

LOGEMENTS VAUDOIS: vers l'abondance ?

Une publication de l'Observatoire BCV
de l'économie vaudoise



Cette étude a été réalisée par i Consulting avec le soutien éditorial, logistique ou financier de l'Etat de Vaud, de la BCV, de la Fédération vaudoise des entrepreneurs et l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Tous sont présentés ci-dessous.

i Consulting

i Consulting est une société de conseil en immobilier active au plan romand et partenaire de la société alémanique Fahrländer Partner. Créée en 2008, elle réunit trois partenaires et emploie douze collaborateurs spécialisés. Ses services vont de l'étude de marché à l'expertise en passant par la formation et la planification stratégique pour les administrations publiques.

Etat de Vaud

Les missions de l'Etat de Vaud au service de la population couvrent de multiples domaines. En matière d'aménagement du territoire, il veille à assurer un cadre de vie agréable, tout en favorisant une utilisation durable et mesurée du sol, ainsi que le développement de son dynamique pôle économique. Il a aussi fait de la lutte contre la pénurie de logements l'une de ses priorités.

BCV

La BCV est la cinquième banque universelle en Suisse et la première banque du canton de Vaud. Ses produits et services sont aussi bien destinés aux entreprises qu'aux particuliers. Contribuer, grâce aux études de l'Observatoire BCV de l'économie vaudoise, à la connaissance du tissu économique vaudois fait également partie de ses apports à la vie du canton.

Fédération vaudoise des entrepreneurs

La Fédération vaudoise des entrepreneurs, la plus importante association patronale de la construction dans le canton de Vaud, offre ses prestations de services à près de 2800 entreprises du gros œuvre, du second œuvre et de la construction métallique. Elle gère en outre l'Ecole de la construction, le seul centre de formation en Suisse où sont réunis tous les métiers du bâtiment.

Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

L'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique a pour but de promouvoir la construction et la rénovation de logements à loyer abordable. Elle soutient ses membres et futurs membres pour toutes les questions, de gestion immobilière et autres, rencontrées dans le cadre d'une entité à but non lucratif. Elle compte près de 280 membres pour un total de 25'000 logements.

Sommaire

REMERCIEMENTS	Page 3
PRÉAMBULE	4
RÉSUMÉ	6
1. CADRE GÉNÉRAL	13
1.1. La planification territoriale	13
1.2. Situation économique	14
1.3. Offre – Marché immobilier	16
1.4. Demande – Population	18
2. INVENTAIRE DES RÉSERVES FONCIÈRES	23
2.1. Réserves existantes	23
2.2. Réserves futures	26
3. RÉSULTATS ATTENDUS DE LA RENCONTRE DE L’OFFRE ET DE LA DEMANDE	31
3.1. Paramètres des calculs	31
3.2. Rencontre offre / demande selon différentes hypothèses	37
3.3. Conséquences sur le marché immobilier	41
4. CONCLUSION	42

Remerciements

Nous souhaitons ici relever l'engagement des partenaires, qui nous ont permis de réaliser ce quatrième volet d'une série d'études qui donne une lecture prospective et transparente du marché immobilier vaudois. Leur soutien bénéficie à l'ensemble des acteurs impliqués dans le développement de logements dans le canton. En cela, ils contribuent à permettre de mieux penser la planification de la production.

Nous remercions en particulier le Service du développement territorial et Statistique Vaud, qui ont mis leurs données à notre disposition, ainsi que la Division logement.

Préambule

Avec son titre «Vers la fin de la pénurie?», la troisième étude de cette série consacrée à la situation sur le marché vaudois du logement mettait en évidence en 2014 la perspective d'une détente d'ici à la fin de la décennie. La mise en zone à bâtir d'une grande quantité de terrains qui se dessinait à moyen terme devait permettre la mise sur le marché d'une quantité importante de logements. Cependant, entre-temps, les conditions ont sensiblement évolué et les auteurs de cette suite d'études, Yvan Schmidt et François Yenny d'i Consulting, se sont à nouveau penchés sur les perspectives d'évolution du marché vaudois du logement.

Les évolutions sont de plusieurs natures. Législative d'abord: en particulier, la mise en œuvre de la révision de Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, approuvée par le peuple en mars 2013, a induit certains blocages temporaires. En revanche, la situation devrait se débloquer avec la révision du Plan directeur cantonal. L'accès à la propriété est aussi devenu plus difficile. En raison du niveau élevé atteint par les prix, mais aussi de l'évolution de la réglementation. Les critères d'octroi de crédits hypothécaires pour l'achat de logements à propre usage se sont resserrés, notamment par la limitation de l'utilisation du 2^e pilier. A l'inverse, le bas niveau des taux d'intérêt et le manque d'alternatives de placement ont rendu le marché locatif plus attrayant pour les institutionnels. Des particuliers ont aussi investi dans la pierre en achetant des appartements en PPE à mettre en location. La baisse de régime de l'économie vaudoise, en raison par exemple de la problématique de la cherté du franc par rapport

à l'euro, ainsi que le ralentissement attendu de la dynamique démographique jouent aussi un rôle.

Dans cette quatrième étude de la série, les auteurs se sont donc attelés à quantifier l'impact des divers changements législatifs sur la production attendue et à proposer une appréciation objective de la situation. Ce, grâce à l'établissement d'un bilan des disponibilités foncières, additionnées aux terrains qui seront nouvellement mis à disposition, le tout comparé à la demande attendue ces prochaines années. L'étude a aussi cherché à apprécier l'aspect qualitatif de la production attendue au regard des besoins et capacités économiques des ménages. Avec pour conclusions que l'augmentation de la production de nouveaux logements se confirme, mais aussi que tenir compte de la structure des ménages pour planifier les logements en adéquation avec les besoins et les aspirations de ces derniers est nécessaire pour éviter une création de vacance inadéquate. D'où le titre: «Logement vaudois: vers l'abondance?»

Cette étude, comme les précédentes, est éditée par l'Observatoire BCV de l'économie vaudoise et bénéficie du soutien d'acteurs essentiels de la vie économique du canton : l'Etat de Vaud, la BCV, la Fédération vaudoise des entrepreneurs et l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Le premier volet de cette série, sorti de presse en 2007, « Vers une pénurie structurelle de logements? », a mis en évidence le risque d'un goulet d'étranglement sur le marché immobilier vaudois et la cause de ce dernier, à savoir la thésaurisation des terrains, phénomène sous-estimé à l'époque. Publiée en 2011, « Logements vaudois : analyse de la pénurie » a apporté une compréhension plus fine des fondamentaux du marché et du phénomène de thésaurisation, et permis une meilleure prise en compte de ce dernier et de la disponibilité réelle de logements. En 2014, « Logements vaudois : vers la fin de la pénurie » a montré qu'une détente se dessinait, mais aussi qu'il existait un risque que la production de logements soit supérieure à la demande.

Résumé

La mise en œuvre dans le canton de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a ralenti la détente sur le marché vaudois du logement mais ne l'a pas stoppée, et la fin de la pénurie se dessine à l'horizon 2020. Cette nouvelle étude confirme ainsi, moyennant le retard induit par cette mise en œuvre les conclusions de la précédente étude de cette série publiée en 2014. Elle met en évidence un nouvel enjeu : dans un marché plus équilibré, voire présentant un risque de suroffre, comment faire coïncider l'offre de logements et les aspirations des ménages. Cet enjeu explique le titre « Logement vaudois : vers l'abondance ? »

Il est recommandé au lecteur souhaitant se plonger directement dans les chapitres exposant les résultats en détail de lire au préalable la description de la méthode dans l'encadré des pages 10 et 11.

Au printemps 2014, le troisième volet de cette série d'études consacrée à la situation sur le marché vaudois du logement mettait en évidence la perspective d'une fin de la pénurie que connaît le canton depuis le début du millénaire. A cette époque débutaient aussi les discussions en vue de la mise en œuvre de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), acceptée en votation une année auparavant. Ce que certains craignaient à l'époque s'est réalisé : cette mise en œuvre – qui passe notamment par une 4^e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) – a induit de nouveaux blocages et conduit à un redimensionnement à la baisse des réserves foncières du canton.

Trois ans après, la fin du processus est en vue, mais il est clair que la révision de la LAT a un impact profond sur la planification territoriale cantonale. Celle-ci intègre désormais une gestion beaucoup plus stricte du territoire bâti, rendu plus complexe encore par la problématique des surfaces d'assolement.

Ces bonnes terres cultivables font l'objet d'un inventaire restrictif sur lequel la Confédération veille. Autre source de complexité croissante : le cumul de nouvelles normes renchérit les coûts de construction – comme ceux de rénovation – et oublie que la notion de durabilité devrait aussi prendre en compte les aspirations des ménages.

Des évolutions importantes depuis 2014 sont aussi à observer sur le plan économique. Si le canton de Vaud tire toujours son épingle du jeu dans un contexte global morose, la situation s'est quelque peu dégradée, en raison notamment d'un franc toujours fort. Les créations d'emplois sont en baisse et la hausse de la population a ralenti. Du côté du marché immobilier, l'offre s'est un peu étoffée, ce qui se traduit par un taux de vacance qui augmente lentement : à 0,7% en juin 2016, il reste cependant toujours au-dessous de 1,5%, correspondant à un marché équilibré. Du côté des prix, les loyers sont stables depuis maintenant presque deux ans,

alors que les prix des logements en propriété ont connu une baisse relativement importante. A côté du développement de l'offre et du tassement de la dynamique démographique, d'autres facteurs sont en cause : des prix élevés, le fait qu'un nombre important d'anciens candidats à la propriété soient entre-temps devenus propriétaires et le durcissement des règles d'octroi de crédit, en particulier la limitation de l'utilisation du 2^e pilier.

Cette étude refait le point sur les perspectives d'évolution du marché vaudois du logement, en intégrant ces changements. L'évaluation des perspectives futures se base sur le croisement de l'évolution de l'offre et de la demande, complétées par une analyse intégrant les capacités économiques et les préférences des ménages.

L'offre se base sur les réserves foncières disponibles à court terme et dans le futur, issues de nouveaux plans d'affectation. Pour les premières, l'inventaire a intégré le redimensionnement induit par la révision de la LAT et plusieurs facteurs correctifs permettant d'avoir une vision proche de la réalité. Pour les secondes, le calendrier de production élaboré dans l'étude précédente a été réutilisé en y intégrant les contraintes temporelles induites par la révision du Plan directeur cantonal (PDCn), conséquence de la révision de la LAT. En outre, il a été considéré que la totalité du potentiel envisagé ne pourra pas être mobilisée à l'horizon de 15 ans, notamment à cause de la multiplication des recours qui portent en particulier sur la densification.

En ce qui concerne la démographie, les données considérées ici sont les dernières prévisions de Statistique Vaud. Par rapport aux précédentes, elles tablent sur une progression de la population plus rapide, mais qui n'en marque pas moins un ralentissement au cours du temps. La production de logements simulée sur la période 2017-2030 a été

comparée aux trois scénarios de Statistique Vaud. Le scénario haut, sur lequel le canton s'est basé pour quantifier les besoins futurs, le scénario moyen, qui permet une comparaison avec les résultats de 2014, et le scénario bas. Les résultats de cette étude peuvent donc être nuancés en fonction du scénario dont se rapprochera l'évolution réelle.

Malgré les évolutions et les nouvelles restrictions, les résultats du croisement de l'offre et de la demande vont dans le même sens que ceux de la précédente étude en 2014. Premier constat : les réserves foncières sont suffisantes pour loger ses futurs nouveaux habitants et la fin du goulet d'étranglement évoquée dans les deux premières études de cette série, en 2007 et 2011, est ainsi en vue. Avec un bémol : par rapport au scénario haut, si l'évolution de la population suit ce dernier, de nouvelles tensions pourraient survenir vers 2030 en l'absence de nouveaux projets d'aménagement.

Concrètement, les réserves foncières correspondent à un potentiel maximal de construction de près de 80'000 logements d'ici à 2030, c'est-à-dire d'accueil de 160'000 personnes. Ce chiffre est supérieur aux 95'000 et 125'000 habitants supplémentaires attendus d'ici là par Statistique Vaud dans ses scénarios bas et moyen et en ligne avec les 160'000 nouveaux habitants du scénario haut. Encore peu de temps et la dynamique entre offre et demande va s'équilibrer sous l'effet du rattrapage du déficit de production accumulé durant plusieurs années. Mais elle pourrait aussi s'inverser : un risque de suroffre – même s'il n'est que provisoire avec le scénario haut – ne peut être exclu.

Dans le deuxième volet de l'analyse, ce risque de suroffre est matérialisé et quantifié via un « taux de vacance potentiel ». Il s'agit du taux de logements vacants hypothétique simulant ce qui serait observé si l'entier des réserves était construit sans

retard, sans contrainte et sans adaptation aux conditions du marché. Dans les trois scénarios, le risque d'excès d'offre est moins marqué qu'il y a trois ans. Avec le scénario moyen, ce taux de vacance potentiel maximal (6%, vers 2025) s'inscrit à un niveau nettement plus bas que dans l'étude précédente (12%). Cela s'explique par un repli de la quantité de réserves de terrain actuelles et futures et par des prévisions démographiques plus optimistes. Dans le scénario bas également, avec un taux de vacance qui monterait jusqu'à 8%, le risque de suroffre est sensiblement moins élevé que dans l'étude précédente. Le risque de suroffre existe même dans le scénario haut, avec un taux de vacance potentiel maximal qui pourrait monter jusqu'à 4%, avant toutefois de redescendre et de repasser sous la barre des 1,5% à l'approche de 2030.

Dans le troisième volet de cette étude, les résultats de la rencontre entre l'offre et la demande ont aussi été traités sur le plan qualitatif, en considérant l'adéquation entre le niveau des revenus des ménages et le niveau des charges économiques (location et PPE) de logements neufs. Afin de tenir compte des différents lieux auxquels aspirent les ménages, quatre types de communes ont été identifiés. Sur le plan économique, l'analyse montre qu'une partie de la classe moyenne ne pourrait pas accéder à des logements neufs aux prix du marché dans bon nombre de lieux et que des mesures pour les rendre accessibles au plus grand nombre seraient nécessaires si c'est cela qui est souhaité. Il reste cependant important de souligner que cette analyse ne porte que sur les logements neufs et que le parc ancien peut répondre en grande partie aux besoins de la classe moyenne. Il est aussi important de relever que, pour autant qu'il soit possible d'accéder au crédit, la solution des logements en PPE reste plus attractive que la location d'appartements dans un bon nombre de cas.

