

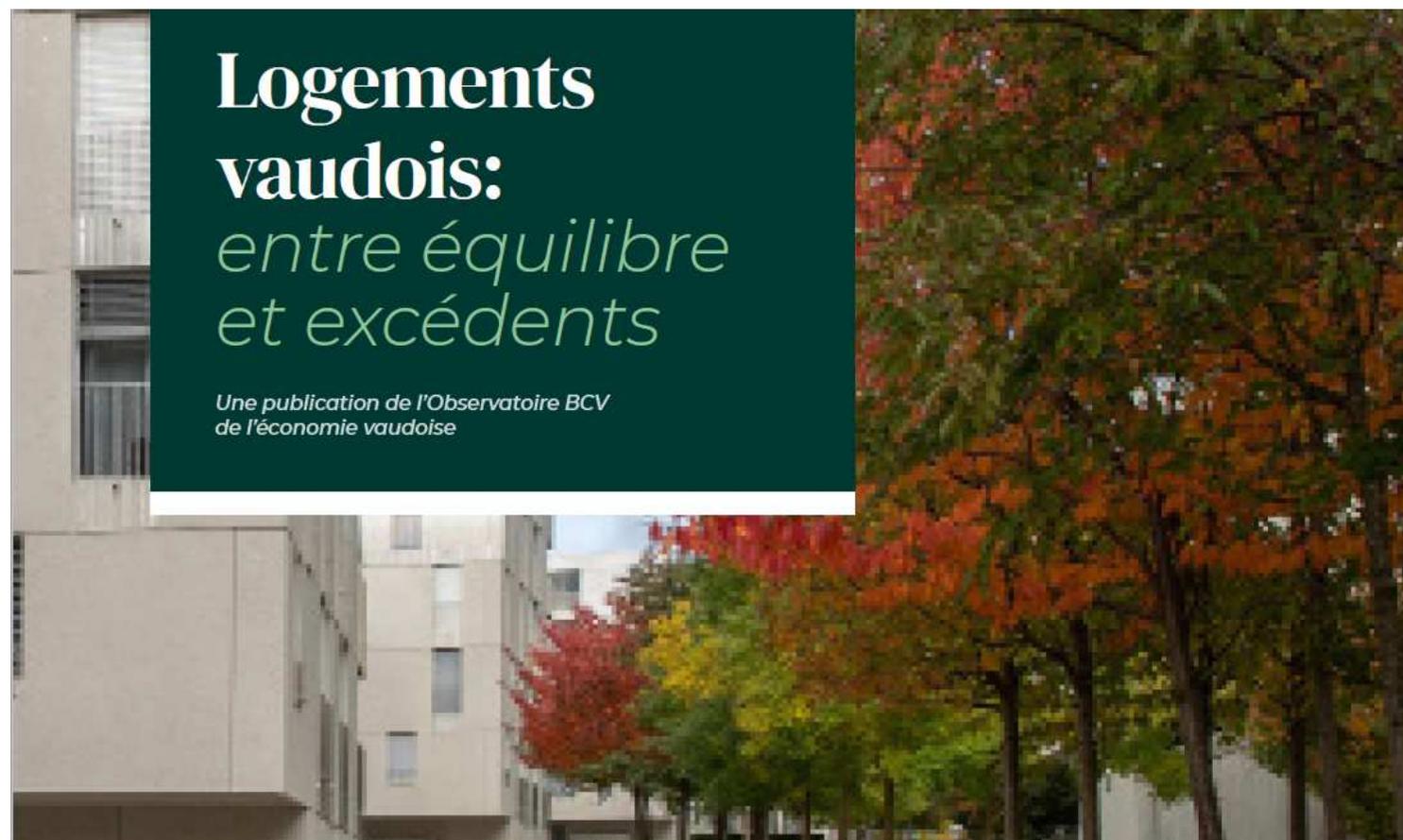
Forum vaudois du logement 2021

François Yenny

&

Yvan Schmidt

11 novembre 2021



Remerciements
aux sponsors



ainsi qu'à
notre éditeur

L'Observatoire BCV de l'économie vaudoise

Cinquième étude de la série



Fin de la pénurie



2007



2011



2014



2017



Cadre général

Rétrospective depuis 2017

- La croissance de population a correspondu au scénario bas
- La production de logements a été moindre que prévu pour plusieurs raisons :
 - Calendrier de production trop optimiste.
 - Durée de réalisation des plans d'affectation et permis de construire plus longue.
 - Taux de thésaurisation de 20% trop bas.
 - Entrée en force des zones réservées.
- Desserrement des ménages

Planification territoriale et logement

- La révision des plans d'affectation communaux est en cours, 169 communes doivent finaliser leurs travaux pour juin 2022.
- Les demandes de permis peuvent être bloquées par le canton tant que les plans n'ont pas été révisés.
- Pas de mesures pour lutter contre la thésaurisation des réserves existantes.
- Entrée en force de la taxe sur la plus-value en 2018.
- Mise en œuvre de la LPPPL avec des nouveautés importantes dont le droit de préemption.

