

Perspectives démographiques et besoins des communes vaudoises en matière de logements d'utilité publique

Reto Schumacher, Section prospective et aide à la décision, Statistique Vaud

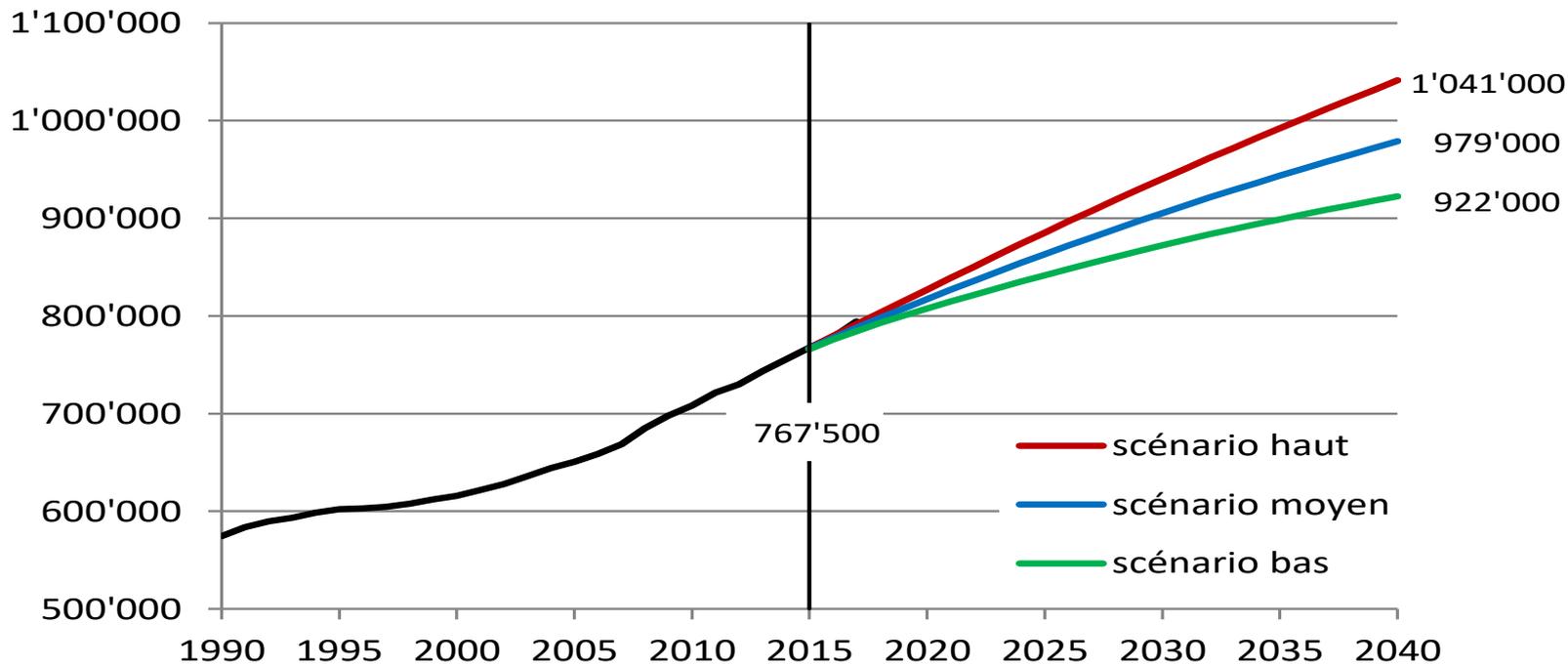
Vanessa Marmy, Division logement, Service des communes et du logement (SCL)

27 septembre 2018

Comment anticiper le nombre de ménages et le besoin en logements futurs?

- **Perspectives démographiques**
 - population par région, âge et sexe
 - hypothèses sur fécondité, mortalité et migrations
- **Perspectives de ménages et de logements**
 - ménages privés par région, taille, type et nombre de pièces occupées
 - hypothèses sur population en ménage collectif et évolution des modes de cohabitation

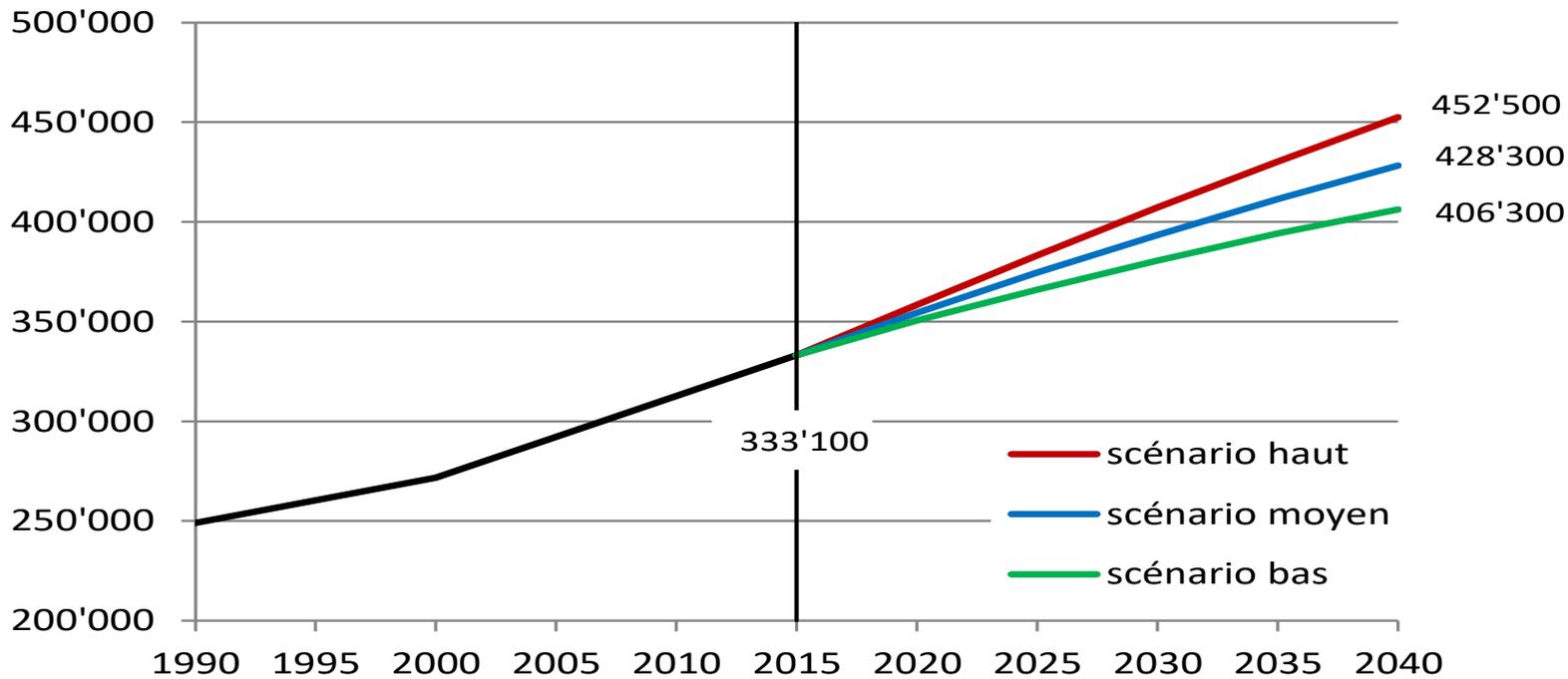
3 scénarios démographiques pour le canton de Vaud, 2015-2040