Après deux décennies de pénurie de logements, le canton s'apprête donc à tourner la page. Avec une situation qui devrait être rééquilibrée sous peu, il est judicieux que le travail important réalisé par l'aménagement du territoire puisse continuer dans une perspective de pérennité de l'équilibre entre offre et demande, ceci tant sur le plan quantitatif que sur celui de l'adéquation de l'offre et de la demande. A court terme, le canton traverse une phase de croissance économique et démographique modérée. A moyen et long terme, selon que la croissance reste peu dynamique ou qu'elle retrouve de l'élan, les conséquences ne sont pas les mêmes. Dans le premier cas, le risque de suroffre rappelle la nécessité d'une production bien pensée pour ne pas se trouver dans une situation d'offre excédentaire. Dans le second cas, le risque d'une nouvelle situation d'offre insuffisante n'est pas exclu à terme. Il conviendra donc de veiller à renouveler suffisamment rapidement les réserves de terrains qui ont été construites.

Pour les développeurs, de nouveaux enjeux viennent ou reviennent au premier plan. D'une part, une situation d'offre excédentaire verrait des immeubles souffrir de taux de vacance trop élevés et mettrait leur équilibre économique en péril. D'autre part, dans un marché détendu, dans lequel le futur acheteur ou locataire a le choix, une attention particulière devra être portée à l'adéquation de la nature de l'offre par rapport à la demande lors de l'élaboration des projets via une analyse qualitative. Les développeurs devront également soigneusement prendre en considération l'offre concurrente attendue, afin d'adapter leurs projets pour répondre de manière ciblée à la demande, voire de ralentir ou de retarder leur mise en œuvre. Ceci, même si le phénomène d'attraction de la demande insatisfaite au cours des dernières années semble se confirmer, avec une croissance de population qui ralentirait mais resterait présente malgré une forte diminution des créations d'emplois.

Plus globalement, le suivi de l'évolution des développements territoriaux et économiques permettra de mieux lire les besoins en matière d'infrastructures et équipements. Dans tous les cas, intégrer l'inertie propre aux développements du territoire et des infrastructures est indispensable. De même qu'éviter des changements – trop rapides et pas suffisamment adaptés aux spécificités régionales – des conditions-cadre qui conduiraient à des blocages, comme cela a été observé avec la révision de la LAT. Et bien entendu, il faut garder à l'esprit que, sans une lecture coordonnée de ces éléments, des périodes de déséquilibre entre offre et demande ne pourront que se reproduire.

De bonnes nouvelles, mais aussi de nouveaux enjeux. Les bénéficiaires de cette évolution sont les habitants de ce canton. S'ils sont encore nombreux à éprouver des difficultés à trouver un logement qui réponde à leurs besoins, à leurs attentes et à leur budget, la détente du marché leur ouvre la perspective de pouvoir bénéficier d'un choix accru.

LA MÉTHODE EN DÉTAIL

1. Déterminer la réserve de terrains théoriquement disponibles à court terme

La liste des terrains théoriquement disponibles à court terme pour la construction, c'est-à-dire situés en zone à bâtir et non construits ou partiellement construits, a été établie grâce à l'analyse des données du Service du développement territorial (SDT) de l'Etat de Vaud et du Système d'information géographique du canton. Elle se base sur les nouveaux stocks estimés en conformité aux exigences de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). En sont exclus les terrains qui sont essentiellement destinés à la construction de résidences à vocation touristique, par exemple à la montagne. La thésaurisation n'est plus considérée comme dans les précédentes études, du fait de la redistribution des quotas de réserves de foncier autorisées. Elle n'est plus que retenue à hauteur de 20%.

Pour le calcul de l'offre à court terme, sont aussi prises en compte les demandes de permis en cours et les autorisations de bâtir récentes afin de tenir en compte l'offre de logements nouveaux à court terme.

2. Déterminer la réserve de terrains disponibles à moyen ou long terme

Cette liste inclut les terrains qui seront nouvellement mis en zone à bâtir ou densifiés dans le cadre de la mise en œuvre du Plan directeur cantonal (PDCn) et de l'aboutissement des planifications communales ou supra-communales, en particulier les projets d'agglomération. Elle a été

établie sur la base du recensement fourni par le SDT. Elle inclut l'état d'avancement des différents projets et les quantités de surfaces de plancher qui y sont prévues. Les nouvelles règles de calcul imposées par la révision de la LAT sont prises en compte, de même que l'entrée en vigueur estimée du PDCn révisé qui permettra la validation de nouveaux plans d'aménagement. Ces stocks n'ont pas été retenus à 100% de leur capacité, principalement en raison des oppositions induisant des réductions de densité dans des plans d'aménagement, ainsi que de délais supérieurs à 15 ans pour rendre certains terrains disponibles. Leur disponibilité théorique a ainsi été diminuée de 10%.

3. Estimer la production attendue

Sur la base de la surface des parcelles constituant les réserves, il est possible d'estimer la surface de plancher qui peut être construite et, en se basant sur une évaluation du besoin de surface d'habitation par personne, le potentiel d'accueil de nouveaux habitants. Les terrains en cours de légalisation (plans directeurs localisés, plans partiels d'affectation ou plans de quartier) sont intégrés à une estimation de calendrier pour la mise sur le marché de ces nouveaux logements.

4. Analyse croisée de l'offre et de la demande

Les étapes 1 à 3 ont permis de déterminer les disponibilités effectives au niveau de chaque commune du canton et d'estimer les surfaces de logements susceptibles d'y être construites à l'avenir. Ces données, combinées à d'autres

LA MÉTHODE EN DÉTAIL

hypothèses, ont été croisées avec le scénario démographique de Statistique Vaud. Les simulations à l'échelle du canton se basent sur les trois scénarios de Statistique Vaud, haut, moyen et bas. Le scénario haut est celui sur lequel le canton s'est basé pour quantifier les besoins futurs, tandis que le scénario moyen permet une comparaison avec les résultats de 2014. Utiliser les trois scénarios permet aussi de nuancer les résultats en fonction de celui dont se rapprochera l'évolution réelle.

Par ailleurs, les données démographiques ont été utilisées au niveau des districts sur la base d'une approche fondée sur les préférences des ménages. L'utilisation de ce modèle permet d'identifier les régions dans lesquelles l'offre pourrait potentiellement être excédentaire et qui pourraient connaître une hausse importante des taux de vacance. Dans ce contexte, c'est le scénario moyen qui a été utilisé.

5. Analyse de l'adéquation entre offre et demande

La production de logements doit répondre aux besoins mais aussi à la capacité économique des ménages, ceci afin d'éviter une production qui ne trouverait pas son public et par conséquent induirait des problèmes financiers pour les développeurs ou ne servirait qu'une partie de la population.

Croiser les niveaux des prix et des revenus, ainsi que cela avait été fait dans l'étude « Logement vaudois: taux d'effort des ménages » réalisée

pour le canton de Vaud, donne des informations sur les localisations où les futurs logements neufs seraient à des niveaux de prix accessibles pour la classe moyenne.

Pour compléter ce tableau qualitatif, il reste cependant important d'intégrer la composante sociologique, soit les aspirations résidentielles des ménages. Celle-ci permet de comprendre quelles sont les qualités recherchées, mais aussi les choix des ménages, qui consacrent une part plus ou moins importante de leur budget au logement ou à d'autres aspects de leur consommation selon leurs préférences. Aussi importantes que soient les contraintes liées à la capacité économique des ménages, il ne s'agit pas des seuls facteurs à prendre en compte pour planifier la production de logements. Les prix mis en relation avec le taux d'effort des ménages donnent ainsi une indication valable à grande échelle, mais pas forcément au niveau du projet individuel.

1 Cadre général

Les principaux facteurs qui influencent aujourd'hui le marché immobilier sont multiples. Si les taux d'intérêt durablement bas soutiennent la demande, l'évolution de la réglementation bancaire a rendu plus difficile l'accès à la propriété de leur logement pour les particuliers, en lien notamment avec la limitation de l'utilisation du 2^e pilier. Dans la construction, de nouvelles dispositions poussent les coûts à la hausse, à l'image de la nouvelle loi sur la protection contre les incendies.

1.1 LA PLANIFICATION TERRITORIALE

Plan directeur cantonal et loi sur l'aménagement du territoire

Au moment d'écrire ces lignes, au printemps 2017, le Plan directeur cantonal (PDCn) adopté en 2007 était en cours de révision consécutivement à la modification de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), approuvée en votation quatre ans plus tôt. Le projet a été transmis au Grand Conseil en automne et le processus devrait pouvoir aboutir à une approbation finale par la Confédération vers la fin de l'année 2017. Ce faisant, le canton finalisera cette révision dans le délai de cinq ans imposé par Berne. Les conditions nouvelles apportent des changements importants et la capacité de développement des communes sera contrôlée de manière stricte. Cette révision du PDCn implique pour une majorité des communes l'obligation de réviser la taille de leur périmètre de zone à bâtir. Autre nouveauté importante: l'introduction d'une taxe sur les plus-values résultant du classement des terrains en zone à bâtir ou d'une évolution de leur affectation, fixée à 20% dans le projet vaudois, soit le minimum prévu par la LAT.

Alors qu'il s'apprête à fêter son 10^e anniversaire, le plan directeur connaît une évolution importante selon

plusieurs aspects avec l'intégration des exigences de la LAT révisée. De nombreux projets correspondant souvent à de grands ensembles de logements, en général combinés à des surfaces d'activités, sont en cours ou en attente du PDCn révisé. Les processus de planification sont complexes et doivent souvent intégrer de nouvelles évolutions, alors même que les travaux d'étude sont engagés depuis plusieurs années. Les normes dans ces domaines induisent des contraintes souvent lourdes au plan économique, ce qui, hors des usuelles oppositions, implique de longs délais jusqu'à l'aboutissement de la construction. Ce calendrier est examiné au chapitre 2.

La concentration du développement dans les centres figurait déjà dans la version initiale du PDCn. La mise en œuvre de la LAT va cependant introduire une restriction. Le canton de Vaud permettait un développement sans limitations pour les périmètres de centre, mais le plafonnement calculé (selon la méthode développée par le canton de Vaud) sur les perspectives de croissance de la population à 15 ans a aussi impacté plusieurs communes centres, qui doivent réviser leur développement à la baisse. La prise en compte d'une projection de calcul des réserves à 20 ans au lieu des 15 initialement considérés a permis en revanche à plusieurs des communes de limiter

les quantités de terrains qu'elles devront sortir de la zone à bâtir.

Surfaces d'assolement

Une complexité supplémentaire s'est ajoutée à cette révision avec la prise en compte des surfaces d'assolement, c'est-à-dire les meilleures terres agricoles. La Confédération impose le maintien d'un stock minimum pour chaque canton, afin de permettre au pays de disposer de suffisamment de terres cultivables en cas de conflit. Conséquence : une nouvelle mise en zone à bâtir impliquera de trouver des compensations s'il s'agit d'un terrain compris dans l'inventaire des surfaces d'assolement du canton. Du fait d'un stock disponible limité, la marge de manœuvre du canton de Vaud est réduite, ce qui rend l'exercice particulièrement compliqué.

Cette limitation est clairement un handicap, même pour des projets d'urbanisation bien situés, c'est-à-dire compris dans les périmètres de centre. A terme, les contraintes liées aux surfaces d'assolement pourraient s'avérer difficilement gérables et constituer un obstacle à la croissance démographique, et donc à la croissance économique.

Si, comme pour Genève, la Confédération devait imposer au canton de Vaud une densification exemplaire avant d'entrer en matière sur une consommation de surfaces d'assolement, la collision entre théorie et pratique deviendrait inévitable. En effet, sur le terrain, il s'avère très difficile de densifier les centres. Ceci, d'une part, parce qu'il faut libérer le foncier de constructions existantes et, d'autre part, parce qu'il s'agit d'une démarche plus onéreuse, ce qui peut donc mettre en péril l'équilibre économique des projets de développement. Par ailleurs, une opposition de la population, qui demande des limitations à la densification, est de plus en plus souvent observée. L'évaluation des stocks projetés théoriquement disponibles doit donc faire l'objet d'un calcul restrictif,

aussi bien sur le plan des quantités que sur celui de l'évolution dans le futur.

Sans remettre en cause la volonté d'assurer l'approvisionnement du pays en cas de conflit, la contrainte liée aux surfaces d'assolement pourrait être assouplie. En tenant compte notamment de l'accroissement des rendements agricoles dans le calcul des réserves minimales, comme le propose Prométerre. Cependant, du côté de la Confédération, une telle démarche ne semble pas à l'ordre du jour.

Développement durable

Comme nous le relevions déjà dans notre précédente étude, la notion de développement « réellement » durable peine toujours à être intégrée. L'attention est portée depuis plusieurs années avant tout sur les éléments environnementaux et il est en général malvenu de remettre en question cette prépondérance pour prendre davantage en compte des éléments économiques ou sociaux. Non seulement l'accroissement des exigences diverses augmente les coûts et pèse de plus en plus lourdement sur les rendements, mais aussi, avec des constructions majoritairement orientées vers les centres des centres, on néglige les aspirations résidentielles d'une partie de la population. Il en ressort qu'une analyse systémique est de plus en plus nécessaire avant de mettre de nouvelles mesures en œuvre, afin de s'assurer de leur durabilité dans un ensemble permettant à tous de vivre de manière harmonieuse.

1.2. SITUATION ÉCONOMIQUE

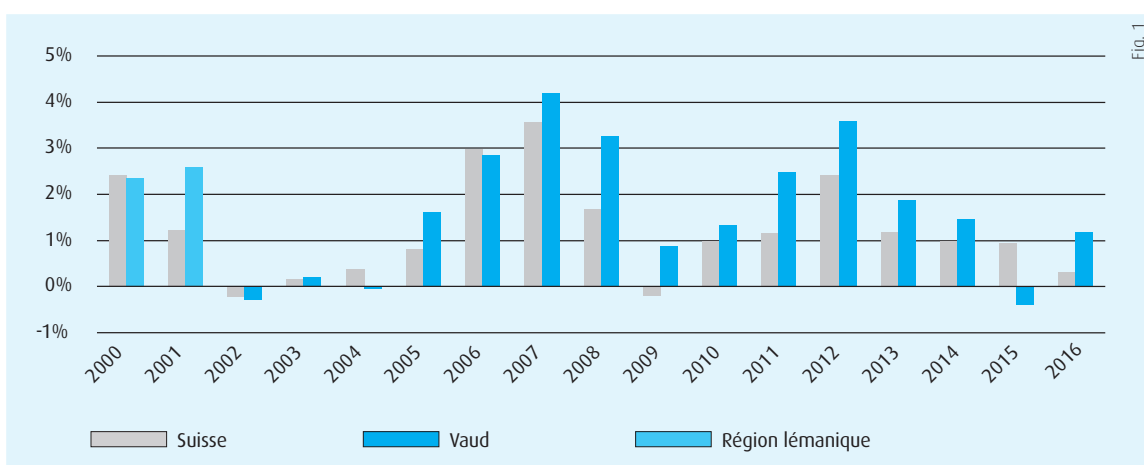
Dans un contexte global qui peine à se remettre de la grande crise économique et financière de 2008-2009, l'économie suisse et vaudoise reste relativement robuste. Le canton de Vaud, comme la Suisse en général, traverse cependant une phase de croissance plus modérée depuis quelques années, liée notamment à la cherté du franc.

