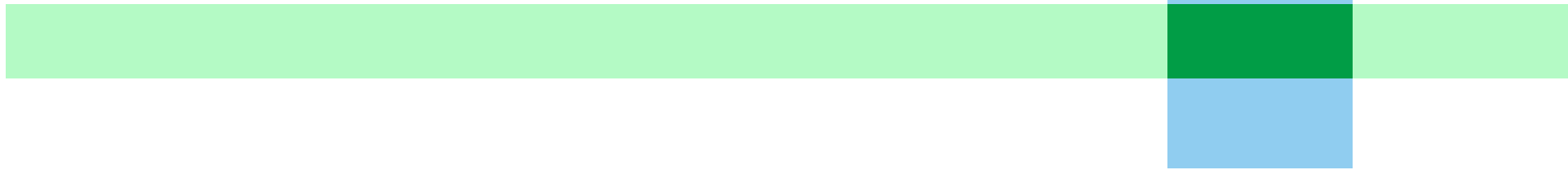


Demande de logements et disponibilité des terrains: le point de vue de la BCV

Paul Coudret

Conseiller économique BCV

Lausanne – 2 octobre 2008



Préambule

Le marché immobilier d'habitation

- La vacance
- La thésaurisation

Le marché immobilier non résidentiel

Recommandations

Préambule – L'Observatoire de l'économie vaudoise

**Mission
de la BCV
=
Contribuer au
développement
de l'économie
cantonale**

Comprendre

l'économie

études sectorielles

Etudes mettant en exergue les défis posés au monde économique vaudois en particulier de l'immobilier et de la construction.



Défis économiques à relever pour le canton:

- maintenir son attractivité socio-économique
- maintenir et/ou maîtriser sa croissance économique ces prochaines années

