

LOGEMENTS VAUDOIS: vers la fin de la pénurie ?



Une publication de l'Observatoire BCV
de l'économie vaudoise

Cette étude a été réalisée par i Consulting avec le soutien éditorial, logistique ou financier de l'Etat de Vaud, de la BCV et de la Fédération vaudoise des entrepreneurs. Tous sont présentés ci-dessous.

i Consulting

i Consulting est une société de conseil en immobilier active au plan romand et partenaire de la société alémanique Fahrländer Partner. Créée en 2008, elle réunit trois partenaires et emploie douze collaborateurs spécialisés. Ses services vont de l'étude de marché à l'expertise en passant par la formation et la planification stratégique pour les administrations publiques.

Etat de Vaud

Les missions de l'Etat de Vaud au service de la population couvrent de multiples domaines. En matière d'aménagement du territoire, il veille à assurer un cadre de vie agréable, tout en favorisant une utilisation durable et mesurée du sol, ainsi que le développement de son dynamique pôle économique. Il a aussi fait de la lutte contre la pénurie de logements l'une de ses priorités.

BCV

La BCV est la cinquième banque universelle en Suisse et la première banque du canton de Vaud. Ses produits et services sont aussi bien destinés aux entreprises qu'aux particuliers. Contribuer, grâce aux études de l'Observatoire BCV de l'économie vaudoise, à la connaissance du tissu économique vaudois fait également partie de ses apports à la vie du canton.

Fédération vaudoise des entrepreneurs

La Fédération vaudoise des entrepreneurs, la plus importante association patronale de la construction dans le canton de Vaud, offre ses prestations de services à près de 2800 entreprises du gros œuvre, du second œuvre et de la construction métallique. Elle gère en outre l'Ecole de la construction, le seul centre de formation en Suisse où sont réunis tous les métiers du bâtiment.

Sommaire

PRÉFACE	Page 3
PRÉAMBULE	4
REMERCIEMENTS	5
RÉSUMÉ	7
1. CADRE GÉNÉRAL	13
1.1 Plan directeur cantonal	13
1.2 Loi sur l'aménagement du territoire	15
1.3 Situation économique et marché immobilier	16
1.4 Prévisions démographiques	17
2. INVENTAIRE DES RÉSERVES FONCIÈRES	21
2.1 Surfaces disponibles à court terme	21
2.2 Surfaces issues du PDCn et des grandes démarches de planification	26
3. CONSOMMATION ATTENDUE DE LOGEMENTS	37
3.1 Description du modèle	37
3.2 Résultats	39
4. CONSÉQUENCES POSSIBLES	43
4.1 Sur le marché immobilier	43
4.2 Sur la pérennité du développement économique	44
4.3 Recommandations	44

Préface

Depuis maintenant presque 15 ans, le canton de Vaud est en situation de pénurie sévère de logements et la population en souffre dans sa capacité à trouver un toit correspondant à ses besoins. Pouvoir habiter à proximité de son lieu de travail ou de ses proches est devenu pour beaucoup un souhait irréalisable. Ainsi, nombreuses sont les familles qui n'ont pas pu trouver un logement plus spacieux lorsqu'elles se sont agrandies, ou qui, pour y parvenir, ont dû s'éloigner fortement de l'endroit souhaité. La classe moyenne est particulièrement touchée par cette problématique et l'effort financier auquel elle doit consentir pour se loger se fait inévitablement au détriment de la satisfaction d'autres besoins.

Conscient de cette problématique, le Conseil d'Etat vaudois a inscrit dans son programme de législature 2012-2017 la lutte contre la pénurie de logements en tant qu'objectif prioritaire. Afin de disposer d'outils permettant de comprendre objectivement les raisons de la pénurie et surtout les endroits où il faut agir, j'ai souhaité que mon département apporte son soutien à cette nouvelle étude sur les disponibilités foncières. De manière pionnière en Suisse, celle-ci servira aux acteurs du marché immobilier pour anticiper les besoins par région et planifier les logements en conséquence. Il faut certes construire plus de logements, mais il faut s'assurer de les construire au bon endroit, en particulier à proximité des centres correctement dotés en services et infrastructures.

En matière de logement, le rôle prioritaire de l'Etat est d'œuvrer à la mise en place de conditions-cadres favorables à l'équilibre entre l'offre et la demande.

Mais les pouvoirs publics doivent aussi s'assurer, avec tous les partenaires, que les logements à disposition répondent aux attentes légitimes des différentes catégories de la population ainsi qu'à leur capacité financière. D'autres études sont ainsi en cours ou en prévision pour compléter qualitativement les informations sur l'évolution du marché du logement.

Avec je l'espère des mesures incitatives nouvelles visant à favoriser le retour à l'équilibre, actuellement en discussion, l'ensemble de ces outils devrait permettre aux investisseurs et milieux immobiliers de créer de nouveaux logements au bon endroit et correspondant aux besoins prépondérants de la population. Construire c'est bien, mais bien construire c'est mieux.

Béatrice Métraux

Conseillère d'Etat

Cheffe du Département des institutions et de la sécurité

Préambule

« Logements vaudois : vers la fin de la pénurie ? » Trois ans après une analyse des raisons de la pénurie de logements dans le canton, et notamment du rôle que joue la thématique de la thésaurisation, cette nouvelle étude réalisée par i Consulting fait le point sur les évolutions importantes qui sont survenues depuis. Après avoir identifié le goulet d'étranglement lié à l'insuffisance de terrains effectivement disponibles, ses auteurs, Yvan Schmidt et François Yenny, s'intéressent cette fois au changement de paradigme sur le marché immobilier que la mise en zone à bâtir d'une quantité importante de terrains pourrait provoquer.

Comme la précédente, cette étude bénéficie du soutien d'acteurs essentiels de la vie économie du canton : l'Etat de Vaud, la BCV et la Fédération vaudoise des entrepreneurs. Elle est aussi la dernière d'une série de trois études sur le thème de la pénurie de logements, des mêmes auteurs et éditées par l'Observatoire BCV de l'économie vaudoise. La première, sortie de presse en 2007, « Vers une pénurie structurelle de logements ? », a mis en évidence le risque d'un goulet d'étranglement sur le marché immobilier vaudois. Publiée en 2011, « Logements vaudois : analyse de la pénurie » a apporté une compréhension plus fine des fondamentaux du marché et du phénomène de thésaurisation.

En identifiant de manière quantifiée le phénomène de la thésaurisation, alors largement sous-estimé, cette lecture des réalités du terrain en matière d'aménagement du territoire avait joué un rôle dans les discussions sur l'évolution du cadre légal.

Aujourd'hui, dans le canton de Vaud, la thésaurisation concerne toujours une part importante de la réserve de terrains à bâtir qui avaient en son temps été affectés par le biais de plans généraux d'affectation. Les surfaces à bâtir effectivement mobilisables à court terme sont nettement inférieures à la réserve théorique. Cependant, les évolutions réglementaires et la sensibilisation à cette problématique ont conduit nombre de propriétaires à valoriser leurs terrains, eux-mêmes ou en les vendant à des développeurs. Cela a permis de maintenir le rythme de production et contribué à ce que les demandes de permis de construire s'inscrivent à un niveau élevé en 2012 et 2013.

Longtemps, le rythme auquel le Plan directeur cantonal déploierait ses effets a été difficile à apprécier. L'étude de 2011 évaluait que ceux-ci se feraient vraiment sentir dès 2018. Courant 2013, divers indices tendaient à confirmer cette estimation, avec pour conséquence un apport substantiel de nouveaux terrains disponibles pour la construction de logements. i Consulting a donc décidé d'examiner à nouveau le sujet. Cette étude a pour vocation de proposer une appréciation objective de la situation, grâce à l'établissement d'un bilan des disponibilités foncières théoriquement et réellement disponibles, additionnées aux terrains qui seront nouvellement mis à disposition et de comparer ces stocks à la demande attendue ces prochaines années.

Remerciements

Toutes les personnes et institutions qui ont permis à cette étude de voir le jour méritent d'être chaleureusement remerciées. Nous remercions en particulier le Service du développement territorial qui a mis ses données et son savoir-faire à notre disposition, la Division logement, ainsi que les professionnels qui ont été sollicités dans notre enquête relative au processus de création de logements.

Résumé

Les tensions sur le marché vaudois du logement devraient arriver à leur terme. Le Plan directeur cantonal et l'aboutissement des grandes planifications supra-communales, telles que les projets d'agglomération, sont sur le point de déployer leurs effets. Des nouveaux terrains, essentiellement localisés dans les centres, vont être mis en zone à bâtir dans le cadre des planifications d'affectation. Ceux-ci s'ajouteront aux réserves existantes, ce qui permettra de disposer d'une quantité suffisante de terrains constructibles pour répondre à la demande. Le canton devrait voir la production d'une quantité importante de logements à l'horizon 2018, une quantité qui pourrait même s'avérer excédentaire. Le titre choisi pour cette étude « Logements vaudois : vers la fin de la pénurie ? » illustre que le marché immobilier vaudois se prépare ainsi à connaître ces prochaines années un véritable changement de paradigme.

Il est recommandé au lecteur souhaitant se plonger directement dans les chapitres exposant les résultats en détail de lire au préalable la description de la méthode dans l'encadré de la page 11.

Début 2014, le marché immobilier vaudois se trouvait encore dans la situation de goulet d'étranglement prévalant depuis plusieurs années. Si la réserve de terrains constructibles encore libres pouvait sembler au premier abord suffisante pour absorber l'augmentation de la population, une majorité des propriétaires ne souhaitait dans les faits pas exploiter ce potentiel constructible, un phénomène nommé thésaurisation. Le marché vaudois a donc dû travailler avec une ressource en réalité insuffisante et une petite quantité de plans d'affectation qui ont abouti. De 2007 à 2012, le parc de logements s'est agrandi de 27'600 objets, ou près de 8%, alors que la population résidente permanente a augmenté de quelque 61'500 habitants, soit un peu moins de 10%. Cet accroissement a été facilité par un contexte économique favorable dans le canton

et la libre circulation des personnes, en vigueur depuis 2002 et entrée pleinement en force en 2007. Conséquence : le canton a continué de connaître un taux de vacance très bas. En 2013, il était de 0,6%, nettement en dessous de la limite de 1,5%, habituellement considérée comme celle d'un marché équilibré.

Longtemps sous-estimé, le phénomène de thésaurisation a été décrit dans les deux premières études de cette série consacrée à la pénurie de logements dans le canton : « Vers une pénurie structurelle de logements ? » en 2007 et « Logements vaudois : analyse de la pénurie » en 2011. Cette dernière laissait cependant entrevoir une détente à l'horizon 2018, grâce à l'arrivée sur le marché des futurs logements prévus dans le cadre du Plan directeur cantonal (PDCn).

A nouveau analysé pour « Logements vaudois: vers la fin de la pénurie? », ce calendrier a été confirmé: les projets de développement ont avancé, les autorités ont poursuivi l'élaboration de leurs projets d'agglomération et plusieurs plans d'affectation ont déjà abouti.

De plus, ayant dû participer au financement des frais d'étude, les propriétaires des terrains inclus dans les périmètres de ces planifications sont plus enclins à faire avancer rapidement leurs projets immobiliers. De sorte que, début 2014, quelques signes positifs étaient déjà perceptibles sur le marché. Même si le taux de logements vacants restait bas, le nombre de ces derniers était remonté en termes absolus par rapport aux périodes les plus critiques, notamment 1503 objets disponibles en 2008 (0,4%), à quelque 2281 objets au 1^{er} juin 2013 (0,6%). Ces dernières années, l'activité de construction et les demandes de permis de construire étaient aussi tendanciellement en hausse.

Cette étude a pour but d'analyser l'évolution à court et moyen terme, à un horizon de cinq à dix ans, et d'établir une perspective pour les années suivantes. Il s'agit de mesurer l'évolution dans le temps de l'offre, c'est-à-dire de la quantité de terrains disponibles, respectivement de surfaces de plancher potentiellement construites, et leur distribution sur le territoire cantonal. Ces données seront ensuite comparées à la demande, en tenant compte de la répartition des deux dans le temps et d'une simulation de l'évolution de la distribution géographique de la population. Déterminer si l'offre sera suffisante, voire excédentaire, s'il y aura des différences régionales et le rôle que jouera le rythme de production sera essentiel, car une divergence trop importante avec la demande déséquilibrerait le marché.

L'estimation de la demande se fonde sur le scénario de Statistique Vaud, qui prévoit une augmentation du nombre d'habitants d'environ 100'000 entre 2012 et 2024, l'horizon considéré dans cette étude. Cela correspond à environ 50'000 ménages, c'est-à-dire à 4000 ménages supplémentaires par année et à un besoin d'autant de nouveaux logements. Ce scénario n'intègre toutefois pas les effets potentiels du succès en votation fédérale de l'initiative visant à limiter l'immigration, dont les conséquences, tant légales que démographiques, sont encore inconnues.

Quant à l'offre, elle a été analysée selon la méthode décrite en page 11. Première étape: l'établissement d'une liste de parcelles non construites situées en zone à bâtir sur la base de données extraites du Système d'information géographique du canton, afin d'estimer le total de surface théoriquement disponible à court terme pour la construction. Seule une part des terrains est réellement disponible et ceux qui ne le sont pas sont considérés comme thésaurisés. Cette notion n'a pas été spécifiquement réétudiée et le taux quantifié pour l'étude de 2011 (65%), s'étant avéré robuste, a été utilisé à nouveau. De plus, la problématique de la thésaurisation est désormais considérée comme devenant obsolète, dans la mesure notamment où la quantité importante de nouvelles capacités foncières provenant de projets de développement inscrits dans le cadre du PDCn offrira une réserve suffisante pour assurer une production répondant à la demande. En outre, pour ces nouvelles réserves, le taux de thésaurisation devrait être bas: dans le cadre de projets importants, les propriétaires bénéficiant de l'évolution de la constructibilité de leur terrain doivent de plus en plus fréquemment participer au financement de frais d'études et sont ainsi incités à valoriser leur investissement. Il s'agit d'un changement fondamental par rapport au régime précédent, dans lequel les terrains passaient en zone à bâtir via un plan général

d'affectation sans que les propriétaires n'aient dû déboursier un franc et donc sans incitation directe à exploiter ce potentiel constructible.

La deuxième étape consiste en l'établissement d'une liste des grands projets d'affectation en gestation dans le cadre du PDCn et la mise en place d'un échéancier afin de déterminer quand les nouvelles disponibilités foncières seront effectives. Pour les projets en cours, le Service du développement territorial a procédé à un recensement qui permet non seulement de les localiser, mais encore de disposer d'une indication de leur stade d'avancement. La somme de ces informations permet d'estimer la réserve de terrains théoriquement disponibles à court et moyen terme pour l'ensemble du canton.

