

# Logement 2040

Conférence de presse du 17 décembre 2018



**Besoins en  
logement  
à l'horizon 2040**



**Logement des  
séniors à l'horizon  
2040**

# Logement 2040

## Prospective et démographie vaudoises

Pascal Broulis, chef du Département des finances et des relations extérieures

Conférence de presse du 17 décembre 2018

# Prospective à l'Etat de Vaud: préparer l'avenir

- **«Pour ce qui est de l'avenir, il ne s'agit pas de le prévoir, mais de le rendre possible» (Antoine de Saint-Exupéry)**
- **La prospective est un outil permettant d'alimenter les décisions stratégiques des Autorités.**
- **Elle consiste à identifier et analyser les tendances lourde, les faits émergents et les bifurcations.**
- **Elle vise à anticiper les enjeux de demain.**

# Prospective à l'Etat de Vaud: deux outils complémentaires

	Rapport de la Commission	«Prospectif»
Périodicité	Chaque début de législature	Une à plusieurs fois par an
Vision	Globale	Thématique
Enjeux	Globaux	Spécifiques

- **Ces deux outils partagent une démarche commune basée sur une vision pluridisciplinaire et transversale.**
- **Cette démarche permet aux politiques de mieux appréhender les défis à relever pour l'avenir du canton.**

# Prospective à l'Etat de Vaud: objectifs des études

- **Faire ressortir les principaux enjeux**
- **Ne pas faire de recommandation de politiques publiques (ex: mesures)**
- **Tracer des axes de réflexion, montrer les marges de manœuvre ou les leviers d'action**
- **Alimenter le rapport de la Commission pour le programme de législature**

# Prospective à l'Etat de Vaud: repères historiques

**2003**

- **Article constitutionnel sur la prospective**

**2008**

- **Création de la Commission de prospective**  
(appelé alors Organe de prospective)

**2011**

- **Premier rapport de la Commission de prospective «Vaud 2030»**

**2015**

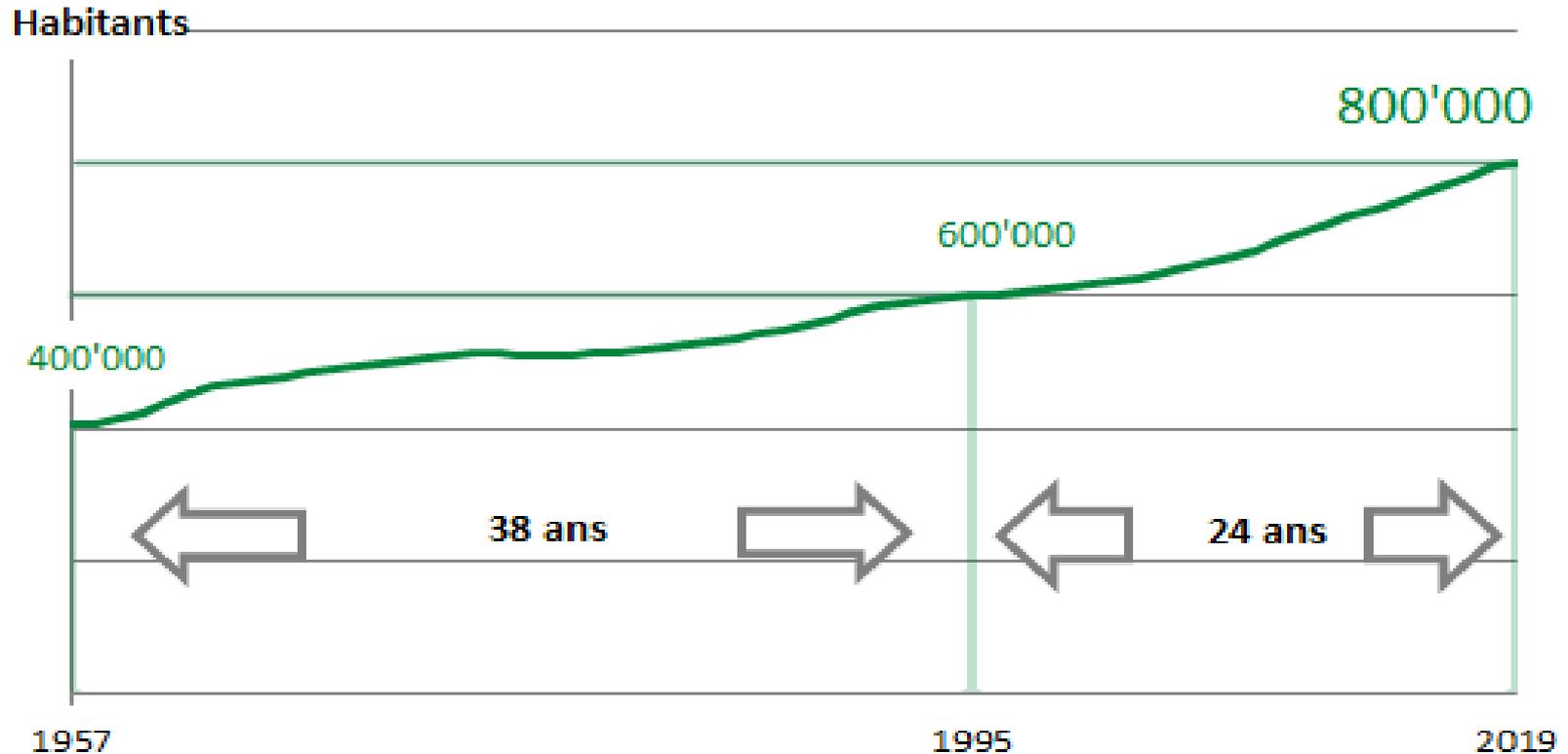
- **Création d'une Section prospective et aide à la décision à Statistique Vaud**

# Prospective à l'Etat de Vaud: actualités

- **Deuxième rapport de la Commission «Vaud 2035» (2017)**
- **Thème vieillissement et croissance démographique:**
  - Prise en charge médico-sociale et sanitaire des séniors à l'horizon 2040 (2017)
  - Besoins en logement à l'horizon 2040 (2018)
  - Logement des séniors à l'horizon 2040 (2018)
  - La silver économie: une opportunité de croissance pour le canton (à venir: 2019)
- **Travaux à venir dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, de la transition numérique et du fédéralisme**

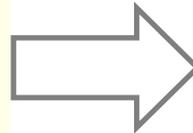
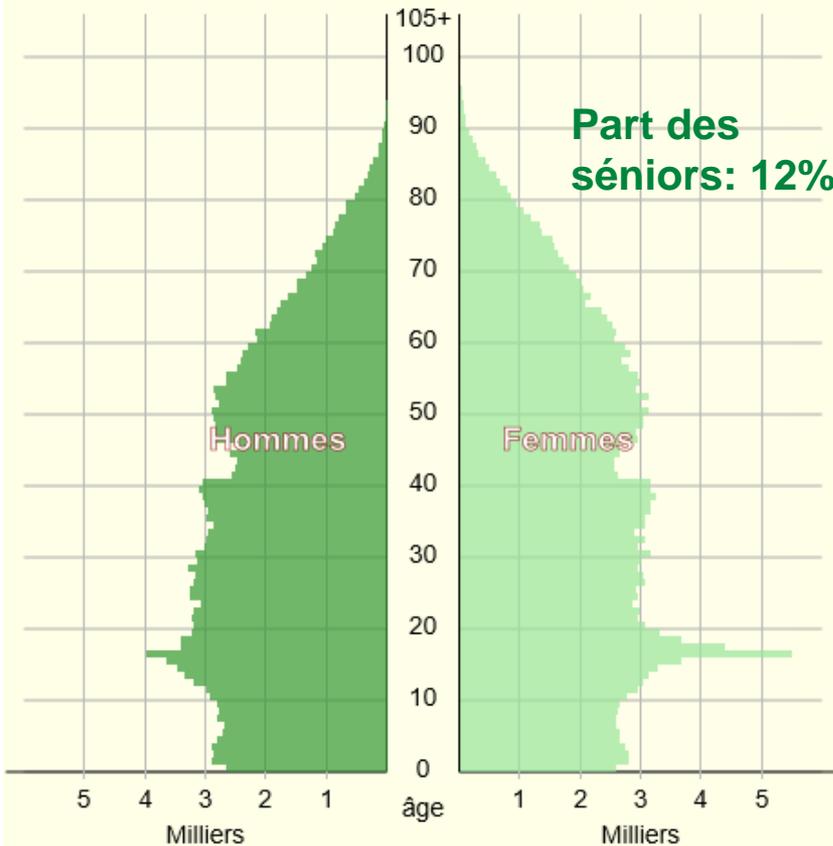
# Démographie: accélération de la croissance depuis les années 2000