Alors que la Banque nationale suisse était parvenue à protéger en partie la Suisse de la situation sur ses marchés d'exportation en imposant un cours plancher à l'euro entre 2011 et 2015, elle ressent maintenant plus fortement les vents encore contraires soufflant hors de ses frontières, et ce, même si ceux-ci ne sont plus aussi forts qu'il y a quelques

refus en votation fédérale de la troisième réforme de l'imposition des entreprises.

Alors que la Suisse jouissait jusqu'à il y a peu d'une bonne réputation pour les entreprises qui souhaitent y développer une activité économique, ces facteurs d'incertitude, qui se rajoutent

Variation annuelle du nombre d'emplois



Source: Statistique Vaud

années. Cette évolution a des effets concrets : les créations d'emplois ont ralenti dans le canton à partir de 2013.

Pèsent aussi sur l'économie vaudoise un certain nombre d'incertitudes issues du débat politique domestique. Notamment, la mise en œuvre de l'initiative « contre l'immigration de masse » et l'accueil par l'Union européenne de la solution imaginée au Parlement étaient toujours, au printemps 2017, quelque peu flous. Le futur de l'imposition des entreprises internationales après l'abandon programmé par la Suisse des statuts spéciaux est, quant à lui, très incertain après le

à la cherté du franc, endommagent l'image de stabilité des conditions-cadres qui ont contribué à l'attrait du canton et de la Suisse. Cela ne peut que participer à induire un ralentissement des investissements et de la croissance. Dans un cas extrême, par exemple le départ de nombreuses entreprises internationales du canton, ces facteurs négatifs pourraient conduire le canton dans une situation qui rappellerait à certains égards celle qu'il a connue dans les années 1990. A l'inverse, à moyen et long terme, si les dossiers économiques internes trouvent une solution et si le rétablissement de l'économie mondiale se poursuit, une amélioration de la situation est envisageable.

1.3 OFFRE - MARCHÉ IMMOBILIER

Vacance

Le marché immobilier a été soutenu par un contexte économique toujours perçu de manière favorable, un marché de l'emploi résistant, des taux d'intérêt bas et une offre de logements toujours insuffisante dans la plupart des régions. Début 2017, il continuait d'être caractérisé par une pénurie de logements, illustrée par un taux de vacance de 0,7% au 1^{er} juin 2016, nettement en dessous du seuil de 1,5%, habituellement considéré comme celui d'un marché équilibré.

De multiples projets sont en cours de développement sur l'ensemble du territoire cantonal. Encore plus pourront être réalisés dans le futur. Cependant, de nombreux investisseurs estiment toujours que les terrains, et donc les opportunités de développement, sont disponibles en nombre insuffisant.

A terme, les ménages devraient être servis, comme les projections le mettront en évidence. Cette offre nouvelle devra donc être calibrée afin de s'adapter aux évolutions de la population respectivement au ralentissement attendu de sa croissance.

Prix par type de logement

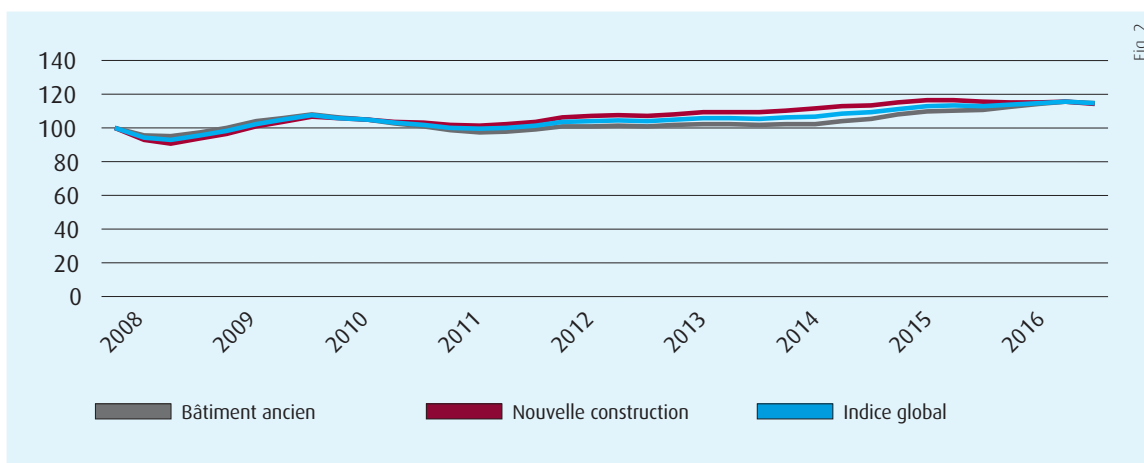
Pour les logements locatifs neufs, les loyers n'ont pas augmenté dans le canton depuis début 2015. Pour les logements anciens, la hausse a été de 6,5% sur la même période. On observe globalement une progression moins rapide des prix, qui est le corollaire d'un taux de vacance à la hausse.

Pour les logements en propriété, la baisse des prix est importante, en particulier pour les maisons individuelles. Depuis les niveaux les plus hauts de 2013-2014, les prix ont baissé de 10% à 15% en fonction des segments.

Les causes sont multiples. Au niveau de l'offre, après avoir été fortement déficitaire durant plusieurs années par rapport à la croissance de la population dans le canton, la mise sur le marché de nouveaux logements s'est montrée plus en phase avec la démographie, ainsi que nous l'évoquions dans notre précédente étude. La légère détente au niveau du taux de vacance observée depuis 2010 en est d'ailleurs l'illustration.

Quant à la demande, la dynamique démographique s'est modérée après 2013, après avoir culminé durant

Indice des loyers



Séries lissées : moyennes centrées glissantes sur trois trimestres.
Source : Fahländer Partner

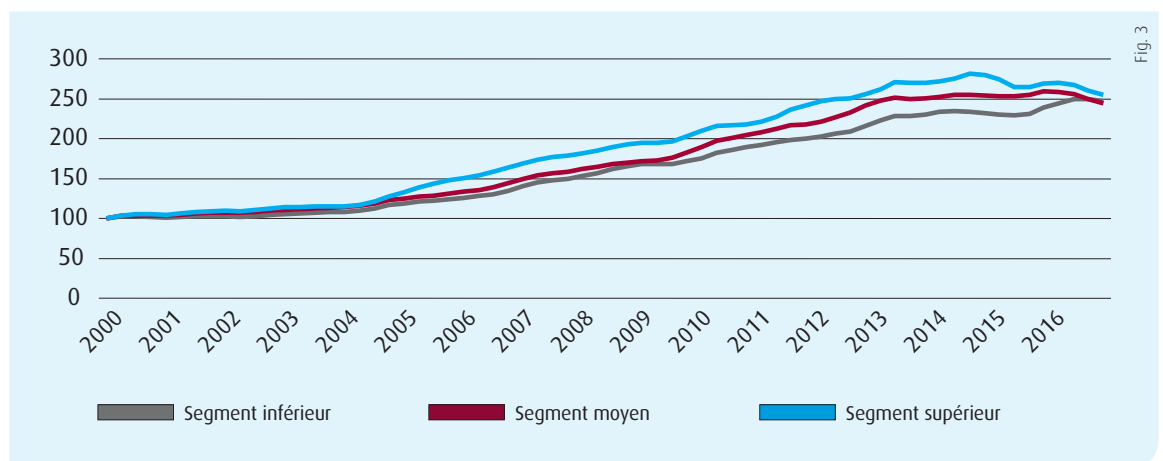
cinq ans à un niveau élevé. Ce point sera développé dans la section suivante. En outre, du fait de la hausse des prix, qui ont été multipliés depuis 2000 par des facteurs de 2 à 2,5 selon les segments, la population des locataires pouvant s'offrir un logement selon les critères d'octroi des banques s'est réduite. Quant à la demande d'une population économiquement aisée pour des objets des segments de prix élevés, elle a faibli, à l'image de ce qui est observé pour les objets de luxe.

Les critères d'octroi eux-mêmes ont été resserrés sur plusieurs points depuis 2012. L'utilisation du 2^e pilier dans le cadre des fonds propres nécessaires pour financer l'achat d'un logement a été limitée, en ce sens que l'acheteur doit apporter au moins 10% de fonds propres ne provenant pas de sa caisse de pension. L'effet de cette exigence a été renforcé par le fait que, dans certains cas, les acheteurs ont dû fournir un supplément de fonds propres par rapport aux 20% demandés usuellement, du fait que les prix ressortant des estimations bancaires étaient plus bas que les prix de vente négociés. Les autorités ont aussi insisté sur le respect par les banques de leur politique d'octroi et le suivi des exceptions qui pouvaient être accordées.

Enfin, l'autorégulation des banques a introduit un délai maximal d'amortissement aux deux tiers de la valeur de nantissement, fixé initialement à 20 ans, puis ramené à 15 ans.

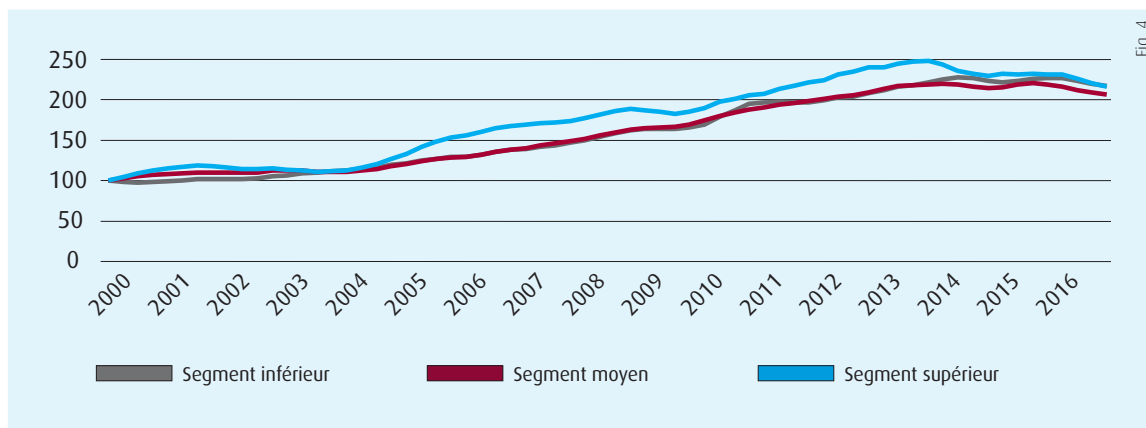
Du fait de l'inertie qui caractérise le marché immobilier, de telles adaptations du cadre réglementaire mettent environ un an et demi à déployer leurs effets et ceux-ci sont maintenant visibles. A ce titre, il est heureux que l'idée avancée en 2012 par le Conseil fédéral de supprimer totalement la possibilité d'utiliser une partie du 2^e pilier pour financer l'achat d'un logement n'ait pas été poursuivie. Une telle mesure aurait vraisemblablement pu conduire à une forte chute des prix de l'immobilier, similaire à ce que l'on peut imaginer en cas d'explosion de bulle immobilière... La question n'est pas ici de déterminer si les prix sont trop élevés ou pas, mais de mettre en évidence qu'une mesure d'une telle ampleur doit faire l'objet d'une réflexion prudente, faute de quoi les conséquences peuvent être très dommageables, ne serait-ce que pour les propriétaires individuels qui vendent leur logement. Dans ce domaine, d'autres mesures moins radicales peuvent permettre d'atteindre les mêmes objectifs, par exemple l'obligation d'un amortissement supplémentaire sur une période donnée.

Indice des prix des transactions pour les appartements en PPE



Séries lissées : moyennes centrées glissantes sur trois trimestres.
Source : Fahrländer Partner

Indice des prix des transactions pour les maisons individuelles



Séries lissées : moyennes centrées glissantes sur trois trimestres.
Source : Fahrländer Partner

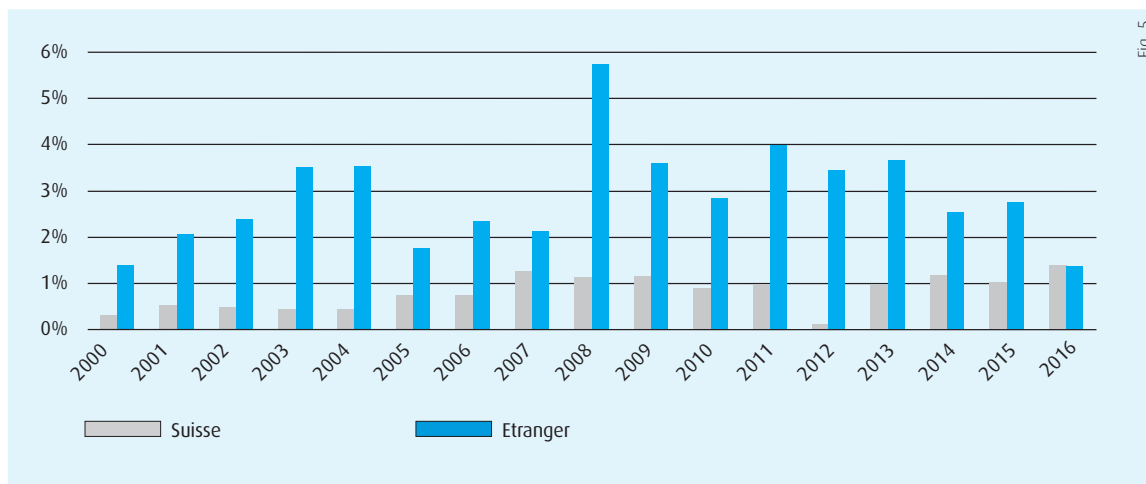
1.4 DEMANDE – POPULATION

Prévisions démographiques

Avec 778'251 personnes résidant sur son territoire à fin 2016, le canton de Vaud est le troisième plus peuplé de Suisse après Zurich et Berne, selon les données de Statistique Vaud et de l'Office fédéral de la Statistique. Cette population résidente permanente se décomposait

en 521'024 personnes de nationalité suisse et 257'227 personnes de nationalité étrangère. Par rapport à 2015, la hausse est de 1,4%, et ce tant pour la population totale que pour les étrangers et les Suisses.