Sur cette base peut être estimée la population pouvant être accueillie à court et moyen terme. Cette surface correspond à un potentiel d'accueil de plus de 200'000 habitants supplémentaires d'ici à 2024, 40'000 grâce aux plans d'affectation existants et 160'000 grâce aux surfaces issues du PDCn et des grandes démarches de planification. La combinaison d'une offre importante et d'une forte diminution de la thésaurisation conduit à un véritable changement de paradigme. Ainsi, dès 2016, l'offre potentielle pourrait permettre au taux de vacance de remonter dans le canton à 1,5%. Cette évolution est en soi très positive, car elle indique que l'offre et la demande devraient pouvoir se rééquilibrer à terme. Le temps que ce rééquilibrage se concrétise, les entreprises de la construction devraient enregistrer un accroissement du volume de travail. Ce phénomène devrait également freiner la hausse des prix, voire y mettre un terme. L'offre de nouveaux logements pourrait en effet être momentanément supérieure à la croissance des ménages, sans que cela ne pose problème dans un premier temps, en raison du très bas taux de vacance dans le canton, et la rareté du logement tendra à disparaître.

La menace, après cette première phase de rééquilibrage, est une production excessive. En effet, l'analyse du calendrier de production de nouveaux logements fait ressortir que la majeure partie des grands projets de planification en cours devrait arriver à terme durant un nombre restreint d'années. Si ce calendrier devait se concrétiser tel qu'il se dessine aujourd'hui, la finalisation (construction de logements) d'une partie importante des projets pourrait ainsi survenir à l'horizon de 2016 à 2018. En d'autres mots : la production de nouveaux logements progresserait à un rythme sensiblement plus rapide que la population et, à l'instar du mouvement de balancier, plutôt que d'être suffisante, l'offre pourrait devenir excédentaire. Ce risque pourrait être amplifié par la mise en œuvre de l'initiative visant à limiter l'immigration, qui pourrait – sans qu'il soit aujourd'hui possible d'en quantifier les éventuels effets – modifier les perspectives de croissance de la population et amplifier la dynamique de l'offre excédentaire.

Pour évaluer plus finement ce risque, ces évolutions ont été mises en regard des choix résidentiels de la population. En effet, cette offre nouvelle ne sera pas consommée de manière homogène. Ces dernières années, des périmètres auparavant hors des principales régions de développement ont connu une hausse importante de la production de logements. Ce phénomène a résulté du débordement d'une demande insatisfaite qui s'est dirigée là où les développeurs ont encore trouvé du terrain pour réaliser de nouvelles constructions. Dans le futur, si l'offre devait devenir excédentaire, les ménages pourraient alors faire des choix inverses et se rapprocher des zones dans lesquelles ils n'auraient pas trouvé le logement qu'ils recherchaient quelques années auparavant. Cela pourrait conduire dans certaines localisations à des taux de vacance élevés, rappelant une dynamique observée dans les années 1990 : si le taux de logements vacants avait culminé en moyenne cantonale à quelque 2,7% vers le milieu de la décennie, il avait dans certains cas atteint localement plus de 4,0%.

Avant d'en arriver là, il faut heureusement que de nombreuses conditions soient réunies. D'abord, la capacité de production doit être suffisante. Ensuite, les professionnels de l'immobilier doivent omettre de suivre l'évolution de l'offre et d'adapter leurs plans en fonction de celle-ci. Anticiper un tel scénario devrait toutefois permettre de l'éviter. Les propriétaires pourront modérer leur production, ce qui ne pourra toutefois pas survenir en l'absence d'une lecture pertinente de l'évolution du marché, l'enjeu étant de permettre à la production d'être alignée sur les besoins. Par exemple, pour maintenir le taux de vacance à moins de 2%, la consommation de l'offre nouvelle de terrains devrait être plafonnée durant quelques années à quelque 15% à 20% de celle-ci.

Pour les propriétaires de terrains, l'enjeu est de taille. La valeur du foncier pourra être fortement impactée par le rééquilibrage de l'offre et de la demande, ce à quoi s'ajoute l'effet de l'appel à la contribution au financement des équipements communautaires, ainsi que l'imposition à hauteur de 20% au moins de la plus-value foncière prévue par la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en cas de passage d'une zone non constructible à constructible. L'effet du régime du prélèvement de la taxe sur la plus-value dépendra fortement du choix que le canton fera dans la mise en œuvre de celui-ci. Cette évolution des conditions-cadres peut avoir d'autres effets sur l'évolution de l'offre immobilière. En effet, la révision de la LAT impose des contraintes nouvelles au canton et change les règles de calcul en matière de surdimensionnement de zones à bâtir. Les dispositions transitoires de la LAT pourraient donc sensiblement retarder le processus de création de nouvelles disponibilités foncières.

LA MÉTHODE EN DÉTAIL

1. Déterminer la réserve de terrains théoriquement disponibles à court terme

La liste des terrains théoriquement disponibles à court terme pour la construction, c'est-à-dire situés en zone à bâtir et non construits ou partiellement construits, a été établie grâce à l'analyse des données du Service du développement territorial de l'Etat de Vaud et du Système d'information géographique du canton. En sont exclus les terrains qui pourraient de manière réaliste n'abriter qu'une résidence secondaire, par exemple à la montagne, et des parcelles déjà partiellement bâties et sur lesquelles de nouvelles constructions seraient trop complexes à ériger. Sur la base de la surface des parcelles constituant cette réserve théoriquement mobilisable (ou « constructible ») à court terme, il est possible d'estimer la surface de plancher qui peut être construite et, avec une évaluation du besoin de surface d'habitation par personne, le nombre d'habitants potentiels.

2. Déterminer la réserve de terrains disponibles à moyen ou long terme

Cette liste inclut les terrains qui seront nouvellement mis en zone à bâtir ou densifiés dans le cadre de la mise en œuvre du Plan directeur cantonal (PDCn) et de l'aboutissement des planifications supra-communales, en particulier les projets d'agglomération ou des grandes planifications communales. Elle a été établie sur la base du recensement fourni par le Service du développement territorial de l'Etat de Vaud. Elle inclut l'état d'avancement des différents projets et les quantités de surfaces de plancher qui y sont prévues.

3. Estimer les surfaces réellement disponibles à court, moyen et long terme

Une nouvelle analyse du taux de thésaurisation n'a pas été effectuée. Le taux déterminé dans l'étude publiée en 2011 (« Logements vaudois : analyse de la pénurie ») s'est avéré robuste pour les terrains qui avaient déjà le statut de zone à bâtir avant la mise en œuvre du PDCn.

Les terrains en cours de légalisation (plans directeurs localisés, plans partiels d'affectation ou plans de quartier) sont intégrés à un calendrier qui permet d'estimer ensuite la temporalité dans laquelle il est raisonnable de voir les nouveaux logements être mis à disposition sur le marché.

4. Analyse croisée de l'offre et de la demande

Les étapes 1 à 3 ont permis de déterminer les disponibilités effectives au niveau de chaque commune du canton et d'estimer les surfaces de logements susceptibles d'y être construites à l'avenir. Ces données, combinées à d'autres hypothèses, ont été croisées avec le scénario démographique de Statistique Vaud sur la base d'une approche basée sur les préférences des ménages. L'utilisation de ce modèle permet d'identifier, d'une part, les régions dans lesquelles l'offre pourrait potentiellement être excédentaire et présenter une hausse importante des taux de vacance, et d'autre part, les périmètres dans lesquels l'offre de logements pourrait croître de manière plus importante que prévu.

1 Cadre général

Le marché du logement est influencé par de nombreux facteurs. Sa dynamique est notamment soutenue par une économie en bonne santé, une démographie dynamique et des taux d'intérêt bas. Mais il est aussi caractérisé par la faible disponibilité de terrains et une pénurie de logements dans le canton. De plus, les effets de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) sont encore flous. Et ce alors que le nouveau Plan directeur cantonal vaudois (PDCn) adopté en 2007 met plus de temps qu'anticipé initialement pour déployer ses effets. Cependant, après six ans d'existence, il a donné naissance à de nombreux projets.

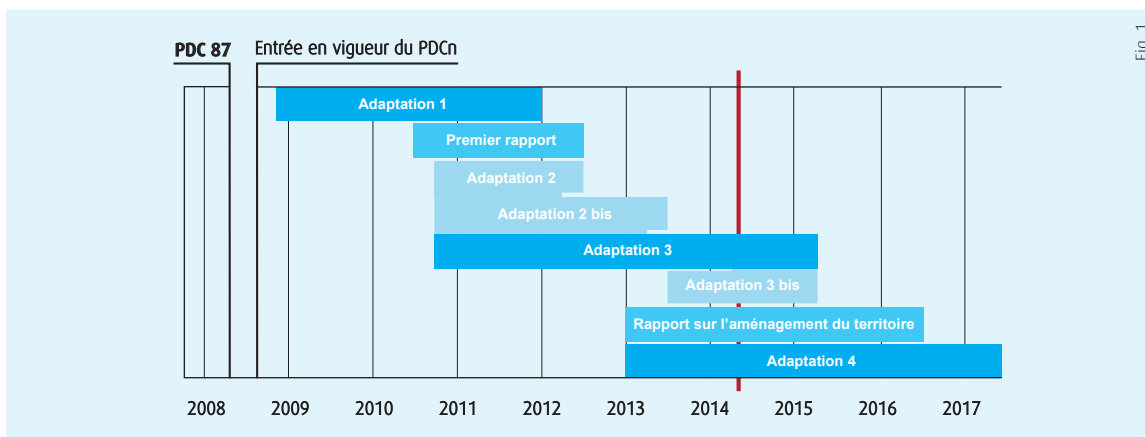
1.1 PLAN DIRECTEUR CANTONAL

Le nouveau Plan directeur cantonal a été adopté en 2007. Il traite de toutes les thématiques qui touchent au territoire en identifiant les services compétents. Cette « bible du territoire vaudois » d'environ 400 pages a déjà fait l'objet de deux adaptations et la troisième est en phase de finalisation à l'heure où cette étude est rédigée.

Ces mises à jour surviennent habituellement deux fois par législature. Elles visent à permettre de garder un outil dynamique pouvant être adapté de manière adéquate aux diverses évolutions.

Concernant la thématique du logement, on relèvera en particulier que la troisième adaptation du PDCn prévoit un traitement spécifique par l'inscription d'un suivi prioritaire des processus de planification des

Les adaptations du Plan directeur cantonal



Source : Service du développement territorial

Fig. 1

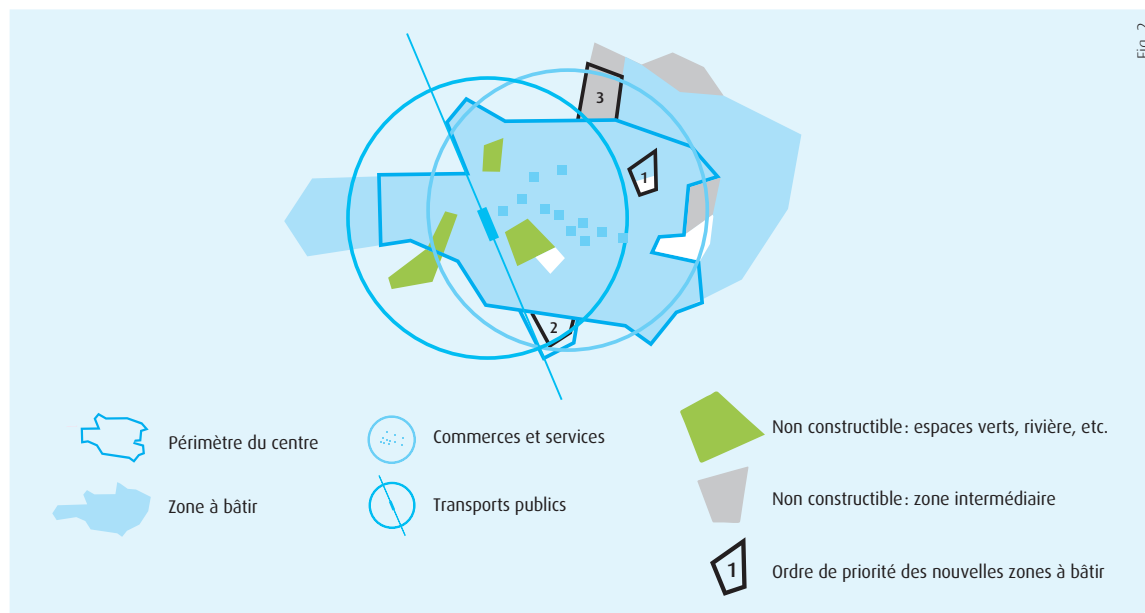
grands projets de logement, l'identification de sites stratégiques de développement, un soutien à l'action foncière des communes et un soutien par des aides financières à l'élaboration de plans d'affectation.

La quatrième adaptation devrait intégrer les exigences nouvelles issues de la révision de la LAT, acceptée lors de la votation fédérale du 3 mars 2013.

La révision du PDCn adoptée en 2007 se fondait sur des recommandations de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) et a apporté plusieurs changements importants, notamment le choix de développer les centres, essentiellement en les densifiant.

Les centres identifiés sont cantonaux, régionaux et locaux. Depuis, d'importants travaux de planification à grande échelle ont été effectués. Ils se sont concrétisés par la constitution de projets d'agglomérations, schémas directeurs, plans directeurs localisés, modifications de plans généraux d'affectation, plans partiels d'affectation ou plans de quartier. Plus globalement, les communes ont été amenées à considérer leur caractère de centralité, qui permet de déterminer dans quelle mesure elles seront prioritaires ou non, la notion de centre permettant d'identifier le périmètre dans lequel les développements devront être étudiés en premier lieu.

Illustration de la qualification de centre et de critère de priorisation



Localisation de nouvelles zones à bâtir, par ordre de préférence:

1. Dans le périmètre du centre
2. En continuité du périmètre du centre (extension répondant immédiatement aux critères de centralité)
3. Dans un quartier présentant des caractères de centralité et promis à être intégré ultérieurement dans le périmètre du centre.

Source: Service du développement territorial

A l'instar des recommandations fédérales, le PDCn est riche en éléments relatifs aux aspects stratégiques et opérationnels de l'aménagement du territoire. Il mentionne aussi la dimension du développement durable, qui est importante pour garantir que ses objectifs (flexibilité de l'aménagement et vitalité du territoire, qualité du cadre de vie, solidarité et équilibre interrégional) soient atteints. La notion de « durable » s'appuie sur un équilibre entre les aspects économiques, sociaux et environnementaux. Equilibrer ces trois aspects tient cependant de la gageure.

L'étude parue en 2007 (« Vers une pénurie structurelle de logements? ») parlait du principe que les effets du nouveau PDCn commenceraient à se faire sentir quatre ans environ après le début de la mise en œuvre de celui-ci. Plusieurs professionnels avaient alors fait remarquer que cet horizon temps semblait très optimiste. Cela s'est avéré pertinent, puisque les processus de planification résultant de ce nouveau cadre n'arrivent, pour les premiers, que depuis peu à leur aboutissement.

Cependant, après six ans d'existence, le nouveau plan directeur combiné avec des processus de planification ambitieux conduits en partenariat entre le canton et les communes, comme les projets d'agglomération ou les grands projets de planification, a donné naissance à de nombreux projets. La plupart correspondent à de très importants ensembles de logements, en général combinés à des surfaces d'activités, et leur mise en œuvre en est d'autant plus complexe. Les processus de planification impliquent l'intégration de problématiques aussi importantes que complexes, comme l'urbanisation, la mobilité ou la préservation de l'environnement, pour ne citer que les principales. Les normes dans ces domaines induisent des contraintes souvent lourdes au plan économique, ce qui, hors les usuelles oppositions, implique de longs délais jusqu'à l'aboutissement de la construction. Ce calendrier est examiné au chapitre 2.