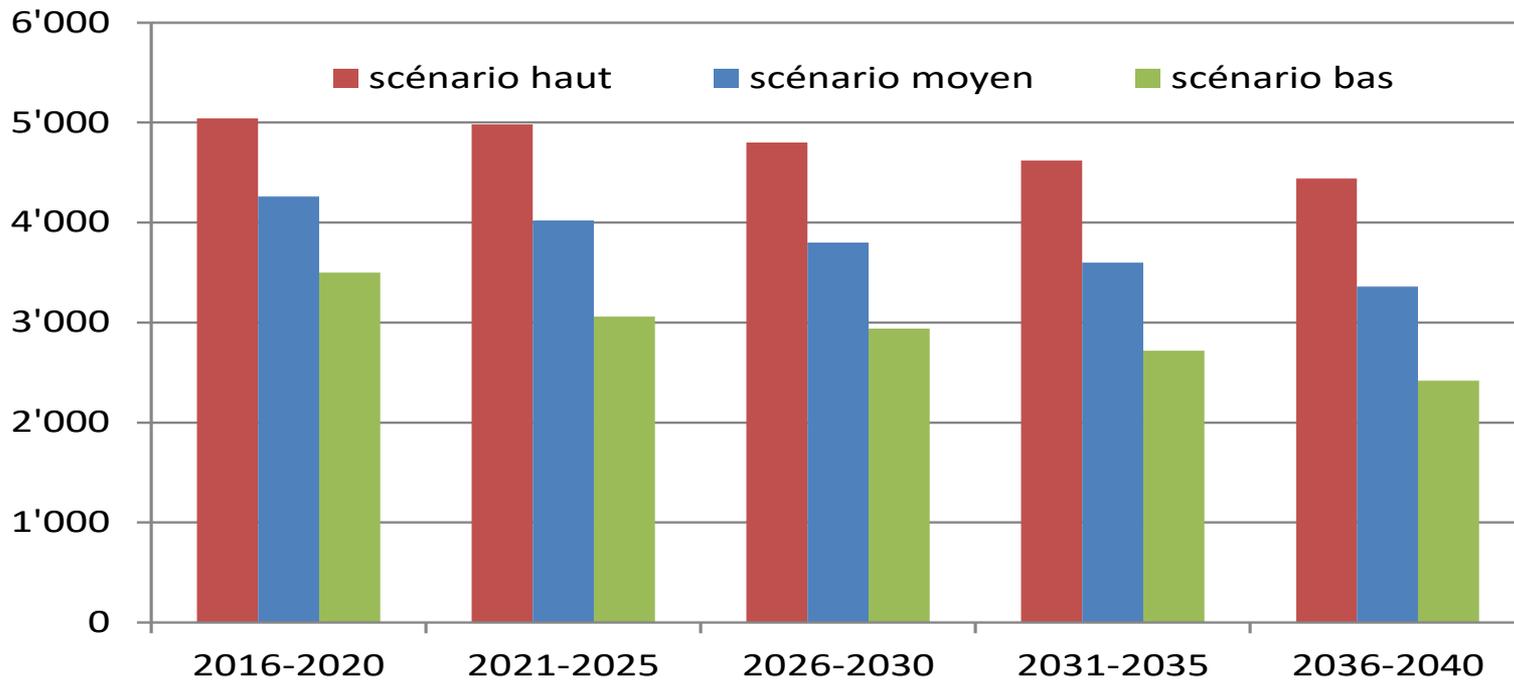
Hypothèses sur l'évolution future des modes de cohabitation

- **recul de la proportion de séniors en EMS**
- **décohabitation plus tardive des jeunes adultes**
- **progression de quinquagénaires et de sexagénaires vivant avec leurs enfants**
- **progression de séniors (4^e âge) vivant en couple**

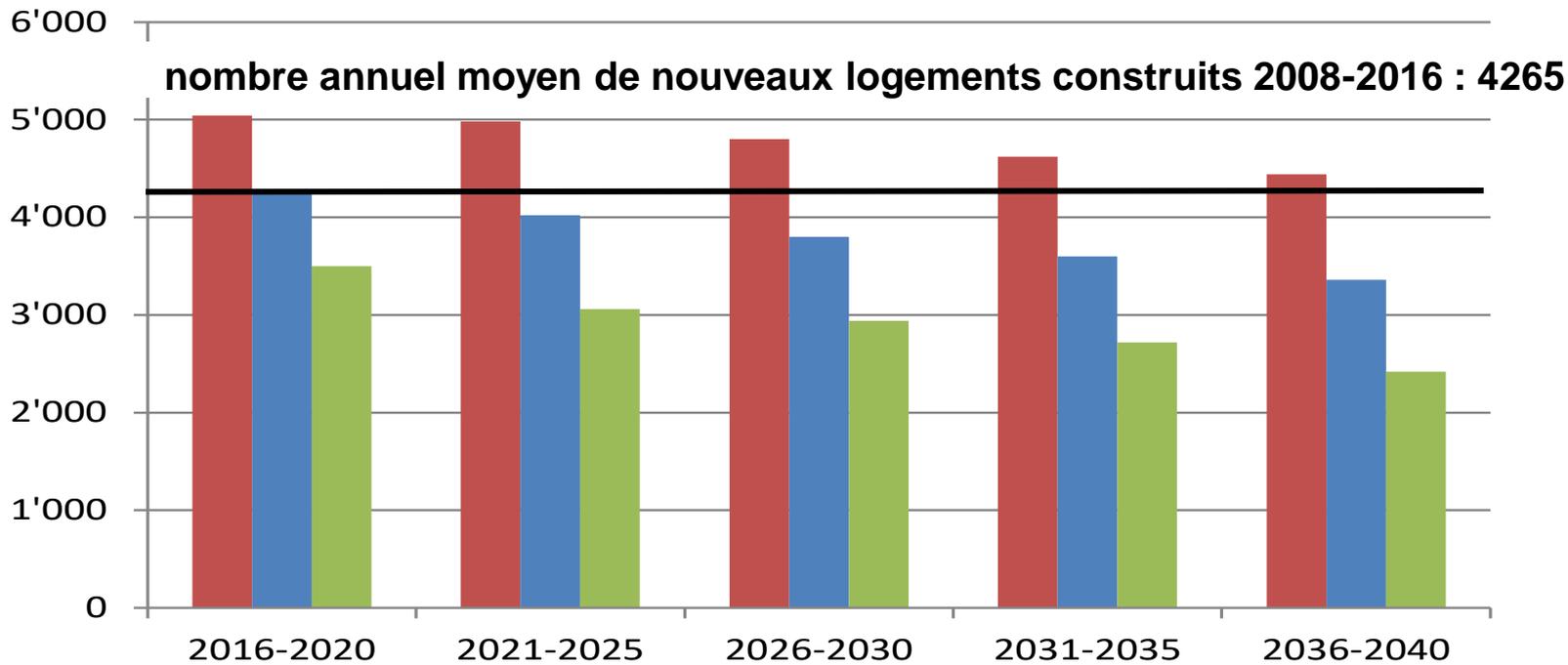
3 scénarios de ménages pour le canton de Vaud, 2015-2040