Critères ESG

- L'arrivée en force de ces nouveaux critères souligne le renforcement des préoccupations sur le plan environnemental en particulier.
- L'aspect social qui figurait déjà dans les trois piliers du développement durable reste le parent pauvre des réflexions.
- L'aspect économique qui figurait dans les trois piliers du développement durable s'estompe.

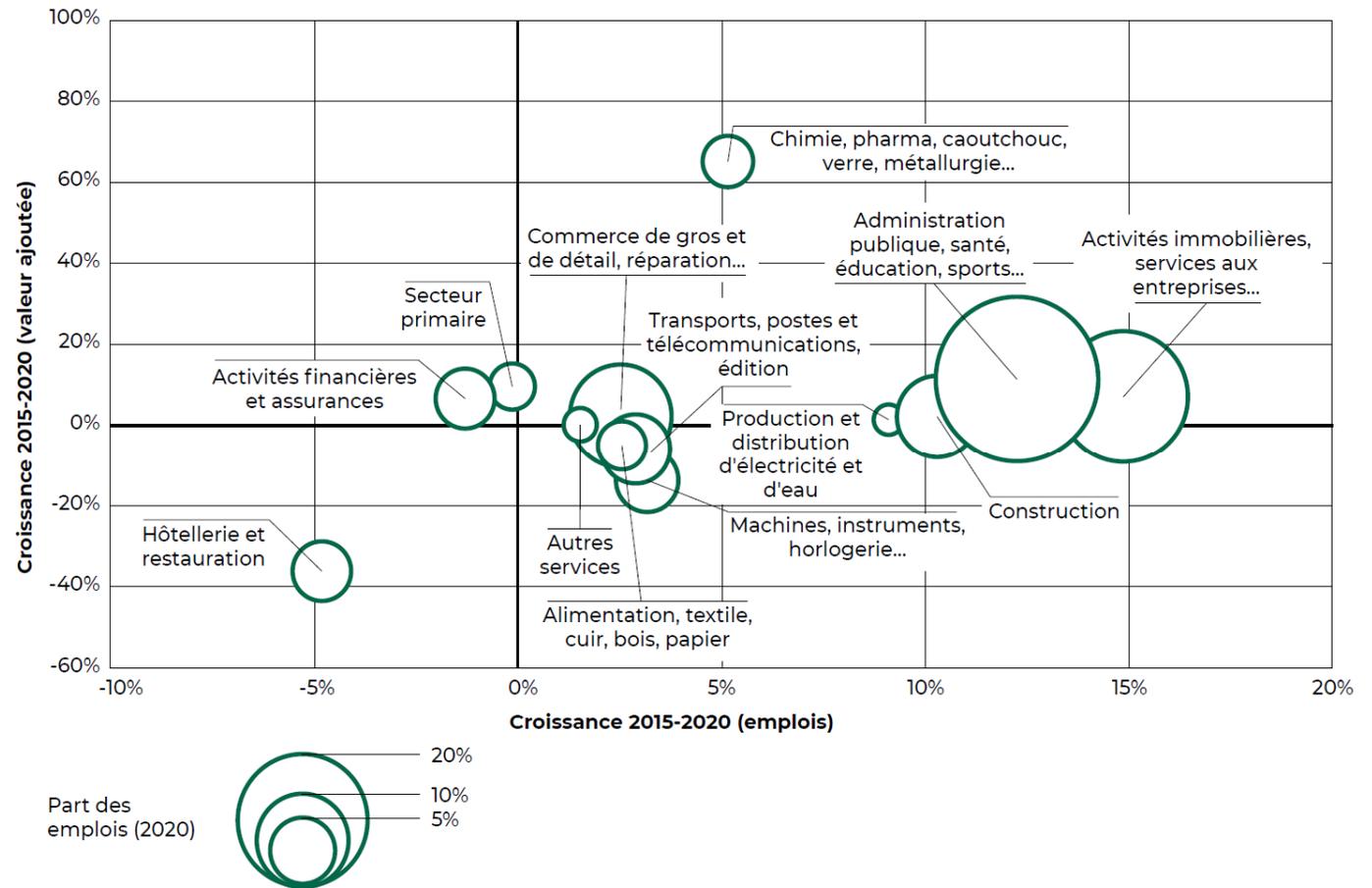
Situation économique

Emplois à considérer selon deux familles :

- Economie productive
- Economie résidentielle

Tendance plus fortement inscrite sur la croissance des domaines de l'administration publique et de la santé.