1.2 LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

La répartition des tâches entre la Confédération et les cantons est inscrite dans la Constitution fédérale. La Confédération fixe les bases de l'aménagement du territoire et les cantons sont les autorités compétentes en matière de mise en œuvre et de définition des mesures d'aménagement. La révision de la LAT, a renforcé le rôle du Plan directeur cantonal – qui est notamment le principal outil de coordination entre la Confédération et les cantons – et les principes de base de l'aménagement, en particulier sur le dimensionnement de la zone à bâtir.

Par contre, la révision de la LAT a empiété sur des prérogatives qui étaient auparavant cantonales. Elle a notamment conduit à l'introduction de règles strictes sur les quantités de terrains à bâtir pouvant être mises à disposition. Les cantons doivent déterminer leurs besoins pour les quinze prochaines années au maximum, ce qui n'est pas sans poser des problèmes et nous y revenons plus en détail dans la section 2.2. Les plus-values sur les nouveaux terrains mis en zone constructible devront désormais être taxées à un taux d'un moins 20%. La nouvelle LAT prévoit que les cantons définissent des mesures pour répondre à la problématique de la thésaurisation. A ce stade, la mise en œuvre reste encore une problématique ouverte, puisque le canton a un délai de cinq ans pour adapter son Plan directeur cantonal et que les communes auront ensuite cinq ans pour s'exécuter. Comme nous le verrons, ces délais et cette limite de quinze ans ne sont pas sans poser de problèmes, car la limite de stock fait abstraction des terrains thésaurisés selon leur taux réel. Il faudrait que le système laisse suffisamment de place aux particularités cantonales pour pouvoir s'appliquer dans des conditions supportables, ce qui n'est pas le cas à ce stade des discussions sur la mouture définitive de l'ordonnance d'application de la nouvelle LAT. Ce texte n'était pas encore sous toit au moment de la rédaction de cette étude et devrait être finalisé durant le printemps 2014.

Enfin, si des choix de densification se heurtent parfois à des oppositions, ce principe a été approuvé par le souverain. Le développement se fera donc par la densification des centres, avec toute la complexité environnementale, sociologique et économique que cela entend. Le corollaire est une limitation de la croissance des localités situées en dehors des périmètres de centres, avec une obligation de réduire les surfaces déjà sises en zone à bâtir si la capacité de développement disponible est supérieure de 15% à la taille de la commune en 2008. A noter que, techniquement, la LAT travaille avec une base de comptage des besoins qui considère l'habitat et l'emploi, alors que le PDCn considère les taux de surdimensionnement uniquement pour la surface destinée à l'habitat. L'objectif de notre étude se concentrant sur l'habitat, nous ne travaillerons que sur des données relatives au logement.

1.3 SITUATION ÉCONOMIQUE ET MARCHÉ IMMOBILIER

Le canton de Vaud, comme la Suisse en général, a fait preuve de résistance et de dynamisme dans le contexte de crise économique et financière que connaissent de nombreuses économies de la planète depuis la fin de la décennie précédente. En 2009, alors que l'économie mondiale traversait une profonde récession, il n'a connu qu'une contraction modérée de son activité. Grâce à une demande intérieure robuste et des finances publiques saines, il a ensuite affiché des taux de croissance élevés, contrastant avec les effets des plans d'austérité frappant d'autres pays, en particulier en périphérie de la zone euro. Le tableau n'est toutefois pas parfait : l'implantation de sociétés a semblé marquer le pas dans le canton, tandis que les effets de la force du franc combinés à la faiblesse de la dynamique mondiale ont été sensibles dans certaines branches. Sans la fixation par la Banque nationale suisse (BNS) d'un cours plancher de 1,20 franc pour 1 euro, ces dernières auraient été confrontées à des difficultés plus marquées.

Le marché immobilier a été soutenu par ce contexte économique globalement favorable, un marché de l'emploi solide, la dynamique démographique et des taux d'intérêt bas. Début 2014, il continuait aussi d'être caractérisé par une forte pénurie de logements, illustrée par un taux de vacance de 0,6% au 1^{er} juin 2013, nettement en dessous de la limite de 1,5%, habituellement considérée comme celle d'un marché équilibré. La disponibilité de terrains et les opportunités de développement étaient toujours perçues comme faibles. De nombreux projets se sont développés dans des régions négligées jusqu'au milieu des années 2000, car alors considérées comme moins attractives.

Au niveau des prix, la hausse semble s'être modérée : ceux-ci ont continué de progresser en 2013, mais moins rapidement que les années précédentes. Les derniers relevés indiquaient même un fléchissement dans certains segments. Celui du luxe en particulier a connu des baisses marquées, essentiellement induites par une saturation de la demande consécutive à une production excédentaire.

Les autorités fédérales considéraient toutefois que les marchés immobilier et hypothécaire suisses étaient déséquilibrés, en raison d'une hausse trop rapide des prix de l'immobilier et des encours hypothécaires. Afin de calmer cette dynamique, le Conseil fédéral a suivi les demandes de la BNS portant sur une activation partielle du volant anticyclique. Il a décidé début 2013 et début 2014 de demander aux banques de détenir des fonds propres supplémentaires, à hauteur de 1% puis 2% des positions gagées par des objets d'habitation situés en Suisse, pondérés en fonction des risques. Ces interventions semblent toutefois devoir être plus considérées comme des mises en garde, du fait notamment que leur influence sur le niveau des taux d'intérêt est globalement estimée à quelque 0,2% de hausse.

En complément, des discussions avaient été initiées avec le secteur bancaire (qui n'avaient pas abouti à l'heure de la rédaction de cette étude) pour renforcer les directives d'autoréglementation relatives à l'octroi de prêts hypothécaires. Ces dernières avaient déjà introduit à la mi-2012 de nouvelles exigences minimales pour les financements hypothécaires de logements en propriété : un minimum de 10% de fonds propres ne provenant pas de l'avoir du 2^e pilier et l'amortissement de la dette hypothécaire aux deux tiers de la valeur de nantissement en l'espace de 20 ans.

Un autre facteur d'incertitude est apparu en février 2014, avec le succès en votation fédérale de l'initiative dite « contre l'immigration de masse ». Au moment de la rédaction de cette étude, les effets concrets de ce vote étaient impossibles à évaluer, les dispositions d'application n'ayant pas encore été publiées. Cependant, alors que la Suisse jouissait jusqu'à il y a peu d'une bonne réputation pour qui souhaitait y développer une activité économique, ce nouveau facteur d'incertitude s'est ajouté à d'autres et contribue à une image de manque de stabilité des conditions-cadres, ce qui pourrait induire un ralentissement de la croissance. Que ce soit directement en raison d'une main-d'œuvre plus rare, de nouvelles contraintes administratives ou d'une modification fondamentale du cadre régissant les relations entre la Suisse et l'Union européenne, dépassant la question de la libre-circulation. Ou, indirectement, l'incertitude sur les conditions-cadres pesant sur les investissements.

1.4 PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

Avec 743'317 personnes résidant sur son territoire à fin 2013, le canton de Vaud est le troisième plus peuplé de Suisse après Zurich et Berne, selon les données de Statistique Vaud. Cette population résidente permanente se décomposait en 502'576 personnes de nationalité suisse et 240'741 personnes de nationalité étrangère. Ce nombre était supérieur aux prévisions contenues dans le dernier scénario démographique de Statistique Vaud, publié en mars 2011. Qui, pour la petite histoire, était initialement considéré par certains observateurs comme trop optimiste. Il convient toutefois de relever que les démographes cantonaux avaient annoncé et annoncent toujours que ce pic de croissance est prévu et qu'il sera suivi d'une normalisation, c'est-à-dire un ralentissement de l'augmentation de la population.

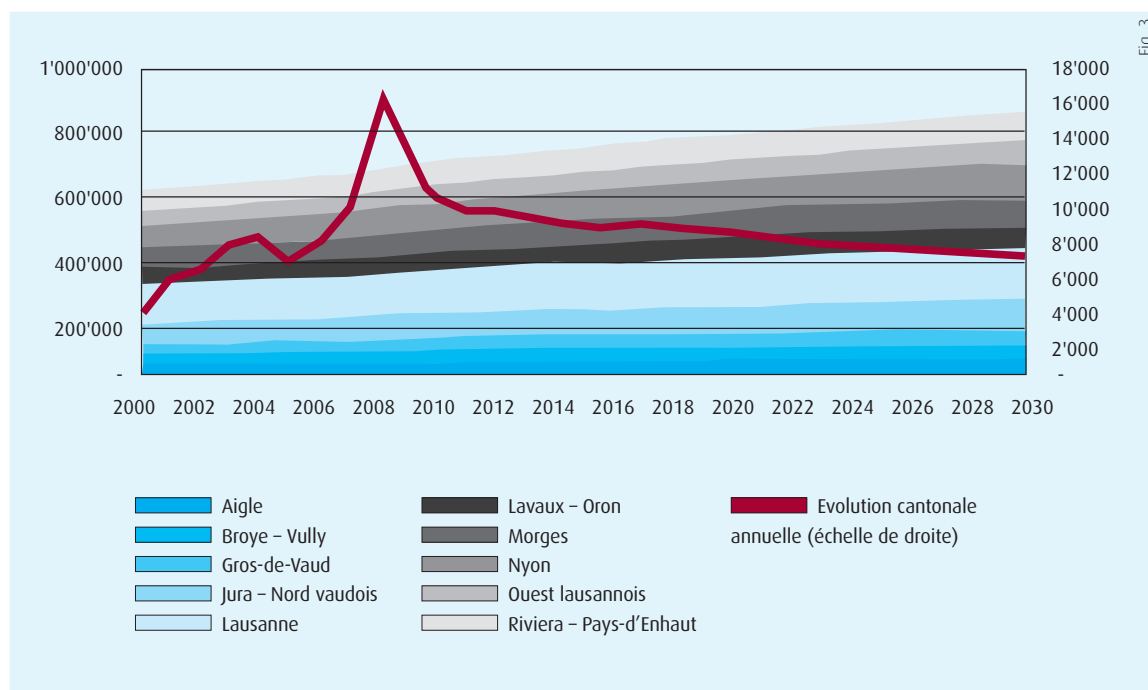
Selon ces prévisions, la population du canton devrait atteindre 830'000 habitants en 2024. Cela correspond à près de 8000 habitants supplémentaires chaque année et implique un besoin annuel de près de 4000 nouveaux logements.

La croissance de population observée durant la période de 2000 à 2012 a été de 113'993 habitants, ce qui correspond à une hausse annuelle de 1,4%. Ce rythme est légèrement supérieur aux prévisions de croissance de la population entre 2010 et 2025, correspondant à une hausse annuelle de 1,1%. A ce jour, les perspectives étaient donc dans la tendance de ces dix dernières années en termes de taux moyen. Cependant, le scénario de Statistique Vaud table sur une lente diminution de la croissance démographique.

Depuis plusieurs années déjà, le « carburant » de la croissance démographique du canton a été un solde migratoire élevé, lié au besoin de main-d'œuvre dans l'économie. D'ailleurs, hormis les variations liées à la conjoncture, le taux de

chômage n'a pas augmenté malgré cet afflux de population. Depuis l'étude réalisée par i Consulting en 2011 (« Logements vaudois : analyse de la pénurie »), le phénomène de la « migration » de ménages vaudois dans les cantons de Fribourg et du Valais s'est maintenu, faute pour un certain nombre d'entre eux d'avoir trouvé un logement adéquat en terres vaudoises. Ainsi, si l'offre en logements avait été plus importante, la croissance de la population aurait pu être encore plus élevée. Ce mécanisme montre que la croissance de population est liée à la santé de l'économie, mais que, structurellement, le nombre de nouveaux logements produits peut être un facteur limitatif. Ce phénomène est aussi observé depuis de nombreuses années à Genève.

Scénario démographique : population par district et augmentation annuelle effective et attendue dans l'ensemble du canton, en nombre d'habitants



Source: Statistique Vaud

Dans la mesure où l'offre peut conditionner la demande, les dernières prévisions démographiques s'appuient sur des modèles intégrant, en plus des dynamiques démographiques classiques, des éléments découlant des objectifs de planification territoriale. Ainsi, à court terme, la demande captée par le canton dépendra non de l'offre potentielle, mais de l'offre effectivement disponible. Cependant, ce principe devrait s'inverser à moyen terme avec la matérialisation des effets du PDCn et de nouvelles mesures législatives cantonales mises en consultation début mars 2014, destinées notamment à favoriser la construction de logements abordables pour la classe moyenne et traiter la question de la thésaurisation.

En plus de l'impact économique, la mise en œuvre de l'initiative visant à limiter l'immigration pourrait avoir un effet de frein sur l'évolution démographique. A ce stade et faute de connaître les dispositions d'application et les éventuels niveaux de contingents définis pour le canton, il est cependant hasardeux de se prononcer sur les implications sur la demande de logements. Toutefois, comme on pourra l'observer par la suite, cette évolution du cadre de la politique migratoire pourrait agir comme un facteur d'amplification de l'inversion du rapport entre offre et demande.

2 Inventaire des réserves foncières

La première étape de la démarche consiste à déterminer la réserve de terrains théoriquement disponibles à court terme, à savoir la liste des terrains situés en zone à bâtir et non construits ou partiellement construits. Dans ce chapitre, nous distinguons les réserves existantes des réserves à venir. Les premières correspondent aux stocks déjà légalisés alors que les secondes correspondent aux projets en cours via divers plans d'aménagements. Les premières sont ainsi disponibles immédiatement alors que les secondes le seront à moyen ou long terme.

2.1 SURFACES DISPONIBLES À COURT TERME

Dans notre étude publiée en 2011 (« Logements vaudois: analyse de la pénurie »), nous avons exposé que la détermination exacte des surfaces disponibles à court terme avait été faite par le biais d'un croisement entre un outil de recensement développé par le Service du développement territorial (SDT) et une base de données élaborée chez i Consulting. Pour cette étude, nous nous sommes exclusivement référés à l'outil du SDT, celui-ci ayant fait l'objet de développements depuis. Le mécanisme consiste à identifier des parcelles ou portions de parcelles de taille suffisante pour y ériger une nouvelle construction. Cette base fait ensuite l'objet de soustractions pour donner une vision plus conforme à la réalité du moment. Ainsi, dans la mesure où une nouvelle construction ne se matérialise dans le Registre foncier que plusieurs mois après avoir été terminée, les objets autorisés après une mise à l'enquête sont déduits des stocks fonciers.

Un autre ajustement aurait pu concerner les parcelles déjà partiellement construites, mais disposant encore d'une surface de taille suffisante pour une nouvelle construction. Dans un phénomène qui s'apparente à celui de la thésaurisation, bon nombre de propriétaires ne souhaitent pas forcément morceler leur

terrain ni exploiter pleinement son plein potentiel constructible. Dans certains cas, ce sont parfois des contraintes directes qui empêchent cette exploitation et rendent l'exercice impossible.