Evolution de la population résidente permanente dans le canton de Vaud, par origine



Source : Statistique Vaud

Depuis une décennie, entre 2007 et 2016, le canton a vu sa population augmenter plus rapidement (+1,7% en moyenne par année) que la Suisse (+1,1%). Cela s'expliquait par un solde migratoire élevé, lié au besoin de main-d'œuvre d'une économie dont la santé contrastait avec la morosité de l'environnement conjoncturel international. L'évolution de ces trois dernières années a été moins marquée que les années précédentes, en raison du ralentissement de la croissance et du repli du rythme des créations d'emplois.

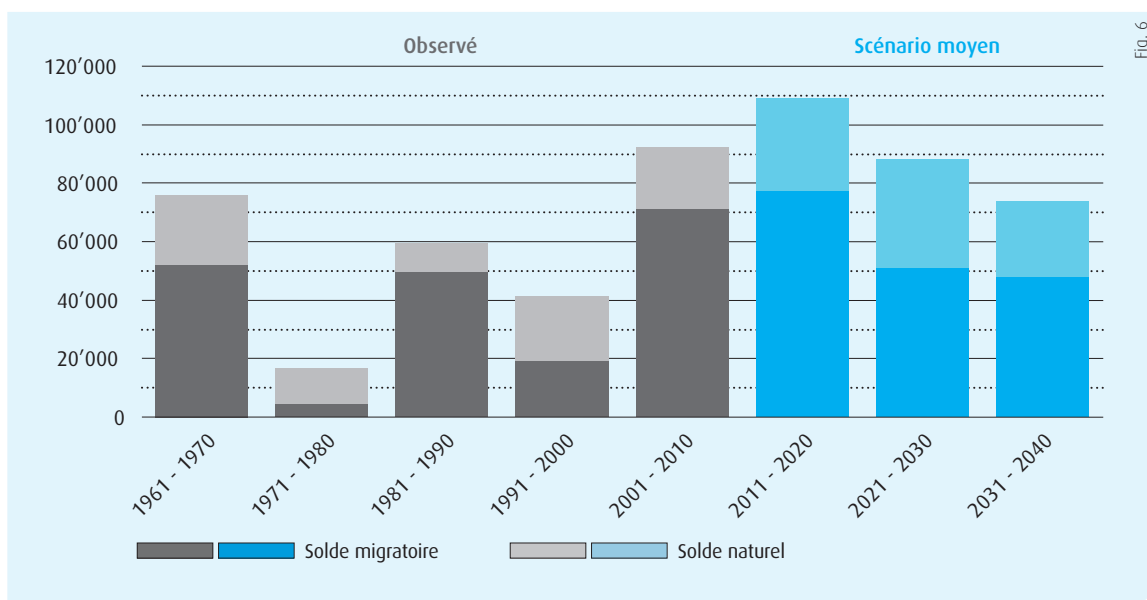
Cette situation illustre le mécanisme de ralentissement de l'immigration en cas de baisse de régime au niveau des créations d'emplois. Ce même phénomène avait d'ailleurs été observé notamment au début des années 1990. Cela pose aussi la question de l'utilité d'une limitation organisée de l'immigration, et ce, d'autant plus que la hausse de la population alimentée par le solde migratoire n'a pas été synonyme de hausse du chômage dans le canton. Au contraire, l'immigration a permis à l'économie suisse

et respectivement vaudoise de trouver les ressources qui lui manquaient et sans lesquelles elle n'aurait pas pu faire face à la demande. A l'inverse, le ralentissement de la croissance économique vaudoise observé depuis 2015 ne s'est pas accompagné d'une hausse du chômage sensible, mais d'un fléchissement de la dynamique démographique.

Selon les prévisions de Statistique Vaud, la population du canton devrait atteindre 980'000 habitants en 2040 – entre 920'000 et 1'040'000 selon le scénario retenu. Par rapport aux chiffres projetés lors de notre étude précédente en 2014, la différence est supérieure de près de 30'000 personnes. La présente étude se focalise sur la période 2017-2030. Pour 2030, la fourchette définie par les scénarios bas et haut va de 870'000 à 940'000 habitants.

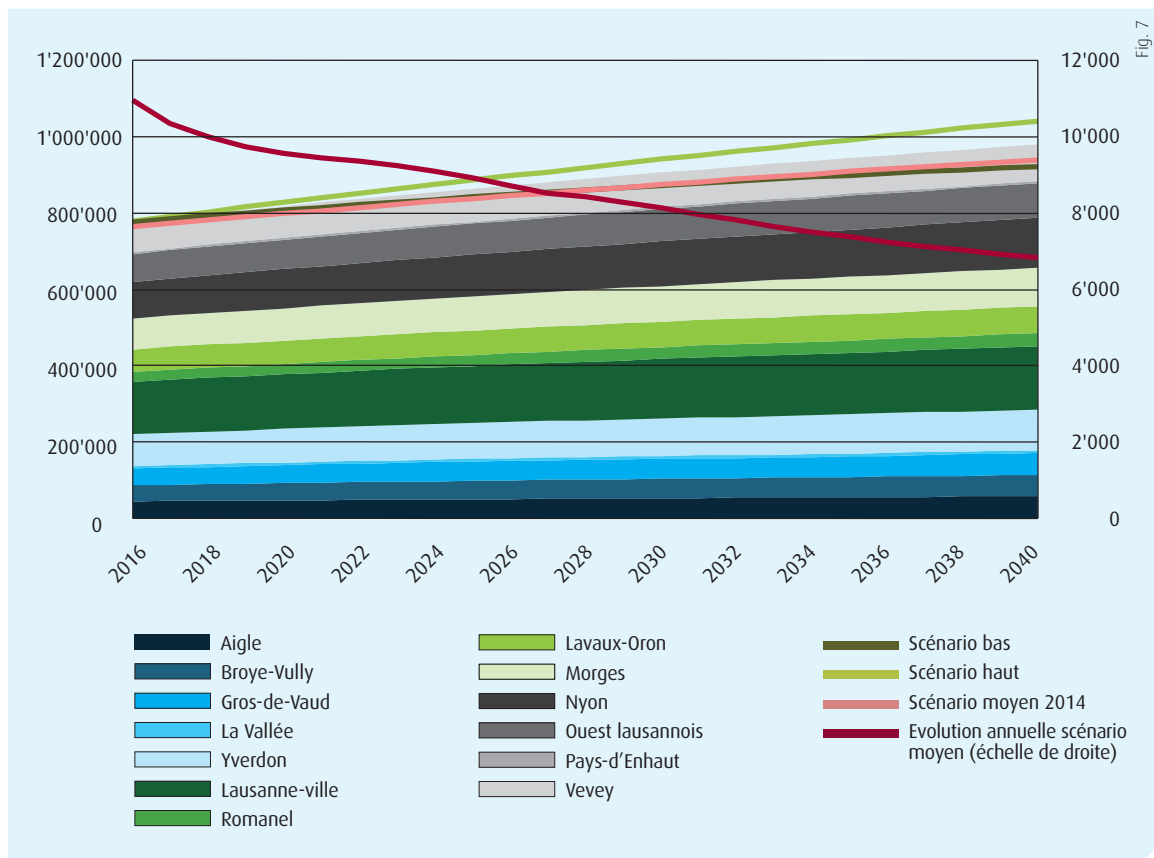
Dans le scénario moyen de Statistique Vaud, la population du canton devrait passer de 780'000 à 905'000 personnes. En chiffres absolus, la hausse

Accroissement de la population résidente permanente dans le canton de Vaud, par provenance



Source: Statistique Vaud

Scénario démographique: population par district et augmentation annuelle effective et attendue dans l'ensemble du canton, en nombre d'habitants



Source: Statistique Vaud

attendue de la population s'inscrit ainsi à 125'000 personnes. En moyenne, cela représente plus de 9100 habitants supplémentaires ou un besoin de 4600 nouveaux logements par année. Pour le scénario haut, la population augmenterait de 160'000 personnes ou 11'500 personnes en moyenne par année, ce qui représente un besoin annuel de près de 5800 nouveaux logements. Dans le scénario bas, le nombre de nouveaux habitants serait de 97'000 au total sur la période ou de 6900 en moyenne par an, ce qui correspond à un besoin annuel de 3500 nouveaux logements.

La croissance de population observée durant la période de 2001 à 2010 a été de 92'211 habitants et la dynamique démographique devrait atteindre son pic durant la décennie 2011-2020. Ce pic de croissance sera suivi d'une normalisation, c'est-à-dire un ralentissement de l'augmentation de la population. Cependant, il convient de rester attentif à l'évolution des créations d'emplois qui, comme cela a été mis en évidence, ont fortement fléchi. Si cette situation devait perdurer, la courbe pourrait donc se rapprocher du scénario bas.

Avec le repli de la croissance démographique, le phénomène de migration des ménages dans les cantons de Fribourg et du Valais s'est fortement estompé et il est en passe de disparaître consécutivement à une offre plus importante et plus à même de répondre à la demande. La demande insatisfaite est ainsi de moins en moins importante, même pour un périmètre de centre comme Lausanne, qui voit les logements disponibles sur le marché trouver facilement preneur de par son attractivité en tant que centre.

Le phénomène de reflux de la demande postulé lors de notre étude précédente semble ainsi se confirmer, ce qui contribue aussi à atténuer la problématique de la surcharge croissante des infrastructures de transport par les pendulaires. Ce mécanisme montre que la croissance de la population est liée à la santé de l'économie, mais aussi que, structurellement, le nombre de nouveaux logements produits peut être un facteur correctif de la demande insatisfaite, qui trouve l'opportunité de se rapprocher de la destination de son choix et n'est plus obligée de chercher des alternatives du fait d'une offre insuffisante.

2 Inventaire des réserves foncières

Les réserves foncières du canton sont équivalentes à un potentiel de quelque 80'000 logements supplémentaires d'ici à 2030. L'essentiel (83%) concerne les agglomérations et les autres centres régionaux. Ces réserves sont soit disponibles à court terme, ce qui correspond aux terrains situés en zone à bâtir et non ou partiellement construits. Ou alors, disponibles dans le futur, dans le cadre des grandes planifications lancées depuis l'entrée en vigueur du Plan directeur cantonal. Quant au calendrier de production de ces nouveaux logements, il doit tenir compte des oppositions, qui sont devenues quasiment systématiques.

2.1 RÉSERVES EXISTANTES

La première étape de la démarche consiste à déterminer la réserve de terrains disponibles à court terme, à savoir la liste des terrains situés en zone à bâtir et non construits ou partiellement construits. Une distinction est faite entre les réserves existantes et les réserves à venir. Les premières désignent les stocks déjà légalisés et disponibles immédiatement, alors que les secondes correspondent aux projets en cours via divers plans d'aménagement et qui seront disponibles, pour certaines dès que la révision du Plan directeur cantonal (PDCn) aura été validée, ou à moyen ou long terme. Ces stocks correspondent aux quantités conformes à la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Leur distribution précise n'est pas finalisée, mais les ordres de grandeur sont d'ores et déjà utilisables.

Pour cette étude, nous nous sommes référés à l'outil du Service du développement territorial (SDT), la méthode automatique de détermination des réserves (MADR), qui identifie des parcelles ou portions de parcelles offrant un certain potentiel constructible. Cette base fait ensuite l'objet de soustractions pour donner une vision plus conforme à la réalité du moment. Ainsi, dans la mesure où une nouvelle construction ne se matérialise

dans le Registre foncier que plusieurs mois après avoir été terminée, les objets autorisés après une mise à l'enquête sont déduits des stocks fonciers et leur potentiel d'habitants a été pris en compte.

Nous avons relevé dans la précédente étude qu'identifier de manière très précise les portions de parcelles de taille suffisante pour y ériger une nouvelle construction est complexe. En effet, dans un phénomène qui s'apparente à celui de la thésaurisation, bon nombre de propriétaires ne souhaitent pas forcément morceler leur terrain ni en exploiter l'entier du potentiel constructible. La somme de ces terrains fractionnés est relativement importante, mais ceux-ci ne sont pas exclus du calcul des surfaces brutes théoriquement constructibles identifiées selon la méthodologie du SDT. D'ailleurs, sur ce plan, la LAT ne fait pas non plus de différence et considère ces terrains comme étant à bâtir.

Avec la mise en œuvre du calibrage des zones à bâtir, un travail d'importance a été réalisé en collaboration avec les communes. Ces dernières ont effectué une analyse détaillée de leurs terrains disponibles à la construction et l'inventaire est donc beaucoup plus précis que ce qui était disponible en 2014. Chaque

commune a vérifié, corrigé puis validé les réserves de terrains à bâtir sur leur territoire qui avaient été identifiées par la méthode automatique de détermination des réserves. L'inventaire des réserves cantonales, qui est une des principales bases de la présente étude, a été profondément modifié. Cela étant, afin que les résultats présentés ci-après puissent être comparés avec ceux de l'étude de 2014 et montrent comment les réserves ont évolué au cours de ces trois dernières années, ces données ont, dans la mesure du possible, été traitées de la même manière.

