

MAISONS INDIVIDUELLES: BAISSÉ DURABLE ?

La construction de maisons individuelles est en baisse depuis près d'une décennie et ce mouvement s'est accentué depuis 2013. Les 580 objets construits en 2015 ne représentent que la moitié de la production d'il y a dix ans. Toutefois, la part de maisons individuelles parmi les nouvelles constructions se maintient dans les districts de Broye-Vully et du Gros-de-Vaud.

Dans le canton de Vaud, une personne sur quatre habite dans une maison individuelle. Ce type d'habitat, dans sa notion statistique, comprend les maisons individuelles isolées mais également les maisons jumelées, en groupe et en rangées, chaque logement comptant alors pour un objet. Selon les estimations de Statistique Vaud, la construction de logements en 2014 et 2015 indique une baisse des nouvelles maisons individuelles. Par ailleurs, on assiste, depuis 2013, à une augmentation régulière du nombre de maisons individuelles vacantes.

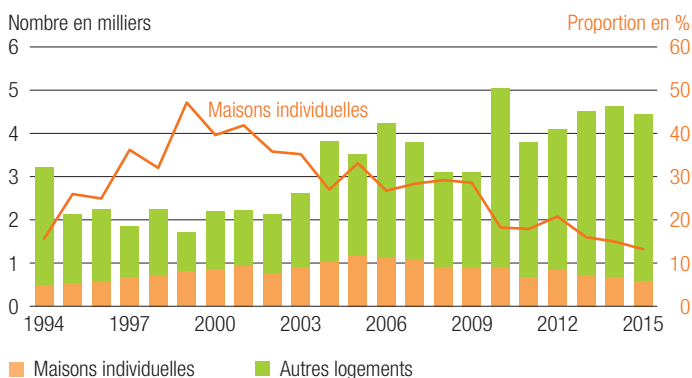
UN CINQUIÈME DES LOGEMENTS

Les maisons individuelles constituent actuellement 19% du parc de logements dans le canton. Plusieurs éléments amènent à se demander si cette place se maintiendra : la croissance démographique du canton est forte (+1,6% en 2015) et le marché du logement est en situation de pénurie depuis plus de quinze ans (taux de vacance de 0,8% en 2016). Le manque de logements à loyer abordable pose régulièrement la question de la densification de l'habitat. La nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (2013) veut lutter contre le mitage du territoire en densifiant les constructions dans les centres et en réduisant les zones à bâtir surdimensionnées ; cela rend la construction de maisons individuelles difficile et coûteuse, malgré le bas niveau des taux hypothécaires. Les conditions d'octroi des hypothèques ont d'ailleurs été durcies en 2012 et en 2014, rendant l'accès à la propriété plus difficile.

MOINS DE NOUVELLES MAISONS INDIVIDUELLES

La conjoncture est favorable à la construction de bâtiments à plusieurs logements, les immeubles de logements présentant des placements intéressants en période d'incertitude économique. Ainsi, la construction de logements se maintient à un rythme élevé depuis 2010 [F1]. Par contre, la construction de maisons individuelles est en diminution depuis 2006 et la baisse s'accroît depuis 2013. Si 40% des nouveaux logements étaient des maisons individuelles en 2000, cette part n'est que de 13% en 2015.

[F1] NOUVEAUX LOGEMENTS¹, VAUD



¹ Correction StatVD pour 2009 et 2010, estimation StatVD pour 2014 et 2015.

BAISSÉ LOCALISÉE

Dans les districts du Gros-de-Vaud et de Broye-Vully, 29% des nouveaux logements construits en 2015 sont des maisons individuelles [F2]. A l'opposé, cette part ne dépasse pas les 4% dans les districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois. Sur la période 2013-2015, c'est dans le district de Nyon que l'on a construit le plus de maisons individuelles (un peu plus de 100 objets par année), malgré une diminution par rapport aux années précédentes. Un réel ralentissement de la construction de maisons individuelles s'observe surtout dans les districts du Jura-Nord vaudois et d'Aigle ; la diminution ne s'explique pas par une baisse générale de la construction de logements mais bien par une diminution de la part de maisons individuelles dans les nouvelles constructions.

PAS DE NOUVELLE BAISSÉ À COURT TERME

Les quelque 580 nouvelles maisons individuelles de 2015 ne représentent que la moitié de ce qui a été construit en 2005 et correspondent au niveau du milieu des années nonante, quand la construction était à la peine. L'avenir de la maison individuelle semble donc incertain.

Du côté des demandes de permis de construire, qui préfigurent les constructions à venir dans deux à trois ans, la part de maisons individuelles a baissé de 13% à 10% entre 2013 et 2014. Toutefois, cette proportion se maintient en 2015, avec des demandes pour 790 nouvelles maisons individuelles. Les deux premiers trimestres de 2016 confirment ce maintien. Même si ces projets ne se concrétisent pas tous, la construction de maisons individuelles devrait donc se maintenir pour les deux ou trois prochaines années. | TT

Source des données : OFS, Statistique des bâtiments et des logements. Centrale des autorisations de construire CAMAC. Calculs StatVD.



[F2] NOUVELLES MAISONS INDIVIDUELLES DANS LA CONSTRUCTION, VAUD