Préambule - Contexte & tendances

Nombre de ménages



Conjoncture économique

bonne

Conditions financières

favorables

Consommation du territoire

en voie de rationalisation

Résidences secondaires

13,4% du parc logements



Activité de la construction

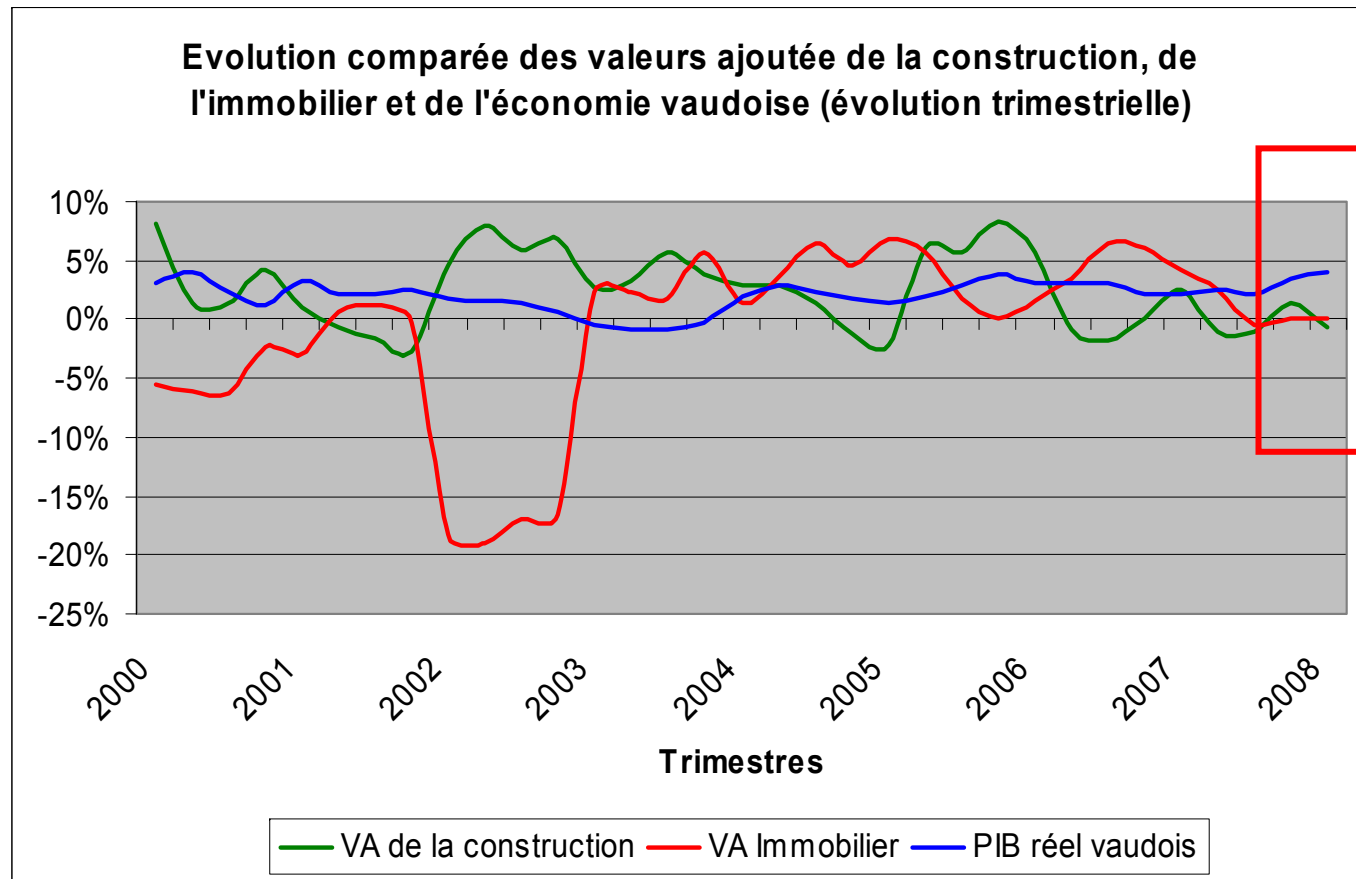


Equilibre offre/demande

pas encore atteint

Préambule - Construction et immobilier, des secteurs fragiles

Croissance annuelle moyenne de la construction : 2%



Sources: Créa/BCV

Préambule

Le marché immobilier d'habitation

- La vacance
- La thésaurisation

Le marché immobilier non résidentiel

Recommandations

Taux de vacance – évolution cantonale

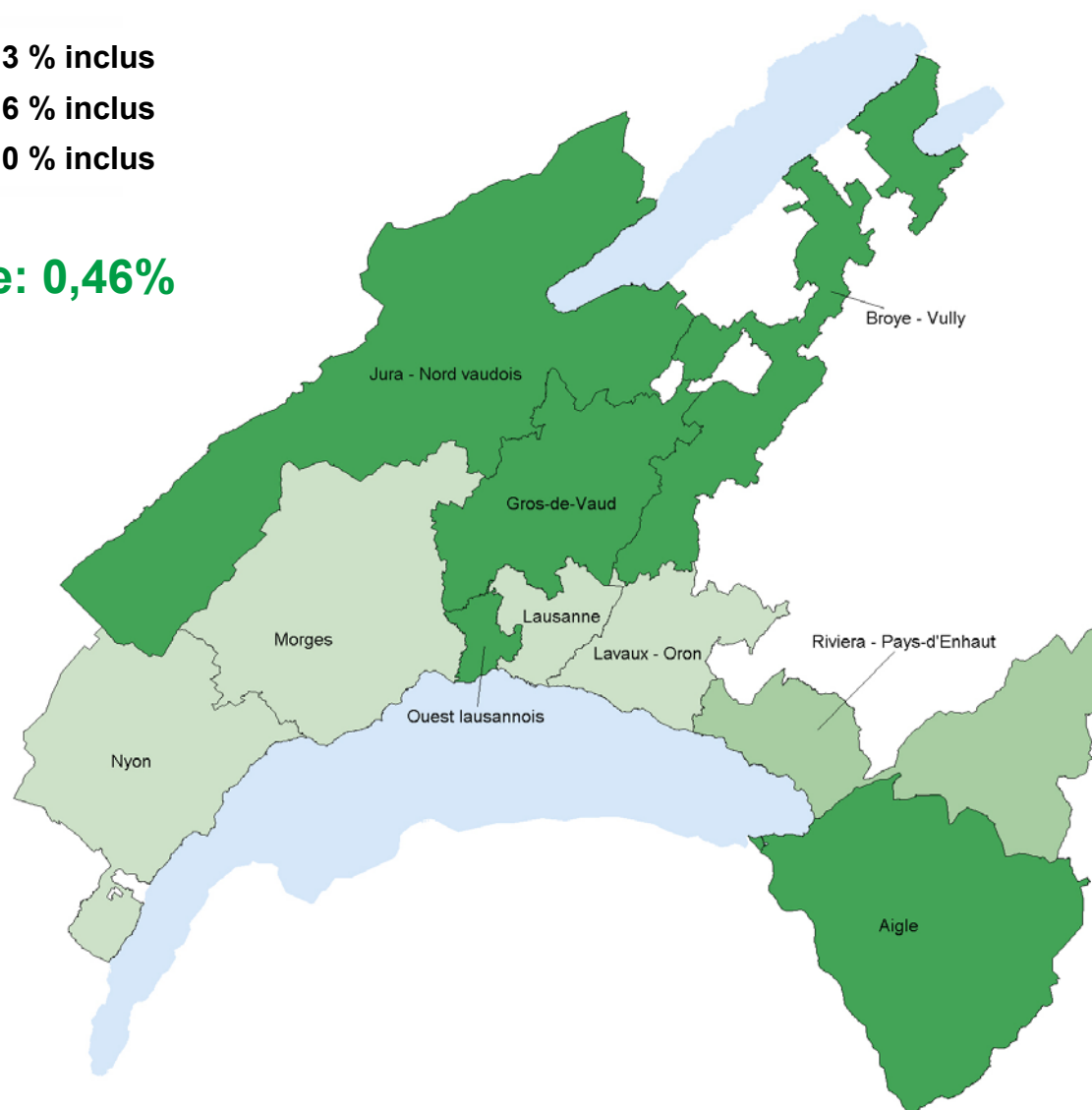


► **Taux cantonal à nouveau en recul \approx 0.4%.**