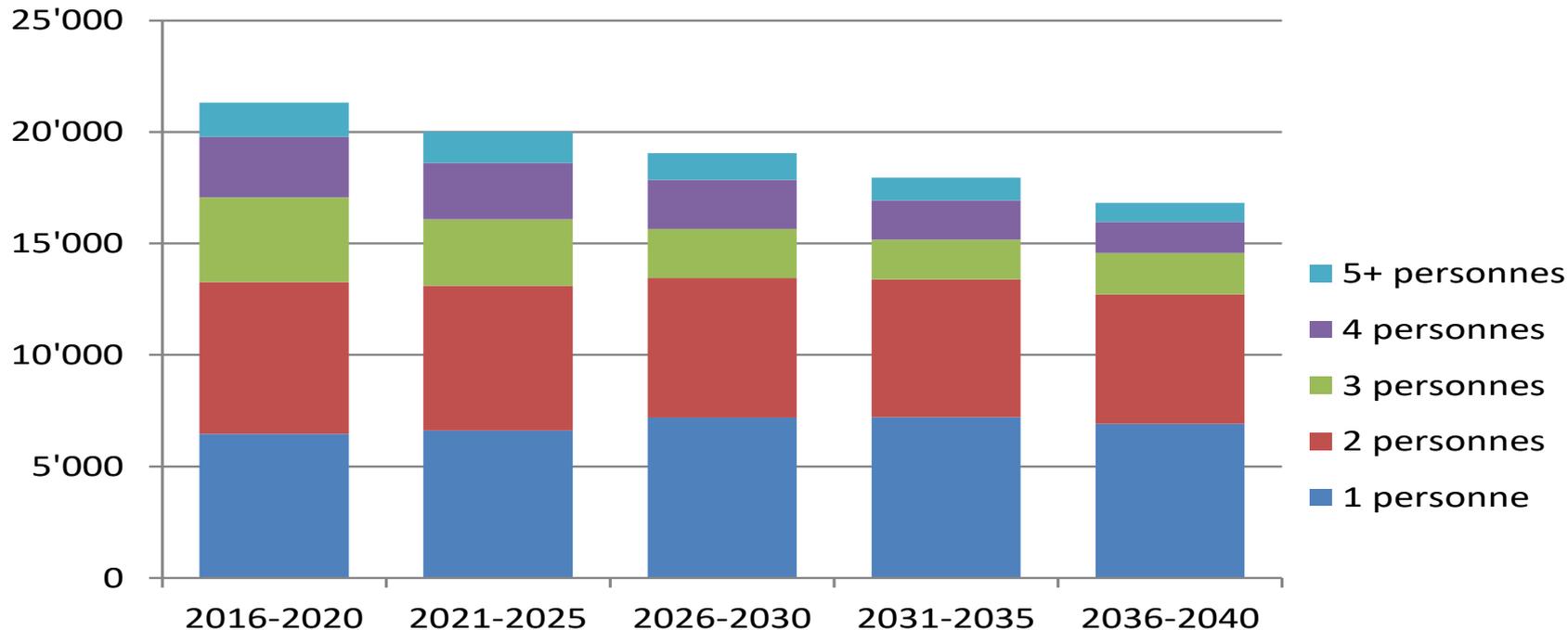
Nombre annuel de ménages supplémentaires, Vaud, 2015-2040



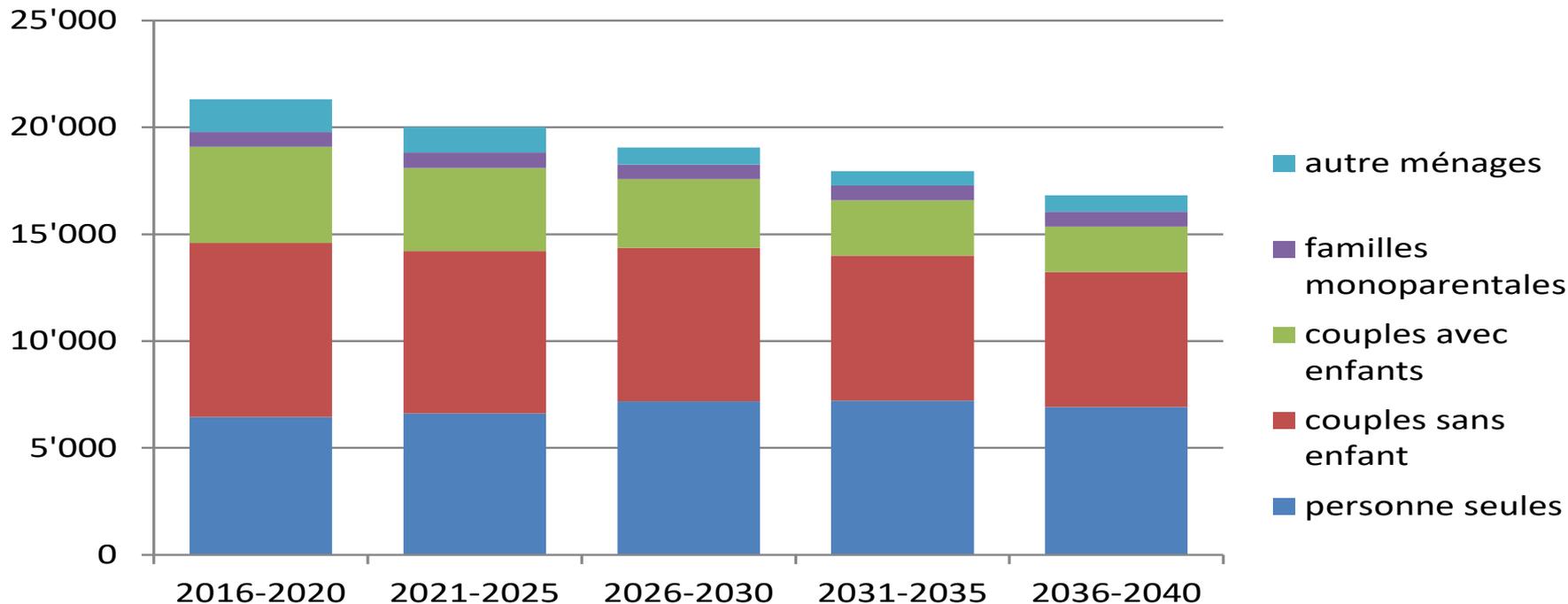
Nombre annuel de ménages supplémentaires, Vaud, 2015-2040