Répartition des nouveaux emplois par secteurs



Offre et demande en logements

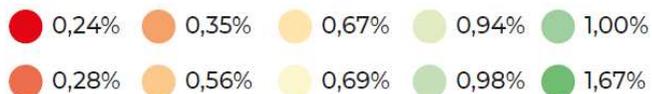
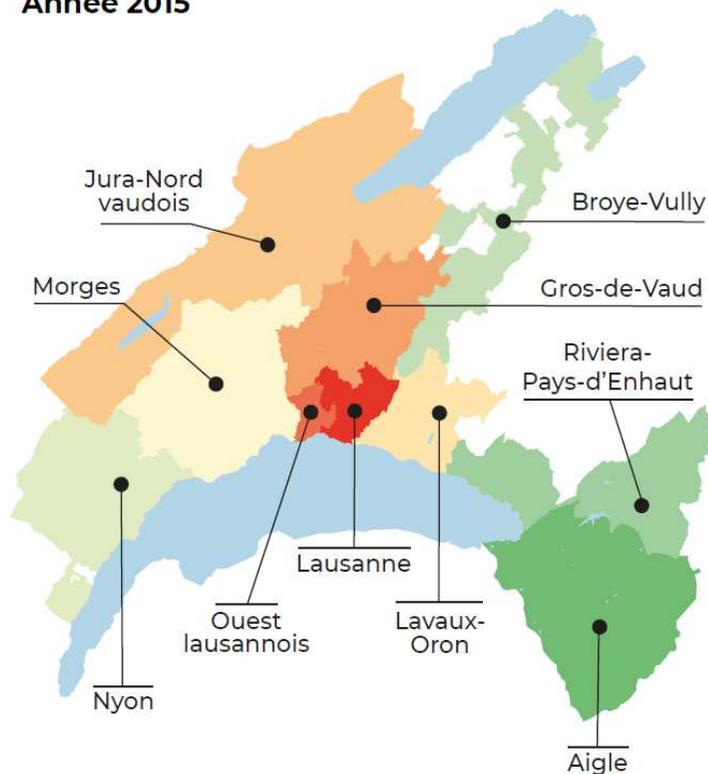
Disparition de la pénurie à l'échelle vaudoise pour les logements locatifs. Taux de vacance de 1.66% en juin 2021.

USPI Vaud questionne ce taux avec une enquête qui indique 2.09%. Elle considère aussi qu'il faut dissocier le locatif de la propriété.

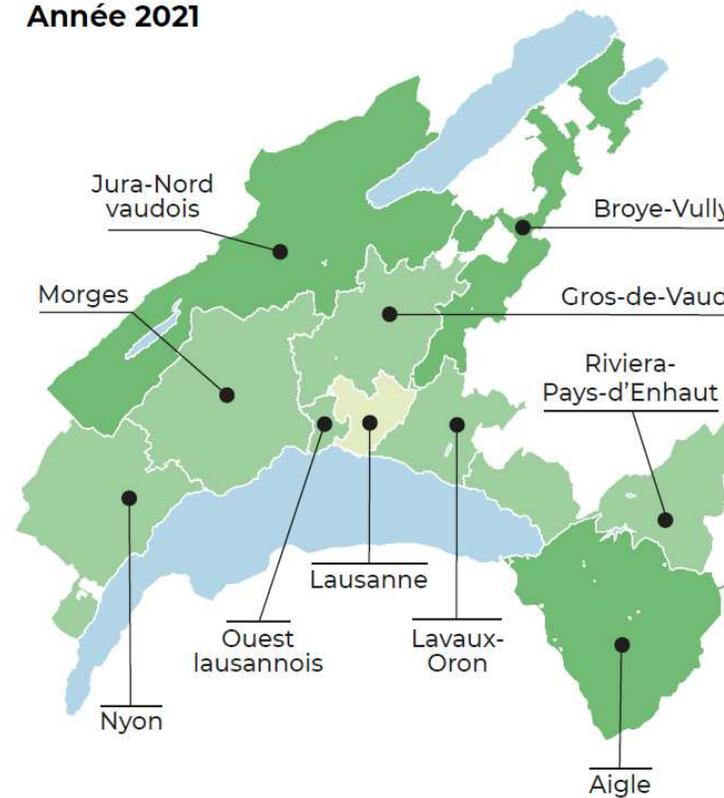
Une enquête auprès des professionnels de l'immobilier indique que la détente se maintient et que la demande s'est portée hors des villes.