Le taux de vacance – situation au 30.06.2008

- 0.1 % à 0.3 % inclus
- 0.3 % à 0.6 % inclus
- 0.6 % à 1.0 % inclus

Moyenne: 0,46%



Taux de vacance – Trois problématiques

Identification de la vacance locative

Recensements
hétéroclites par les
communes



Systematique
d'annonce par les
propriétaires

Identification de la vacance globale

Extrapolation avec le
ratio propriété / location
du RFP 2000



Ratio plus d'actualité

Définition du niveau du seuil de pénurie

Situé entre 1% et 2% par
la jurisprudence fédérale
Fixé par les cantons



Seuil de 1,5% à réviser

Préambule

Le marché immobilier d'habitation

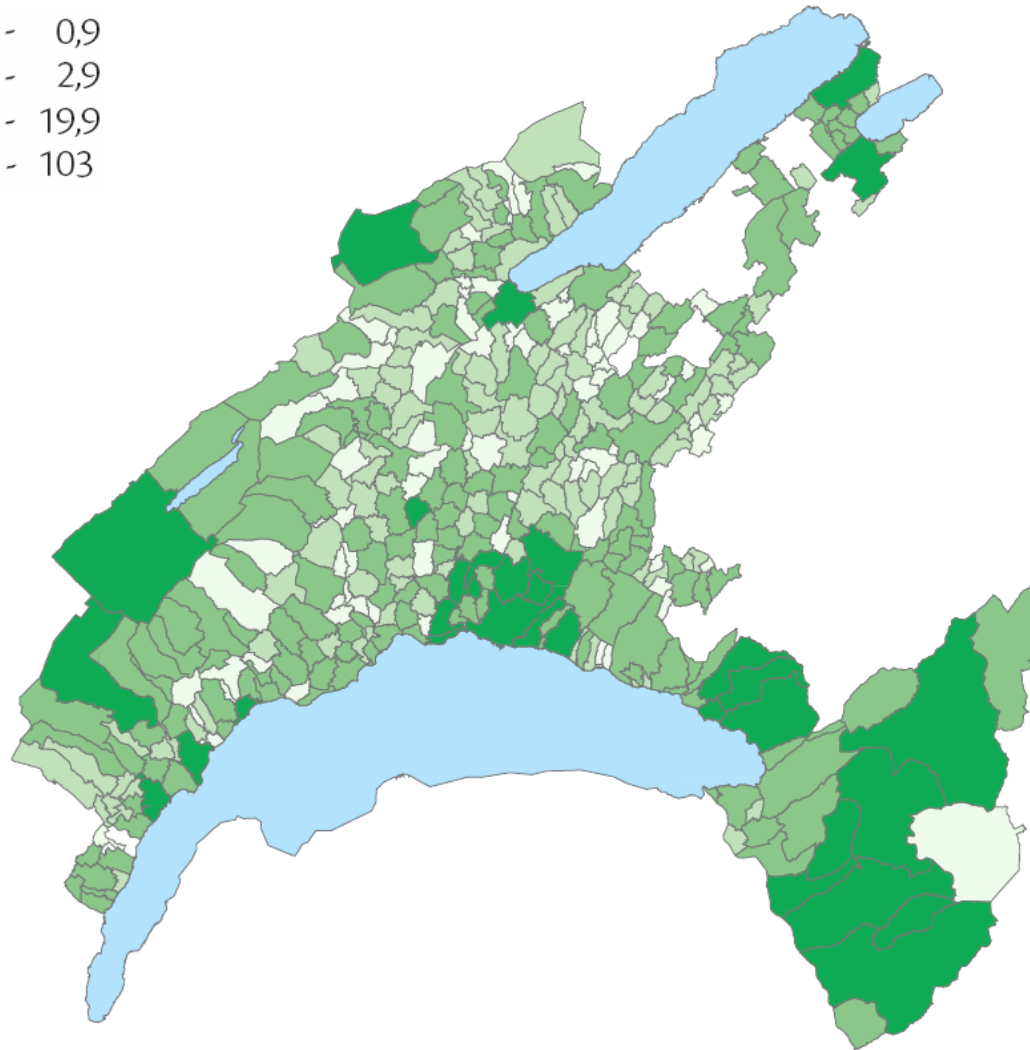
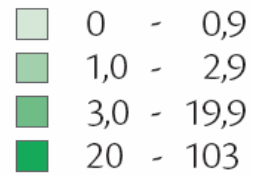
- La vacance
- La thésaurisation