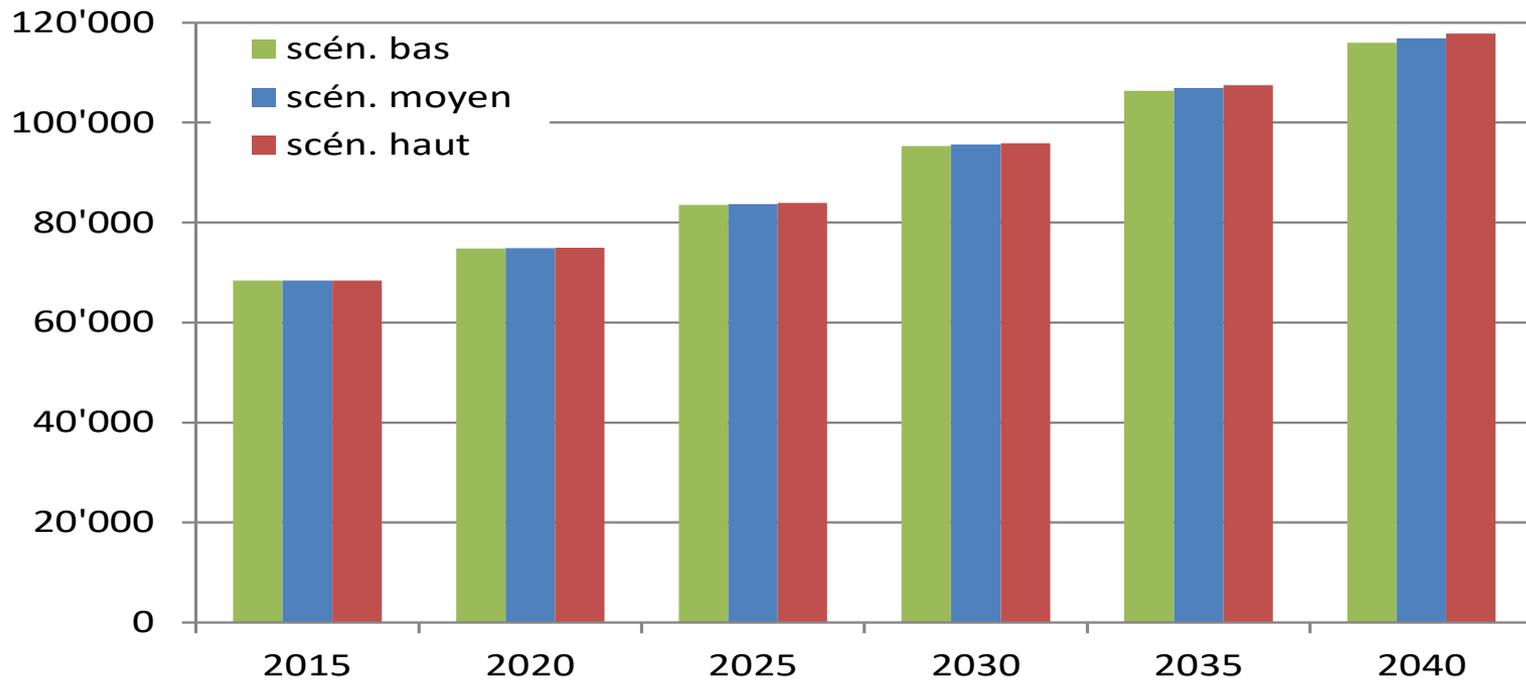
Nombre quinquennal de ménages supplémentaires par taille, Vaud 2015-2040, scénario moyen



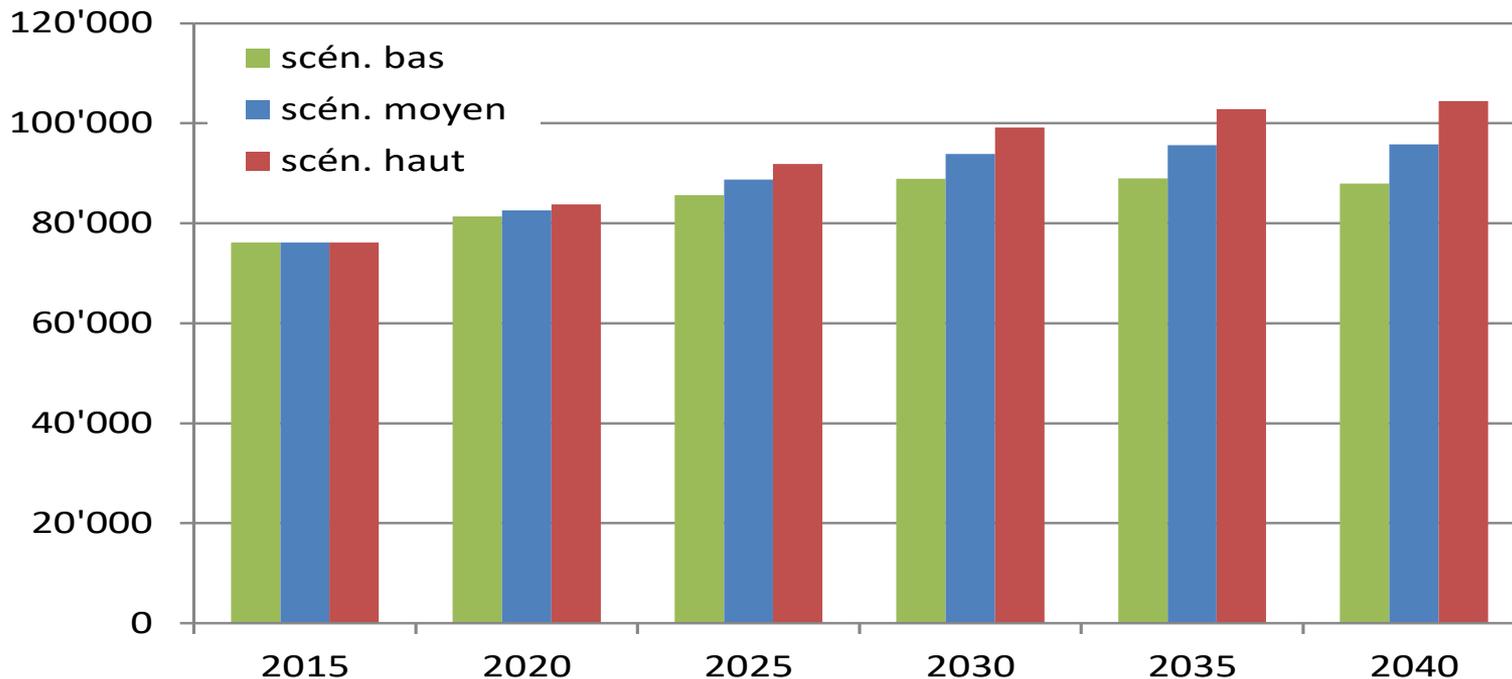
Nombre quinquennal de ménages supplémentaires par type, Vaud 2015-2040, scénario moyen