- Le canton accueillera bientôt le 800'000<sup>ème</sup> Vaudois

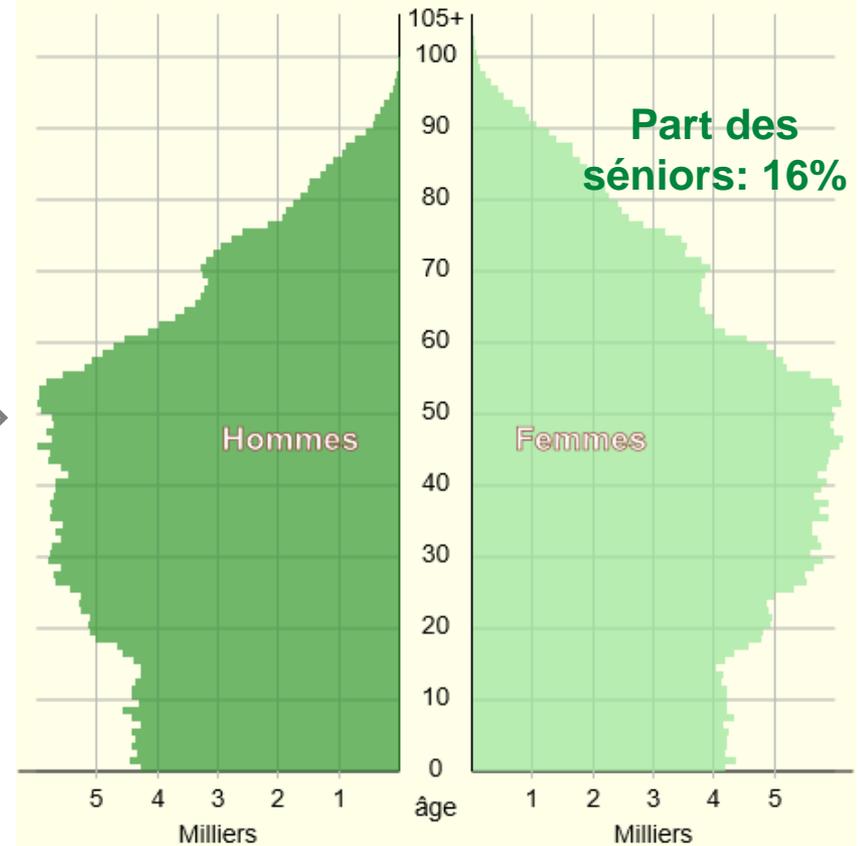


# Evolution de la structure par âge de la population: de la pyramide à la toupie

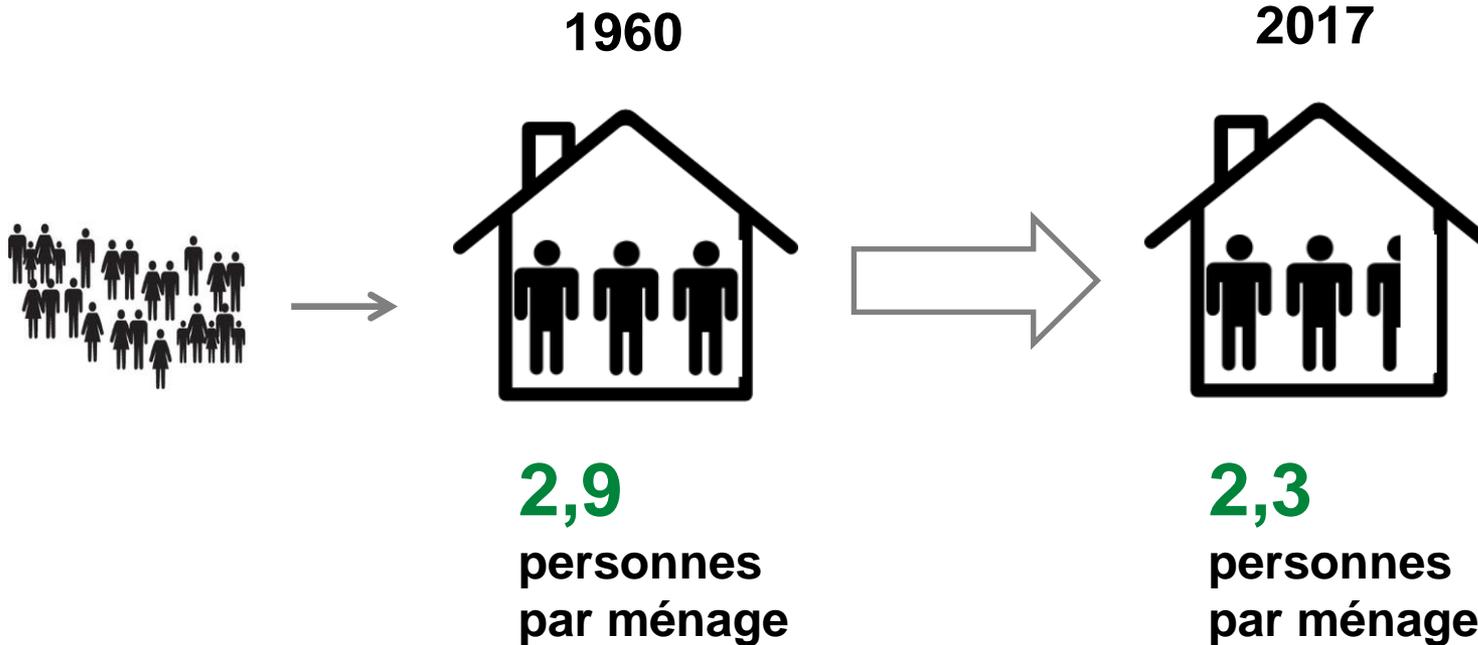
Pyramide des âges au 31 décembre 1960  
Canton de Vaud



Pyramide des âges au 31 décembre 2017  
Canton de Vaud

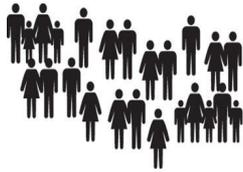


# Evolution des modes de vie: réduction de la taille moyenne des ménages



# Evolution des modes de vie: augmentation des besoins en logement

Population  
2017

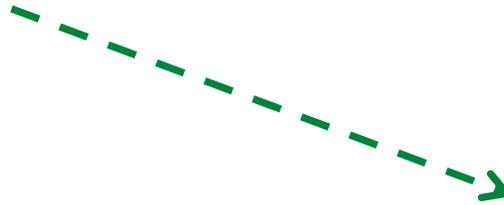


Modes de vie

2,3



2,9



Besoins en logement

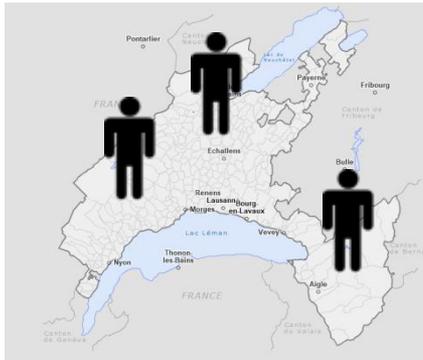
345'000

Sans évolution  
des modes  
de vie, on  
aurait 80'000  
logements de  
moins

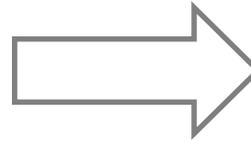
265'000

# Une conséquence: forte densification du canton

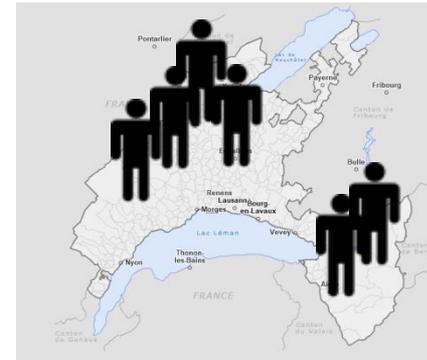
1960



**132**  
habitants  
par km<sup>2</sup>



2017



**247**  
habitants  
par km<sup>2</sup>

# Etude 1 – *Prospectif n°4*

## Besoins en logement à l’horizon 2040

Marc-Jean Martin, chef de la section prospective et aide à la décision  
Auteurs: M.-J. Martin; C. Bologna; R. Schumacher