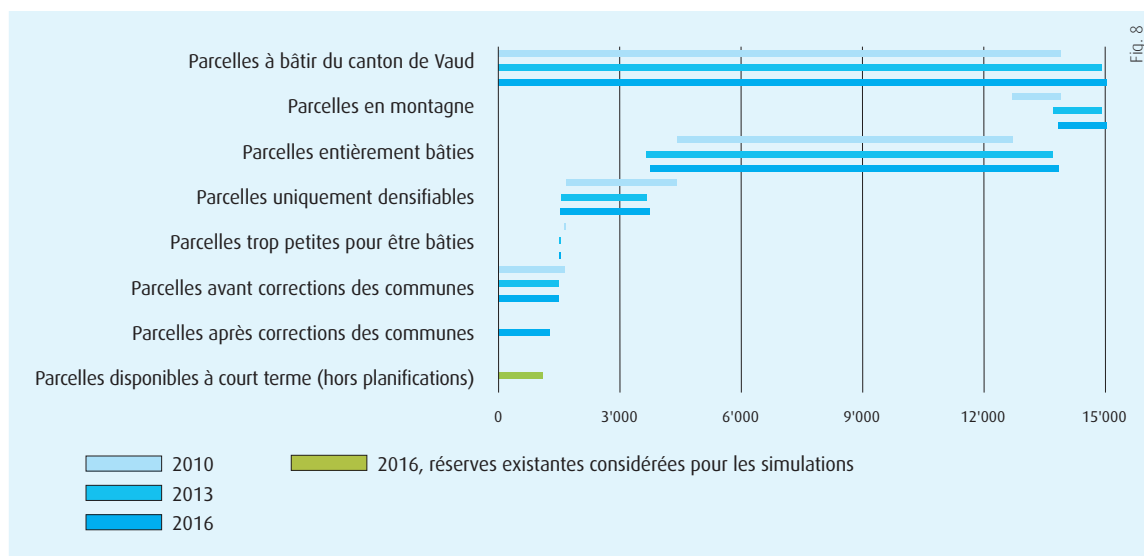
Une autre nuance à prendre en compte est la thésaurisation. Cette problématique est moins importante que par le passé, en raison du débat qu'elle a suscité ces dernières années, mais aussi du fait qu'un bon nombre des parcelles qui étaient en zone à bâtir vont être déclassées, car comprises dans des périmètres surdimensionnés. Pour ces parcelles, un taux de thésaurisation précis ne peut pas être calculé, mais nous estimons qu'il s'est fortement réduit par rapport au taux de 65% et qu'un calcul acceptable peut être effectué

avec un taux de 20% pour ces parcelles, qui sont depuis longtemps colloquées en zone à bâtir.

L'élément le plus difficile à estimer est dès lors le facteur temps. Si la durée de la procédure d'examen qui conduit à un nouveau plan d'affectation peut être quantifiée, le facteur des oppositions désormais quasi systématiques est impossible à évaluer de manière précise. Celui-ci est pris en compte dans les calculs en admettant une durée moyenne.

Les réserves qui se trouvent à la montagne ne représentent pas un réel potentiel d'augmentation de la population et sont retirées de l'inventaire. On constate aussi que la consommation de foncier dans ces périmètres est désormais très faible: avec la mise en œuvre de la Lex Weber, les constructions nouvelles ne peuvent être destinées qu'à des lits chauds (hôtellerie) ou à des résidences principales. La notion de résidences secondaires n'est plus pertinente, étant donné qu'il n'est plus possible d'en construire.

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



Source: i Consulting

Les parcelles considérées comme entièrement bâties sont retirées. Depuis 2013, la surface totale de celles-ci a augmenté sous l'effet de la consommation de terrain nécessaire aux logements qui ont été produits durant cette période.

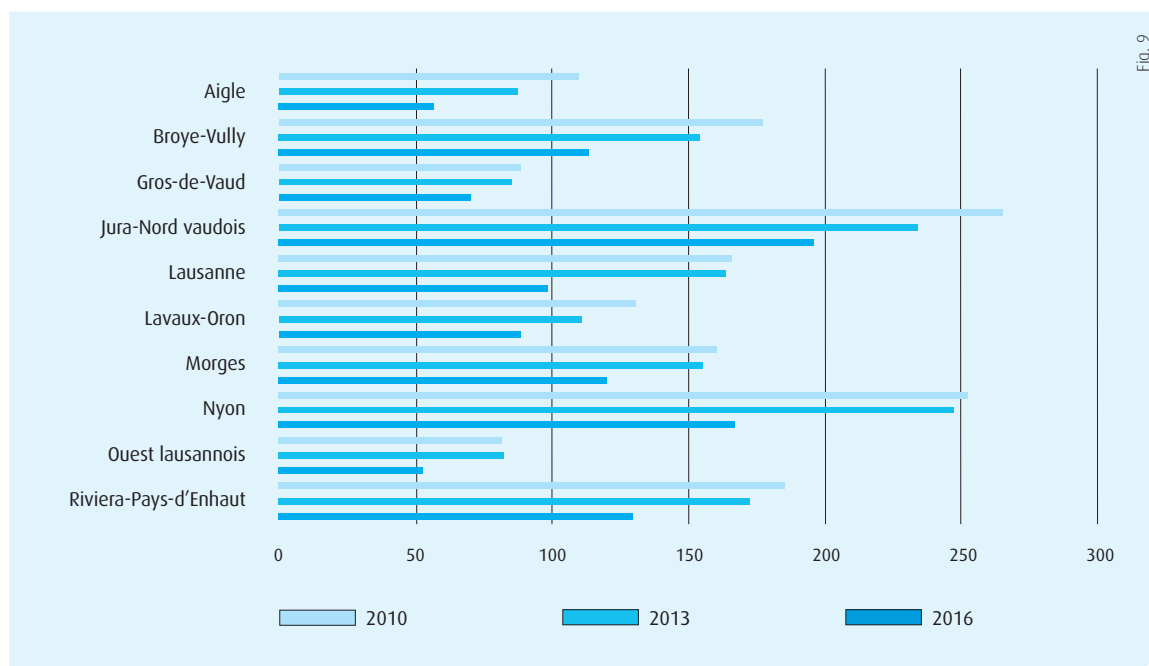
Le potentiel de densification des parcelles partiellement bâties (parcelles «uniquement densifiables») est beaucoup plus complexe à concrétiser que celui de la construction sur des parcelles libres, les réserves dites «internes» sont donc aussi retranchées de l'inventaire brut.

Finalement, toutes les parcelles dont la surface est jugée insuffisante pour la construction d'un logement (parcelles «trop petites pour être bâties») sont aussi déduites de l'inventaire des réserves existantes.

Cette suite d'abattements est analogue à celle qui avait été appliquée aux réserves lors de l'étude précédente.

Cette fois, pour que le stock analysé corresponde le plus possible à la réalité, deux retranchements supplémentaires ont été opérés. Le premier est celui de toutes les parcelles dont le potentiel en habitants a été réduit à zéro par les communes lors de leurs vérifications en raison de l'épuisement des droits à bâtir ou pour d'autres raisons (résultat: parcelles «après correction des communes»). Il réduit la surface de terrain totale des réserves de près de 250 ha sur les quelque 1500 ha qui résultaient des abattements initiaux, ce qui est non négligeable. Le second retranchement concerne toutes les parcelles disponibles qui sont soumises à une nouvelle planification, ce qui rend la réalisation de leurs droits à bâtir existants pour ainsi dire impossible (résultat: parcelles «disponibles à court terme, hors planification»). Cela correspond à environ 170 ha, ce qui est aussi substantiel. Au final, environ 1000 ha de terrain sont considérés comme des réserves existantes.

Réserves de terrain par district, en hectares



Source: i Consulting

L'analyse par district de ces quantités actualisées de réserves montre que les réductions issues du cumul des abattements ne sont pas uniformes. Du fait de l'importance de leurs réserves, les trois districts dans lesquels ces baisses ont été les moins importantes sont ceux du Jura-Nord vaudois (-16%), du Gros-de-Vaud (-20%) et de Morges (-22%). Les trois districts où elles ont été les plus importantes sont ceux de Lausanne (-40%), de l'Ouest lausannois (-36%) et d'Aigle (-35%).

2.2. RÉSERVES FUTURES

Depuis 2008 et l'entrée en vigueur du PDCn, on a assisté à l'essor de nouvelles planifications. Le SDT tient à jour plusieurs bases de données des projets d'importance (plans partiels d'affectation et plans de quartier) dont les études sont en cours ou sont annoncées par les communes. En réunissant les informations qu'elles contiennent, nous avons établi une liste générale des planifications et des informations y relatives, dont

Foncier colloqué en zone à bâtir par district et statut de disponibilité, en hectares

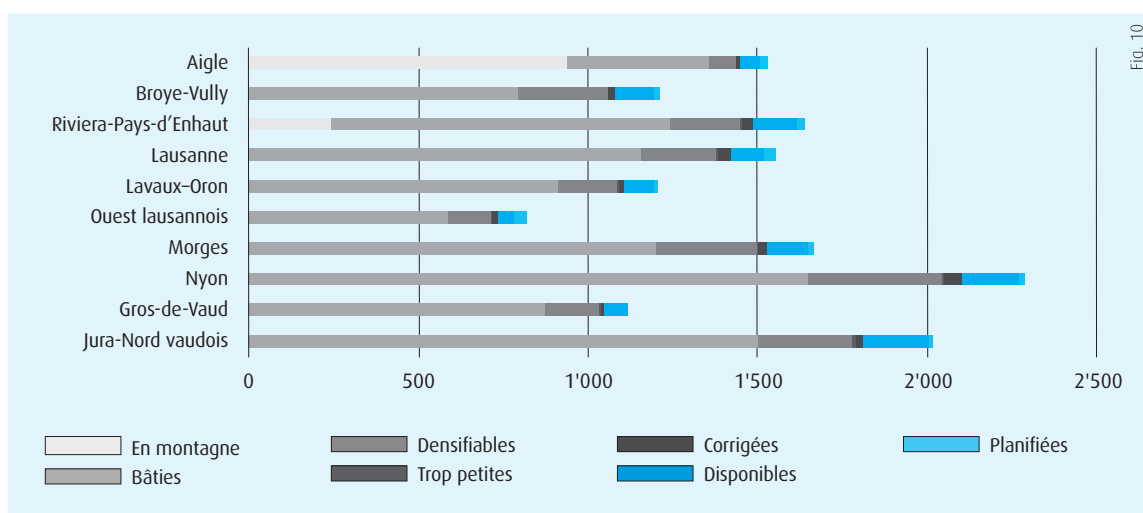


Fig. 10

Source : i Consulting

L'analyse par district des états des parcelles à bâtir montre que l'importance des différents abattements n'est pas homogène non plus. Sans ordre particulier, on peut relever que plus de 60% des réserves du district d'Aigle sont vraisemblablement plutôt destinées à des résidences secondaires que principales, que 78% de la surface constructible du Gros-de-Vaud est déjà bâtie ou encore que 39% des réserves qui seraient actuellement disponibles dans l'Ouest lausannois ne le sont probablement en fait pas, car elles font l'objet de nouvelles planifications.

notamment les surfaces brutes de plancher (SBP) et les potentiels de nouveaux habitants qui en découlent. Cette liste n'est cependant pas forcément totalement exhaustive, car quelques projets moins importants peuvent ne pas y figurer. Elle permet malgré tout de disposer d'une vision d'ensemble du potentiel vaudois futur.

Avant de les analyser en termes de prix et de localisation, ces potentiels ont été diminués de 10% pour déduire la part qui pourrait ne pas être réalisée dans l'horizon temps considéré et tenir compte des divers

recours attendus, qui ont de plus en plus souvent comme effet de limiter les densifications prévues.

Une quantité importante de nouvelles surfaces pourra cependant être mise à disposition. Cela sera en outre accompagné par une évolution des incitations à construire, qui devrait tendre à réduire de plus en plus la quantité restante de terrains thésaurisés. Par le passé, les terrains étaient colloqués nouvellement en zone à bâtir sans que leurs propriétaires n'aient déboursé un franc, alors que les propriétaires fonciers d'aujourd'hui ont souvent dû investir des sommes importantes dans les travaux impliqués par la planification territoriale et désirent donc valoriser leur investissement dans les meilleurs délais. Les cas dans lesquels la mise en œuvre pourrait être moins rapide seront peu nombreux et concerneront avant tout des communes dont la dynamique est différente, disposant d'une maîtrise foncière importante et dont les choix seront stratégiques plutôt qu'économiques.

Les réserves foncières constructibles existantes et futures permettront ci-après de quantifier les potentiels en SBP et donc en nouveaux habitants.

Elaboration du calendrier de production de logements

L'analyse du processus de production de nouveaux logements issus des développements planifiés a montré que la production d'une importante quantité de nouveaux logements a déjà eu lieu et que ces derniers ont été ou seront livrés au début de cette période d'analyse. Faute de données précises les concernant, il n'est cependant pas possible de les quantifier avec exactitude.

Afin de tenir compte de la réalisation de certains grands ensembles prévus, la présente étude porte sur une période qui va de 2017 à 2030. Les résultats concrets avant 2019 sont toutefois partiels faute d'informations exhaustives sur les réalisations en cours.

Nos projections sont établies sur la base des délais estimés par le SDT, complétées par des hypothèses sur les durées des différentes phases lorsqu'ils ne figuraient pas dans les bases de données fournies. Ces hypothèses sur les durées attendues sont issues de nos propres observations et de celles de différents acteurs du processus collectées par le biais d'un questionnaire lors de notre dernière étude.

Dans un premier temps, les délais nécessaires à l'aboutissement des plans directeurs localisés (PDL), partiels d'affectation (PPA) et de quartier (PQ) sont estimés. Ensuite, sont examinés les processus de production à proprement parler, c'est-à-dire la réalisation du projet final par un architecte, le dépôt d'une demande de permis de construire, le temps nécessaire à l'obtention du permis et, finalement, la construction. Nous avons aussi considéré que les plus grands projets pourraient faire l'objet d'un concours d'architecte, ce qui correspond à un délai supplémentaire. De plus, ce calendrier intègre le traitement des oppositions, à raison d'une durée moyenne, celles-ci pouvant être considérées comme étant quasiment systématiques.

A ce stade, il s'agit uniquement de déterminer les quantités et les calendriers attendus de mise sur le marché de nouveaux logements. La question de la rencontre avec la demande des ménages est traitée dans le chapitre suivant.

Estimation de la production potentielle de logements

Le jeu de cartes de cette section donne une vision cumulée des surfaces brutes de plancher qui pourraient être produites dans chaque commune au cours des 15 prochaines années (pour obtenir le nombre de logements approximatif, il faut diviser la surface par 100 m², qui est la surface moyenne admise d'un logement). Le potentiel total de SBP ainsi constitué serait de près de 8 millions de mètres carrés, soit l'équivalent de quelque 80'000 logements ou de quoi accueillir environ 160'000 personnes.

Le conditionnel est à ce stade important puisque, comme on l’observera dans le chapitre suivant, il faut que la demande soit au rendez-vous, faute de quoi les développeurs pourraient devoir attendre pour réaliser leur projet.

Les cartes de la page 29 montrent que l’essentiel des SBP futures (83%) sera situé dans les agglomérations et les autres centres régionaux. Par ailleurs, près des trois quarts (73%) de ces surfaces seront issus de la planification territoriale. Cette nouvelle notion de stocks pour 15 ans définie de manière stricte nécessite un suivi particulier. On manque encore de recul, en tout cas dans le canton de Vaud, face à une telle pratique. Les équilibres entre offre et demande attendue restent en effet difficiles à prévoir.