La somme de ces terrains fractionnés est donc relativement importante, mais ceux-ci ne sont pas exclus du calcul des surfaces brutes théoriquement constructibles identifiées selon la méthodologie du SDT. D'ailleurs, sur ce plan, la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ne fait pas non plus de différence et considère ces terrains comme étant à bâtir.

La somme des terrains sis en zone à bâtir pour du logement est considérée ici sans faire de distinction si le règlement des constructions impose ou non des surfaces d'activité, ceci dans un but de simplification. Le calcul est par ailleurs susceptible de nuances de moindre importance, les règlements communaux n'étant pas uniformes au niveau des règles permettant de déterminer de manière systématique et aisée la surface de plancher brute constructible (indice brut d'utilisation du sol).

Déterminer la réserve de terrains théoriquement disponibles et donc indirectement le potentiel de logements pouvant être construits est ainsi plus complexe que de prime abord. D'ailleurs, le SDT a mis sur pied un mécanisme de contrôle avec les communes, celles-ci pouvant indiquer les éventuelles différences issues d'observations faites sur place. Ce mécanisme doit aussi permettre de vérifier de manière plus précise dans quelle mesure les taux de surdimensionnement calculés par le canton pour chaque commune sont robustes ou non.

Rappel de la différence entre réserves théoriques et réelles

Une autre nuance de taille à prendre en compte, lorsque l'on considère les réserves de terrains, est la différence entre disponibilité théorique et réelle. En effet, ce n'est pas parce qu'une parcelle ou une portion de parcelle est identifiée comme libre de construction et constructible (disponibilité théorique) par le filtre utilisé qu'elle accueillera à terme un bâtiment. Ce potentiel constructible peut ne pas se concrétiser, en raison de contraintes techniques ou parce que le propriétaire ne souhaite pas l'exploiter (phénomène dit de la thésaurisation). Il faut déduire les parcelles ou portions de parcelles concernées de la réserve théorique pour déterminer la réserve réelle de terrains. In fine, cela permet d'estimer le volume de logements susceptibles d'être construits.

Inventaire des réserves théoriques

Les réserves foncières constructibles doivent être considérées comme un potentiel d'accueil de nouveaux habitants dont l'importance et la nature sont déterminantes pour le développement du canton. Les analyses de cette partie reposent donc sur la quantification des surfaces de terrain et, surtout, sur le potentiel que ces dernières représentent en termes de surface brute de plancher (SBP) et d'habitants.

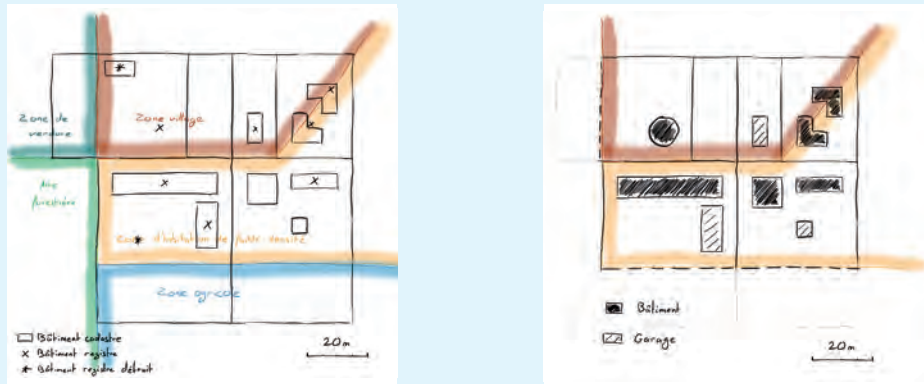
Description du processus

Afin de disposer en tout temps d'une vision aussi précise que possible des réserves foncières, le SDT utilise une approche basée sur le Système d'information géographique (SIG) du canton. Elle repose sur le fait qu'en croisant les informations sur les parcelles et les bâtiments, il est possible de déterminer quelles parcelles sont libres, lesquelles sont entièrement bâties et lesquelles sont partiellement bâties, mais présentent encore un potentiel de développement. Le principe est simple, mais son application s'avère assez complexe, tel que l'illustre le résumé de la procédure utilisée par le SDT, figurant dans l'encadré de la page 23. Pour déterminer les réserves mobilisables à court terme considérées ici, toutes les parcelles qui, pour différentes raisons, ne sont pas immédiatement exploitables sont retranchées des résultats issus de l'approche basée sur le SIG.

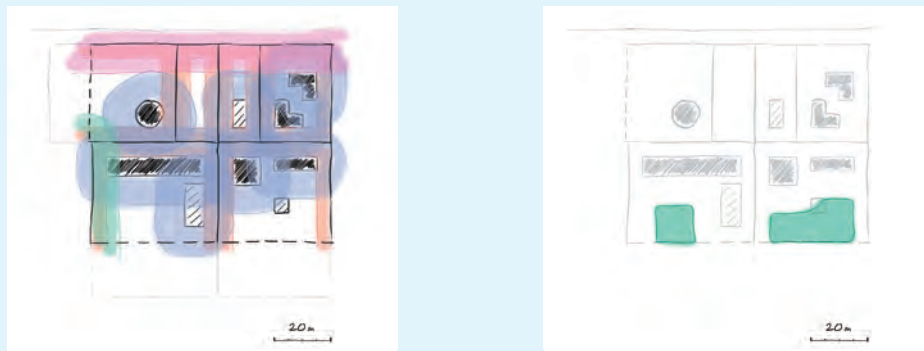
L'observation de la distribution des surfaces restantes laisse apparaître qu'une quantité importante d'entre elles se trouve à la montagne. Au mieux, une partie de celles-ci pourrait être affectée à la construction de résidences secondaires. Elles ne représentent ainsi pas un réel potentiel d'accueil de nouveaux habitants et sont donc aussi retirées de l'inventaire.

En principe, toute surface de terrain qu'il est possible de mobiliser pour la création de nouvelles surfaces brutes de plancher représente une réserve foncière. Le potentiel de densification des parcelles partiellement bâties est cependant beaucoup plus complexe à réaliser que celui de la construction sur des parcelles libres. Cela explique que ces réserves dites « internes » ont rarement été mobilisées. Contrairement à ce qui est souvent admis, il n'est pas acquis qu'elles représentent un véritable potentiel à court terme. Ces réserves internes sont donc retranchées de l'inventaire brut. Finalement, toutes les parcelles dont la surface est insuffisante pour la construction d'un logement sont aussi déduites. Le solde des terrains constitue l'inventaire retenu. Même s'il peut être encore affiné, cet inventaire fournit une approximation suffisamment précise des réserves théoriques pour servir de base fiable aux analyses qui ont été faites ensuite.

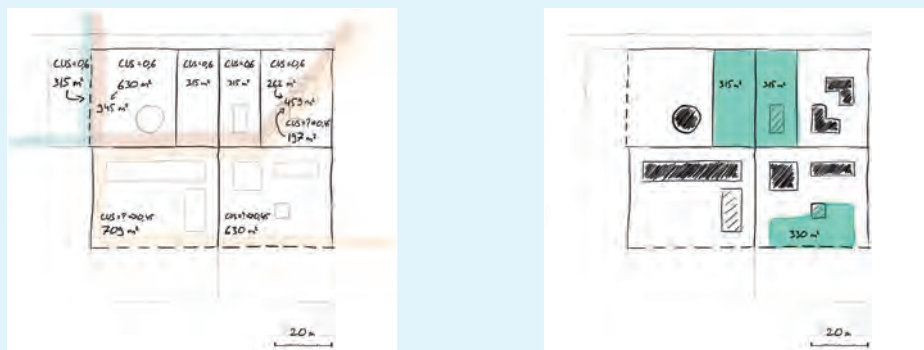
Résumé de la procédure d'estimation des réserves



Seules les parcelles et parties de parcelles comprises en zone à bâtir, à vocation d'habitation ou usage mixte, sont conservées pour l'analyse. Une fusion des tables de cadastre et registres relatifs aux bâtiments permet de réunir un maximum d'informations, par exemple le nombre d'étages. Une distinction est faite entre les garages – qui ne sont pas pris en compte dans l'analyse – et les bâtiments.

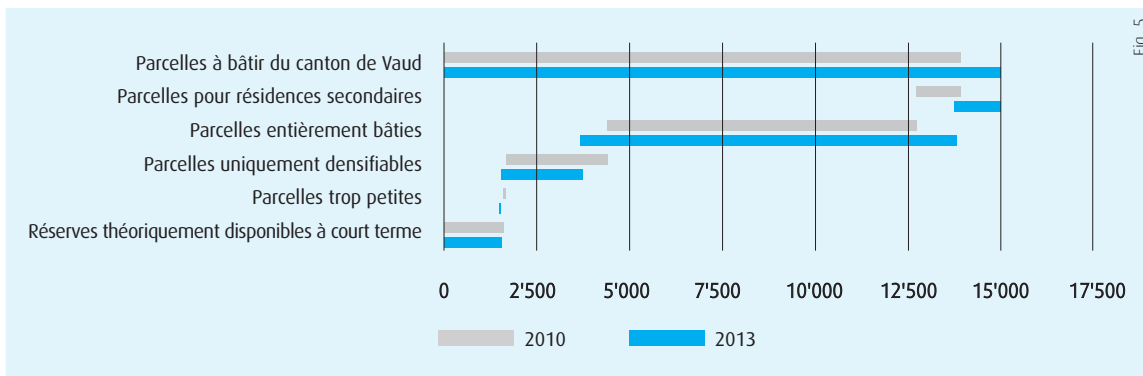


Des zones inconstructibles sont délimitées autour des bâtiments (10 m), des limites parcellaires (5 m), des lisières forestières (10 m) et des routes cantonales. Ces zones inconstructibles font apparaître des périmètres dans lesquels il est possible d'implanter des habitations tout en respectant les distances minimales aux éléments existants. Seules les zones permettant d'implanter un bâtiment carré de 9 m de côté sont conservées.



Le coefficient d'utilisation du sol (CUS), la surface de la parcelle, la surface des bâtiments et leur nombre d'étages permettent de déterminer combien de surfaces brutes de plancher peuvent être construites sur la parcelle. Au final, seules les parcelles libres de bâtiments et les parcelles sur lesquelles il est possible de construire au minimum 150 m² de surface brute de plancher, tout en respectant les distances minimales aux éléments existants, sont prises en compte.

Schéma en cascade des surfaces par type de parcelle, en hectares

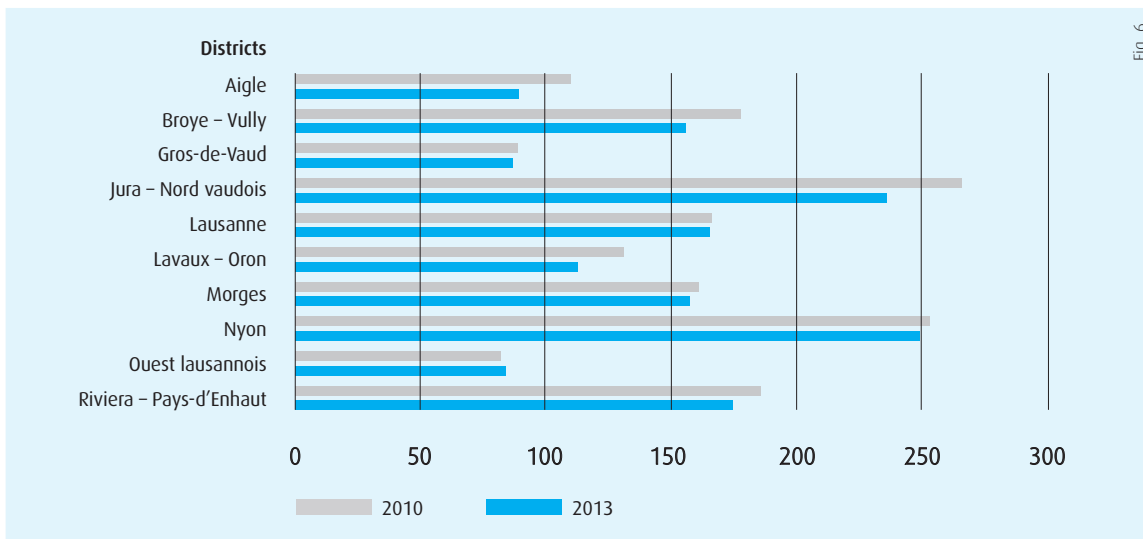


Source : Service du développement territorial, i Consulting

On retient d'abord de l'inventaire des terrains constructibles disponibles pour le logement, non construits et construits, que ce stock a augmenté entre 2010 et 2013 : cela correspond à l'aboutissement d'un certain nombre de planifications.

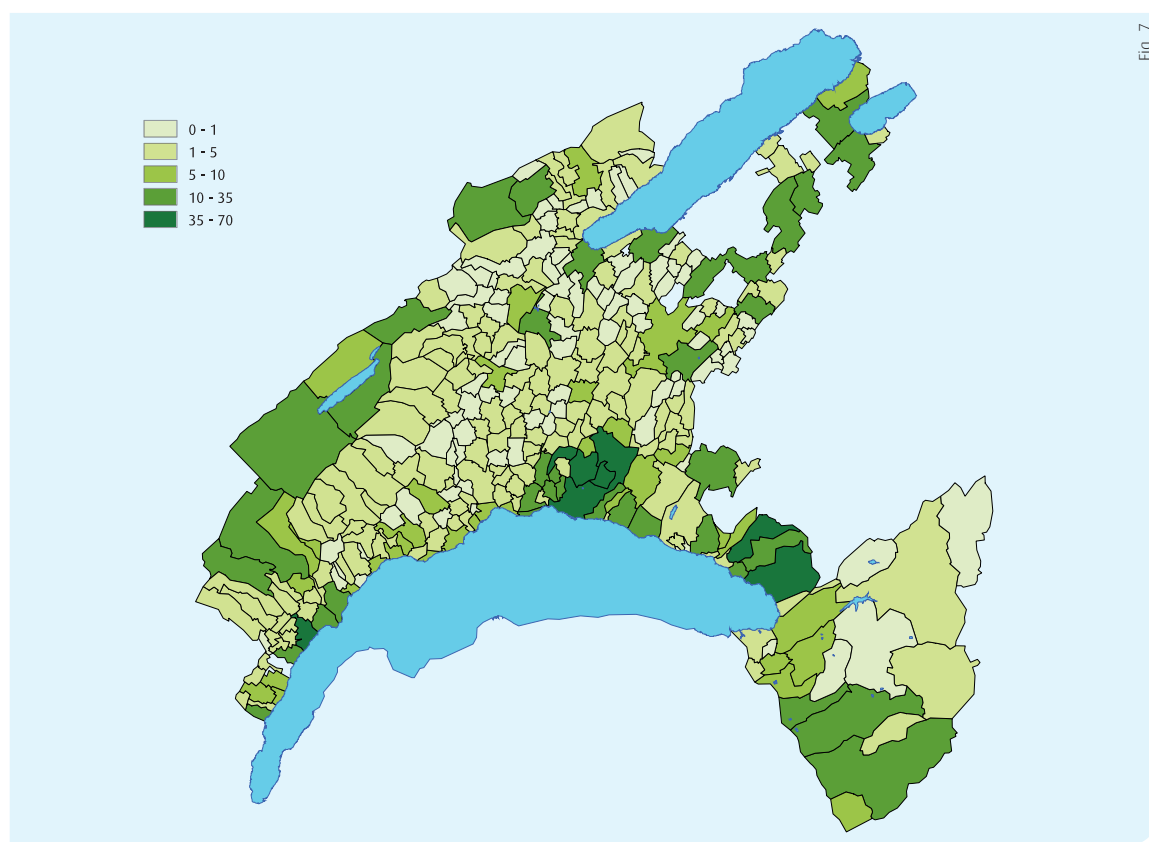
Ensuite, la surface des parcelles entièrement bâties a substantiellement augmenté, ce qui correspond à la consommation du foncier nécessaire pour la production de ces trois dernières années. Au final, les réserves disponibles ont légèrement diminué.