Conférence de presse du 17 décembre 2018

# Objectif et démarche

- **Objectif:** mettre en lumière les enjeux en lien avec les dynamiques du parc vaudois de logements d'ici à 2040
- **Démarche:**
  - Cerner le parc actuel
  - Identifier les facteurs d'influence et les mécanismes de la dynamique des logements:
    - ✓ revue des études existantes
    - ✓ analyses rétrospectives
    - ✓ rencontres d'experts ou de personnes concernées
  - Etablir des projections sur les évolutions possibles des besoins en logement à l'horizon 2040

# Situation actuelle et futur proche: vers la fin temporaire de la pénurie

Situation de pénurie de logements depuis 2000; légère détente depuis 3 ans



Focus 1 à 3,  
pages suivantes



A deux ans, la construction de logements devrait rester soutenue



La demande semble fléchir



Le marché devrait encore se détendre ces prochaines années

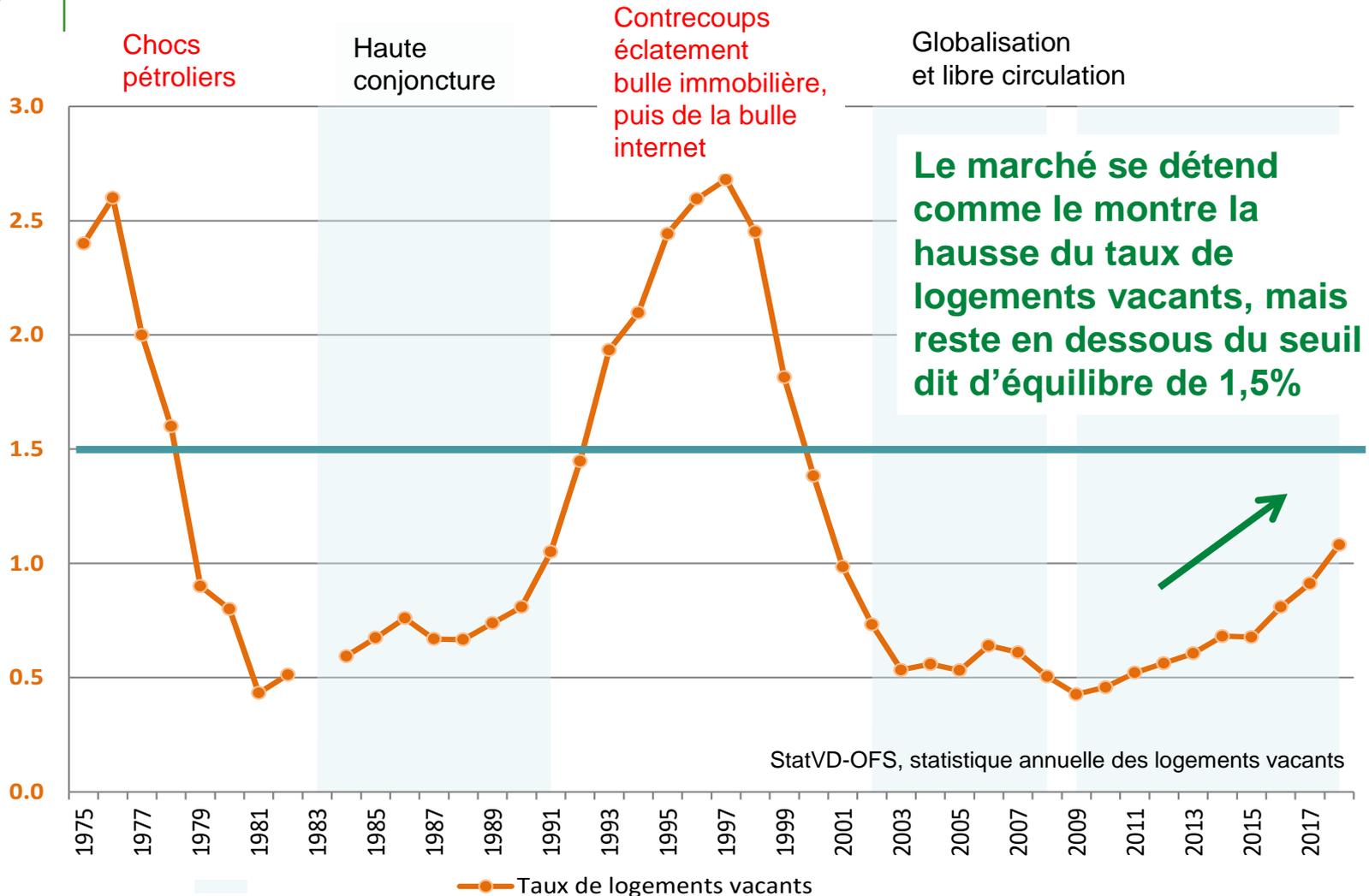


Toutefois, la détente ne devrait pas durer, car l'offre va s'ajuster à la demande