Idéalement, il faudrait que cette réserve soit réalimentée année après année pour remplacer la surface consommée. Cela permettrait d’éviter une situation comme celle que le canton a connue par le passé et lors de laquelle les stocks réels se sont avérés insuffisants.

Une telle pratique irait dans le sens d’un meilleur équilibre entre offre et demande et serait un facteur de rééquilibrage des prix, car une disponibilité réelle suffisante de terrains reste la meilleure manière d’en limiter les hausses. C’est ce qu’illustrent les cantons ou les régions dans lesquels le foncier est disponible en quantité: les prix y sont encore abordables. La question de la relation entre le prix de l’offre et la demande fera l’objet d’une analyse spécifique dans le dernier chapitre de cette étude.

Délais de production des plans directeurs localisés (PDL), plans partiels d’affectation (PPA), plans de quartier (PQ), permis de construire et construction

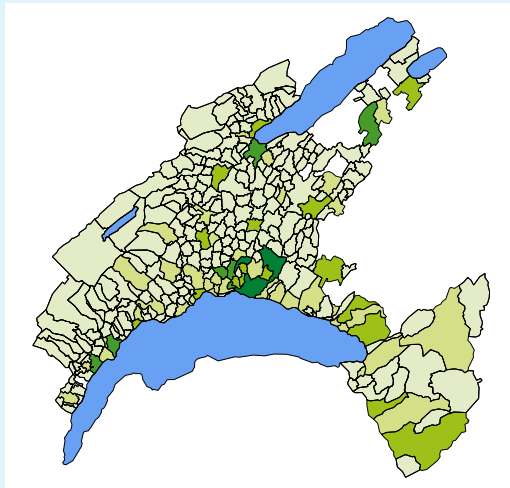
Phase	Durée (années)		
	Bas	Moyen	Haut
Plan directeur localisé	2	3	4
Plan partiel d’affectation	1	2	3
Plan de quartier	1	2	3
Demande de permis de construire	0.5	1	1.5
Construction (logements / années / projet)	200	300	400

Source: i Consulting

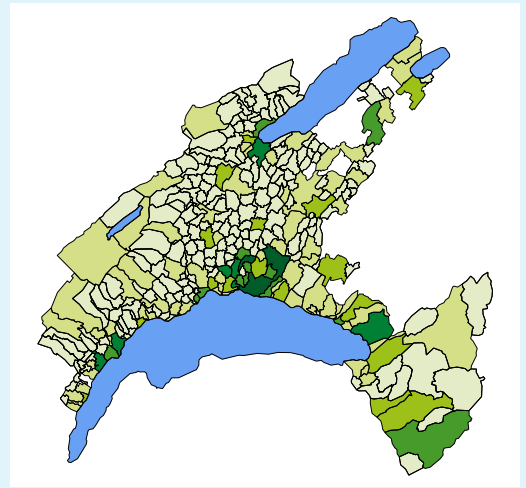
Fig. 11

Sommes des nouvelles surfaces brutes de plancher potentielles cumulées par commune

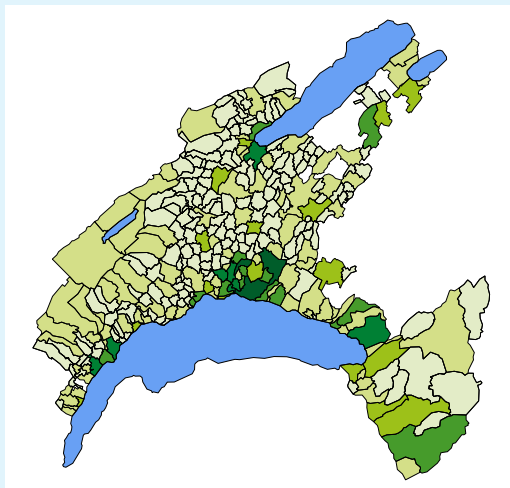
Horizon temporel: 2020



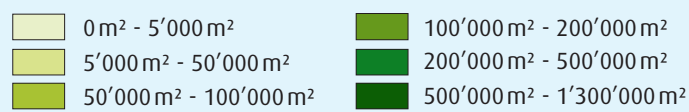
Horizon temporel: 2025



Horizon temporel: 2030



Nouvelles SBP



Source: i Consulting

Fig. 12

3 Résultats attendus de la rencontre de l'offre et de la demande

Les quantités de foncier qui seront disponibles à terme pour la construction de logements seront importantes et le potentiel de nouveaux logements est peut-être supérieur à ce qui serait nécessaire pour accueillir la population attendue. Cela étant, pour que le canton se trouve dans une situation de suroffre, il faut que le potentiel réalisé soit plus important que la demande réelle. Et pour que cette situation de suroffre concerne de surcroît tous les ménages, un alignement des caractéristiques et des prix de ces nouveaux logements avec les besoins de ces derniers est également nécessaire. Ce dernier chapitre a pour but de déterminer si, et à quelles conditions, cette situation de suroffre pourrait survenir en examinant le degré de correspondance entre l'offre future et les attentes de la demande dans différents cas de figure.

3.1 PARAMÈTRES DES CALCULS

La demande est projetée selon les scénarios de croissance de la population établis par Statistique Vaud. Les trois scénarios, haut, moyen et bas, ont été pris en considération. Le scénario haut est celui sur lequel le canton s'est basé pour quantifier les besoins futurs, tandis que le scénario moyen permet une comparaison avec les résultats de 2014. De surcroît, prendre en considération les trois scénarios permet également de nuancer les résultats en fonction du scénario dont se rapprochera l'évolution réelle.

Horizon temps des simulations

Comme pour la quantification des réserves, les simulations de la rencontre entre l'offre et la demande ont été faites sur la période 2017-2030.

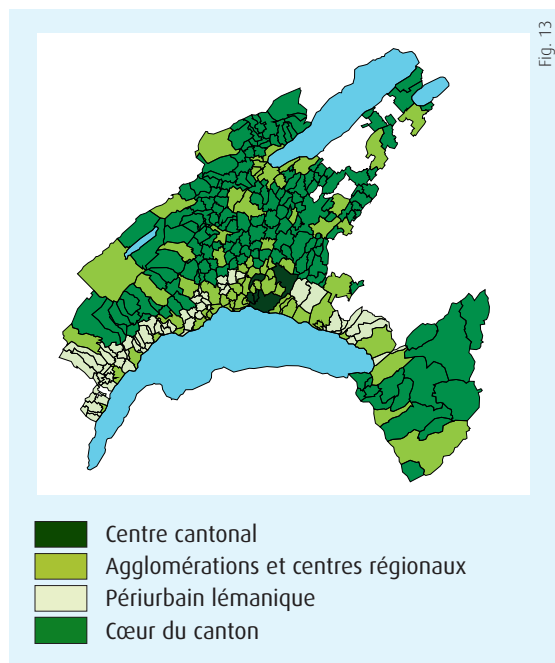
Découpage territorial

L'étude porte sur le canton de Vaud et c'est principalement à cette échelle agrégée que les résultats sont restitués. Ce territoire est suffisamment grand pour

pouvoir être considéré comme un système fermé pour les besoins des analyses. Il n'est par contre pas homogène et les rencontres entre offre et demande sous différentes hypothèses sont donc simulées à l'échelle des communes.

Plusieurs échelles intermédiaires d'agrégation des résultats ont aussi été testées. L'échelle des districts ne s'est pas montrée totalement concluante, car ce découpage est avant tout administratif et n'est donc pas toujours un bon reflet de la manière dont les ménages cherchant à se loger considèrent le territoire. Il lui a donc été préféré un découpage ad hoc du canton en un minimum de catégories qui permette de distinguer les lieux du point de vue des choix des ménages, sachant que tous les types de ménages n'aspirent pas à tous les types de lieux et que tant les centres que la campagne en attireront certains mais déplairont à d'autres.

Typologie des communes vaudoises du point de vue des aspirations résidentielles des ménages



Source: i Consulting

Le **Centre cantonal** (type 1) est constitué de Lausanne, Prilly et Renens. Ces communes ont une structure urbaine compacte qui sera encore renforcée par les projets à venir, notamment sur le plateau de Malley. En termes de demande, ces trois communes correspondent aux ménages attirés par les structures urbaines denses, où l'offre en emplois, commerces, culture et formation est excellente. Les habitudes de mobilité y sont multimodales, avec une sollicitation particulière des transports en commun.

Le groupe des **Agglomérations et centres régionaux** (type 2) est formé par les centres régionaux, selon la classification établie par le Plan directeur cantonal (PDCn), ainsi que par les communes d'agglomération du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et de l'agglomération d'Yverdon-les-Bains

(Agglo-Y). En termes de demande, ce groupe de communes correspond aux ménages attirés par des centres urbains de taille modeste ou par des communes suburbaines. L'offre en emplois, commerces, culture et formation de ces communes est bonne. Les habitudes de mobilité y sont multimodales, avec une sollicitation un peu plus marquée des transports individuels.

Le **Périurbain lémanique** (type 3) intègre les communes de l'Arc lémanique qui ne sont pas dans les groupes 1 et 2. Les raisons de l'attractivité de cette région résident dans sa position centrale dans le système métropolitain suisse combinée à son attrait paysager. Ces communes sont aussi pour la plupart davantage urbanisées que celles du quatrième groupe. En termes de demande, ce groupe correspond aux ménages attirés par des communes surtout résidentielles, sises à proximité immédiate de l'espace rural. L'offre en emplois, commerces, culture et formation de ces communes est peu développée. Les habitants s'y déplacent principalement en transports individuels.

Le quatrième groupe, **Cœur du canton** (type 4), est composé des communes périurbaines non situées sur l'Arc lémanique, auxquelles s'ajoutent des communes rurales ou des communes à vocation touristique. En termes de demande, ce groupe correspond aux ménages attirés par des communes majoritairement résidentielles situées dans l'espace rural. L'offre de ces communes en emplois, commerces, culture et formation est peu ou pas développée. Les habitants s'y déplacent majoritairement en transports individuels.

Structure démographique des ménages

Type de ménage	Part dans la population vaudoise	Part dans les logements neufs
Jeune célibataire	23%	7%
Célibataire âge moyen	18%	7%
Célibataire 3 ^e âge	9%	3%
Célibataire 4 ^e âge	6%	2%
Jeune couple	2%	14%
Couple âge moyen	8%	12%
Couple 3 ^e âge	7%	7%
Couple 4 ^e 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%

Fig. 14

Source: Statistique Vaud, i Consulting

Revenus des ménages

Afin de déterminer dans quelle mesure l'offre future permettra de satisfaire la demande de tous les ménages vaudois, la répartition des revenus considérée est celle de la population vaudoise en 2013, qui est la dernière année pour laquelle des données sont disponibles. Pour les analyses, les revenus de chaque type de ménage ont été répartis en 10 classes aux effectifs égaux (déciles). Au niveau des résultats, les ménages ont été regroupés en 4 groupes: les ménages à faibles revenus (déciles 5 et 15), les ménages de la première moitié de la classe moyenne (déciles 25, 35 et 45), les ménages de la seconde moitié de la classe moyenne (déciles 55, 65 et 75) et les ménages à forts revenus (déciles 85 et 95).

Taux d'effort

On appelle « taux d'effort » la part du revenu que les ménages attribuent à leur logement. Afin de déterminer les bornes entre lesquelles celui-ci allait varier dans les simulations effectuées, nous nous sommes appuyés sur l'étude que nous avons réalisée sur cette question (« Logements vaudois: taux d'effort des ménages »). Pour prendre en compte l'arbitrage réel effectué par les ménages dans leur choix d'un logement, la fourchette de test considérée est comprise entre 18% et 33%.

Types et surfaces des logements demandés

Dans la pratique, il est possible de trouver quasiment tous les types de ménages dans tous les types de logements. Dans le modèle, il a été admis que chaque type de ménage occuperait le type de logements qu'il occupe statistiquement le plus souvent. Il a par ailleurs été admis une surface moyenne standard pour chacun de ces types de logements.

Revenus des ménages, en francs

Approximation du revenu annuel net médian par type de contribuable et par décile en 2013 (arrondi)

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 ^e âge	15'800	21'600	26'100	32'900	39'300	46'200	54'700	64'100	77'600	112'800
Célibataire 4 ^e âge	16'700	23'000	26'100	29'600	34'800	40'600	47'700	56'000	69'400	105'400
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 ^e âge	34'600	48'300	58'600	68'600	77'400	86'300	97'600	114'400	140'200	220'900
Couple 4 ^e âge	35'300	42'200	48'500	56'900	67'500	76'100	85'600	99'400	126'600	201'600
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
Jeune famille 3 enfants et plus	36'600	54'400	62'700	71'200	78'900	89'300	95'400	112'200	139'600	223'200
Famille âge moyen 3 enfants et plus	41'300	63'600	78'500	93'700	108'500	126'300	150'500	185'600	251'900	457'000
Famille monoparentale	17'500	33'300	39'100	44'600	50'600	56'200	64'300	73'600	104'300	159'600

Fig. 15

Source : Statistique Vaud, i Consulting

Par ailleurs, selon nos observations sur le terrain, les ménages cherchant à se loger dans du neuf sont plutôt les jeunes couples et les jeunes familles.

Quantités de surface offerte

L'offre future résulte du calendrier de réalisation du potentiel décrit dans la section précédente.

Catégories de logements offerts

Les densités réalisables sur les réserves existantes vont de très faible à forte. Il sera possible d'y réaliser des bâtiments allant de la villa unifamiliale à l'immeuble. Par contre, les densités à atteindre sur les réserves futures en excluront les villas au profit d'immeubles de logements collectifs plus ou moins grands.