Ménages de séniors (1-2 personnes de 65 ans et plus), Vaud 2015-2040



Familles avec enfant(s) de moins de 16 ans, Vaud 2015-2040



Sondage sur les besoins des communes en matière de LUP

Contexte

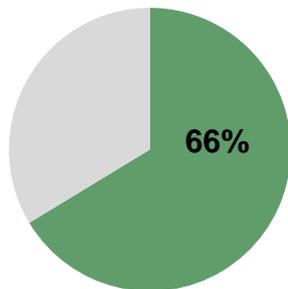
- Volonté de dresser un état des lieux des besoins des communes en matière de logements d'utilité publique (LUP) ainsi que leur intention à utiliser les nouveaux instruments de la LPPPL (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018)

Méthode

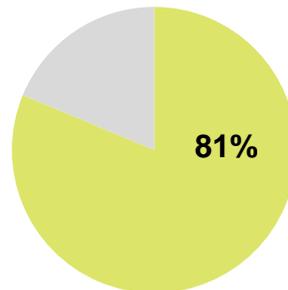
- Sondage mené au courant du mois de mai 2018 auprès des 309 communes vaudoises
- Questions facultatives et traitement anonyme des données

Participation

Représentation en termes de communes
(n=309 communes)

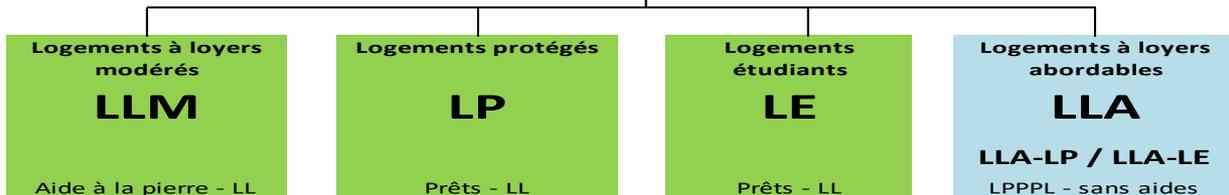


Représentation en termes de population
(n=794'400 habitants)

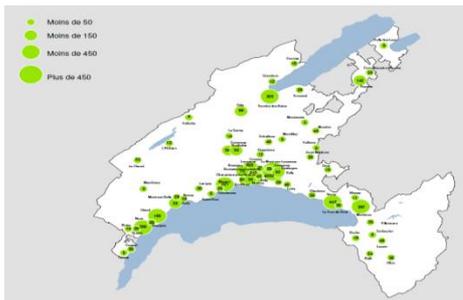


Inventaire : parc de logements d'utilité publique

Logements d'utilité publique LUP
Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL)
Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

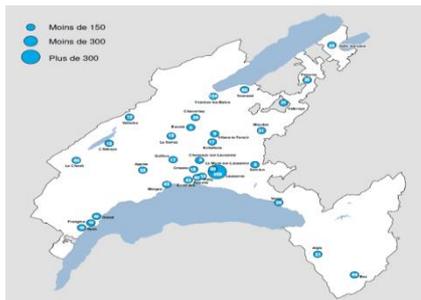


Revenus modestes



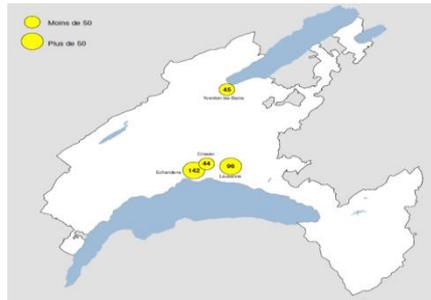
8'788 logements

Personnes âgées / handicap



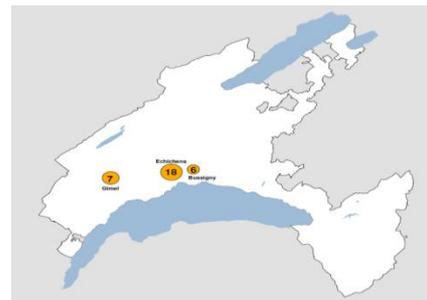
1'250 logements

Etudiants



327 logements

Classe moyenne

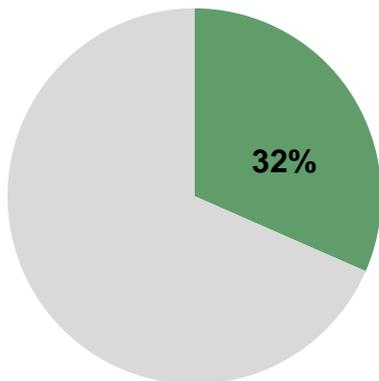


31 logements

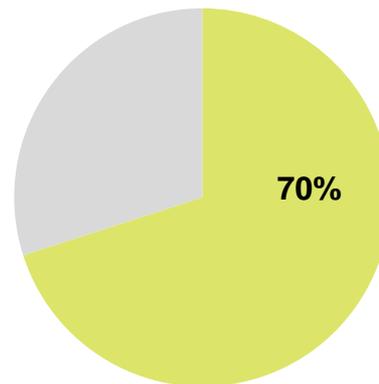
Inventaire : patrimoine foncier

Votre commune est-elle propriétaire de terrains immédiatement constructibles?

