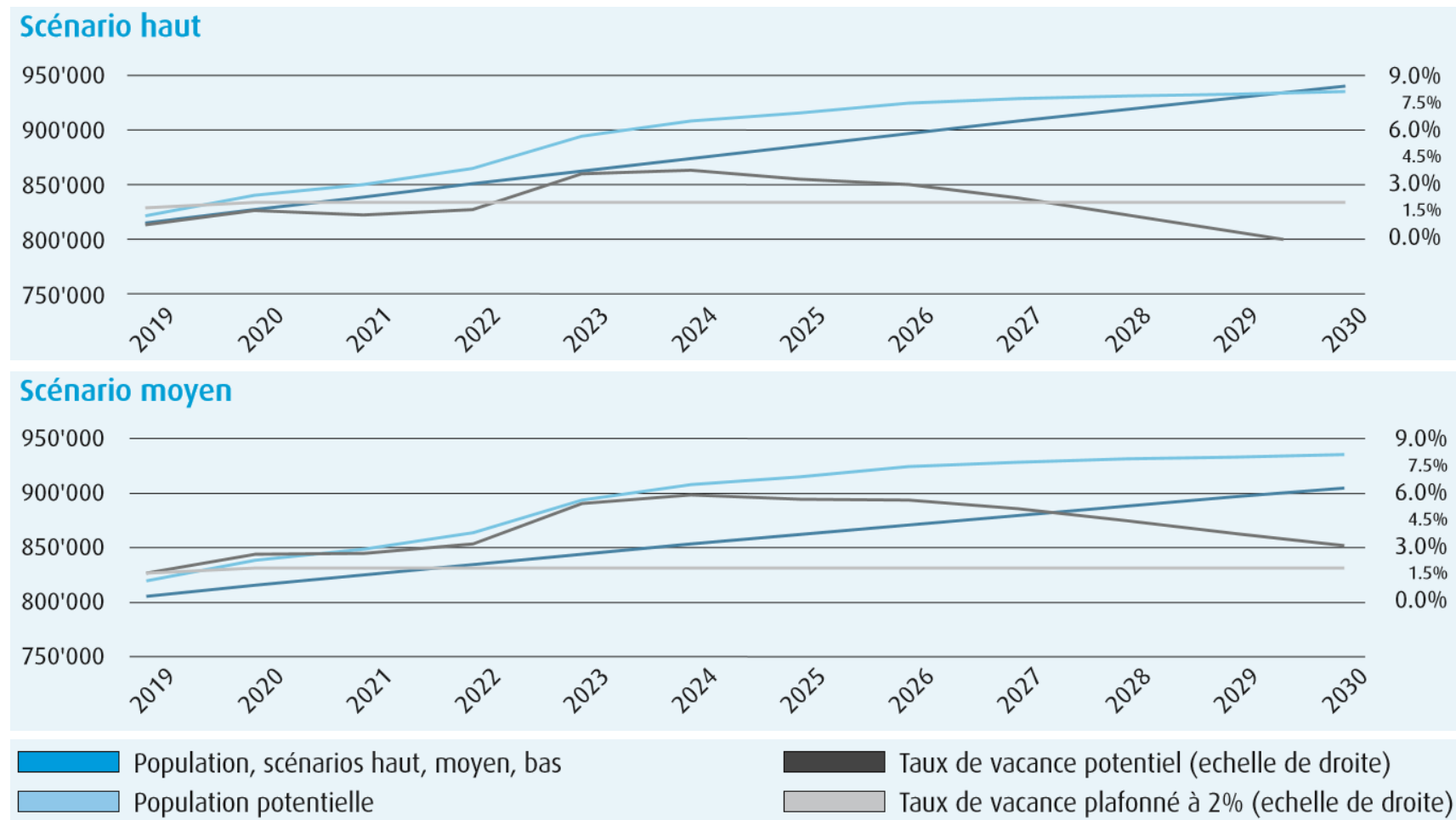
 0 m <sup>2</sup> - 5'000 m <sup>2</sup>	 100'000 m <sup>2</sup> - 200'000 m <sup>2</sup>
 5'000 m <sup>2</sup> - 50'000 m <sup>2</sup>	 200'000 m <sup>2</sup> - 500'000 m <sup>2</sup>
 50'000 m <sup>2</sup> - 100'000 m <sup>2</sup>	 500'000 m <sup>2</sup> - 1'300'000 m <sup>2</sup>



Les développements futurs sont essentiellement concentrés dans les agglomérations et centres régionaux