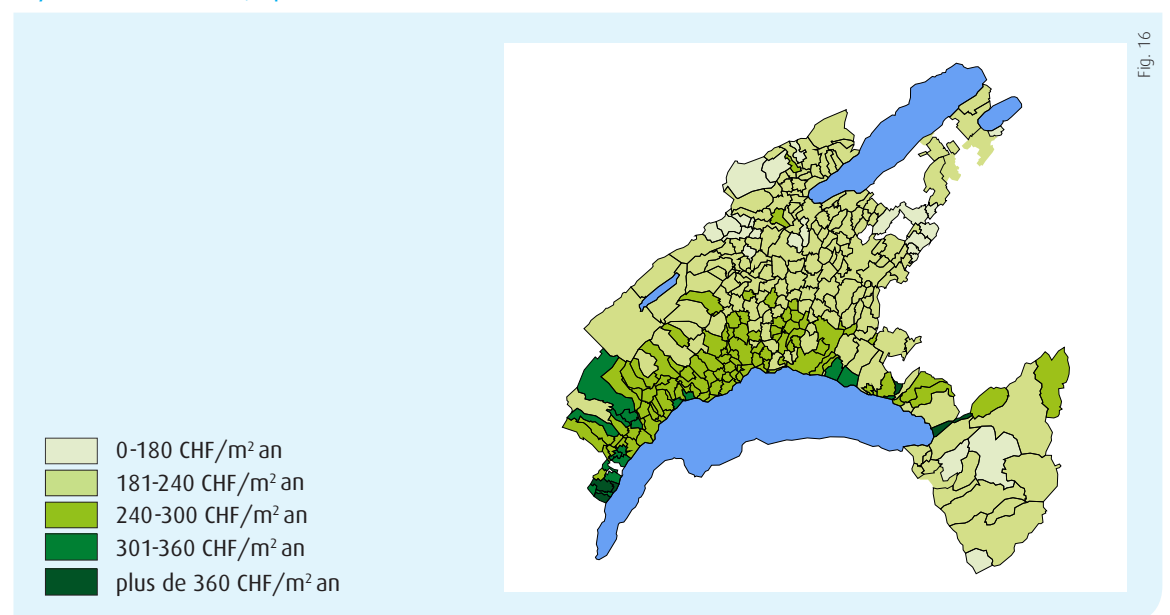
Comme le potentiel des réserves futures est de plusieurs fois supérieur à celui des réserves existantes, l'analyse s'est focalisée sur les logements collectifs qui y seront réalisés. Trois catégories principales ont été prises en considération pour les tests: 1) logements à louer sur le marché libre, 2) logements à loyer abordable (LLA) et 3) logements en PPE. A noter que le potentiel constructible n'a pas été diminué de la part qui sera consommée pour les logements subventionnés. La notion de LLA utilisée ici fait référence à celle qui a été introduite par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, acceptée en votation en février 2017. Si ce texte prévoit la possibilité pour les communes de réaliser de tels logements, les conditions précises doivent encore être fixées (voir plus loin l'hypothèse sur les prix).

Niveaux de prix

Comme les coûts de la construction sont relativement comparables sur l'ensemble du territoire cantonal, les prix des logements neufs de chaque catégorie

dépendent principalement de leur emplacement, qui détermine la valeur du terrain, de leur taille et de leur standing. Pour tenir compte de l'emplacement, les prix sont distingués par commune. Comme il s'agit d'examiner la correspondance entre la majeure partie des logements neufs et la demande, ce sont des standings, donc des prix, médians qui sont retenus. Comme il existe une différence relativement importante entre les prix des petits et des grands logements, les prix de logements de 2, 3 et 4 pièces sont pris en considération. Afin que tous ces prix puissent être traités ensemble, ils sont convertis en francs par m² de plancher par année (CHF/m² an), une unité usuelle dans le domaine de l'immobilier. Les loyers et les prix PPE sont issus des données du premier trimestre 2017 de Fahrländer Partner AG. Dans cette simulation, les loyers des LLA sont estimés arbitrairement à 20% en dessous de ceux du marché libre (le niveau officiel de ces loyers n'était pas connu au moment où cette étude a été réalisée). Les prix des PPE sont convertis en charges unitaires annuelles en utilisant un taux qui combine

Loyers médians des 4,5 pièces sur le marché libre



Source: Fahrländer Partner, i Consulting

Fig. 16

Surface standard par décile de revenu, en mètres carrés

Type de contribuable	D5	D15	D25	D35	D45	D55	D65	D75	D85	D95
Jeune célibataire	60	60	60	60	60	60	63	66	70	82
Célibataire âge moyen	80	80	80	80	80	80	84	90	98	122
Célibataire 3 ^e âge	80	80	80	80	80	80	84	88	95	115
Célibataire 4 ^e âge	70	70	70	70	70	70	73	77	83	101
Jeune couple	85	85	85	85	85	85	91	99	110	135
Couple âge moyen	100	100	100	100	100	100	107	117	134	184
Couple 3 ^e âge	115	115	115	115	115	115	121	129	143	188
Couple 4 ^e âge	95	95	95	95	95	95	100	107	119	158
Jeune famille 1 ou 2 enfants	100	100	100	100	100	100	106	114	127	159
Famille âge moyen 1 ou 2 enfants	110	110	110	110	110	110	119	132	154	226
Jeune famille 3 enfants et plus	105	105	105	105	105	105	112	121	134	174
Famille âge moyen 3 enfants et plus	115	115	115	115	115	115	127	145	177	273
Famille monoparentale	95	95	95	95	95	95	99	105	121	151

Fig. 17

Source : Statistique Vaud, i Consulting

différentes hypothèses sur les taux d'intérêt, l'amortissement et l'entretien. Les niveaux de prix sont considérés comme stables durant la période de simulation.

Mécanisme de rencontre de l'offre et de la demande et quantité de surface demandée

Ce n'est pas parce que l'offre sera quantitativement supérieure à la demande que tous les types

de ménages pourront en profiter. Si l'offre est trop importante, les nouveaux projets s'adapteront graduellement, notamment par un phénomène de baisse des prix tel qu'il avait été observé au début des années 1990. Dans l'idéal, des projets correctement calibrés sur le plan qualitatif et économique permettront aux utilisateurs comme aux développeurs d'atteindre leurs objectifs respectifs.

Afin d'évaluer si une fin de la pénurie de logements dans le canton concernera toutes les catégories de la population, mais aussi de mettre en évidence la bonne adéquation entre offre et demande, il y a lieu de considérer que les ménages vont se répartir sur le territoire selon leurs aspirations résidentielles tel que décrit pour les quatre typologies de communes, mais aussi qu'ils privilégieront un taux d'effort qui sera tendanciellement égal ou inférieur à 25% de leur revenu lorsqu'il s'agit de la classe moyenne. Le taux de 33% est tendanciellement observé pour les revenus les plus élevés, essentiellement lorsque la demande est fortement supérieure à l'offre, ou alors pour la première moitié de la classe moyenne (déciles 25, 35 et 45) lorsqu'elle n'a pas d'alternative.

La distribution de la demande prend aussi en considération que les ménages se répartissent en fonction de leur niveau de revenu et qu'ils choisissent de privilégier certaines qualités lorsqu'ils en ont les moyens. Ce sont ces critères, tels que la qualité du quartier, la proximité des commerces, la qualité de la construction, etc, qui sont retenus. Ainsi, un ménage disposant d'un certain revenu exclura naturellement un logement relativement bon marché mais qui n'offre pas certaines qualités, qu'elles soient techniques ou relatives à la micro-situation.

3.2. RENCONTRE OFFRE / DEMANDE SELON DIFFÉRENTES HYPOTHÈSES

Analyse quantitative

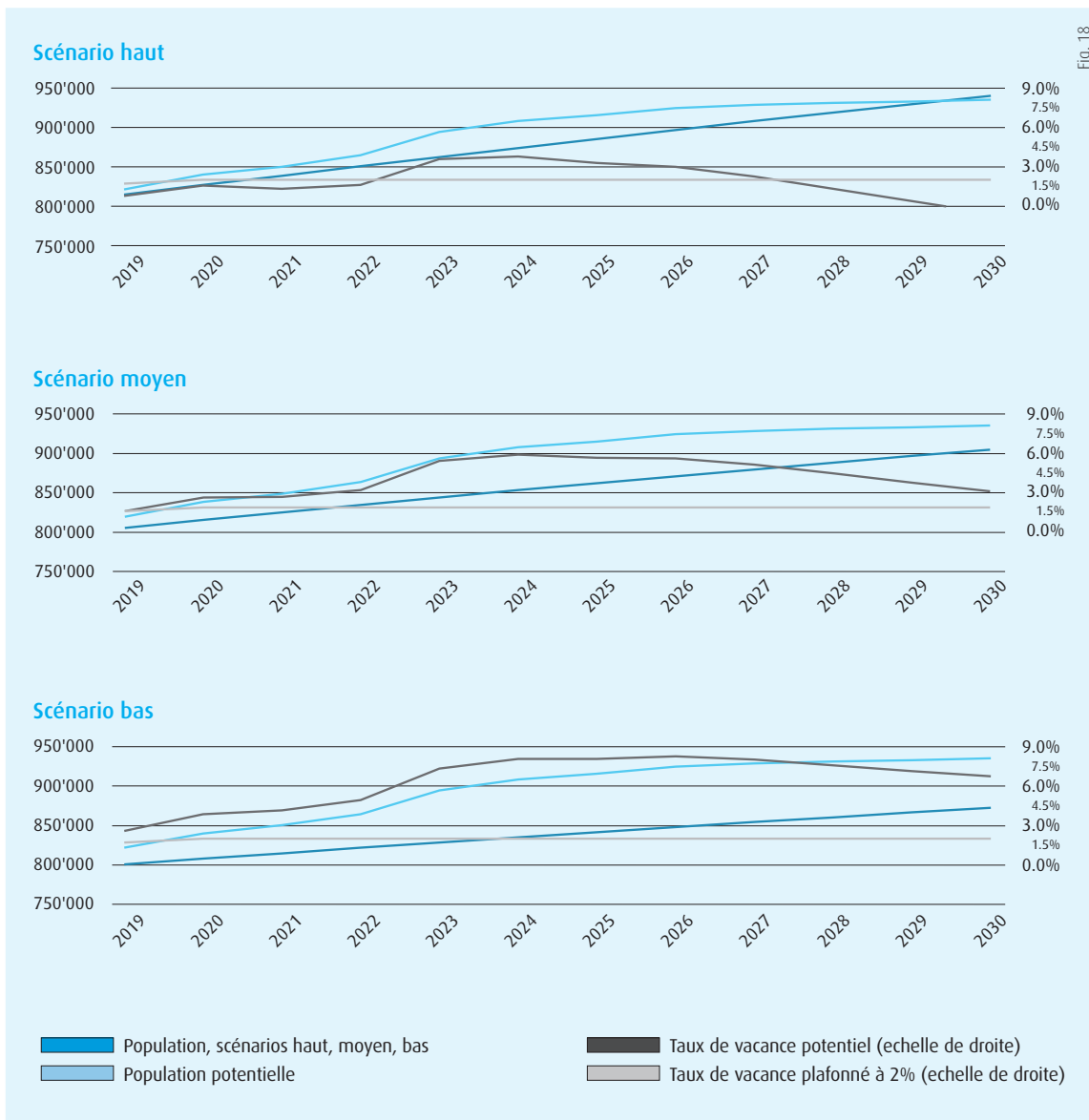
Au niveau du canton et malgré la réduction substantielle des réserves existantes induite par la révision de la LAT, on constate que le potentiel total des réserves actuelles et futures est suffisant pour satisfaire la demande attendue d'ici à 2030. D'une part, ces réserves correspondent à un potentiel maximal de près de 8 millions de mètres carrés de surface brute de plancher, ce qui représente près de 80'000 logements ou un potentiel d'accueil de

160'000 personnes. D'autre part, le nombre d'habitants supplémentaires attendu par Statistique Vaud d'ici à 2030 va de 95'000 à 160'000 selon le scénario (bas: 95'000, moyen: 125'000, haut: 160'000).

La réalisation progressive du potentiel devrait donc permettre au marché de continuer à se détendre. A mesure que cela se produira, les porteurs de projets devront choisir entre les incitations à construire et les risques de marché grandissants, traduits par le taux de vacance en hausse. Une fois le seuil d'équilibre de 1,5% atteint ou en passe de l'être, il est à penser que la production ne se maintiendra pas au maximum de ce que permettrait le potentiel: les acteurs devraient progressivement adapter leurs comportements à la nouvelle donne, à savoir un marché immobilier qui ne serait plus en situation de pénurie et qui risquerait au contraire de connaître une suroffre.

Une fois l'équilibre retrouvé, seule une partie des nouvelles surfaces constructibles devra être consommée pour maintenir une bonne liquidité sur le marché vaudois. La figure 18, et principalement le deuxième et le troisième volet portant sur les scénarios moyen et bas, illustre la nécessité de gérer les stocks de manière prospective, faute de quoi le nombre de logements vacants pourrait augmenter et devenir clairement excédentaire. Ce graphique combine les projections de croissance de la population pour les trois scénarios démographiques (haut, moyen et bas) avec l'état des stocks et le calendrier de vitesse de production développé précédemment et montre en résultat un « taux de vacance potentiel », qui matérialise et quantifie le risque de suroffre. Il s'agit du taux de logements vacants hypothétique simulant ce qui serait observé si l'entier des réserves était construit sans retard, sans contrainte et sans adaptation aux conditions du marché.

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



Ce graphique combine les projections de croissance de la population avec l'état des stocks et le calendrier de vitesse de production développé précédemment, selon les trois scénarios de Statistique Vaud. Le taux de vacance potentiel matérialise et quantifie le risque de suroffre. Il s'agit du taux de logements vacants hypothétique simulant ce qui serait observé si l'entier des réserves était construit sans retard, sans contrainte et sans adaptation aux conditions du marché.

Source: i Consulting

Dans les trois scénarios, ce taux potentiel maximal s'inscrirait à un niveau élevé à l'horizon 2025 : 4% pour le scénario haut, 6% pour le scénario moyen et 8% pour le scénario bas. Ainsi, malgré les évolutions survenues depuis 2014, l'une des conclusions principales formulées dans l'étude précédente, à savoir que le potentiel d'accueil des terrains affectés à la construction ou qui le seront dans le cadre des grands projets de planification est potentiellement supérieur à la population attendue, reste valable. Cela concerne particulièrement les scénarios moyen et bas, avec lesquels les taux de vacance potentiels restent sensiblement supérieurs au seuil de 1,5% à l'horizon 2030.

Par ailleurs, les taux de vacance ne seraient pas uniformes dans le canton. Ils seraient ainsi tendanciellement moins élevés dans les types de communes les plus convoités par les ménages (1, 2 et 3). C'est naturellement important dans les cas pour lesquels les taux de vacance potentiels sont les plus élevés, mais aussi pour le scénario haut : si, globalement, la situation peut sembler potentiellement moins critique qu'avec les autres scénarios, elle peut néanmoins s'avérer problématique localement en cas d'activité de construction trop rapide et trop importante.