Communes propriétaires de terrains immédiatement constructibles (n=187)



Bassin de population des communes propriétaires de terrains constructibles (n=557'100 habitants)



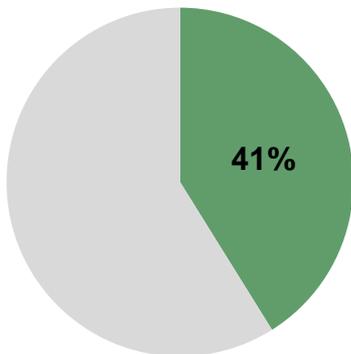
Potentiel constructible :

Plus de la moitié des communes propriétaires de terrains (34 communes pour 135'400 habitants) a indiqué avoir un potentiel constructible totalisant plus de **1000 logements**.

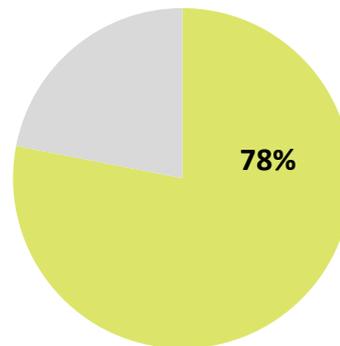
Besoins en matière de LUP (I)

Communes et leur bassin de population ayant exprimé un besoin pour au moins une catégorie de LUP

Communes ayant exprimé un besoin pour au moins une catégorie de LUP (n=170 communes)

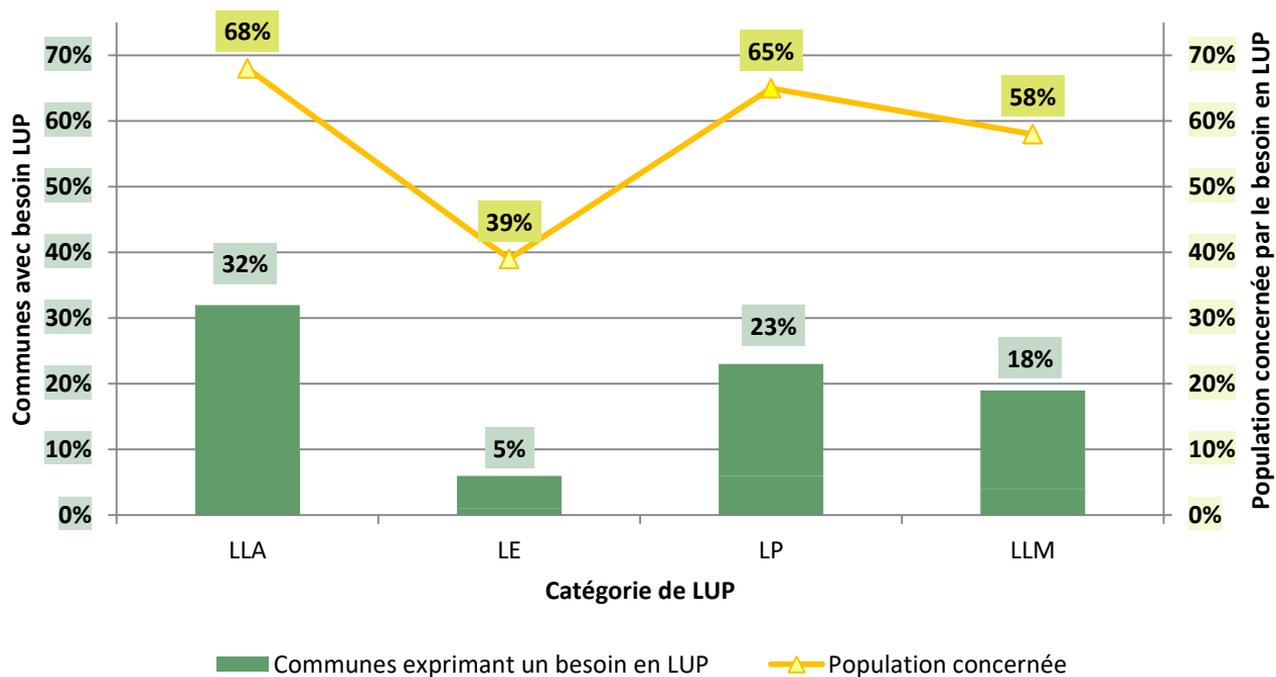


Bassin de population des communes ayant exprimé un besoin pour au moins une catégorie de LUP (n=513'500 habitants)



Besoins en matière de LUP, par catégorie (II)

Comment évaluez-vous le besoin de votre commune en termes de logements d'utilité publique ?

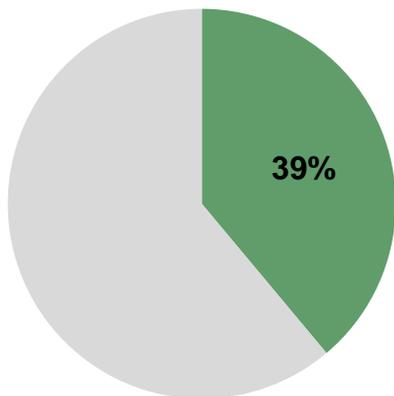


Les outils : le DDP (I)

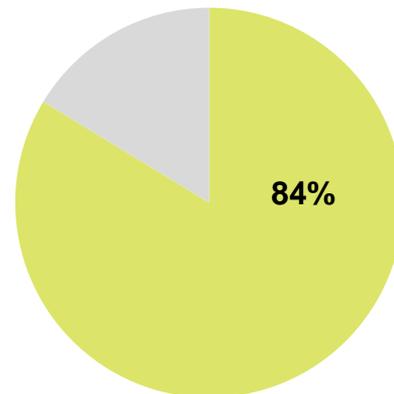
Un droit de superficie permet au propriétaire d'un terrain (le superficiel) de mettre ce dernier à disposition d'un promoteur immobilier (le superficiaire), pour qu'il y réalise des constructions. Le DDP fonctionne comme un contrat de location sur le long terme (30 à 100 ans).

Votre commune a-t-elle déjà octroyé un droit de superficie ?