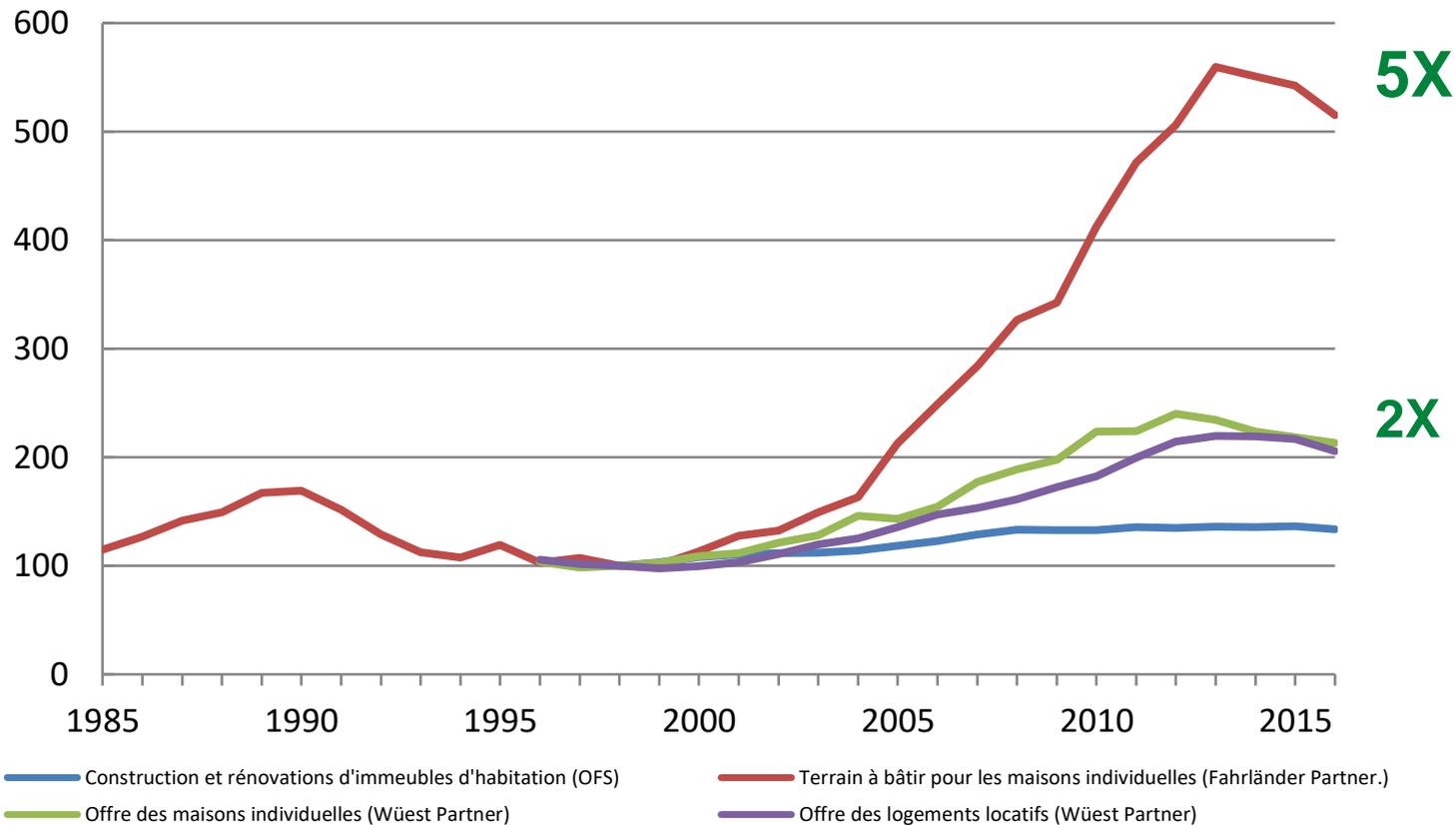
**On annonce la fin de la pénurie, nous annonçons la fin temporaire de la pénurie**