Le marché immobilier non résidentiel

Recommandations

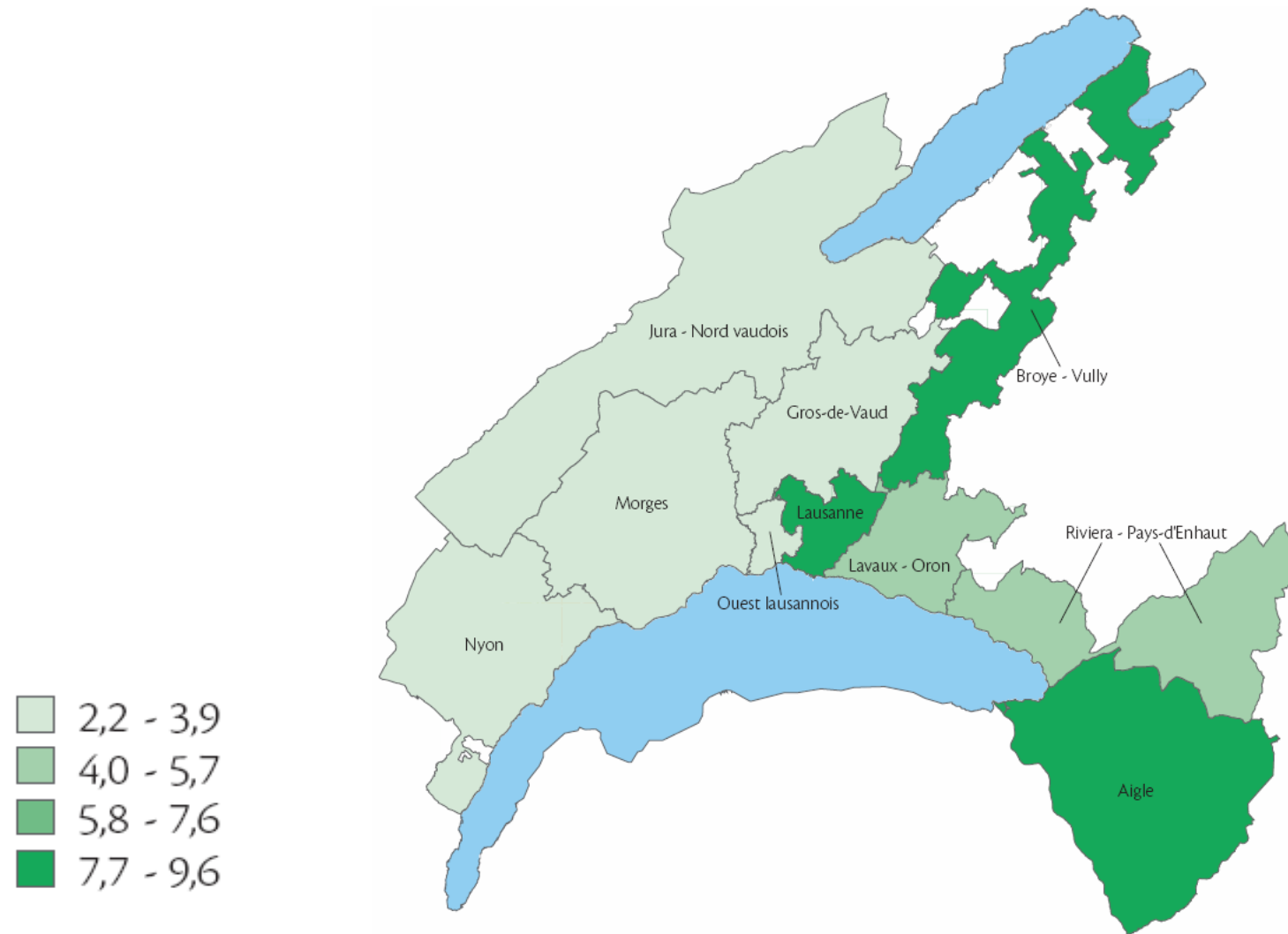
Disponibilité théorique en Ha

Territoire recensé par commune, au 01.01.2005 en Ha

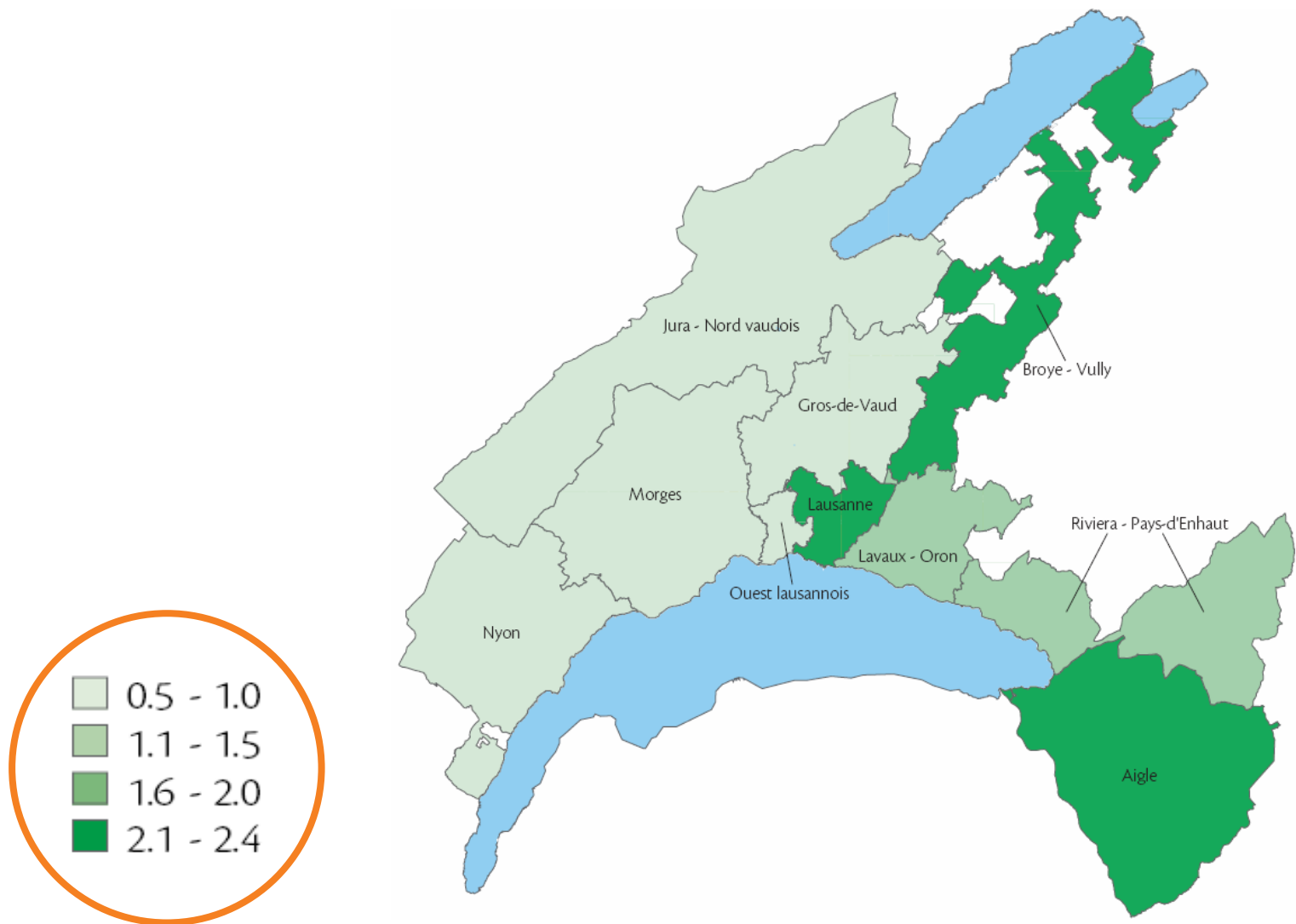


Source: SAT/BCV

Disponibilité théorique par ménage en 2010



Disponibilité réelle par ménage en 2010



Source: SCRIS/SAT/BCV

Disponibilité réelle – autres problématiques

- Dynamique des grandes localités
 - Situations complexes dans un environnement bâti
 - Démultiplication des oppositions et recours
 - Terrains à bâtir en zones de dangers
 - Syndicats d'améliorations foncières
-
- Nouveaux logements issus de transformations ou reconstruction peu nombreux
 - Pas d'augmentation réelle du parc
 - Surélévations peu viables économiquement
 - Friches urbaines lourdes à réhabiliter

Thésaurisation – Trois problématiques

1. Réponse à la demande attendue « impossible »