Evolution de la vacance

Année 2015



Année 2021

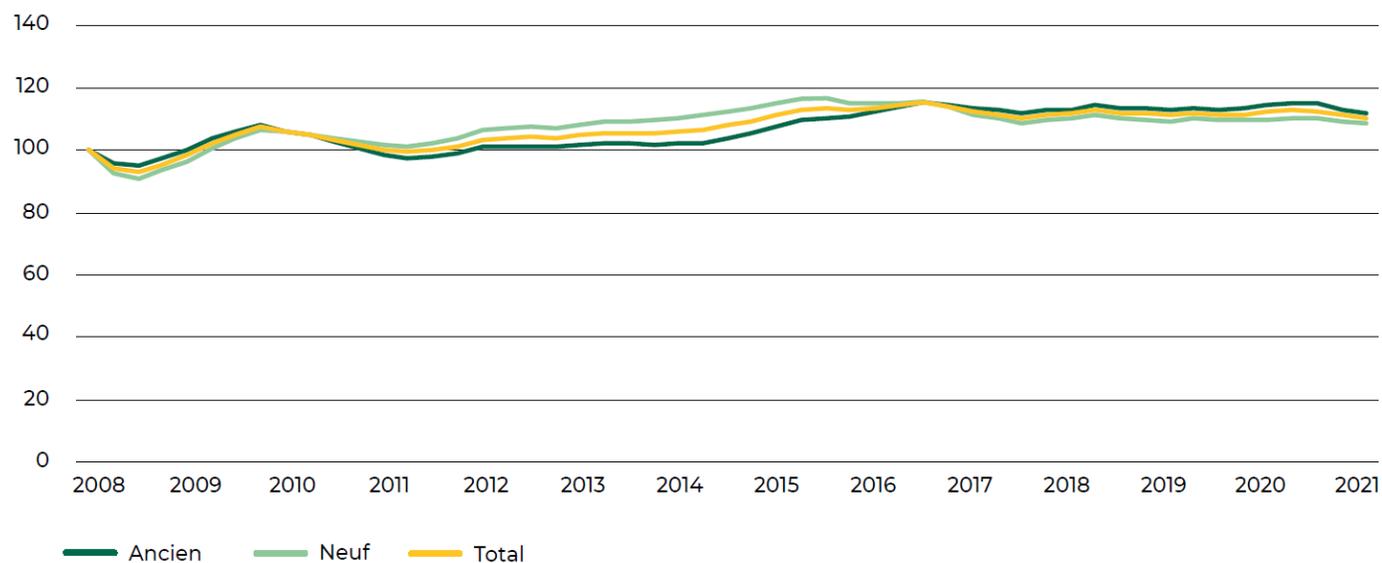


Evolution des prix

Conjointement à l'augmentation de la vacance, les loyers ont tendanciellement baissé.

Depuis 2014, après une hausse de 10% à 15% entre 2011 et 2014, les prix sont à un niveau similaire à 2015.

Indice des prix des logements locatifs vaudois



Evolution des prix

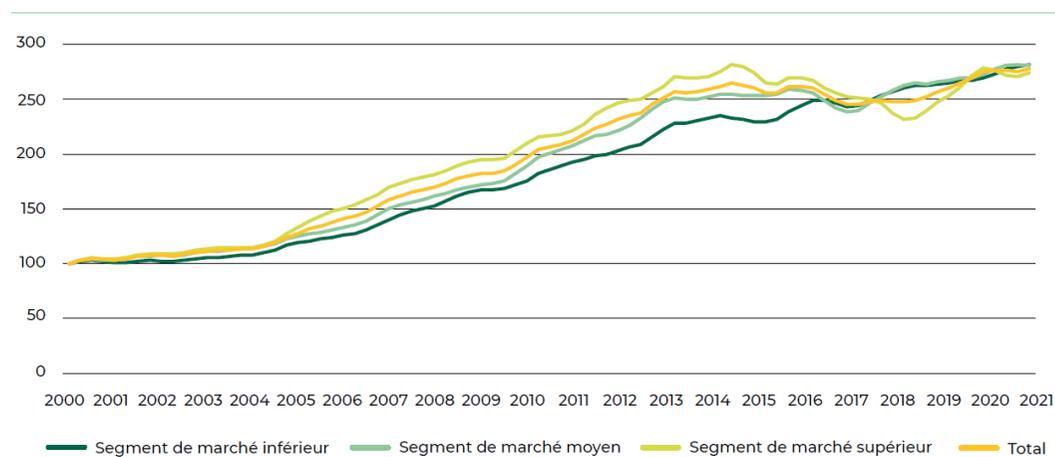
Forte augmentation depuis 2017, en particulier pour les MI avec le Covid.

Déséquilibre important entre offre et demande.

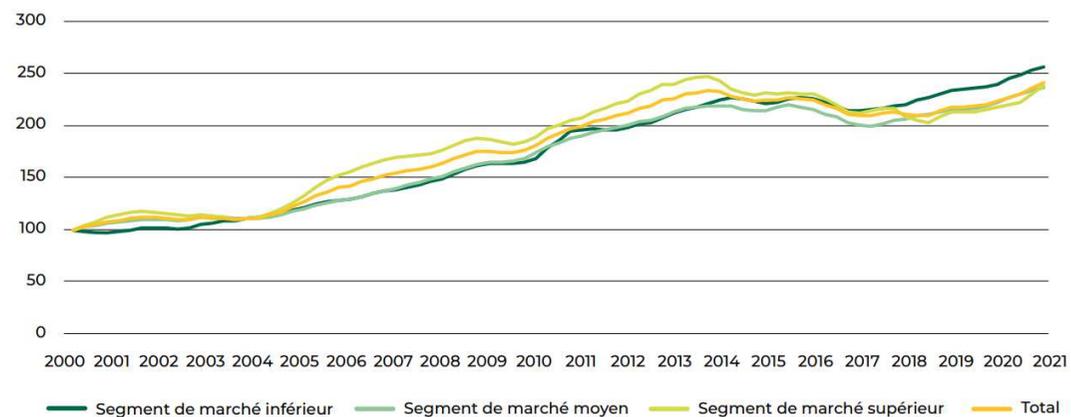
Augmentations soutenues par les taux bas et une offre insuffisante.

Pas de risque d'explosion de bulle car financements basés sur 5% de capacité à faire face aux charges d'intérêt.