Surfaces de réserves théoriquement disponibles à court terme par district, en hectares



Source : Service du développement territorial, i Consulting

Superficie totale des parcelles libres par commune en 2013, en hectares



Source : Service du développement territorial, i Consulting

Les réserves réelles

Pour les terrains théoriquement disponibles à court terme pour la construction identifiés grâce à l'analyse des données du SDT et du Système d'information géographique du canton, le taux de thésaurisation, respectivement de terrains non disponibles, est considéré comme étant inchangé par rapport à notre étude de 2011 (65%). Les analyses effectuées depuis indiquent en effet que les disponibilités sont proportionnellement identiques, voire inférieures. A noter toutefois que la mesure A12 du PDCn va toucher prioritairement les terrains qui ont

été durablement thésaurisés et que le taux baissera mécaniquement suite à leur mise hors zone à bâtir. Sur cette base, nous n'avons toutefois pas procédé à un retranchement supplémentaire de terrains déjà colloqués en zone à bâtir.

Au chapitre des réserves, une évolution importante a été observée pour les communes sises en régions de montagne, qui ont toutes été touchées par la mise en œuvre de l'initiative dite «pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires». La consommation de terrains affectés

au logement s'approchera vraisemblablement de zéro dans le futur, la demande pour des résidences principales étant très faible. Ce changement devra nécessairement être pris en considération dans le cadre du redimensionnement des zones à bâtir. Ces stocks étaient de toute manière considérés comme « hors périmètre » pour la mesure des réserves utiles au développement de logements principaux. Les communes concernées sont représentées « sans stock » dans les restitutions cartographiques, ce qui illustre que les réserves en question sont marginales du point de vue de la consommation destinée aux résidences principales.

2.2 SURFACES ISSUES DU PDCn ET DES GRANDES DÉMARCHES DE PLANIFICATION

On a globalement observé que, durant les années qui ont précédé l'entrée en vigueur du PDCn, les communes qui projetaient de se développer sont restées dans l'expectative. Depuis 2008, on a assisté à l'essor de la mise en œuvre de nouveaux projets que nous qualifions ainsi de « nouveaux potentiels issus du PDCn ».

Le SDT a récemment publié un inventaire de l'ensemble des projets d'importance dont les études sont en cours ou sont annoncées par les communes ou les autres partenaires. Quelques projets de moindre importance dans des communes qui ne seraient pas des centres et dont le surdimensionnement ne serait pas avéré n'y figurent toutefois pas. Cette liste permet de disposer d'une vision d'ensemble sur le territoire vaudois. C'est sur cette base que les quantités de surfaces projetées permettent d'évaluer la somme de logements qui pourront être produits.

Ces données auraient pu être ajustées pour prendre en compte le fait que certains logements prévus dans ce cadre ne verront finalement pas le jour – leur quantité peut être estimée entre 20% et 30% du total – en raison de l'abandon de projets ou d'une densification moindre dans la prise en compte d'autres intérêts (oppositions). Cela ne change toutefois pas le constat : une quantité très importante de terrains pourrait être mise à disposition. Cela sera en outre accompagné par une évolution profonde concernant les incitations à construire et l'éventuelle quantité thésaurisée restera basse.

Dans le régime précédent, les terrains passaient en zone à bâtir via un plan général d'affectation sans que le propriétaire du terrain n'ait dû déboursier un franc et il n'y avait donc pas d'incitation directe à exploiter ce potentiel constructible. Par contre, pour les projets inscrits dans le cadre du PDCn, les propriétaires fonciers ont souvent dû investir des sommes importantes dans des travaux d'étude et désirent valoriser leur investissement dans les meilleurs délais. Dans certains cas, ceux dans lesquels les communes ont la maîtrise, la mise en œuvre pourrait toutefois être moins rapide, car la dynamique est différente. On observe aussi que les administrations publiques propriétaires de foncier adoptent une pratique plus orientée vers la conservation de celui-ci et une valorisation via des droits de superficie, ceci afin de garder une influence sur leur développement et de disposer d'un certain volant d'influence en matière de régulation entre offre et demande.

Elaboration du calendrier du processus de production de logements

L'analyse du processus de production de nouveaux logements issus des développements entrepris à la suite de l'entrée en force de ce nouveau PDCn fait ressortir que la finalisation (construction de logements) d'une partie importante des projets devrait survenir à l'horizon de 2016 à 2018. Cette évaluation est considérée comme plausible par les acteurs concernés dans les différentes phases du processus qui ont été interrogés dans le cadre de cette étude.

La réalisation de certains ensembles de très grande taille s'étendra cependant sur un plus grand nombre d'années. Pour prendre en compte ce temps de production à proprement parler et la durée restante pour la planification, nous avons donc choisi d'étudier une période de dix ans, de 2014 à 2024.

Pour établir nos projections, nous considérons la base de référence des projets actuellement en cours de travail et établissons un scénario médian avec une projection haute et basse. Les délais de production sont estimés sur la base d'un inventaire des indications du

degré d'avancement des différents projets dont dispose le SDT. Sur cette base, combinée avec nos propres observations et celles de différents acteurs du processus collectées par le biais d'un questionnaire, nous avons établi un calendrier de réalisation des divers projets. Dans un premier temps, sont estimés les délais nécessaires à l'aboutissement des plans directeurs localisés (PDL), partiels d'affectation (PPA) et de quartier (PQ). Ensuite, sont examinés les processus de production à proprement parler, c'est-à-dire la réalisation du projet final par un architecte, le dépôt d'une demande de permis de construire, le temps nécessaire à l'obtention du permis et, finalement, la construction. Nous avons aussi considéré que les plus grands projets pourraient faire l'objet d'un concours d'architecte, ce qui correspond à un délai supplémentaire. De plus, ce calendrier intègre le traitement des oppositions, à raison d'une durée moyenne, celles-ci pouvant être considérées comme étant quasiment systématiques.

A ce stade, il s'agit uniquement de déterminer les volumes et leur temporalité attendue en termes de mise à disposition de logements sur le marché. La question de la rencontre avec l'offre est traitée dans le chapitre suivant.

Délais de production des plans directeurs localisés (PDL), plans partiels d'affectation (PPA), plans de quartier (PQ), permis de construire et construction

Phase	Durée (années)		
	Bas	Moyen	Haut
Plan directeur localisé	2	3	4
Plan partiel d'affectation	1	2	3
Plan de quartier	1	2	3
Demande de permis de construire	0.5	1	1.5
Construction (logements / années / projet)	200	300	400

Source : i Consulting, Division logement

Fig. 8

Eclairages spécifiques sur les permis de construire

La dynamique du volume de nouveaux logements construits peut être anticipée sur la base de l'indicateur avancé que constituent les demandes de permis de construire. Les années 2012 et 2013 ont été particulièrement prolifiques puisque le volume des demandes a fortement augmenté, avec une hausse moyenne de l'ordre de 20% par rapport à la moyenne des cinq années précédentes.

Dans notre étude précédente, nous avons insisté sur la problématique de la thésaurisation et le risque de ralentissement du volume de construction de nouveaux logements. Consécutivement à cela, le canton avait évoqué la nécessité de prendre des mesures pour lutter contre cette situation. Si l'idée d'inscrire la possibilité d'un droit d'emption dans la Loi cantonale sur l'aména-

gement du territoire et les constructions (LATC) n'avait alors pas abouti, l'ouverture de la discussion a eu des effets bénéfiques pour le marché, décidant nombre de propriétaires à vendre ou valoriser leur terrain. Combiné à d'autres facteurs, comme l'aboutissement de certains plans d'affectation et la certitude des développeurs de répondre à la demande, cela explique l'augmentation substantielle des demandes de permis de construire en 2012 et 2013. A noter qu'un nouveau paquet de mesures législatives visant à lutter contre la pénurie de logements dans le canton a été mis en consultation début mars 2014. Il s'agit d'encourager, notamment via des incitations ou un droit de préemption en cas de pénurie, la construction de logements à loyer abordable pour la classe moyenne et de décourager les propriétaires de thésauriser leurs terrains constructibles (droit d'emption conventionnel).

Total du nombre de logements pour lesquels des permis de construire ont été demandés

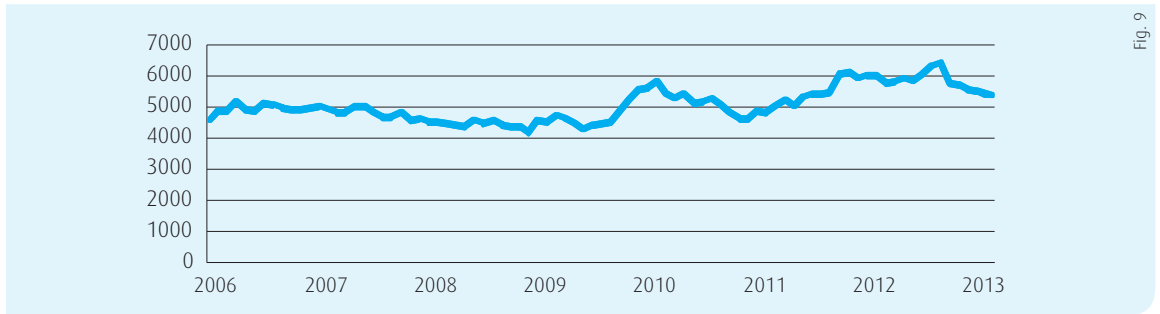


Fig. 9

Source: Bindexis, i Consulting

Total par district du nombre de logements pour lesquels des permis de construire ont été demandés

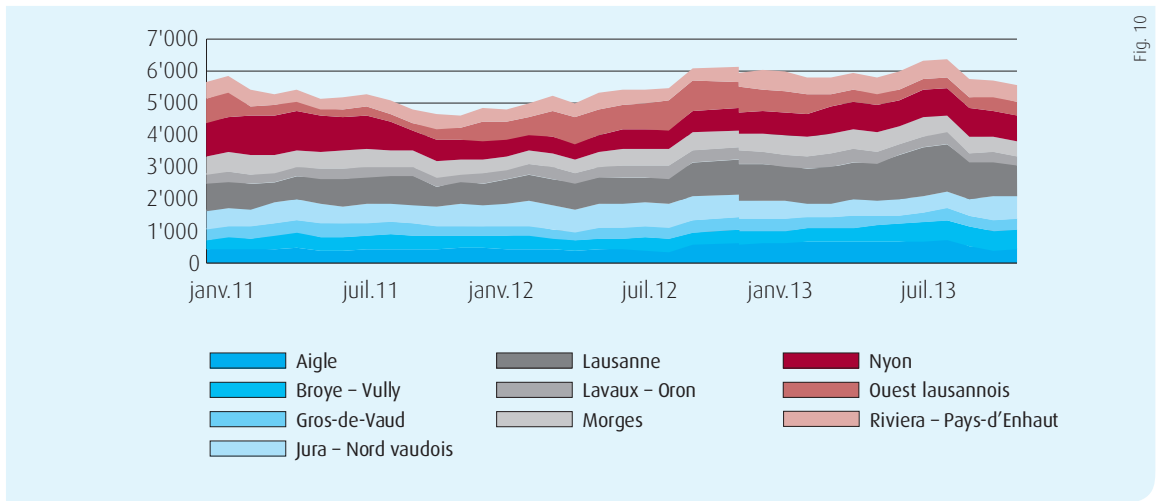


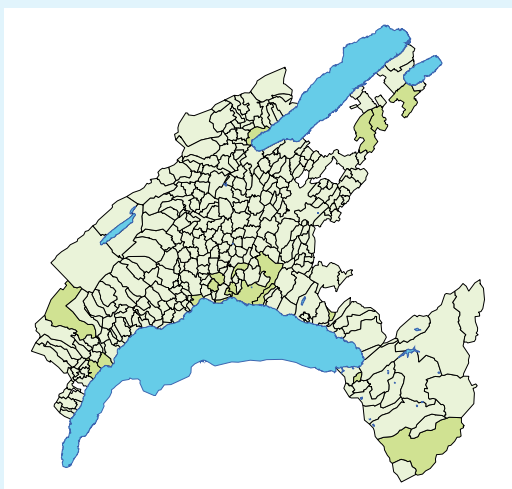
Fig. 10

Source: Bindexis, i Consulting

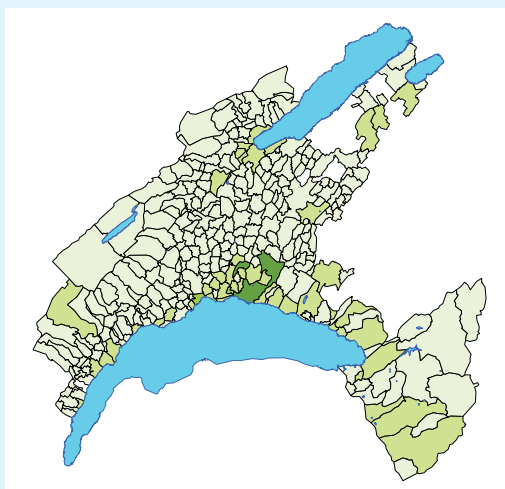
Sommes des nouvelles surfaces brutes de plancher potentielles cumulées par commune¹