# Evolutions potentielles du taux de vacance

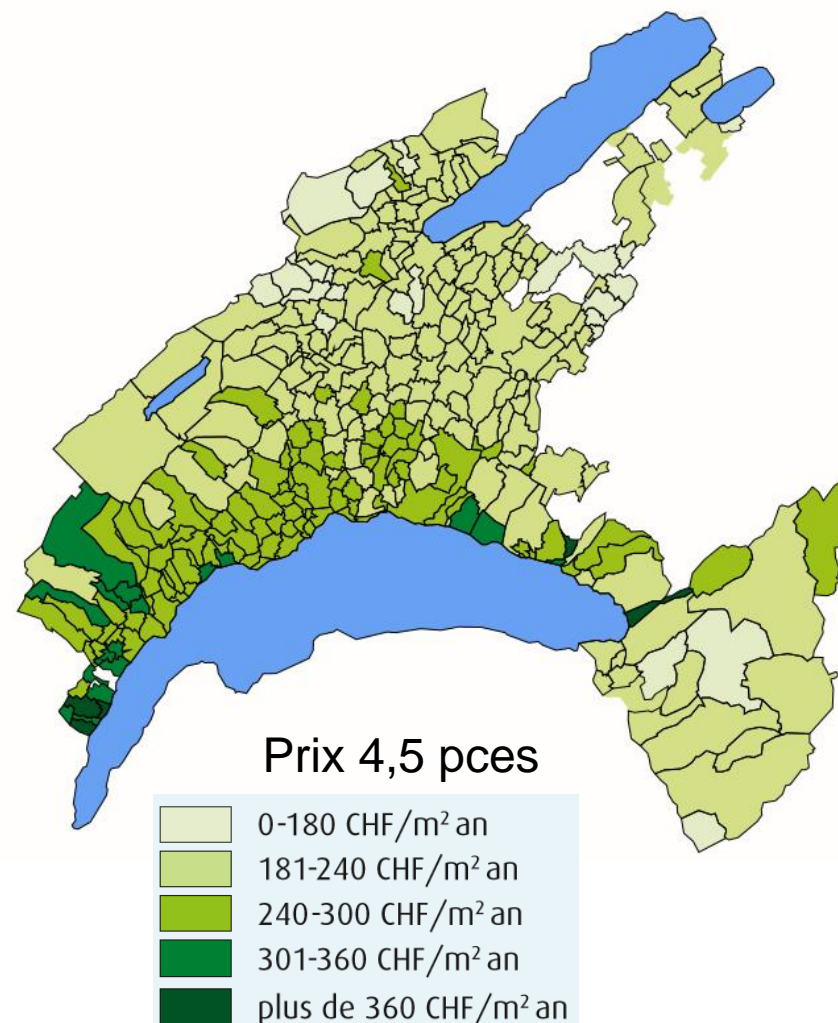
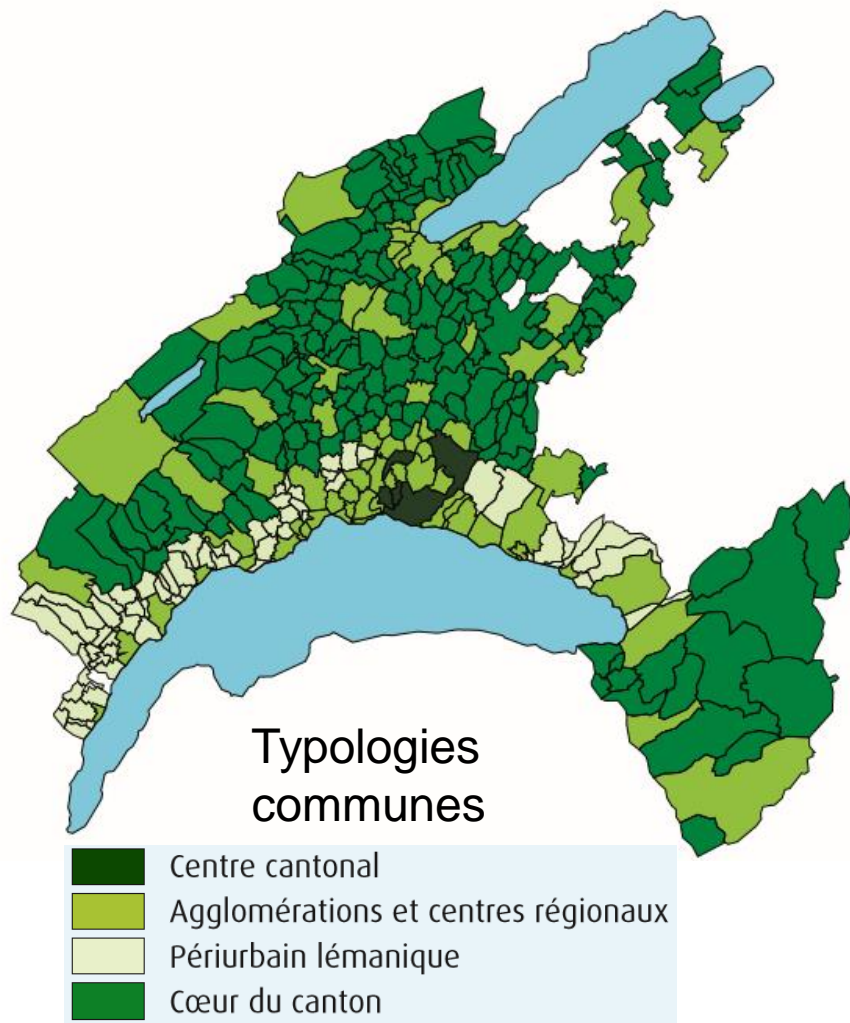
Simulation de l'évolution de la population et du taux de vacance potentiel entre 2019 et 2030