Indice des prix des logements en propriété vaudois



Appartements PPE



Maisons individuelles

Démographie

Population d'environ 819'000 habitants à fin juin 2021.

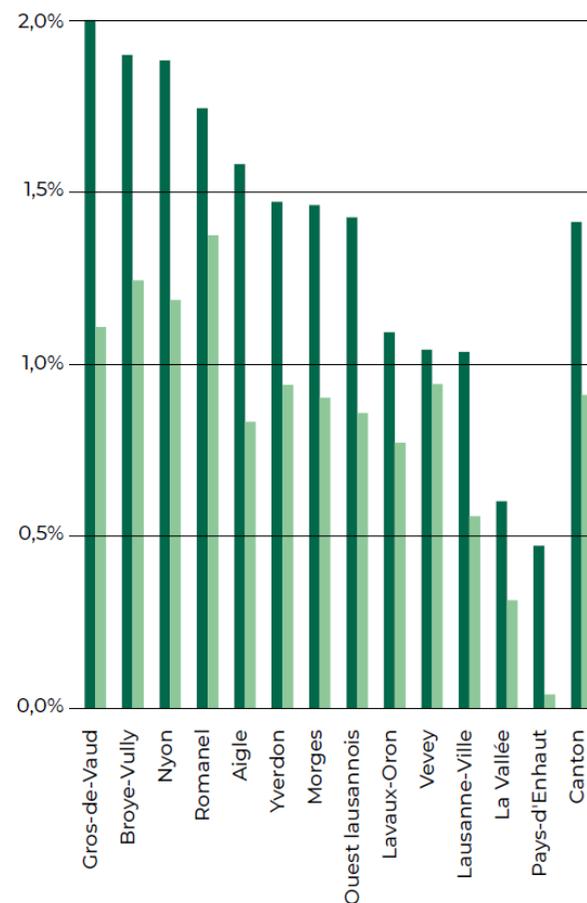
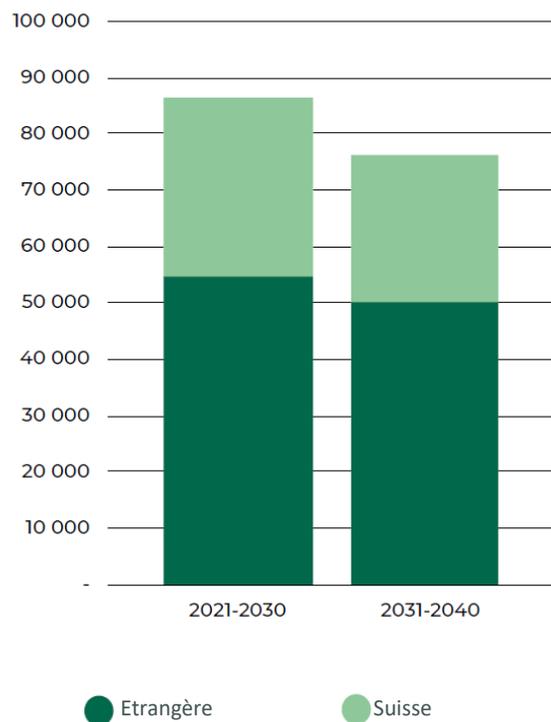
Selon scénario moyen : 902'000 habitants en 2040.

Scénario bas : 882'000 habitants.

Les scénarios bas et moyen semblent les plus probables au vu du dynamisme économique observé.

Taux de croissance prévu en diminution d'environ 0.5% soit d'un tiers pour la période entre 2031 et 2040 par rapport aux dix années précédentes.

Projections



Taux de croissance annuel moyen, en pourcents.