- Goulet d'étranglement régional sur plusieurs années, soit frein de la croissance de population attendue
- Redistribution dans des districts éloignés ou en France

2. Augmentation de la tension sur les prix

- Collision entre hausse des taux et raréfaction des possibilités de logement
- Villa individuelle devenant tendanciellement un produit de luxe

3. Diminution de l'activité de la construction



Si le canton de Vaud ne « peut » plus loger ses habitants, comment pourrait-il encore attirer des entreprises et sauvegarder sa position économique?

La croissance cantonale en question?



des habitants...

**et/ou des
entreprises!**



Préambule

Le marché immobilier d'habitation

- La vacance
- La thésaurisation

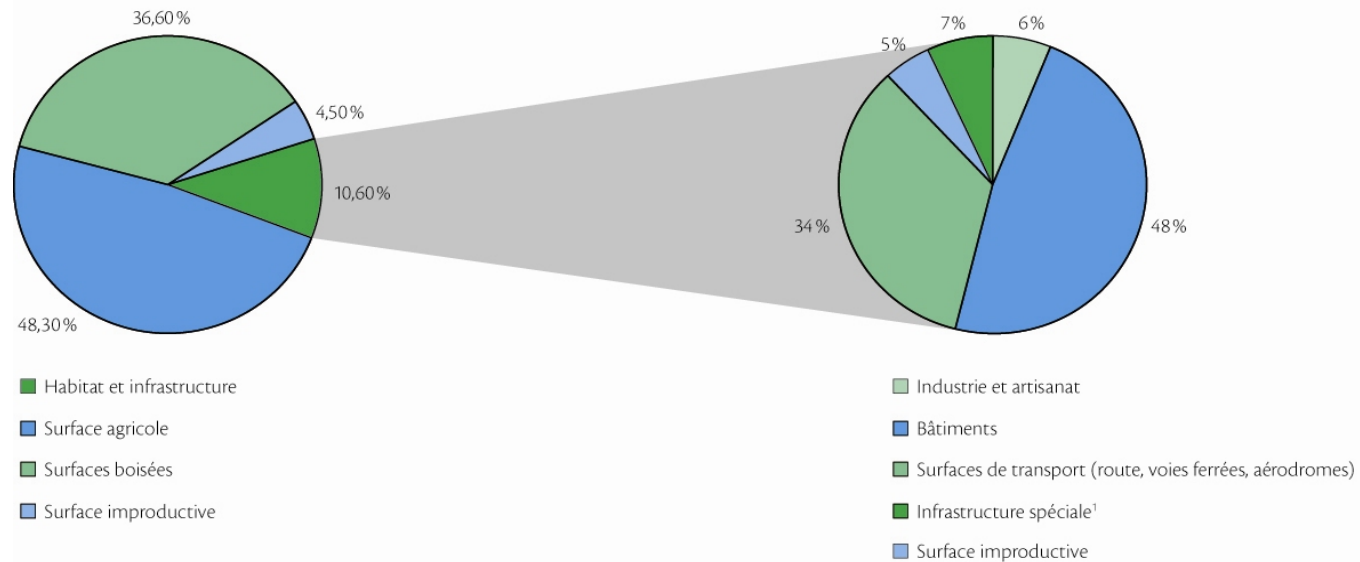
Le marché immobilier non résidentiel

Recommandations

Surfaces affectées au non résidentiel

Source: SCRIS/BCV

Figure 8 : Répartition des surfaces et détail de la catégorie habitat et infrastructure (données pour 2004/2005)