Après de nombreuses années de pénurie, un risque de suroffre à terme existe si les développeurs devaient réaliser tous les projets dès qu'ils auront été autorisés.

# Analyse de la demande

Deux facteurs de choix : les aspirations résidentielles + la capacité économique



# Types de ménages qui habitent des logements neufs

Les parts des types de ménages qui habitent dans les logements neufs diffèrent de celles des ménages dans la population vaudoise.

Les ménages qui occupent les logements neufs sont majoritairement (57%, cercles orange) des couples et des familles en début de parcours résidentiel. Au niveau de la population globale, les ménages les plus représentés sont les personnes seules (41%, cercle bleu).

Type de ménage	Part dans la population vaudoise	Part dans les logements neufs
Jeune célibataire	23%	7%
Célibataire âge moyen	18%	7%
Célibataire 3 <sup>e</sup> âge	9%	3%
Célibataire 4 <sup>e</sup> âge	6%	2%
Jeune couple	2%	14%
Couple âge moyen	8%	12%
Couple 3 <sup>e</sup> âge	7%	7%
Couple 4 <sup>e</sup> âge	2%	1%
Jeune famille 1 ou 2 enfants	5%	19%
Famille âge moyen 1 ou 2 enfants	11%	18%
Jeune famille 3 enfants et plus	1%	3%
Famille âge moyen 3 enfants et plus	2%	3%
Famille monoparentale	7%	3%

# Revenus annuels de quelques types de ménages

Selon la définition usuelle, la classe moyenne représente 60% de la population.

Il y a cependant des écarts importants entre les revenus bas et hauts de la classe moyenne.

**Classe moyenne**

Type de contribuable	D5	D15	D25	D35	D45	D55	D65	D75	D85	D95
Jeune célibataire	0	6'400	15'000	23'900	33'400	40'200	46'300	53'200	62'500	88'400
Célibataire âge moyen	9'700	22'000	32'100	41'200	49'300	56'200	63'700	73'800	88'700	132'500
Célibataire 3 <sup>e</sup> âge	15'800	21'600	26'100	32'900	39'300	46'200	54'700	64'100	77'600	112'800
Jeune couple	15'400	38'300	51'300	62'700	74'500	86'600	99'900	113'500	139'100	192'100
Couple âge moyen	26'000	51'200	64'800	75'700	85'300	95'700	106'900	123'900	154'400	254'100
Couple 3 <sup>e</sup> âge	34'600	48'300	58'600	68'600	77'400	86'300	97'600	114'400	140'200	220'900
Jeune famille 1 ou 2 enfants	36'900	54'100	64'700	73'900	82'000	89'600	100'500	113'300	136'100	208'100
Famille âge moyen 1 ou 2 enfants	41'400	63'300	78'800	90'700	102'900	115'300	129'700	154'700	200'800	353'900