# Focus 1: le marché se détend, mais reste en situation de pénurie

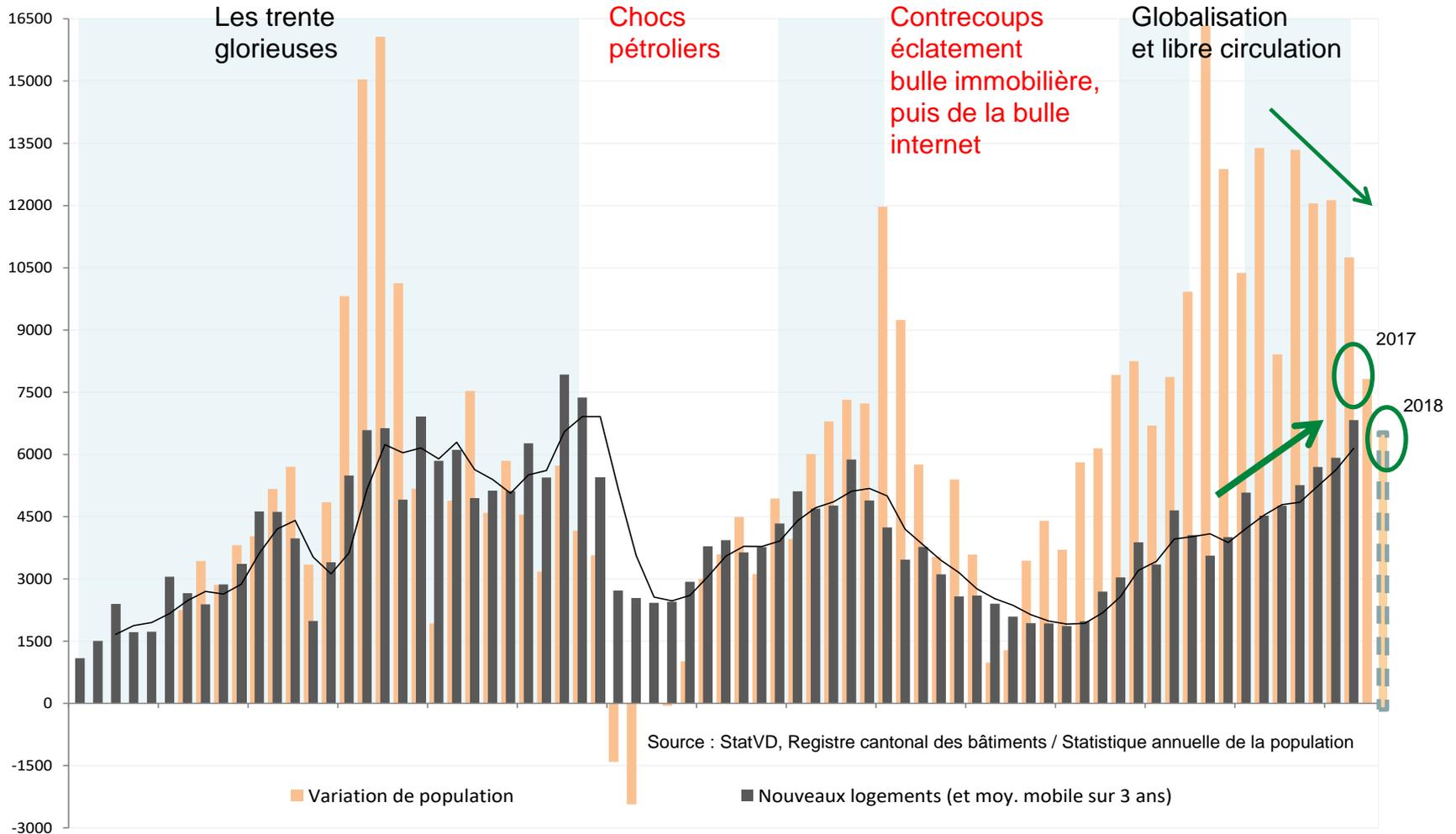


## Focus 2: prix et loyers ont fortement augmenté et restent à un niveau élevé

Evolutions des prix liés aux logements, Région lémanique



# Focus 3: la construction est élevée, tandis que la croissance de la population fléchit

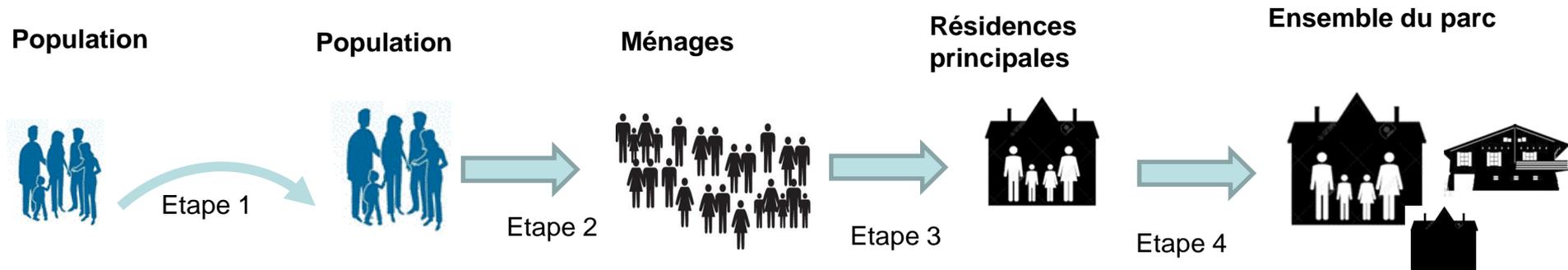


# Un modèle de projection en 4 étapes

2015

25 ans

2040



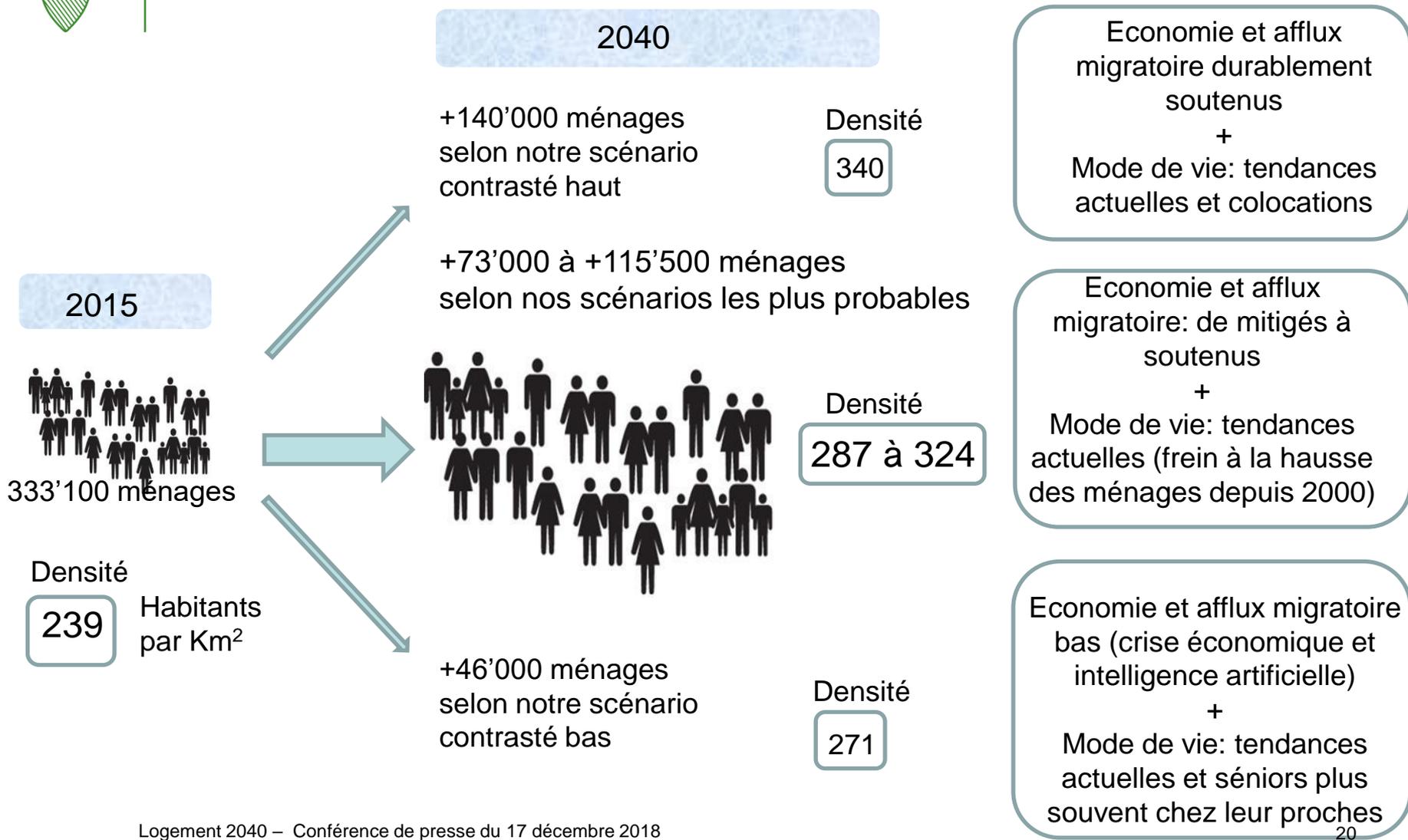
Etape 1 : Les Vaudois seront-ils plus ou moins nombreux ?

Etape 2 : Vivront-ils plus souvent seuls, en famille ou à plusieurs ?

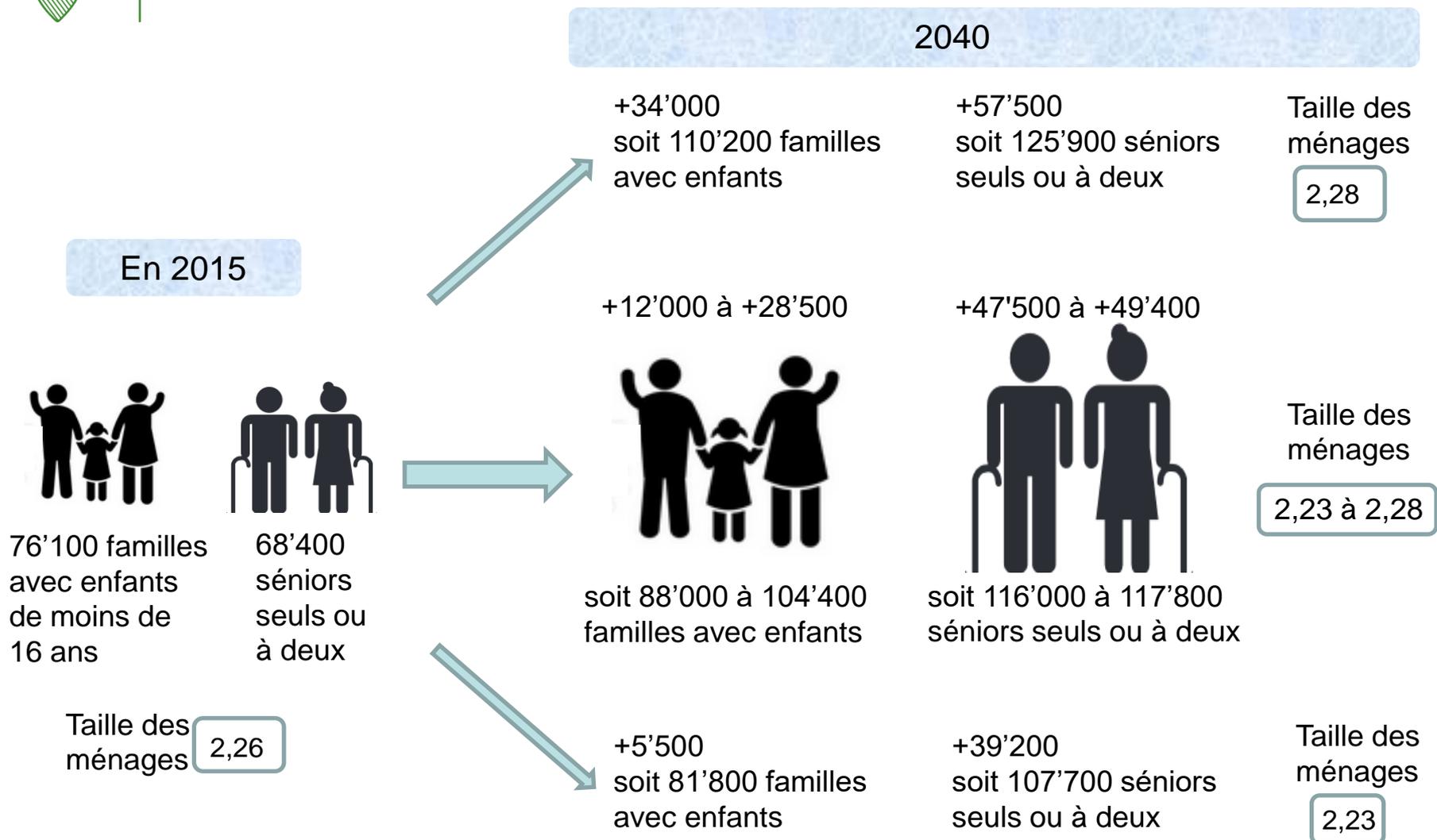
Etape 3 : Vivront-ils plus souvent dans un petit ou un grand logement ?

Etape 4 : Comment évolueront les «autres» besoins en logements ?