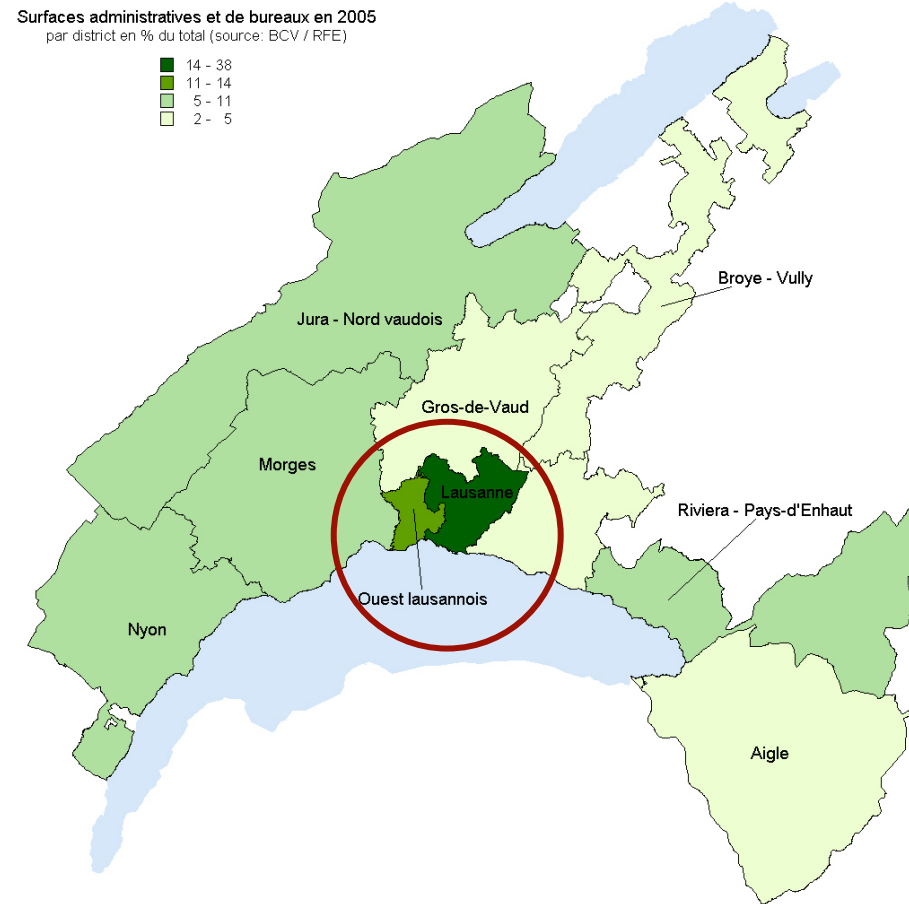
¹ Les infrastructures spéciales concernent les installations d'épuration des eaux, les friches, les chantiers, les décharges et les installations d'approvisionnement en énergie.

Source: SCRIS/BCV

- Surface affectée totale => 20 486 ha
- dont
- Industrie & Artisanat => 1 848 ha
- Bâtiments => 14 372 ha
- Stock disponible => 4 266 ha

Surfaces administratives disponibles

Source: SCRIS/BCV; % du total des surfaces; hyp: 20 m²/emploi



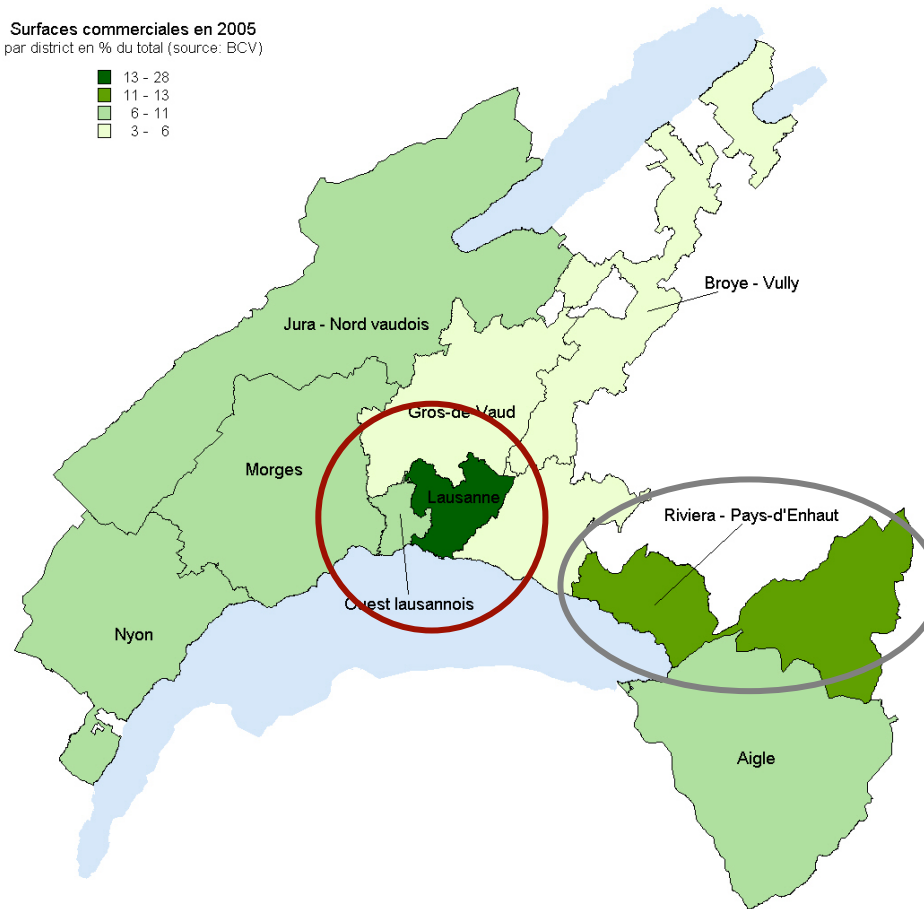
Administratif => 4 mios m²

Surfaces commerciales disponibles

Source: SCRIS/BCV; % du total des surfaces

Surfaces commerciales en 2005
par district en % du total (source: BCV)