Cela dit, ces taux de vacance potentiels maximaux (de 4% à 8%) s'inscrivent à un niveau nettement moins élevé que dans l'étude précédente (12%), ce qui indique aussi que le risque de suroffre s'est réduit. Cela s'explique par un repli de la quantité de réserves de terrain actuelles et futures et par des prévisions démographiques plus optimistes. En outre, si l'évolution réelle suit le scénario haut, ce risque de suroffre se réduirait d'autant plus. A l'inverse, si elle se rapproche du scénario bas, l'écart par rapport à l'estimation faite en 2014 serait un peu moins marqué. A ce stade, on observe également que le volume théorique de production baisserait à partir de 2026. Ce qui montre l'importance de travailler sur un renouvellement des stocks appropriés pour ne

pas se retrouver dans la situation qui a prévalu ces dernières années, soit avec un goulet d'étranglement dans la production qui conduit à une tension excessive du marché. Cette importance est soulignée par l'évolution dans le cas du scénario haut : après avoir culminé à environ 4%, le taux de vacance potentiel se replie fortement pour repasser sous la barre des 1,5% à l'approche de 2030.

Analyses économiques

Les analyses économiques réalisées ont permis de faire apparaître les constats principaux figurant ci-dessous, étant admis que les ménages les plus aisés ne consomment pas de logements qui sont largement moins chers que ce que leurs moyens leur permettent de payer : il convient au préalable de rappeler que l'analyse ne se préoccupe que de la capacité des ménages à accéder à un logement neuf. Si ces analyses ont été effectuées sur la base du scénario moyen de Statistique Vaud, les tendances générales restent valables dans les deux autres scénarios, moyennant les nuances découlant des différences avec celui-ci.

- Toutes populations confondues, un ménage sur cinq ne peut que très rarement accéder à un logement neuf hors subvention. Même dans les localités les moins chères et malgré les éventuelles politiques de LLA, les prix ne peuvent pas descendre en dessous du coût de revient (qui est tendanciellement en hausse sous la pression de nouvelles normes) et restent donc trop élevés pour les ménages les moins aisés (déciles 5 et 15). Parmi ces ménages aux faibles revenus, ce sont les jeunes célibataires, les personnes âgées et les familles monoparentales qui sont le plus loin de pouvoir accéder à un logement neuf. La très grande majorité de ces ménages se loge donc dans le parc existant, libre ou subventionné.

- La présence d'une part de LLA, ici admis à un prix de 20% inférieur aux prix du marché libre, non négligeable (plus d'un quart de la production totale) dans le mix des logements proposés permet d'augmenter substantiellement la part des ménages les moins aisés de la classe moyenne qui peuvent accéder à un logement neuf. Avec une telle quantité de LLA, que ce soit sur l'ensemble du canton ou seulement sur les communes les plus convoitées, tous les ménages de la classe moyenne peuvent accéder à un logement neuf à un taux d'effort acceptable

(fourchette testée entre 18% et 33%). Les logements à un prix moins élevé que le marché libre sont donc nécessaires si l'on veut permettre à l'ensemble de la classe moyenne d'accéder à des logements neufs dans les communes les plus convoitées. Sans la mise à disposition de logements de ce type, les ménages les moins aisés de la classe moyenne seraient donc toujours confrontés à l'obligation de se loger dans le parc existant ou dans des localités spécifiquement adaptées à leurs moyens.

Illustration des résultats de la rencontre offre - demande

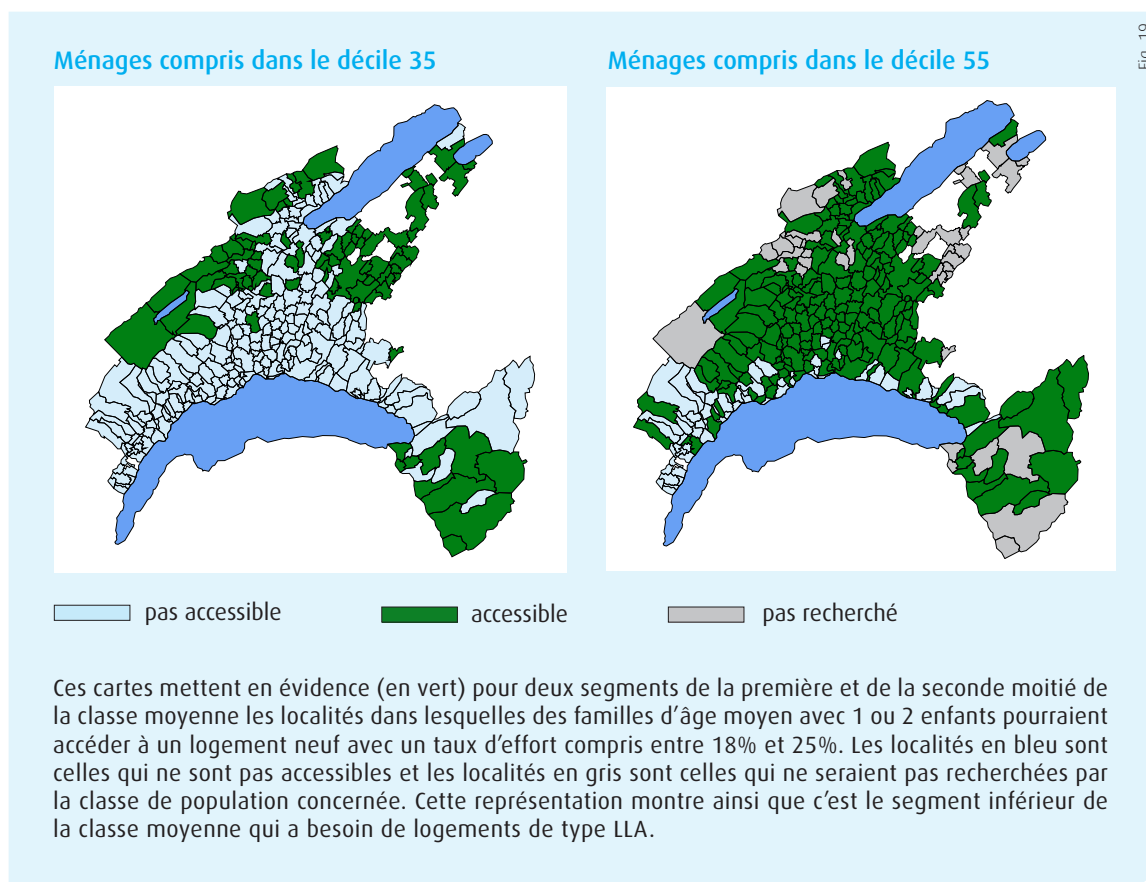


Fig. 19

Source: i Consulting

- Contrairement à certaines opinions, la PPE n'est pas moins favorable à l'accès au logement neuf par la classe moyenne que la location sur le marché libre. Si l'on convertit les prix d'une PPE en charge annuelle en utilisant le taux d'intérêt théorique utilisé pour le calcul de la capacité économique des acheteurs (5,0%), ces deux modes de détention semblent assez similaires du point de vue des coûts pour les ménages. Il n'en est pas de même si l'on considère que les faibles taux d'intérêt rendent aujourd'hui les charges économiques réelles d'un logement en PPE moins importantes que le loyer d'un logement équivalent. Ainsi, une offre de logement en PPE pour la classe moyenne représente une alternative économique réellement intéressante, même si l'on prend en considération une hypothétique hausse des taux hypothécaires, hausse qui aurait d'ailleurs aussi un impact sur les loyers.

Comme il n'est pas évident de savoir exactement comment les ménages futurs se comporteront, une simulation a été faite en permettant à tous les ménages de consommer tous les logements auxquels ils peuvent accéder (même ceux qui avaient été considérés comme trop bon marché pour eux dans l'approche initiale). Dans cette situation hypothétique de concurrence totale entre les ménages, les moins aisés sont évidemment lésés, mais le fait que l'offre totale soit supérieure à la demande fait que les ménages de la classe moyenne devraient néanmoins pouvoir accéder à un logement neuf.

3.3. CONSÉQUENCES SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Après plus d'une décennie de pénurie, le marché vaudois du logement va voir le niveau de l'offre continuer à monter ces prochaines années, permettant au taux de logements vacants de remonter rapidement en direction de 1,5%. Cette évolution est rendue possible par la quantité importante de terrains qui pourra être mise à disposition grâce à la mise en œuvre du PDCn.

Cela permettra la construction de nouveaux logements, en grande majorité situés dans les centres. L'adéquation de la nature de l'offre par rapport à la demande reste cependant un sujet auquel les développeurs devront porter une attention particulière lors de l'élaboration de leurs projets. Mais il y aura aussi lieu de ne pas tomber dans une situation d'offre excédentaire, qui verrait des immeubles souffrir d'un nombre trop élevé de logements vacants, mettant leur équilibre économique en péril.

La bonne adéquation entre offre et demande, que ce soit dans l'immobilier ou d'autres domaines, évite les déséquilibres sur le marché. Dans l'idéal, il faudrait pouvoir planifier de manière glissante, soit en maintenant une quantité d'offre de foncier moyenne plutôt que de se trouver, comme cela va être le cas dans les années à venir, avec l'arrivée en grosses quantités groupées successives de stocks de terrains pour 15 ans. Une mise à disposition progressive et mesurée serait d'autant plus nécessaire que les investissements à concéder jusqu'à ce qu'un projet puisse débiter sont de plus en plus importants. La charge à supporter par un développeur pourrait être trop lourde s'il devait attendre plusieurs années supplémentaires pour construire en cas d'offre excédentaire.

De surcroît, la croissance démographique n'est pas un phénomène ponctuel, mais qui s'inscrit dans la durée. Du fait que les planifications territoriales sont des processus longs, il est indispensable de travailler sur un renouvellement des stocks appropriés pour ne pas se retrouver dans la situation qui a prévalu ces dernières années, soit avec un goulet d'étranglement dans la production qui conduit à une tension excessive du marché. C'est clairement important dans une situation de croissance démographique rapide. Mais ce n'est pas moins essentiel lorsque la démographie est moins dynamique: même si les réserves foncières sont consommées plus lentement, elles seront aussi épuisées un jour si elles ne sont pas renouvelées.

4 Conclusion

Cette étude a confirmé les constats de l'étude précédente, publiée en 2014. Malgré l'effet retard induit par la révision de la LAT et malgré une diminution de la surface totale des terrains constructibles, l'offre foncière sera suffisante pour répondre à la demande avec l'aboutissement de la révision du PDCn. Après des années de pénurie de logements et une lente augmentation du taux de vacance, 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.

A court et moyen terme, l'enjeu consiste à faire correspondre la production à la demande. Encore peu de temps et la dynamique entre offre et demande va non seulement s'équilibrer sous l'effet du rattrapage du déficit de production accumulé durant plusieurs années, mais pourrait aussi s'inverser. Les développeurs devront d'abord soigneusement prendre en considération l'offre concurrente attendue afin d'adapter leurs projets pour répondre de manière ciblée à la demande, puis éventuellement retarder leur mise en œuvre, ou les ralentir. Une analyse qualitative sera de plus en plus nécessaire pour attirer les usagers futurs qui auront désormais plus de choix.

A long terme, en fonction de la dynamique démographique, c'est aussi la question du renouvellement des stocks qui se pose, afin de ne pas se retrouver dans la situation qui a prévalu ces dernières années, soit avec un goulet d'étranglement dans la production, qui conduit à une tension excessive du marché.

Plus globalement, le suivi de l'évolution des développements territoriaux et économiques permettra

de mieux lire les besoins en matière d'infrastructures et équipements. Dans tous les cas, intégrer l'inertie propre aux développements du territoire et des infrastructures est indispensable. Tout comme garder à l'esprit que, sans une lecture coordonnée de ces éléments, des périodes de déséquilibre entre offre et demande, telles que celle que nous avons connue ces dernières années, ne pourront que se reproduire.

Les auteurs espèrent avoir réuni des informations qui aideront tous les acteurs, privés comme publics, à comprendre le changement de la donne pour imaginer des choix et des orientations stratégiques en adéquation avec celle-ci. Le but de cette étude n'est pas de formuler un catalogue d'actions, mais d'apporter des éléments qui aideront les acteurs de la sphère économique et du monde politique à avoir une lecture mesurée et aussi objective que possible de cette nouvelle situation. Nul besoin en effet de compliquer, voire bloquer, le développement du territoire et risquer de péjorer la place économique suisse, déjà confrontée à un ralentissement lié au contexte économique mondial.

Impressum

Auteurs

Yvan Schmidt et François Yenny
i Consulting SA
Route d'Oron 79
1010 Lausanne
E-mail:
yschmidt@iconsultingsa.ch
fyenny@iconsultingsa.ch
Web:
www.iconsultingsa.ch

Editeur

Observatoire BCV
de l'économie vaudoise
Jean-Pascal Baechler
BCV
Place Saint-François 14
1001 Lausanne
E-mail:
info@bcv.ch
Web:
www.bcv.ch

Partenaires

Etat de Vaud
Service de l'économie et du
logement
Web:
www.vd.ch/dis/
Fédération vaudoise des
entrepreneurs
E-mail:
fve@fve.ch
Web:
www.fve.ch
ARMOUP
E-mail:
info@armoup.ch
Web:
www.armoup.ch

Conception - réalisation

TAZ Communication
Passage Saint-François 9
1003 Lausanne
E-mail:
taz@taz-communication.ch
Web:
www.taz-communication.ch

Crédit photo

TAZ Communication

Avril 2017

Informations juridiques importantes

Exclusion de responsabilité. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans le présent document sont exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions présentées dans ce document peuvent être modifiées en tout temps et sans préavis.

Absence d'offre et de recommandation. Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Nous vous proposons de prendre contact avec vos conseillers pour un examen spécifique de votre profil de risques et de vous renseigner sur les risques inhérents, notamment, en consultant la brochure SwissBanking « Risques particuliers dans le négoce de titres » (laquelle est notamment disponible dans les locaux de la BCV ou sur le site internet de celle-ci, à l'adresse suivante : www.bcv.ch/static/pdf/fr/risques_particuliers.pdf), avant toute opération. Nous attirons en particulier votre attention sur le fait que les performances antérieures ne sauraient être prises comme une garantie d'une évolution actuelle ou future.

Restrictions de diffusion. Certaines opérations et/ou la diffusion de ce document peuvent être interdites ou sujettes à des restrictions pour des personnes dépendantes d'autres ordres juridiques que la Suisse (par ex. Allemagne, UK, UE, US, US persons). La diffusion de ce document n'est autorisée que dans la limite de la loi applicable.

Marques et droits d'auteur. Le logo, respectivement la marque si applicable, i Consulting, Etat de Vaud, BCV, Fédération vaudoise des entrepreneurs et ARMOUP sont protégés et ne peuvent pas être utilisés sans autorisation. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite de i Consulting et de la BCV.