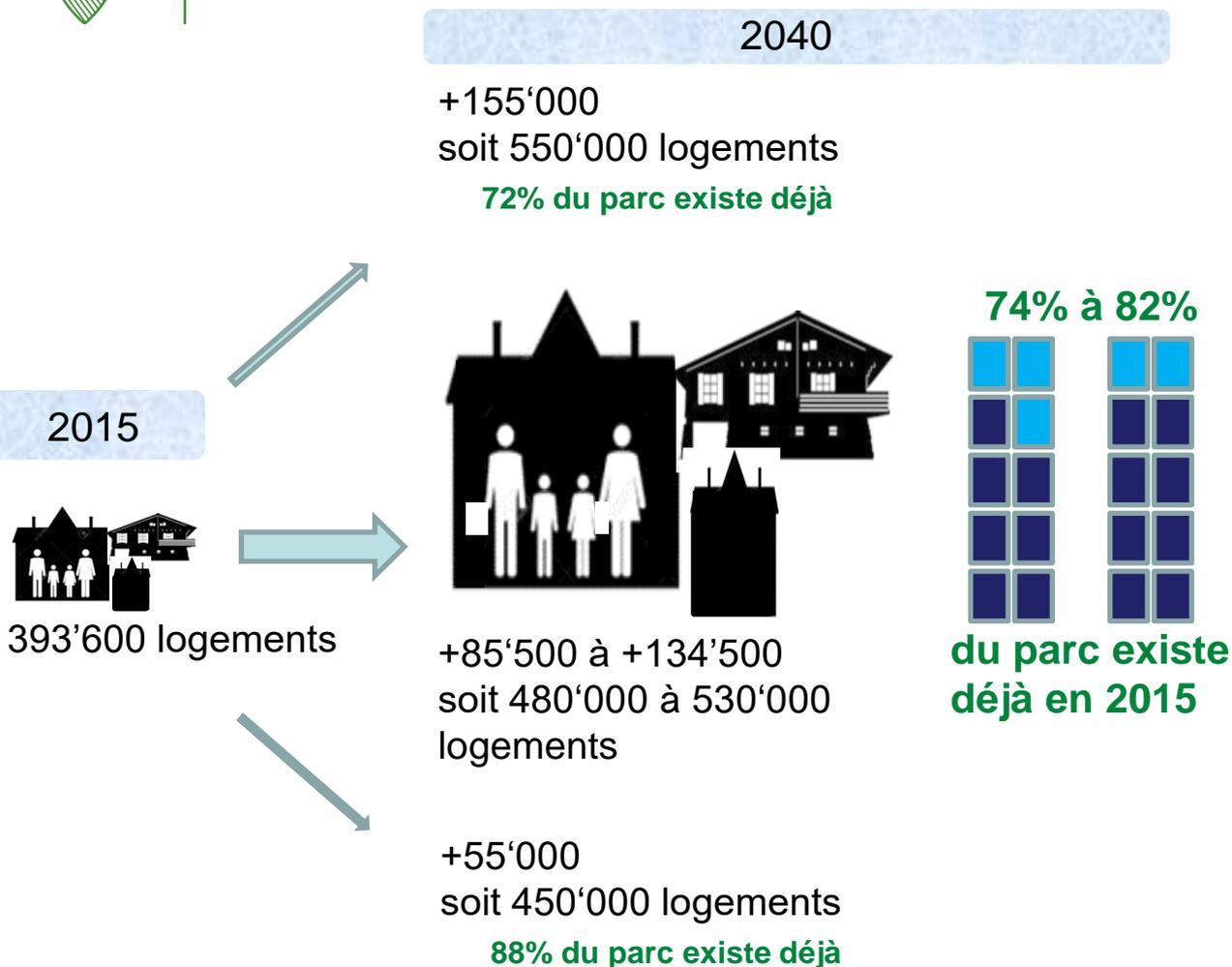
# La population va augmenter et, avec elle, le nombre de ménages et l'occupation de l'espace



# Il faudra répondre aux besoins de résidents plus âgés et de familles selon l'afflux migratoire



# 55'000 à 155'000 logements supplémentaires à répartir dans le canton



Logements vacants:  
pénurie chronique  
+  
Occupation des logements:  
Vie dans des logements en  
moyenne plus petits

Logements vacants: légère  
pénurie  
+  
Occupation des logements:  
vie dans des logements en  
moyenne identique à  
aujourd'hui

Logements vacants:  
autour de l'équilibre  
+  
Occupation des logements:  
redéploiement partiel

# Enjeux possibles pour les politiques publiques du canton

- **Favoriser la mise à disposition de logements en adéquation avec les besoins et moyens financiers des ménages vaudois:**
  - Produire des logements en ville qui soient accessibles financièrement
  - Eviter que des ménages soient contraints de vivre à l'étroit
  - Satisfaire la forte augmentation des besoins spécifiques des seniors en logements
- **Gérer la répartition de l'habitat dans l'espace cantonal**
- **Appréhender l'éventuel regain du débat quant au degré d'ouverture du canton**

## **Etude 2 – *Prospectif n°5***

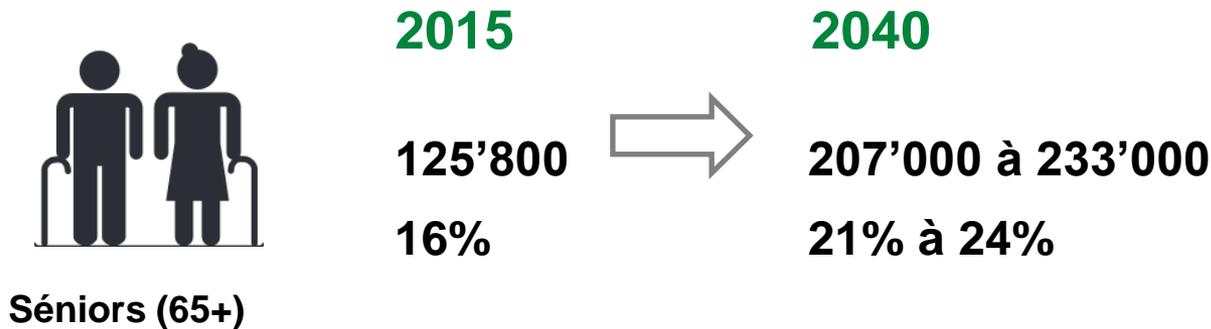
# **Logement des séniors à l’horizon 2040**

Carole Martin, Statistique Vaud

Conférence de presse du 17 décembre 2018

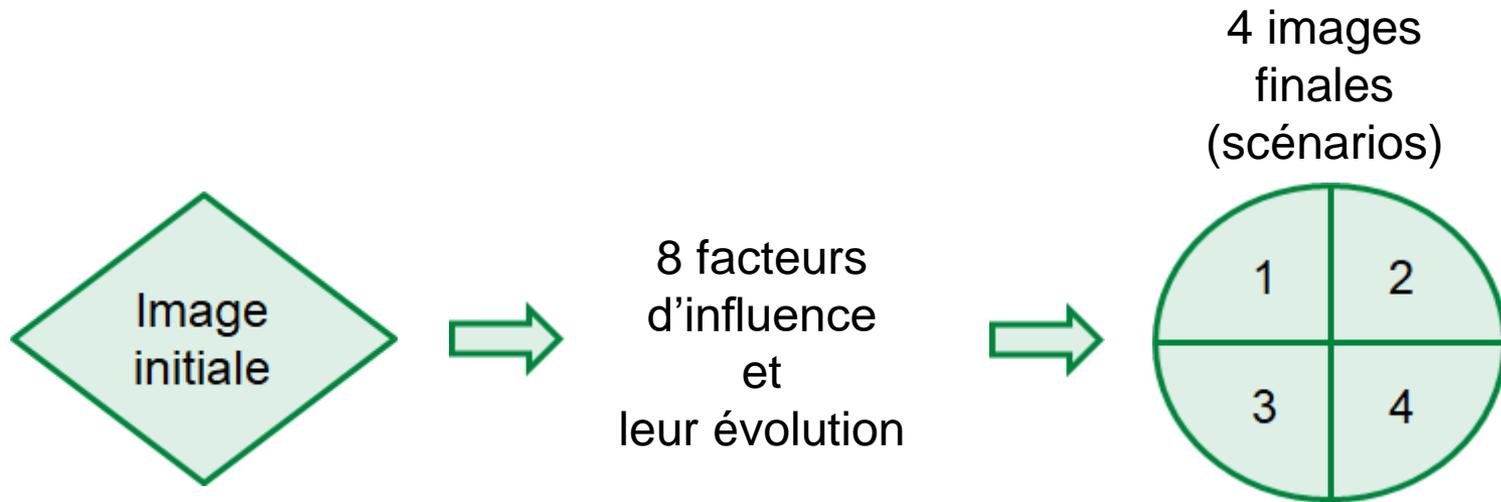
# Objectif de cette étude

- **Vieillesse démographique:**



- **Avancée en âge → processus de fragilisation → besoins spécifiques en matière de logement**
- **Mettre en lumière les enjeux en lien avec les besoins spécifiques des séniors en matière de logement afin d'en tenir compte dans l'organisation des logements de demain.**