● 2000-2020 ● 2020-2040

Schéma en cascade des surfaces par type de parcelles, en Ha

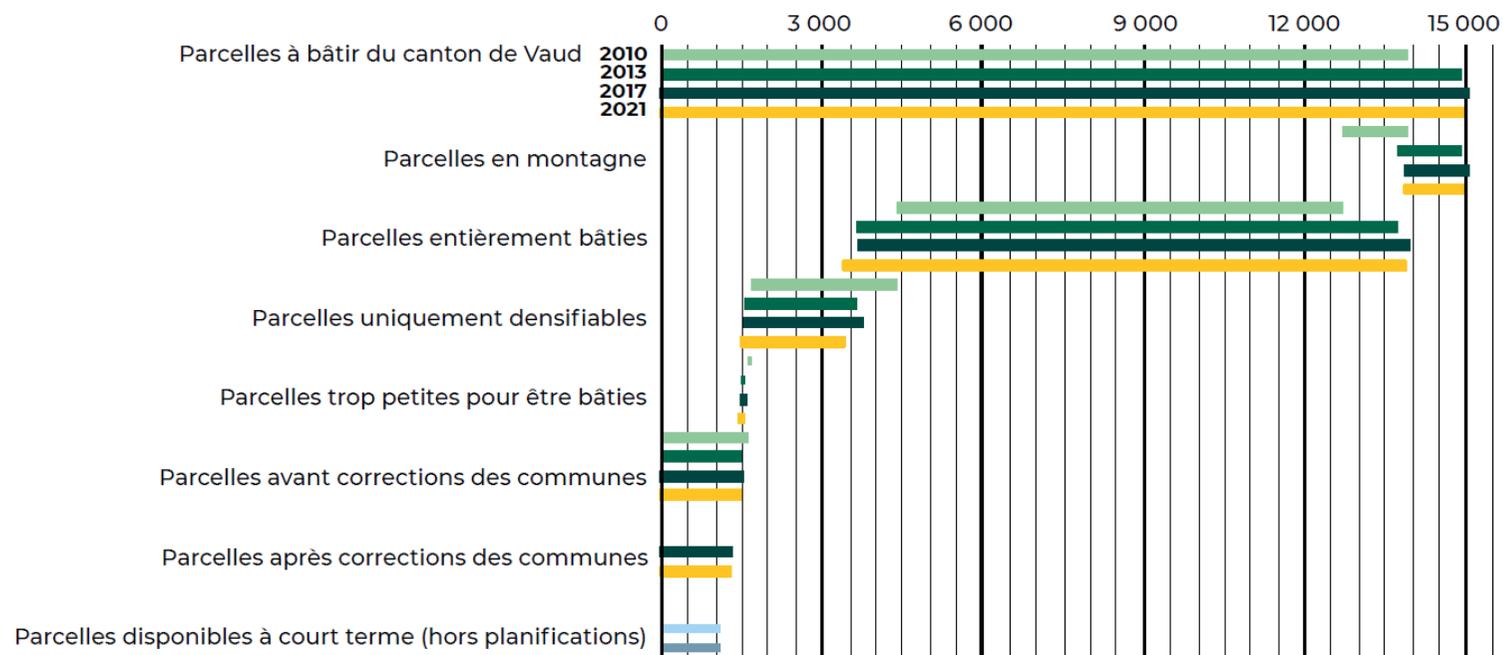
Réserves foncières existantes

Inventaire basé sur les données de la base de gestion mise en place par la DGTL.

Ce sont ces parcelles qui sont encore sujettes à la thésaurisation.

Surface totale en diminution en 2021 par rapport à 2017.

Réserves futures prises en considération en gardant un taux de saturation de 80% combiné avec une diminution du potentiel selon des scénarios.