Fig. 11

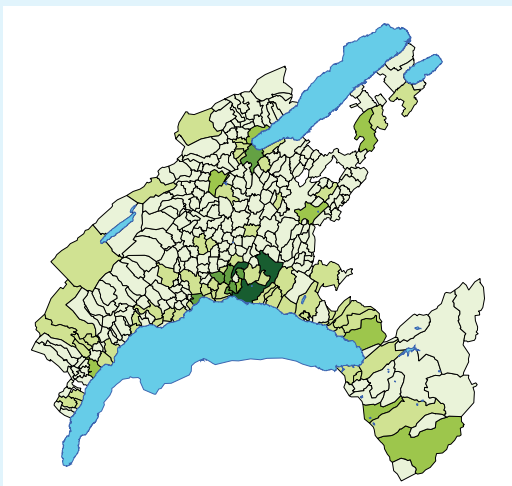
Simulation 2014



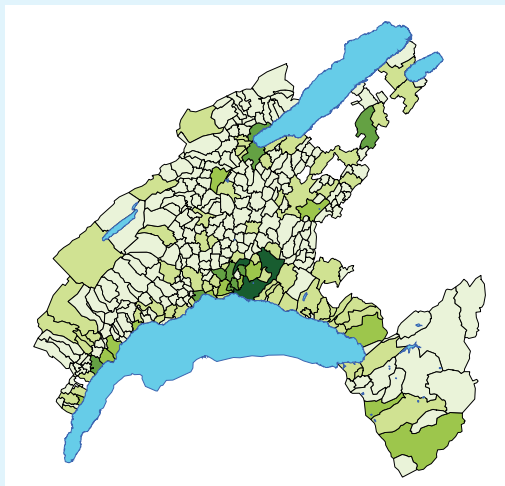
Simulation 2016



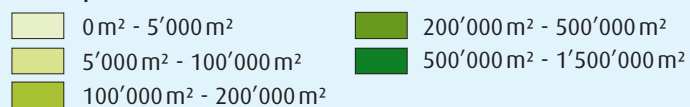
Simulation 2018



Simulation 2020

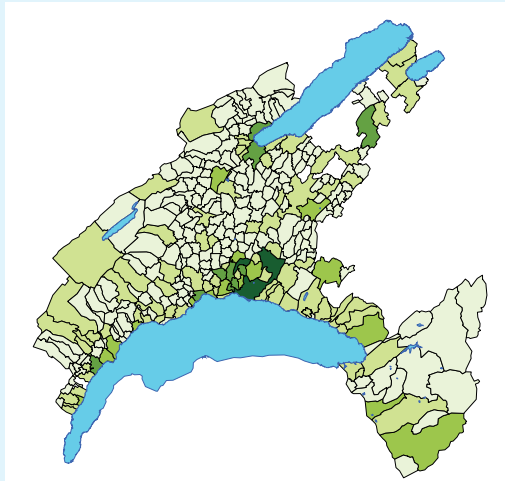


SBP disponibles

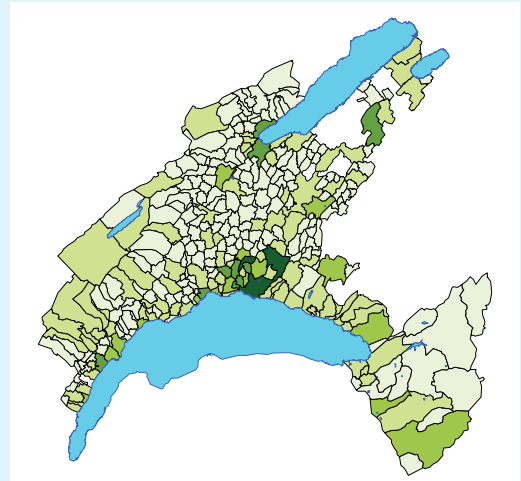


¹ Grâce aux surfaces issues du PDCn et des grandes démarches de planification.

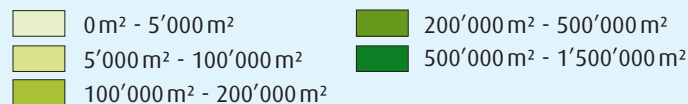
Simulation 2022



Simulation 2024



SBP disponibles



Source: Service du développement territorial, i Consulting

Estimation de la production potentielle de logements

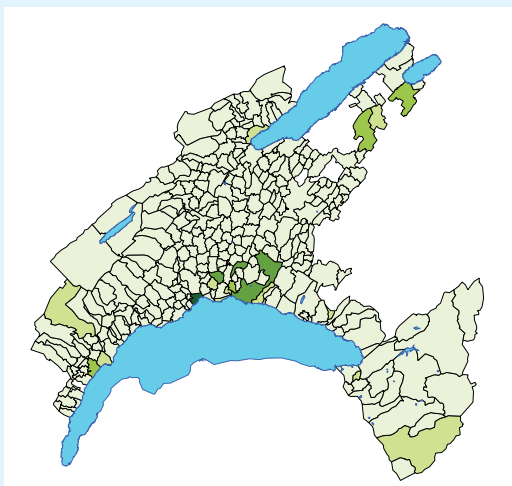
Les jeux de cartes de cette section donnent une vision bisannuelle et cumulée des surfaces brutes de plancher qui pourraient être produites dans chaque commune au cours des dix prochaines années grâce aux surfaces issues du PDCn et des grandes démarches de planification. Le potentiel total de surface brute de plancher (SBP) ainsi constitué serait de plus de 8 millions de mètres carrés, ce qui, divisé par 100, est équivalent à quelque 80'000 logements ou de quoi accueillir environ 160'000 personnes (qui s'ajouteraient aux 40'000 que pourraient abriter les terrains déjà

constructibles grâce aux plans d'affectation existants). Le conditionnel est à ce stade important, puisque comme on l'observera dans le chapitre suivant, il faut que la demande soit au rendez-vous, faute de quoi les développeurs pourraient attendre pour réaliser leur projet.

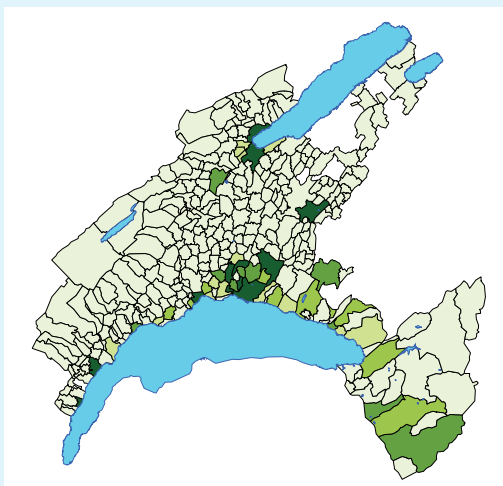
Sommes des nouvelles surfaces brutes de plancher potentielles par tranche de deux ans et par commune²

Fig. 12

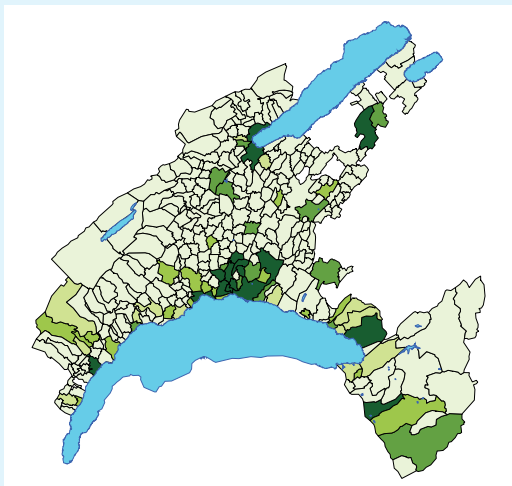
Simulation 2012-2014



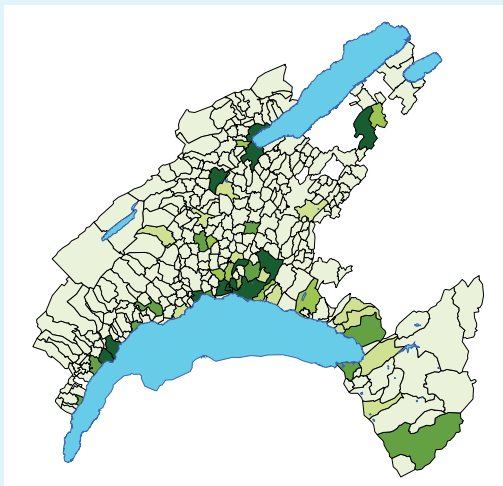
Simulation 2014-2016



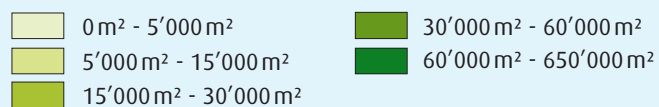
Simulation 2016-2018



Simulation 2018-2020

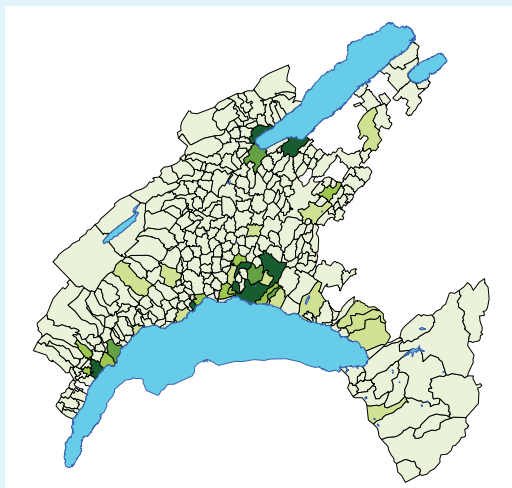


Nouvelles SBP

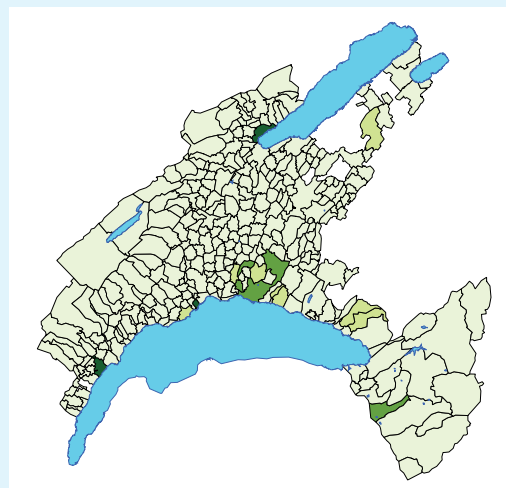
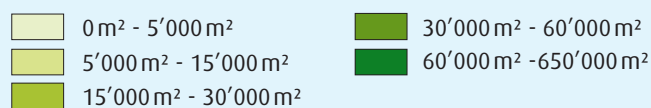


² Grâce aux surfaces issues du PDCn et des grandes démarches de planification.

Simulation 2020-2022



Simulation 2022 - 2024

**Nouvelles SBP**

Source : Service du développement territorial, i Consulting

Nouvelle LAT : bouleversement dans la manière de gérer le terrain

Réserves maximales

Il est désormais établi sur le plan fédéral, via la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) approuvée en votation fédérale en mars 2013, que les quantités de réserves ne doivent pas excéder les besoins attendus à l'horizon de quinze ans à l'échelle cantonale. Cet exercice s'annonce périlleux, pour plusieurs raisons.

Premièrement, les prévisions démographiques cantonales et fédérales ont souvent été différentes, l'augmentation de la population vaudoise étant prévue

plus dynamique dans le scénario de Statistique Vaud que dans celui de l'Office fédéral de la statistique. Deuxièmement, on a pu observer durant la dernière décennie que ces deux projections ont été inférieures à la réalité. Troisièmement, la croissance de la population a aussi été freinée, faute d'une offre suffisante de logements. Enfin, quatrièmement, l'estimation des besoins futurs ne peut pas se baser sur une simple extrapolation linéaire de l'évolution passée, mais doit intégrer des hypothèses sur l'évolution de la santé économique du canton, qui influence fortement l'évolution de la population. Cet élément sera considéré dans le cadre de l'analyse de variations du scénario démographique.

Cet horizon de quinze ans a cependant pour conséquence que les communes disposant de réserves de terrains considérées comme excédentaires devront prendre des mesures pour les réduire et donc exclure ces terrains des zones à bâtir. Le PDCn a déjà un objectif similaire en ce qui concerne les réserves pour le logement, accompagné d'une obligation pour les communes de vérifier la conformité de leur plan directeur d'ici au 31.07.2018 et d'une notion d'incitation à prendre des mesures en conséquence. Selon les mesures A11 et A12 du PDCn, sont considérés comme réserve excédentaire les terrains dépassant la quantité nécessaire pour absorber une croissance de la population de plus de 15% (ou 1% par an), basée sur la population recensée en 2008; on note ici que, pour les périmètres de centres, il n'existe pas de limite au développement.

Une action n'est demandée que lorsque les réserves dépassent d'au moins deux fois les besoins pour les quinze prochaines années (mesure A12+ du guide d'application). Avec la révision de la LAT, il s'agit

maintenant d'un véritable ordre de marche, par ailleurs sensiblement plus restrictif. Après l'adaptation du PDCn, les communes auront cinq ans au maximum pour s'exécuter et, passé ce délai, il incombera au canton de suppléer à celles qui n'auront pas fait diligence.

Cette nouvelle notion de stocks pour quinze ans définie de manière stricte nécessite un suivi particulier. On manque de recul – en tout cas dans le canton de Vaud – face à une telle pratique. Les prévisions à quinze ans doivent être par nature considérées avec circonspection. De plus, réserve théorique et réserve réelle peuvent sensiblement diverger, comme le canton en a fait l'expérience. Idéalement, il faudrait que cette réserve soit réalimentée année après année pour remplacer la surface consommée. Cela permettrait d'éviter une situation telle que celle de ces dernières années, avec des stocks s'avérant en pratique insuffisants. Une telle pratique irait dans le sens d'un meilleur équilibre entre offre et demande et serait un facteur de rééquilibrage des prix. Une disponibilité réelle

Nombre de communes par district dont le taux de surdimensionnement est supérieur à 2

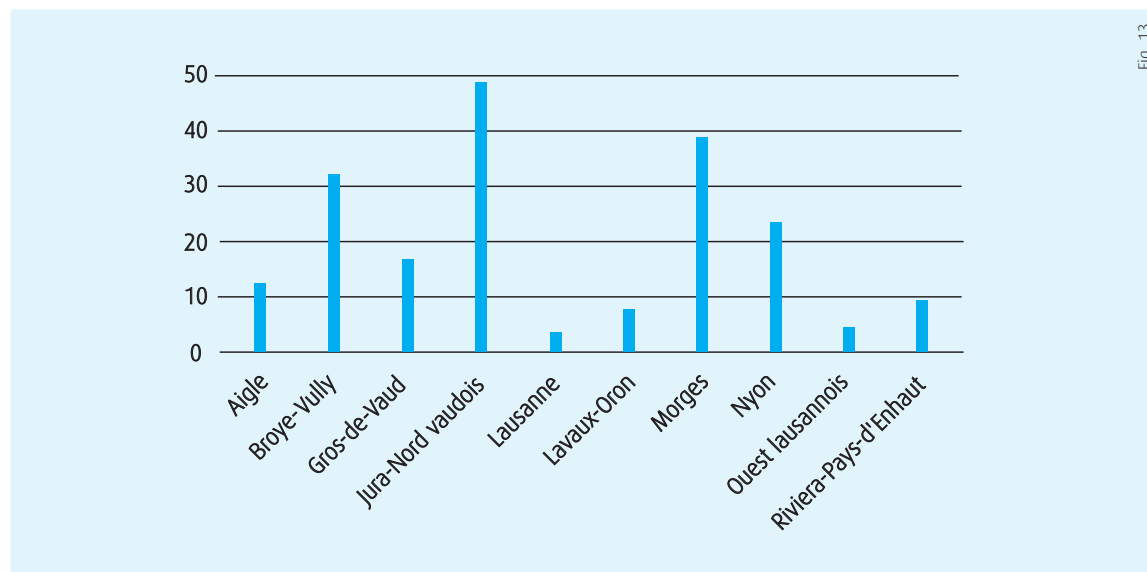


Fig. 13

Source: Service du développement territorial, i Consulting

suffisante de terrains serait dans tous les cas la meilleure manière de garantir un bon équilibre des prix et une limitation des hausses. C'est ce qu'illustrent les cantons ou les régions dans lesquels le foncier est disponible en grande quantité : les prix y sont encore bon marché. D'ailleurs, cela était encore le cas il y a peu dans certaines régions vaudoises comme le Chablais. Il y a une dizaine d'années, pour une maison individuelle, il était possible d'y trouver du terrain à 150 CHF/m², alors qu'il atteint désormais des prix de 400 à 450 CHF/m².