- 13 - 28
- 11 - 13
- 6 - 11
- 3 - 6



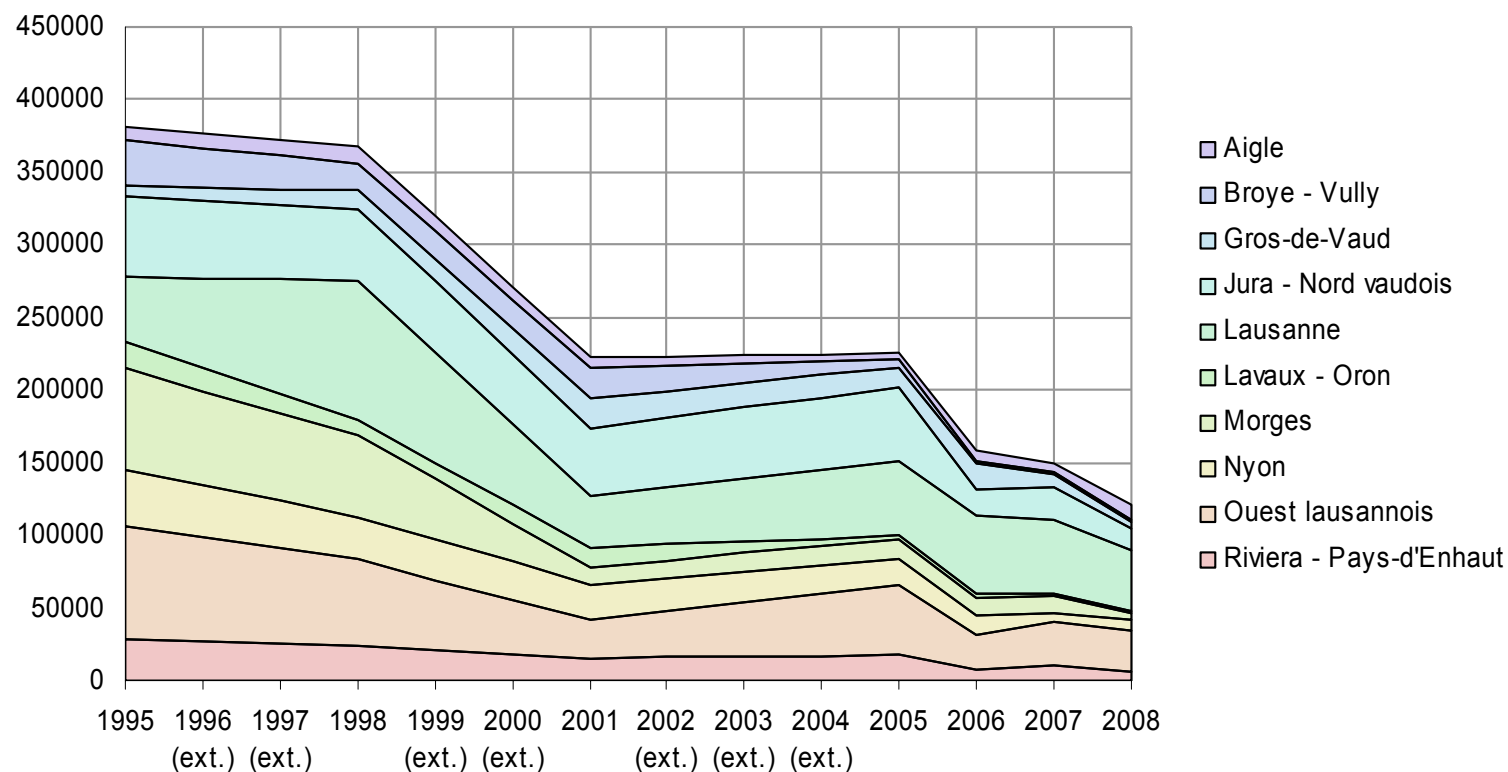
Commercial



1 mio m²

Source: SCRIS/BCV; m²

Evolution des surfaces vacantes par district

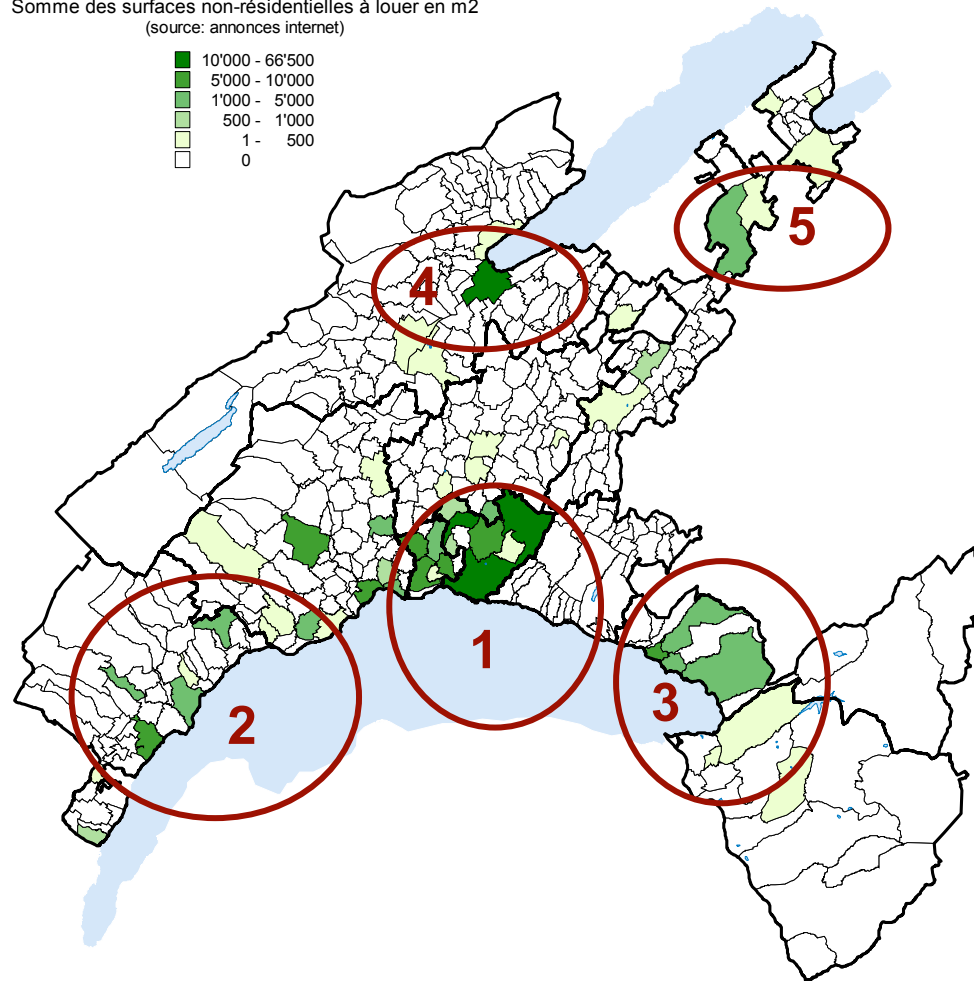
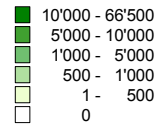