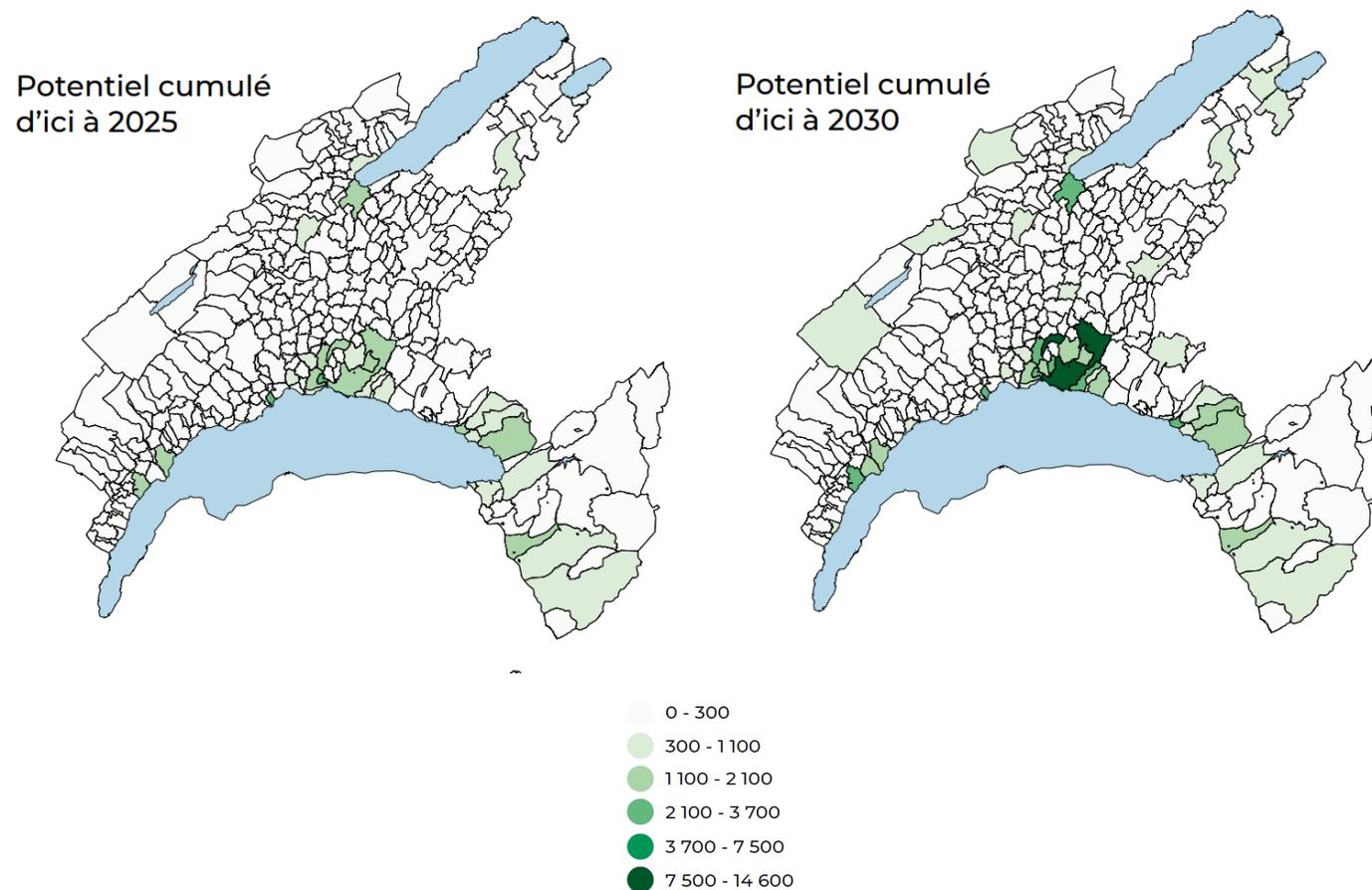


Réserves foncières existantes et futures - production potentielle

Réserves futures additionnées aux réserves existantes = potentiel de production de logements.

Concentration vers les centres.

Somme des nouveaux habitants potentiels cumulés par commune



Résultats
entre offre et
demande

Simulation de l'évolution de la population et du taux de vacance potentiel entre 2021 et 2040

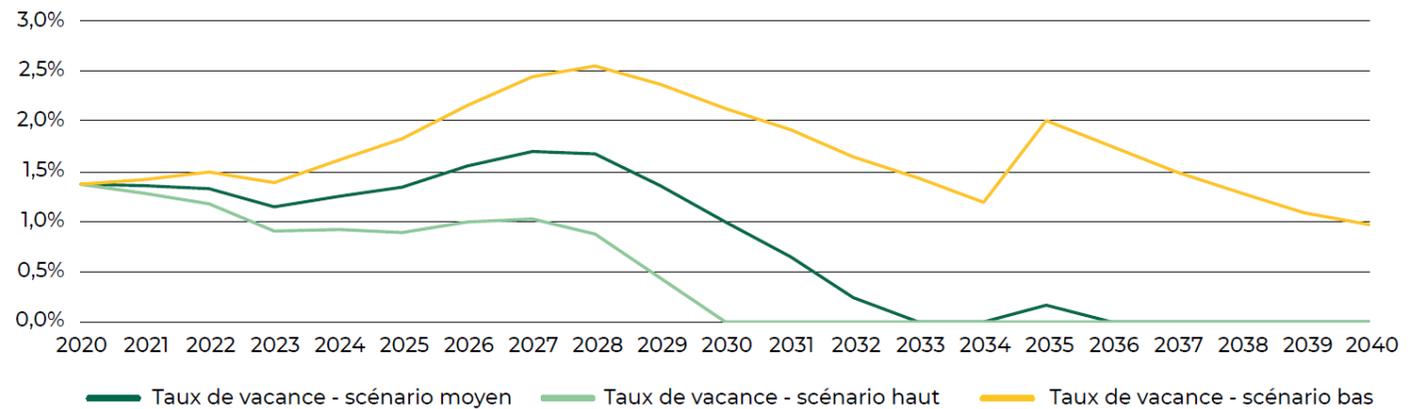
Scénario 1

Thésaurisation 40%
Réduction densités cibles 10%

Trois scénarios :

1. Taux de thésaurisation de 40% sur le foncier disponible et 10% de diminution sur le potentiel futur.
2. Thésaurisation 40% - Potentiel futur diminution 0%
3. Thésaurisation 20% - Potentiel futur diminution 0%

En cas de croissance démographique basse, le marché resterait proche de l'équilibre. En cas de croissance moyenne et sans nouveau potentiel, les logements pourraient à nouveau manquer à partir de 2030.