L'Office fédéral du développement territorial (ARE) a procédé à des estimations des besoins fonciers et le canton de Vaud doit œuvrer à une mise à jour de ses données. Au début 2007, celui-ci recensait 2690 hectares classés en zone d'habitation et mixte libres de constructions. La méthodologie de calcul considérait « qu'environ 80 personnes peuvent habiter dans un hectare de zone d'habitation et mixte, les secteurs non bâtis au début 2007 pourraient donc accueillir 215'000 habitants supplémentaires environ ».

La lecture d'alors était que, « en appliquant le même taux de croissance que pour la période 1990-2005, la population du canton de Vaud devrait augmenter de 13,3% ou 86'000 personnes entre 2005 et 2020. Le taux de surdimensionnement des réserves légalisées de terrain à bâtir en zone d'habitation et mixte par rapport aux besoins projetés était donc d'environ 2,5. Or, avec les nouveaux calculs effectués par l'ARE, qui se basent cette fois sur une notion d'habitants ou emplois par hectare, il n'y aurait plus de surdimensionnement, mais même un besoin d'accroître la surface constructible de 3% environ. Cela s'explique notamment par le fait que le canton de Vaud procède au calcul des besoins en ne tenant compte que des zones concernant du logement et qu'en 2007, on comptait 1087 hectares en zone d'activité, les zones intermédiaires ne rentrant pas dans le calcul.

Imposition de la plus-value foncière

Mais d'autres changements importants ont trait aux périmètres nouvellement colloqués en zone à bâtir. Par le passé, dans le canton de Vaud, les propriétaires qui voyaient leurs terrains devenir constructibles ne devaient rien payer ; seules les taxes d'introduction étaient perçues au moment de la construction. Désormais, selon les dispositions de la nouvelle LAT, les propriétaires de terrains qui prendront de la valeur par le biais d'un changement d'affectation verront la plus-value foncière taxée à hauteur d'au moins 20%. La Confédération s'est inspirée ici du canton de Neuchâtel, qui a introduit une telle mesure il y a plusieurs années. Une seconde mesure est une limite dans le temps qui impliquera que, si le propriétaire n'a pas entrepris de valorisation de son terrain dans les cinq ans qui suivent la mise en zone à bâtir, il pourrait voir son terrain soit déclassé, soit acheté par les pouvoirs publics. Ces éléments reflètent une poursuite du décalage du statut du terrain du côté de propriété privée vers celui du bien commun.

En matière de prix, d'aucuns ont pensé que l'imposition d'une part de la plus-value foncière induirait directement une augmentation que le vendeur répercuterait sur l'acheteur. Selon nos observations, cela ne sera guère possible, dans la mesure où ce surcoût rendrait nombre de projets immobiliers non rentables. En effet, les loyers ou les prix des PPE étant souvent proches de la limite de la capacité économique des ménages, on se trouve face à un plafond structurel qui constitue un frein puissant à une poursuite de la hausse des prix. Les développeurs avertis établiront leurs budgets sur des bases de calcul qui leur garantiront une commercialisation des logements et ne seront pas prêts à acheter le foncier à des prix sensiblement plus élevés que ce qu'ils sont aujourd'hui.

3 Consommation attendue de logements

Les quantités de foncier qui seront disponibles à terme pour la construction de logements seront très importantes en comparaison avec ces dernières années. Confronter l'offre à la consommation attendue basée sur la croissance de la population montre même qu'il existe un risque de suroffre. Si le potentiel de nouveaux logements devait se concrétiser dans sa totalité, c'est-à-dire en l'absence d'adaptation du marché à cette situation, le taux de vacance pourrait connaître une hausse marquée.

3.1 DESCRIPTION DU MODÈLE

Pour mesurer la demande, nous avons utilisé les projections de croissance de la population établies par Statistique Vaud. Des scénarios optimiste, pessimiste et médian ont été utilisés. La consommation de surface de plancher moyenne retenue est de 50 m² par habitant.

Pour mesurer l'offre, nous avons premièrement considéré les réserves théoriques actuelles, pondérées par un taux de thésaurisation de 65% – c'est-à-dire le taux déterminé dans l'étude précédente, qui s'est avéré robuste à ce jour. Cela a permis de disposer d'une estimation des réserves réelles, donc mobilisables à court terme.

Cette offre disponible a été additionnée à la somme de tous les projets d'affectation qui sont en cours. Pour chacun des projets en cours, nous avons pris en compte les indications du degré d'avancement et scénarisé le temps de traitement restant jusqu'à la mise à disposition des logements.

En ce qui concerne la population, l'hypothèse a été faite que les ménages chercheront tendanciellement à s'établir en priorité sur l'arc lémanique, ce qui avait déjà été observé lorsque l'offre était suffi-

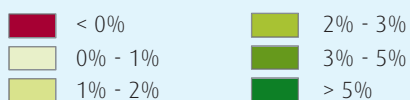
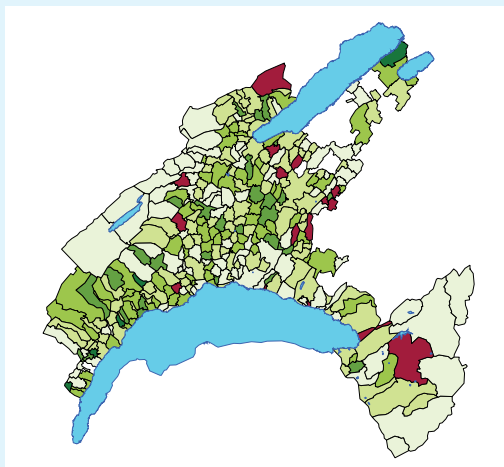
sante au début des années 1990. Par conséquent, nous avons élaboré un modèle qui redistribue la croissance projetée par Statistique Vaud (scénario de base) en considérant qu'une croissance de la population dans cette région pouvant être jusqu'à deux fois supérieure à ce qui est prévu serait possible. Enfin, sur la base de ce modèle, nous avons choisi d'étudier également les cas dans lesquels l'évolution démographique serait supérieure et inférieure de 10% au scénario de base, afin d'apprécier l'effet de divergences par rapport à ce dernier sur les quantités de logements vacants.

Les trois cartes de cette section permettent d'observer et de mettre en perspective l'augmentation relative de la population prévue dans chacune des communes. La première carte indique les augmentations observées sur les dix dernières années, la seconde l'évolution prévue sur la décennie suivante selon l'hypothèse décrite ci-dessus et la dernière la différence entre croissance historique et croissance attendue. On observe un différentiel négatif pour les régions historiquement hors des principaux pôles de développement et qui disposaient souvent de réserves foncières. Pour celles qui étaient dans la situation inverse, le différentiel est positif.

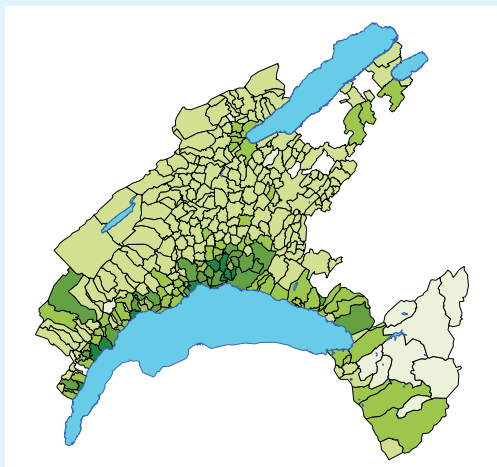
Evolution historique (2000 à 2012) et simulée (2013 à 2024) de la population par commune et différence entre les deux

Fig. 14

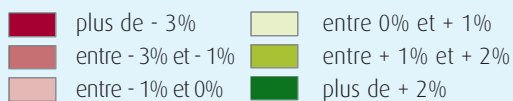
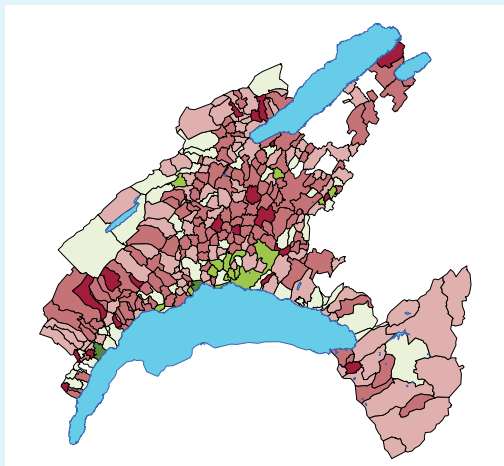
Evolution historique de la population 2000 - 2012



Evolution simulée de la population 2013 - 2024



Différence d'évolution : évol. simulée - évol. historique

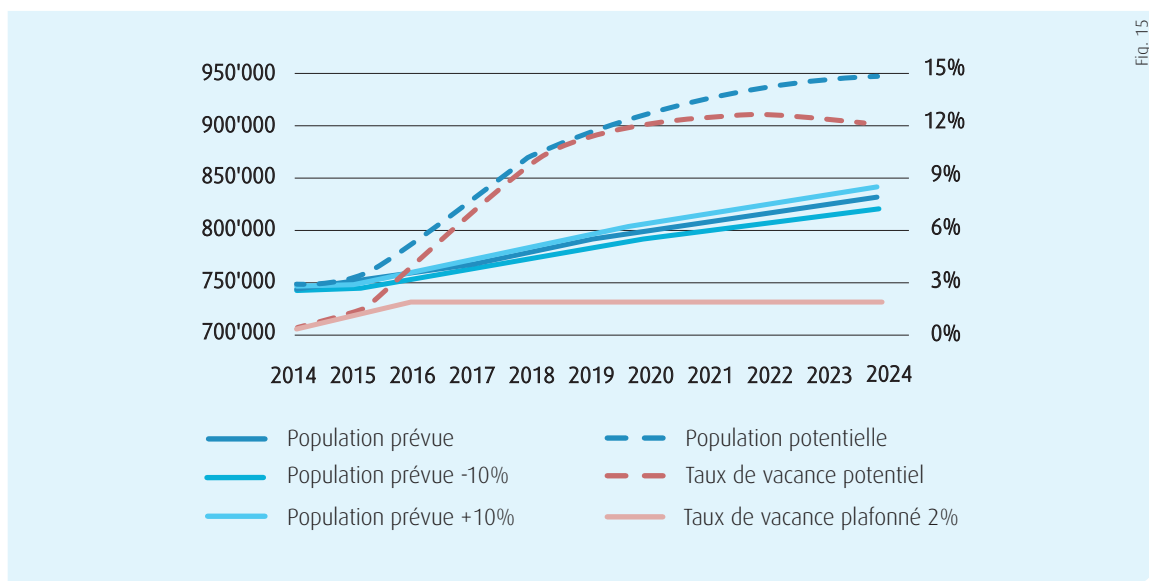


Source : Statistique Vaud (historique), i Consulting

3.2 RÉSULTATS

Deux observations s'imposent à la lecture de la comparaison de l'évolution de la population et du potentiel de production de logements. Premièrement, cette simulation porte sur ce qui pourrait se passer en l'absence de réaction du marché au développement d'une suroffre. Il ne s'agit pas d'une hypothèse réaliste, mais plutôt d'un moyen d'illustrer le potentiel de cette dernière. Deuxièmement, le foncier, la matière première pour la production de logements, sera disponible en quantité suffisante pour répondre aux besoins de la croissance de population. Cela également dans le cas où celle-ci serait supérieure de 10% au scénario démographique de base.

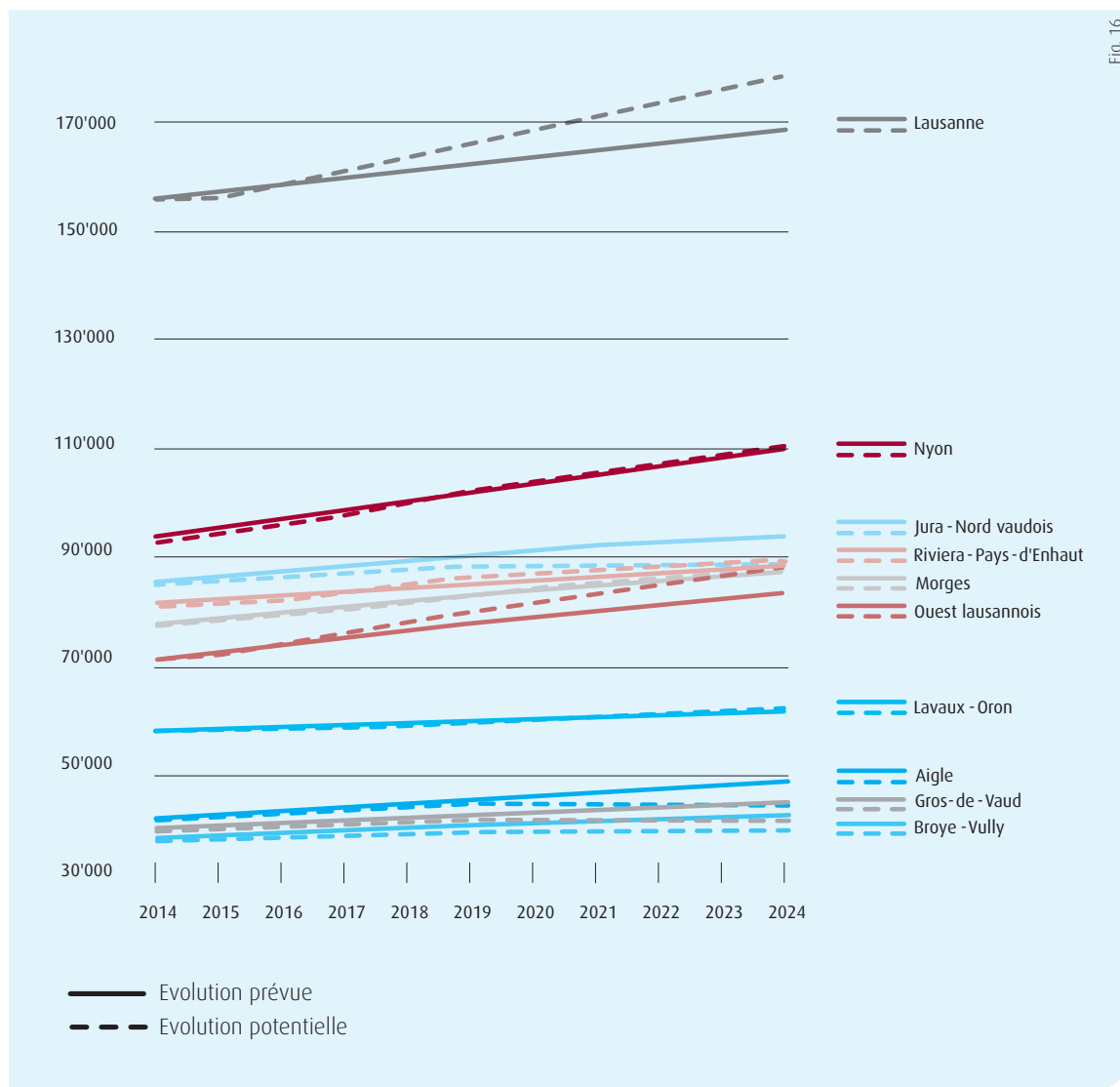
Simulation de l'évolution de la population et des taux de vacance potentiels entre 2014 et 2024