Communes ayant déjà octroyé un DDP
(n=180 communes)

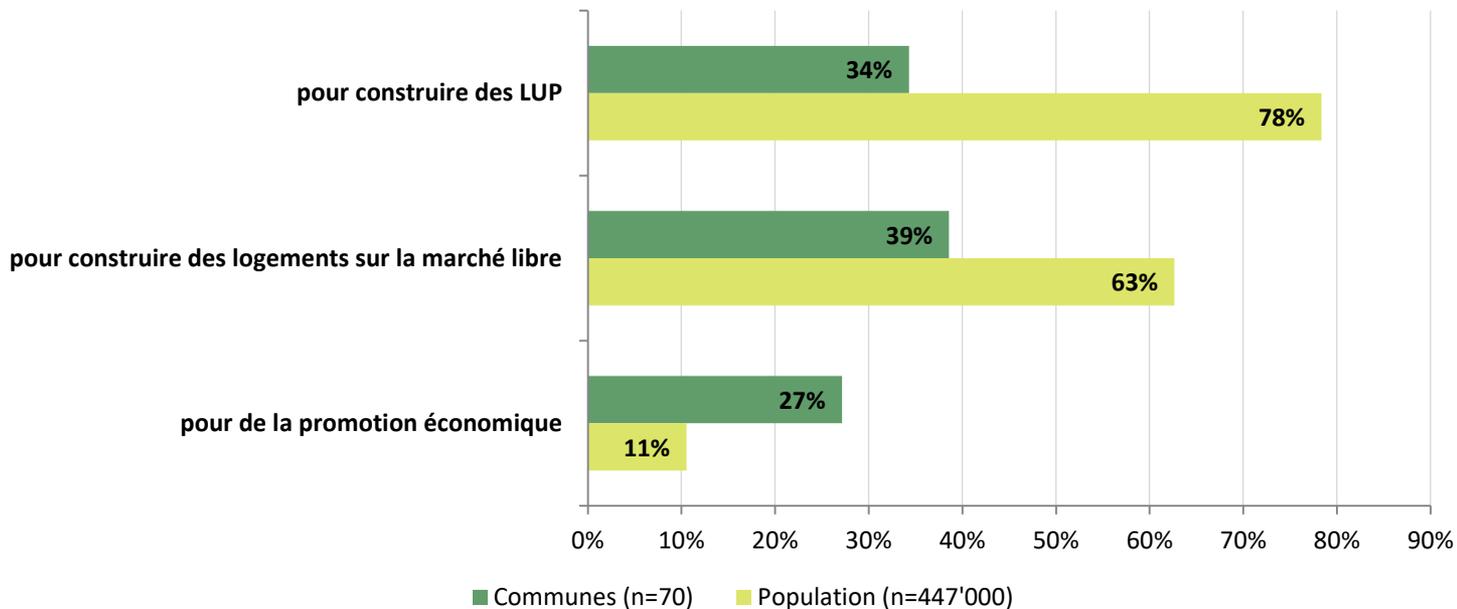


Bassin de population des communes ayant déjà octroyé
un DDP (n=534'300 habitants)



Les outils : le DDP (II)

A quel titre le DDP a-t-il été octroyé ?

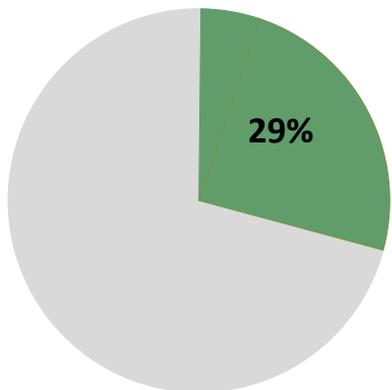


Les outils : fixer des quotas de LUP (I)

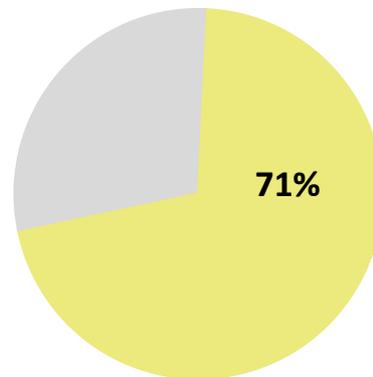
Avec la LPPPL, les communes disposent de la possibilité de fixer des quotas de LUP dans leurs nouveaux plans d'affectation ou lors de requalifications.

Envisagez-vous de fixer des quotas de LUP ?

Communes envisageant de fixer des quotas de LUP (n=167)

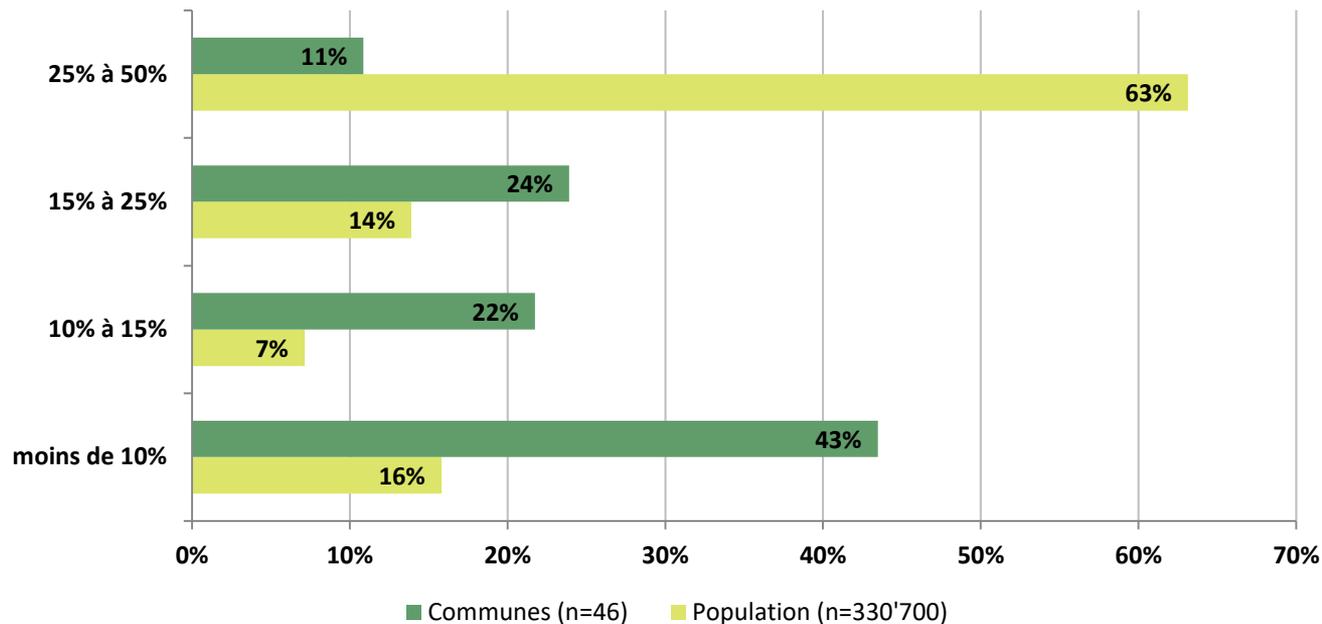


Bassin de population des communes envisageant de fixer des quotas de LUP (n=503'800 habitants)



Les outils : fixer des quotas de LUP (II)

Le cas échéant, quel pourcentage du potentiel de logements comptez-vous attribuer à des LUP ?