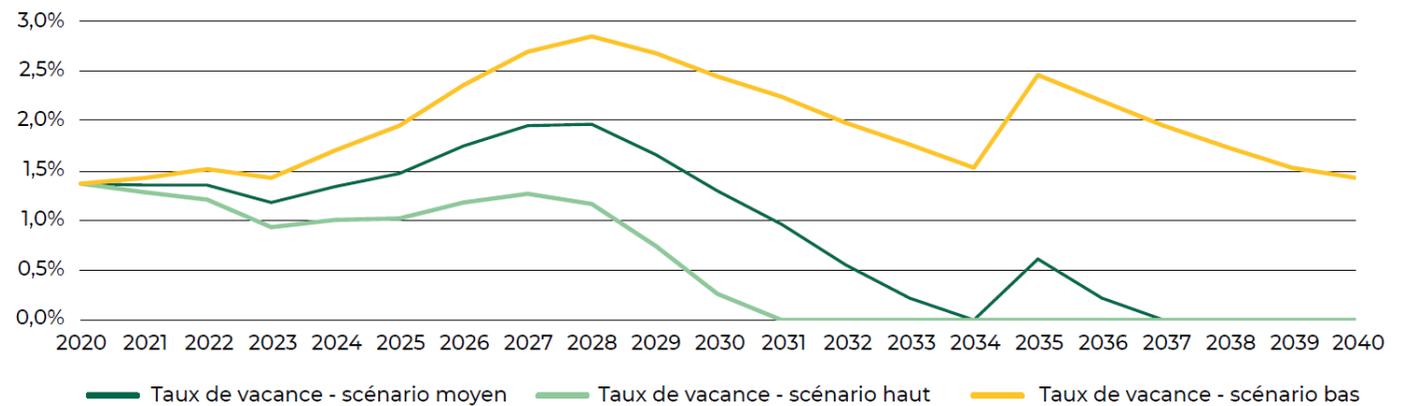
Scénario 2

Thésaurisation 40%
Réduction densités cible 0%

Si développement démographique
bas ou moyen = taux de vacance
rapidement supérieur à 1.5% après
2023.

Si croissance économique élevée =
risque de manque à court terme avec
un accroissement à l'horizon de 2028
sans nouveaux potentiels.

Simulation de l'évolution de la population et du taux de vacance potentiel entre 2021 et 2040



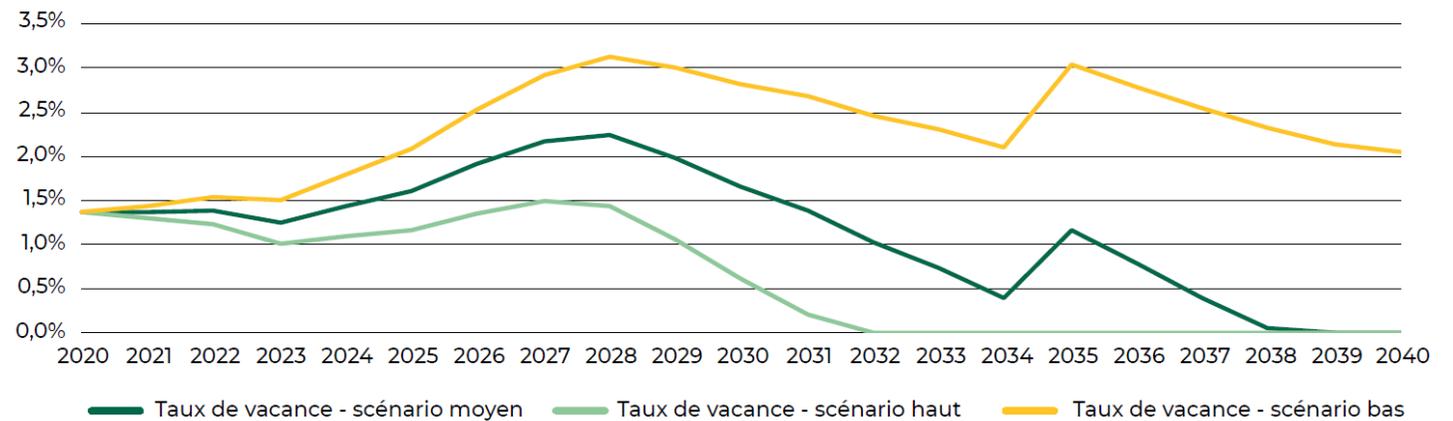
Scénario 3

Thésaurisation 20%
Réduction densités cible 0%

Augmentation potentiellement importante de la vacance jusqu'à 3% à l'horizon de 2028.

Risque de manque de logements moins rapide.

Simulation de l'évolution de la population et du taux de vacance potentiel entre 2021 et 2040



Conclusions

Pénurie et excédents

La pénurie est en passe de n'être plus qu'un souvenir.

Les localisations qui nécessitent une production supplémentaire qui permettra de répondre aux attentes de la population sont principalement Lausanne, Nyon et Morges.

La production devrait ralentir dans les localisations qui sont déjà avec des taux de vacance élevé. Sans quoi il y a non seulement un risque de pression baissière excessive sur les prix, mais aussi d'un possible fort ralentissement dans la production de logements qui impacterait le secteur de la construction.

La pénurie demeure pour les logements en propriété. Ce mode d'occupation correspond au désir d'une large partie de la population et il serait judicieux de prévoir un accompagnement renforcé aussi pour ce type de logements.

Planification territoriale et logement

La planification territoriale est face à une responsabilité qui s'accroît consécutivement aux changements relatifs aux nouveaux plans d'affectation, car les développeurs construisent dès que cela devient possible pour eux.

Il résulte qu'un stock réellement disponible équivalent à 15 ans de production est très difficile à gérer par les professionnels, car ils ont investi des sommes importantes dans les développements et doivent souvent les valoriser rapidement.

L'évolution démographique doit être suivie attentivement car la vacance peut rapidement être impactée à la hausse comme à la baisse. Cette démarche doit permettre d'éviter un goulet d'étranglement comme par le passé, mais aussi les risques induits par une vacance fortement excédentaire.

Merci de votre attention !