Source : i Consulting

Fig. 15

Evolutions prévue et potentielle de la population par district entre 2014 et 2024

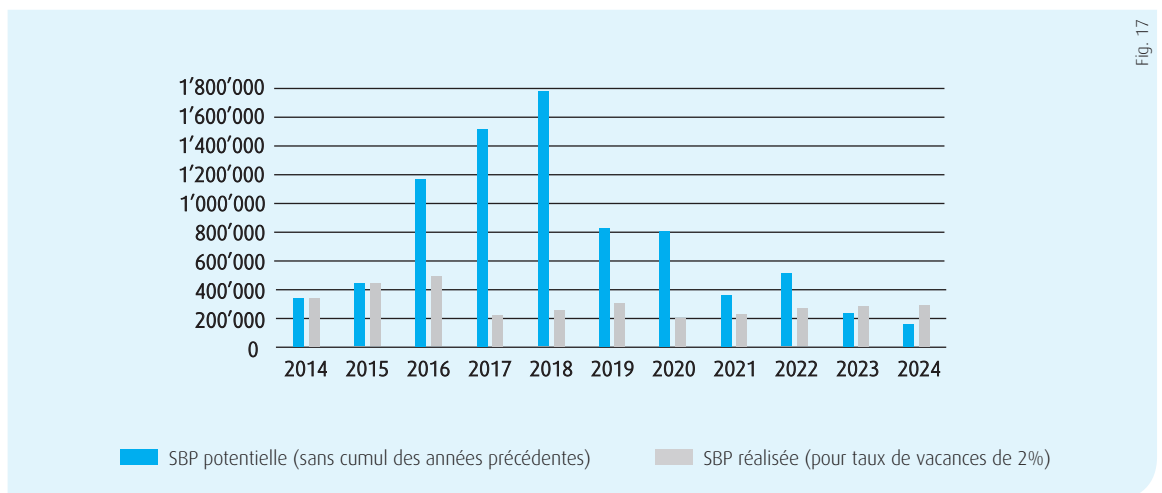


Source : i Consulting

Concrètement, les nouveaux logements prévus par le Plan directeur cantonal commenceront à arriver en quantité sur le marché à partir de 2015, permettant au taux de vacance de remonter. Le seuil de 1,5%, habituellement considéré comme celui d'un marché

équilibré, devrait être à nouveau atteint en 2016; il avait été franchi à la baisse au début des années 2000. Ensuite, selon la simulation et toutes choses étant égales par ailleurs, si la production de logements devait se poursuivre année après année au

Comparaison entre la SBP potentielle et la SBP réalisée pour maintenir une vacance de 2%



Source : Service du développement territorial, i Consulting

maximum de ce que permettrait le potentiel, le taux de vacance continuerait d'augmenter, à un rythme se modérant toutefois sur la durée et commençant à se stabiliser vers 2020. En d'autres mots, cela signifie que la population que le canton pourrait potentiellement abriter serait sensiblement supérieure aux prévisions. La mise en œuvre ultérieure de nouveaux projets de plans d'affectation pourrait encore accroître le phénomène de suroffre et conduire à une poursuite de la hausse du taux de vacance potentiel, alors que, sans ceux-ci, ce serait plutôt une diminution qui se dessinerait à compter de l'année 2022.

Au niveau des districts, la comparaison entre les évolutions prévue et potentielle de la population met en évidence les effets des préférences attendues au niveau des ménages et des réserves importantes de foncier. En particulier, la majorité de la demande devrait se concentrer sur le district de Lausanne, alors que celle-ci tendait plutôt auparavant à se tourner vers d'autres régions plus dotées de réserves dans une période de pénurie.

A mesure que le marché se détendra, les porteurs de projets devront choisir entre les incitations à construire et les risques de marché grandissants, exprimés par le taux de vacance. Une fois le seuil d'équilibre de 1,5% atteint, ce qui pourrait avoir lieu dès 2016 si le plein potentiel de surface brute de plancher (SBP) était réalisé d'ici là, il est à penser que la production ne se maintiendra pas au maximum de ce que permettrait le potentiel: les acteurs devraient progressivement adapter leurs comportements à la nouvelle donne, à savoir un marché immobilier qui ne serait plus en situation de pénurie et qui risquerait au contraire de connaître une suroffre. Car, une telle situation – qui pourrait rappeler celle que le canton avait connue dans les années 1990, avec un taux de vacance cantonal culminant à 2,7% et des taux régionaux parfois supérieurs à 4,0% – ne serait pas sans poser problème. Une fois l'équilibre retrouvé, seule une faible part de ces nouvelles surfaces constructibles aurait besoin d'être réalisée afin de maintenir une bonne liquidité sur le marché vaudois.

Afin d'illustrer l'effet de cela, une simulation a été effectuée pour déterminer la quantité de nouvelles SBP qui pourraient être réalisées sans que le taux de vacance ne franchisse le seuil de 2%. Cette limite a été choisie en référence aux difficultés qui avaient été observées lorsque ce niveau avait été dépassé dans les années 1990. Le résultat est que la consommation de l'offre nouvelle de terrains devrait être plafonnée durant quelques années à quelque 15% à 20% de celle-ci.

4 Conséquences possibles

Après plus d'une décennie de pénurie, le marché vaudois du logement devrait voir le niveau de l'offre remonter ces prochaines années. Cette évolution, qui constitue un véritable changement de paradigme, est rendue possible par la quantité importante de terrains qui pourra être mise à disposition grâce à la mise en œuvre du Plan directeur cantonal. Cela permettra la construction de nouveaux logements, essentiellement situés dans les centres. Si un résultat possible est un rééquilibrage du marché, un autre est le développement d'une suroffre.

4.1 SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

La bonne adéquation entre offre et demande, que ce soit dans l'immobilier ou d'autres domaines, évite les déséquilibres sur le marché. Dans l'idéal, cette situation devrait simplement découler de la mise à disposition de terrains en suffisance. Le seul frein à la disponibilité de logements en quantités suffisantes serait alors la capacité de production.

Concernant le marché vaudois, le volume de nouveaux logements à mettre en œuvre pourrait sensiblement augmenter par rapport à ce qui a été observé ces dernières années, à l'instar de la hausse de quelque 20% des demandes de permis de construire en 2012 et 2013 par rapport à la moyenne des années précédentes. La situation de pénurie que connaît le canton depuis plus d'une décennie devrait ainsi prochainement appartenir au passé, une offre quantitativement et qualitativement adaptée ayant un effet régulateur.

Potentiellement, cette offre pourrait toutefois devenir excédentaire par rapport à la demande consécutivement à une forte disponibilité foncière nouvelle dans un bref laps de temps. Cela aurait plusieurs conséquences, à commencer par une baisse des prix du foncier. A cela s'ajoutent les taxes nouvelles issues de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et la participation

au financement des équipements communautaires, qui réduiront probablement d'au moins 25% la plus-value telle qu'elle était réalisée jusqu'alors par un propriétaire qui voyait son terrain passer en zone à bâtir.

Une suroffre aurait aussi pour conséquence une hausse du nombre de logements vacants. Les développeurs qui auraient acheté du terrain à un prix trop élevé seraient alors en position délicate, face à une concurrence qui aurait conservé une marge de manœuvre pour baisser les prix de location, voire offrir des mois de loyer gratuits pour inciter les locataires à occuper des appartements vacants, comme ce fut le cas dans certaines régions durant les années 1990. Ce scénario est loin d'être impossible, en tout cas localement. En effet, en cas d'offre excédentaire, celle-ci devrait se concentrer dans les régions moins recherchées par la population. Sur la base des comportements usuels, il est possible de déterminer quelle localisation un ménage choisirait s'il était libre de contraintes.

4.2 SUR LA PÉRENNITÉ DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Si l'augmentation de l'offre a retenu notre attention, l'évolution de la demande ne devrait pas pour autant être perdue de vue. Celle-ci dépend fortement de la situation économique, dans la mesure où l'augmentation de la population de ces dernières années était alimentée par un solde migratoire international largement positif. En d'autres mots, l'augmentation de la population reflétait avant tout le besoin de main-d'œuvre des entreprises.

De ce point de vue, les signaux restent au vert : l'économie vaudoise, comme l'économie suisse, est compétitive. Alors que la zone euro connaît depuis quelques années une situation difficile, le canton a maintenu un taux de croissance appréciable. Toutefois, un certain nombre de points d'interrogation sont présents. L'incertitude due à des éléments comme la force du franc ou la réforme de l'imposition des entreprises se traduit par exemple par un fort ralentissement des implantations sur sol vaudois de quartiers généraux de multinationales étrangères. La manière dont sera mise en œuvre l'initiative visant à freiner l'immigration en Suisse est toutefois l'une des principales questions ouvertes pour l'économie vaudoise. Au-delà de l'aspect économique, c'est-à-dire de l'influence sur la capacité des entreprises à recruter la main-d'œuvre dont elles ont besoin et sur la qualité des conditions-cadres qu'offre le canton, cela pourra avoir un impact sur la démographie, entraînant une baisse du solde migratoire.

Ces facteurs d'incertitude constituent autant de freins potentiels à la croissance vaudoise qui pourront avoir un effet direct ou indirect sur l'évolution de la population et donc sur la demande de logements. Cela dit, les prévisions démographiques de Statistique Vaud se basent déjà sur une baisse du solde migratoire, qui passerait dans le scénario de base de quelque 14'000 personnes en 2008 et environ 7600 en 2010 à 5600 en 2015 et 3800 en 2040.

4.3 RECOMMANDATIONS

Cette étude a mis en évidence un changement de paradigme important. Après des années de pénurie de logements, la situation est en passe d'évoluer de manière radicale. Après le goulet d'étranglement dans lequel nous nous trouvons encore, la dynamique entre offre et demande va non seulement s'équilibrer, mais pourrait aussi s'inverser. D'éventuels effets de la mise en œuvre de la révision de la LAT ou la capacité à s'adapter de l'outil de production sont les seuls éléments qui pourraient freiner ou modérer le processus.

Les auteurs espèrent avoir réuni des informations qui aideront tous les acteurs, privés comme publics, à comprendre le changement de la donne pour imaginer des choix et des orientations stratégiques en adéquation avec celle-ci. Le but de cette étude n'est pas de formuler un catalogue d'actions, mais d'apporter des éléments qui aideront les acteurs de la sphère économique et du monde politique à avoir une lecture mesurée et aussi objective que possible de cette nouvelle situation. Les développeurs devraient soigneusement prendre en considération l'offre concurrente attendue dans l'étude de leurs projets : afin de les positionner au mieux pour attirer des usagers qui auront désormais plus de choix, voire d'en ralentir ou de suspendre certains, du moins temporairement.

Concernant des mesures au niveau de l'aménagement du territoire, celles-ci pourraient en principe se classer en deux grandes catégories. Il y a d'une part celles qui pourraient agir à court terme pour accompagner la transition jusqu'au rééquilibrage attendu entre l'offre et la demande, avec un volume de production adéquat. Parmi ces mesures, qui porteraient sur les terrains déjà en zone à bâtir, il pourrait y avoir des incitations à développer des parcelles qui autrement resteraient non construites. D'autre part, des mesures à moyen terme, déployant leurs effets à un horizon de quatre à cinq ans, peuvent aussi être imaginées pour permettre aux développeurs de mesurer la production de manière à éviter une construction trop importante de nouveaux logements.

Plus globalement, le suivi de l'évolution des développements territoriaux et économiques permettra de mieux lire les besoins en matière d'infrastructures et équipements. Dans tous les cas, retenir l'inertie propre aux développements du territoire et des infrastructures est indispensable. Tout comme garder à l'esprit que, sans une lecture coordonnée de ces éléments, des périodes de déséquilibre entre offre et demande, telle que celle que nous avons connue ces dernières années, ne pourront que se reproduire.

A series of horizontal blue lines for writing, starting from a vertical dotted line on the left side.

Impressum

Auteurs

Yvan Schmidt et François Yenny
i Consulting SA
Route d'Oron 79
1010 Lausanne
E-mail :
yschmidt@iconsultingsa.ch
fyenny@iconsultingsa.ch
Web :
www.iconsultingsa.ch

Editeur

Observatoire BCV
de l'économie vaudoise
Jean-Pascal Baechler
BCV
Place Saint-François 14
1001 Lausanne
E-mail :
info@bcv.ch
Web :
www.bcv.ch

Partenaires

Etat de Vaud
Service de l'économie et du
logement
Web :
www.vd.ch/dis/
Fédération vaudoise des
entrepreneurs
E-mail :
fve@fve.ch
Web :
www.fve.ch

Conception - réalisation

TAZ Communication
Passage St-François 9
1003 Lausanne
Email :
taz@taz-communication.ch
Web :
www.taz-communication.ch

Crédit photo

R-Pod - G2C - HEIG-VD

Avril 2014

Informations juridiques importantes

Exclusion de responsabilité. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans le présent document sont exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions présentées dans ce document peuvent être modifiées en tout temps et sans préavis.

Absence d'offre et de recommandation. Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Nous vous proposons de prendre contact avec vos conseillers pour un examen spécifique de votre profil de risques et de vous renseigner sur les risques inhérents, notamment, en consultant la brochure SwissBanking « Risques particuliers dans le négoce de titres » (laquelle est notamment disponible dans les locaux de la BCV ou sur le site internet de celle-ci, à l'adresse suivante : www.bcv.ch/static/pdf/fr/risques_particuliers.pdf), avant toute opération. Nous attirons en particulier votre attention sur le fait que les performances antérieures ne sauraient être prises comme une garantie d'une évolution actuelle ou future.

Restrictions de diffusion. Certaines opérations et/ou la diffusion de ce document peuvent être interdites ou sujettes à des restrictions pour des personnes dépendantes d'autres ordres juridiques que la Suisse (par ex. Allemagne, UK, UE, US, US persons). La diffusion de ce document n'est autorisée que dans la limite de la loi applicable.

Marques et droits d'auteur. Le logo, respectivement la marque si applicable, i Consulting, Etat de Vaud, BCV et Fédération vaudoise des entrepreneurs sont protégés et ne peuvent pas être utilisés sans autorisation. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite de i Consulting et de la BCV.