# Démarche prospective: les « scénarios »



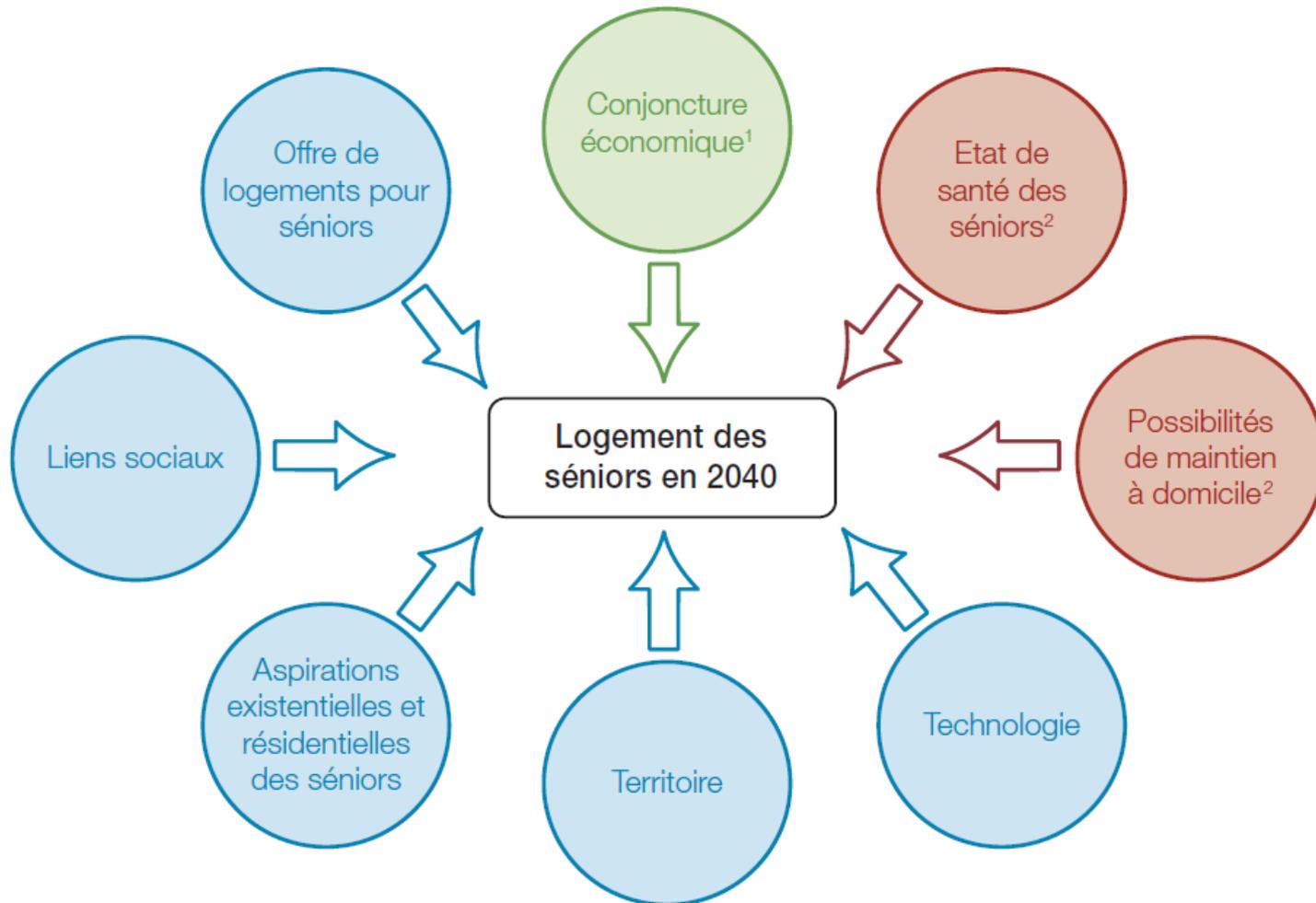
# Les séniors et leur logement: image initiale

- **Les séniors vivent au sein de petits ménages.**
  - ↳ **90%** des ménages de séniors sont des personnes seules ou des couples.
- **La plupart des séniors veulent vieillir à domicile et la grande majorité y parvient.**
  - ↳ **5%** seulement vivent en institution.
- **Une minorité de séniors vit dans des logements spécifiquement pensés pour eux.**
  - ↳ **2,5%** en logement protégé ou adapté.

## Les séniors et leur logement: image initiale (suite)

- **Les séniors vivent dans de grands logements et le taux de propriétaires y est plus élevé que dans le reste de la population.**
  - ↳ **2/3** des ménages de séniors vivent dans des logements sous-occupés.
- **Les dépenses de logements sont moins élevées pour les séniors que pour les personnes en âge de travailler (malgré un effort consenti important).**
  - ↳ **1/5** du revenu consacré au logement et à l'énergie.

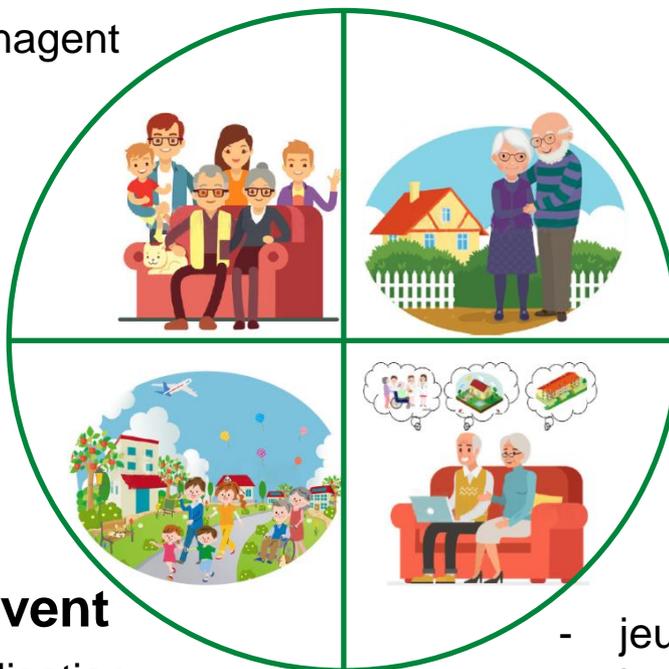
# Evolution du logement des séniors: huit facteurs d'influence retenus



# Les séniors et leur logement: quatre scénarios à l'horizon 2040

## La quiétude après la tempête

- certains séniors déménagent avec la crise
- développement des solidarités familiales
- logements protégés jugés stigmatisants par jeunes séniors



## L'Etat s'engage, les promoteurs et les associations suivent

- campagnes de sensibilisation aux besoins des séniors
- hausse des logements adaptés mais qui ne profitent pas aux séniors
- labellisation des logements protégés