- Taux de vacance estimé administratif et bureaux : 1,8% en 2005
- Taux de vacance estimé surfaces de vente : 3,4% en 2005

Les surfaces non résidentielles à louer dans le canton

Sources: sites internet, juin 2008

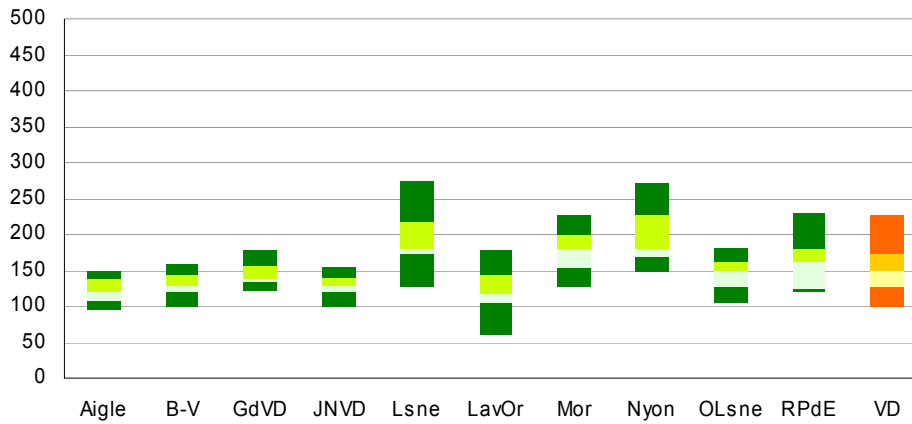
Somme des surfaces non-résidentielles à louer en m2
(source: annonces internet)



Loyers effectifs des objets non résidentiels

Source: BCV

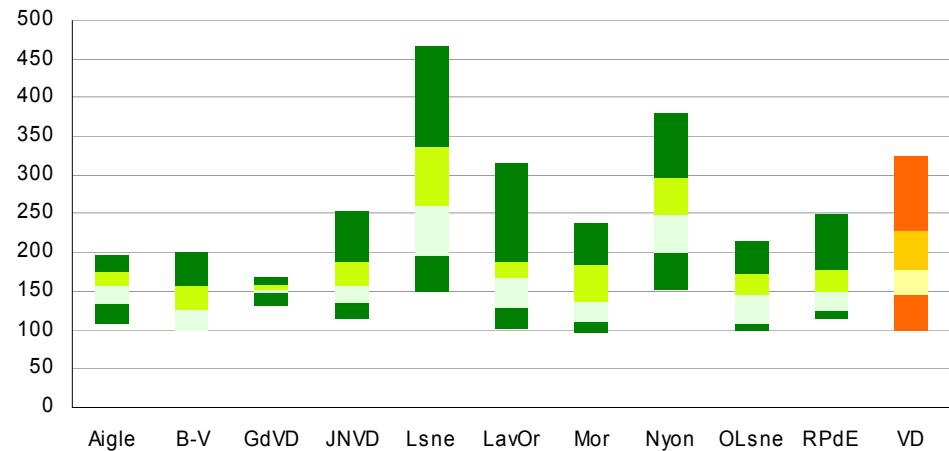
Bureau - Distribution des loyers unitaires par district en CHF/m2an



Loyers effectifs des bureaux

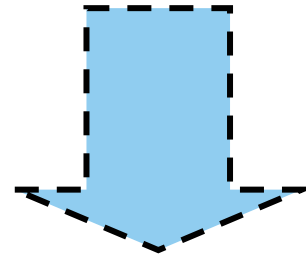
Loyers effectifs des surfaces commerciales

Vente - Distribution des loyers unitaires par district en CHF/m2an





Marché globalement équilibré...



**... mais très opaque et marqué par
une organisation complexe de l'offre**

Préambule

Le marché immobilier d'habitation

- La vacance
- La thésaurisation

Le marché immobilier non résidentiel

Recommandations

1. Transparence du marché

- Améliorer rapidement les bases statistiques sur les marchés de l'immobilier d'habitation et non résidentiel (taux de vacance)
- Améliorer l'utilisation des moyens financiers à disposition
- Renforcer les obligations légales en matière de fourniture statistique
- Valoriser le travail des organisations régionales

2. Thésaurisation

- Accélérer la redéfinition des plans d'affectation communaux
- Réaffecter les surfaces artisanales et industrielles excédentaires
- Réfléchir à des méthodes incitatives pour lutter contre ce phénomène