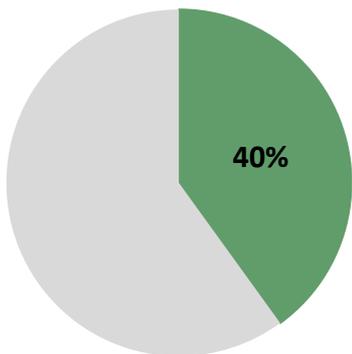


Les outils : utilisation du droit de préemption

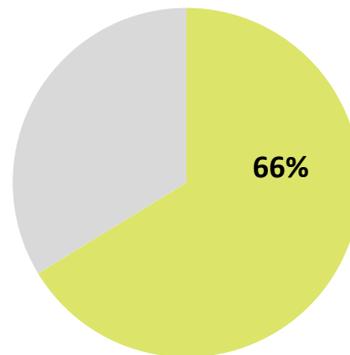
Le droit de préemption (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020) permettra aux communes d'acheter de manière prioritaire un terrain ou un immeuble mis en vente, dans le but d'y créer des LUP.

Pourriez-vous imaginer faire usage de votre droit de préemption ?

Communes envisageant d'exercer leur droit de préemption (n=155 communes)



Bassin de population des communes envisageant d'exercer leur droit de préemption (n=478'200 habitants)



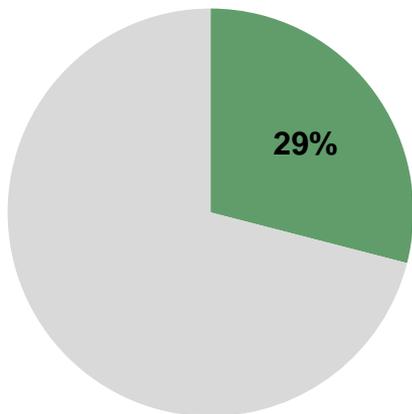
Cession du droit de préemption au Canton :

Un tiers des communes envisageant d'exercer leur droit de préemption projettent de le céder au Canton.

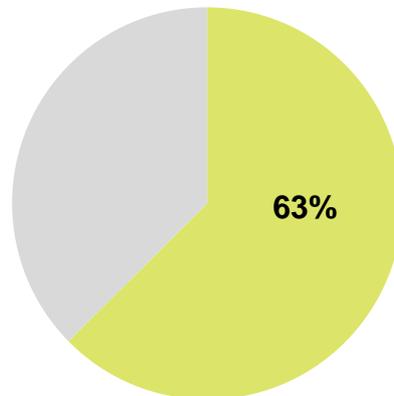
Les outils : élaboration d'un « Objectif logement »

Un « Objectif logement » est un document permettant de poser les jalons d'une politique communale du logement. Le canton peut participer financièrement à l'élaboration de ce document qui inclut au minimum un diagnostic, un objectif-cible dans un délai donné et une stratégie de mise en œuvre.

Communes intéressées à développer un "Objectif logement" (n=148)



Bassin de population des communes intéressées à développer un "Objectif logement" (n=450'100)

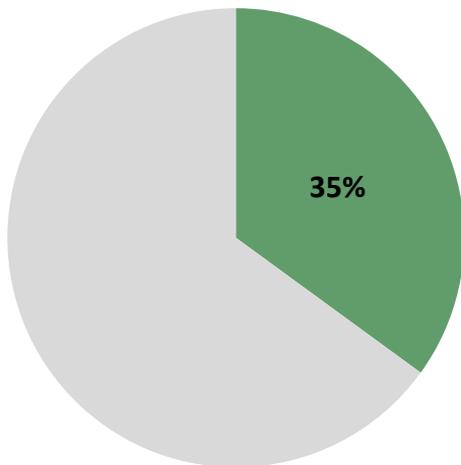


A ce jour, 10 communes ont élaboré un « Objectif logement »

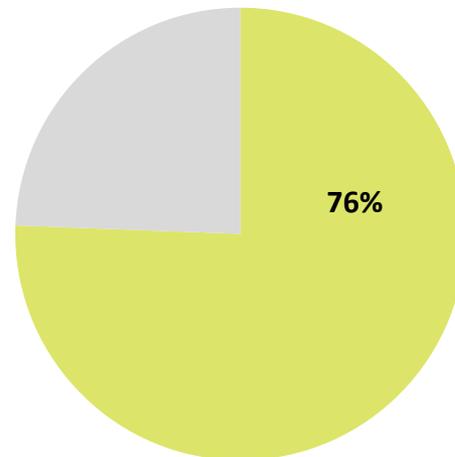
Perspectives

Envisagez-vous de favoriser la création de LUP au cours des 5 à 10 années à venir ?

Communes envisageant de favoriser la création de LUP au cours des 5 à 10 années à venir (n=154)



Bassin de population des communes envisageant de favoriser la création de LUP au cours des 5 à 10 années à venir (n=484'000)



Conclusions

- ❖ Selon l'évolution future du solde migratoire, le besoin en logements d'ici 2040 serait compris entre 73'000 et 119'000 unités, soit entre 2'900 et 4'800 par an.
- ❖ L'accroissement futur du nombre de familles avec enfant(s) (0-16 ans) dépendra fortement de l'évolution du solde migratoire.
- ❖ Le vieillissement démographique s'accélégrant, on doit s'attendre à une forte progression des petits ménages (1 ou 2 personnes), majoritairement des ménages de séniors.
- ❖ Une partie significative des communes sondées (41% des communes représentant un bassin de population de 78%) exprime un besoin en matière de logements d'utilité publique, en particulier pour les logements à loyer abordables (LLA) et les logements protégés (LP).

Ce constat rejoint celui d'une pénurie de logement quantitative (< 1.5% de logements vacants = pénurie, VD : 1.1%) et qualitative, avec un besoin particulier pour les segments de prix moyen et inférieur :

- à loyers modérés
- adaptés à la classe moyenne
- pour les personnes âgées ou fragilisées

Pour en savoir plus

- **Perspectives de population 2015-2040. Vaud et ses régions. Statistique Vaud, 2016**
http://www.stat.vd.ch/Data_Dir/ElementsDir/8311/4/F/2015-2040_Pers-population_VD-Regions.pdf
- **Perspectives de ménages 2015-2040. Ménages privés et logements. Vaud et ses régions. Statistique Vaud, 2017**
http://www.scris.vd.ch/Data_Dir/ElementsDir/8616/2/F/2015-2040_Menages_VD.pdf