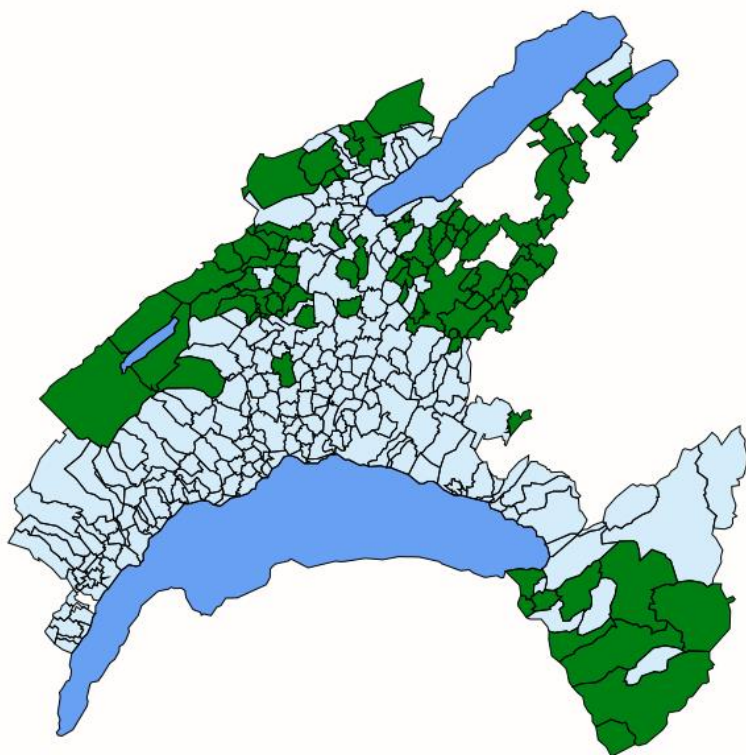
**Ecart entre D25 et D75**  
→ env. 2x



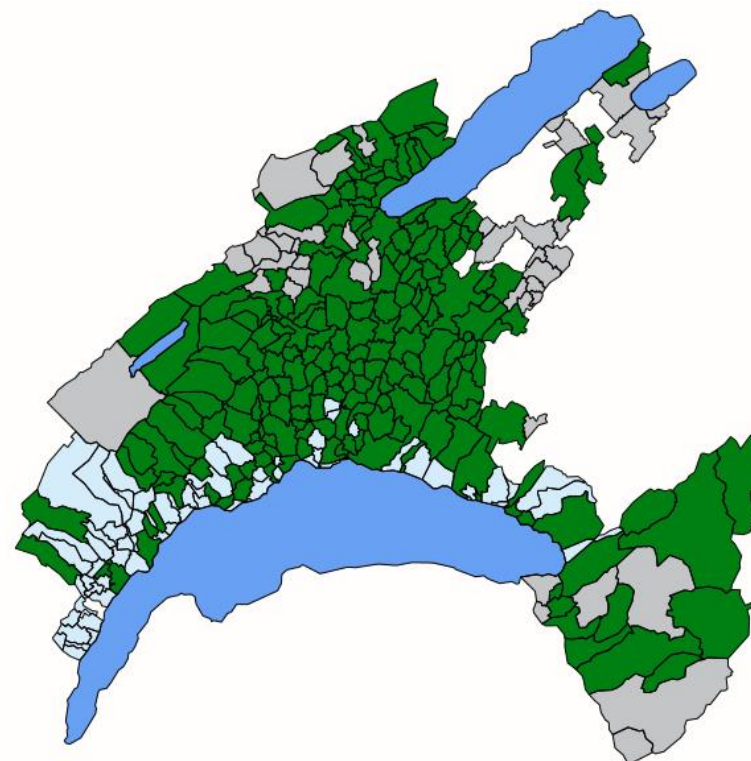
# Adéquation de l'offre

Test : taux d'effort entre 18% à 25% - famille avec 1 à 2 enfants  $\Rightarrow$  4,5 pièces neuf de 110 m<sup>2</sup>

Bas de la classe moyenne (décile 35)



Milieu de la classe moyenne (décile 55)



pas accessible      accessible      pas recherché



# Conséquences possibles et recommandations

---

- Après une longue période de pénurie, le marché vaudois devrait tendre vers un équilibre durable.
- La révision de la LAT a provoqué des blocages inopportuns par un traitement insuffisamment nuancé, ce qui a ralenti le retour à une situation d'équilibre.
- La limitation de l'utilisation du 2<sup>e</sup> pilier a fortement diminué la demande et par conséquent les prix des logements en usage propre. Cela a mis le marché du locatif sous une pression accrue.
- L'offre devra donc être bien pensée pour être qualitativement adaptée aux attentes des ménages et les développeurs devront soigneusement prendre en considération une concurrence accrue afin de positionner au mieux leurs projets, voire d'en ralentir certains.
- Au niveau de l'aménagement du territoire, les stocks seront globalement suffisants à un horizon de 15 ans, mais ils devront quand même être renouvelés suffisamment rapidement pour éviter l'apparition à terme d'une nouvelle situation d'offre insuffisante, car une offre réellement disponible en suffisance reste le meilleur moyen de contenir le niveau des prix.

---

**Merci de votre attention**

**i**consulting  
immobilier | analyse | expertise | formation

[www.iconsultingsa.ch](http://www.iconsultingsa.ch)