## La continuité chaotique

- peu d'anticipation de la part des séniors
  - développement «sauvage» des logements protégés
  - mixité sociale pas garantie
- **poursuite des tendances actuelles**

## Le sénior anticipateur

- jeunes séniors cherchent un logement adapté à leurs vieux jours
- guichet d'information pour l'adaptation des logements
- le sénior est un habitant comme un autre

# Enjeux possibles pour les politiques publiques du canton

Rappel étude 1:

+55'000 à +155'000 nouveaux logements d'ici 2040:

→ devraient couvrir les besoins des seniors en termes quantitatifs

→ la plupart devraient être «adaptés» et bien situés (LAT)

- **Faire respecter les normes de construction «sans obstacles»**
- **Assurer l'accessibilité des logements adaptés aux seniors:**
  - **prix abordables**
  - **ouverture des seniors à la mobilité résidentielle.**

# Enjeux possibles pour les politiques publiques du canton (suite)

- **Adapter les logements existants: l'enjeu majeur**
  - ↳ **~3/4** du parc de 2040 existe déjà aujourd'hui
- **Eviter l'institutionnalisation grâce aux logements protégés**
- **Promouvoir un habitat adapté et la mixité intergénérationnelle**
- **Placer le vieillissement comme un enjeu transversal à toutes les politiques publiques**

# Logement 2040

## **Enjeux quantitatifs, qualitatifs et sociaux**

Béatrice Métraux, cheffe du Département des institutions et de la sécurité

Conférence de presse du 17 décembre 2018

# Rappel



- **L'Etat n'est pas constructeur**
- L'Etat et les communes veillent à favoriser une offre appropriée de logements **tant quantitative que qualitative** (Constitution vaudoise et Loi sur le logement)

# Enjeux

- **Enjeux quantitatifs**
- **Enjeux qualitatifs**
- **Enjeux sociaux**



# Enjeux quantitatifs



- Il est communément admis que l'équilibre «offre-demande» est atteint lorsque le taux de vacance est durablement de **1.5%**.
  - Seul le scénario de la plus faible évolution démographique, prévoit un taux de logements vacants de **1.5%**
  - Les 4 autres scénarios d'évolution démographique, prévoient des taux de logements vacants entre **1.3%** et **0.9%**
- ➔ La préservation et la promotion de logements demandent encore à être soutenues pour satisfaire le **potentiel de 73'000 à 115'500 nouveaux ménages attendus d'ici 2040** (scénarios les plus probables de Statistique Vaud)

# Enjeux quantitatifs: quelques chiffres

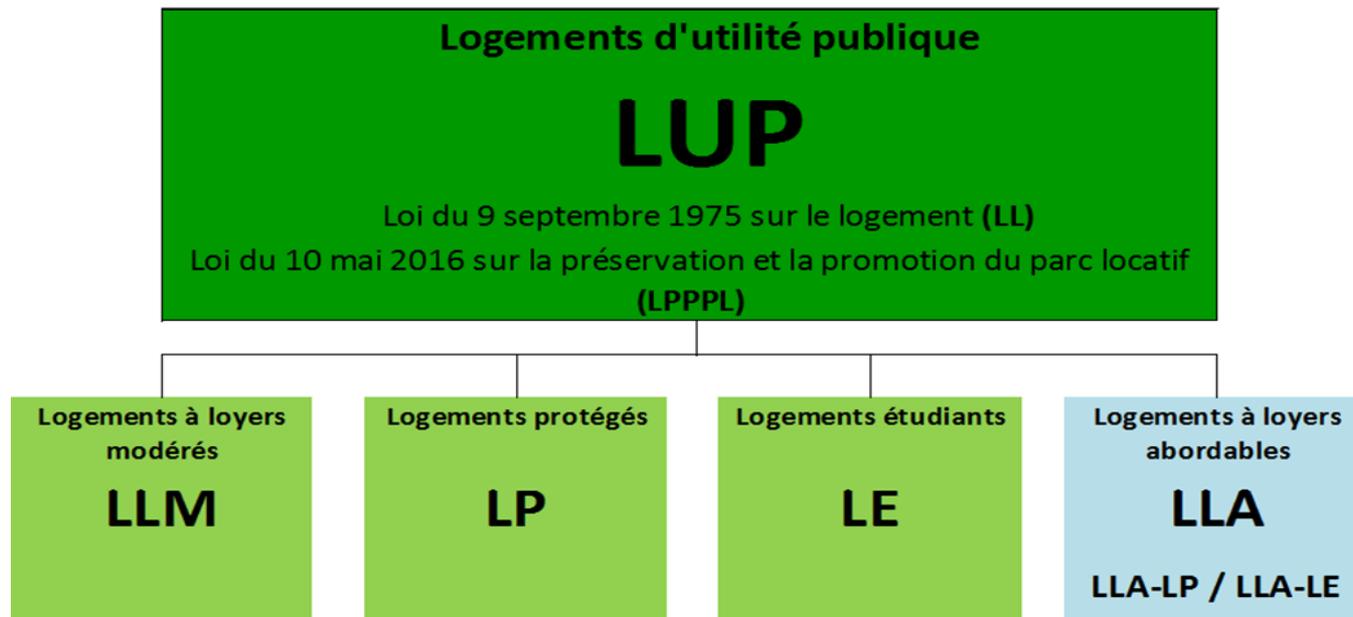


- **Construction de logements dans de nouveaux bâtiments sur la période 2015-2017:**
  - logements en général: 4'968 moyenne/an
  - logements subventionnés: 214 moyenne/an
  - logements protégés conventionnés: 175 moyenne/an
- **Rappel besoin en logements à l'horizon 2040 :**
  - 55'000 à 155'000 nouveaux logements supplémentaires
  - 85'500 à 134'500 pour les scénarios les plus probables

# Enjeux qualitatifs



La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et son règlement d'application (RLPPPL) permettent désormais de qualifier et reconnaître les différents type de logements d'utilité publique :



**Besoin de logements adaptés  
à la population vaudoise**

# Enjeux qualitatifs : outils de planification



- Possibilité pour les communes de fixer un quota de LUP
- Bonus pour les propriétaires qui construisent des LUP
- En cas de pénurie, les communes bénéficient, sous certaines conditions d'un droit de préemption pour acquérir un bien-fonds dans le but exclusif de construire des LUP (dès le 01.01.2020)
- LAT et révision du PDCn ➡ nombreuses révisions des plans généraux et d'affectation communaux
- Soutien financier à l'élaboration d'un «Objectif logement», préalable utile à toute planification en matière de logement

# Enjeux qualitatifs: faire appel aux aides techniques



- Guide LUP édité en octobre 2018 par le SCL et le DIS : fournit un panorama complet et accessible de la question du LUP aux maîtres d'ouvrage
- La Société vaudoise pour le logement (SVL) conseille et appuie les communes et les maîtres d'ouvrage pour la concrétisation du LUP

# Enjeux sociaux



- Opportunité liée à la densification prévue par la LAT : offre importante de nouveaux immeubles d'habitat collectif respectueux des normes d'accessibilité
- Système coopératif (coopératives d'habitants, sous-locations, ...)
  - favorise les liens sociaux
  - principe essentiel pour la cohésion et l'entraide intergénérationnelle
  - assure durablement des loyers exempts des effets spéculatifs
- Politique d'adaptation des logements existants doit être soutenue
- Evolution de la diversité des prestations d'encadrement – social, médical – est une réponse au retardement de l'entrée en institution
- Volonté d'encourager la mixité sociale et intergénérationnelle

# Commentaires



- Les prochaines décennies devront allier enjeux économiques, sociaux et environnementaux
- Assainissement énergétique des bâtiments, préservation des loyers abordables et adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite sont prioritaires
- Bases légales, outils et aides existent
- Priorités du programme de législature du Conseil d'Etat

- Tous les documents des 2 études sur [www.stat.vd.ch](http://www.stat.vd.ch)
- L'essentiel en 2 coups d'œil dans une infographie A4

