



Quand l'offre et la demande se cherchent

Présentation du 6 septembre 2017

Yvan Schmidt

Remerciements

Partenaires



entrepreneurs!
fédération vaudoise

 association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Editeur

Observatoire BCV de l'économie vaudoise

Rétrospective et objectifs

Thésaurisation / Taux de vacance / Goulet d'étranglement / Production attendue

2007



2011



2014



2017



➔ Plus de quinze ans d'offre «insuffisante»

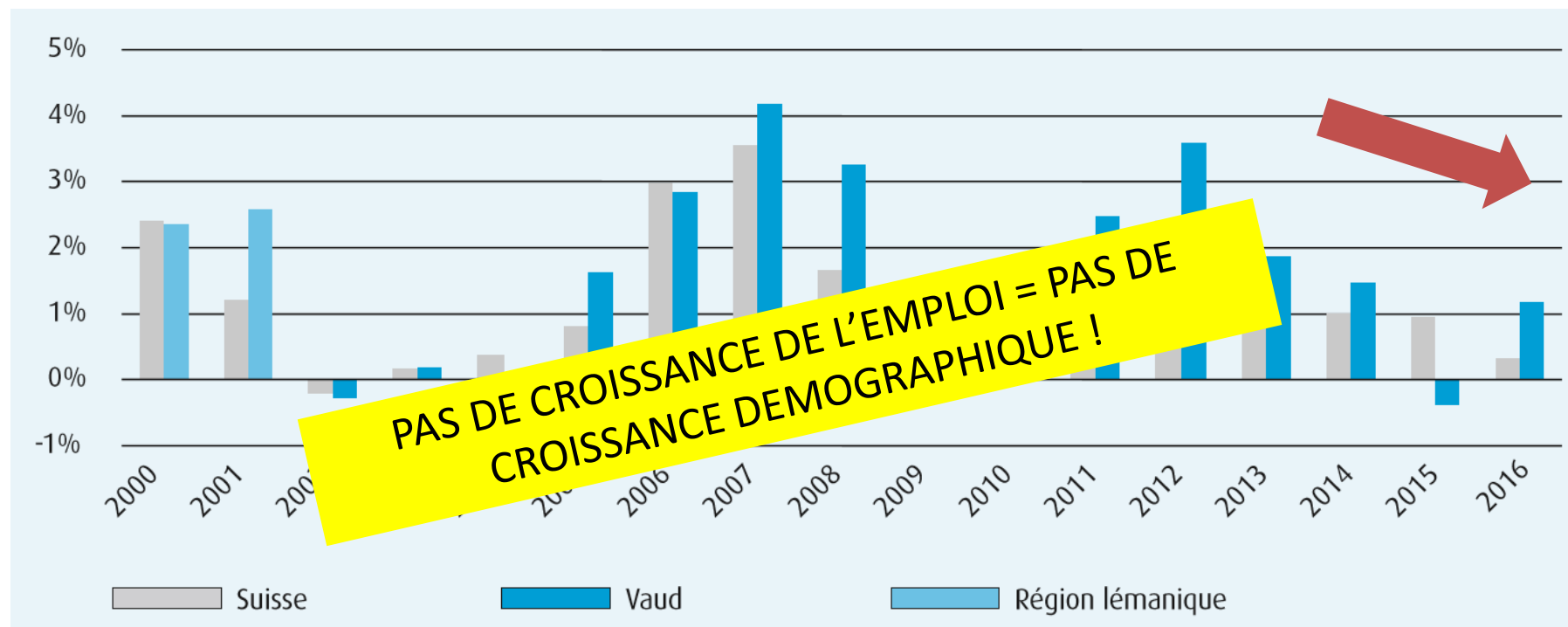
- Quid des évolutions des trois dernières années
- Quid de la situation actuelle et à venir ?
- Quid des cantons voisins ?

Conditions cadre



Situation économique

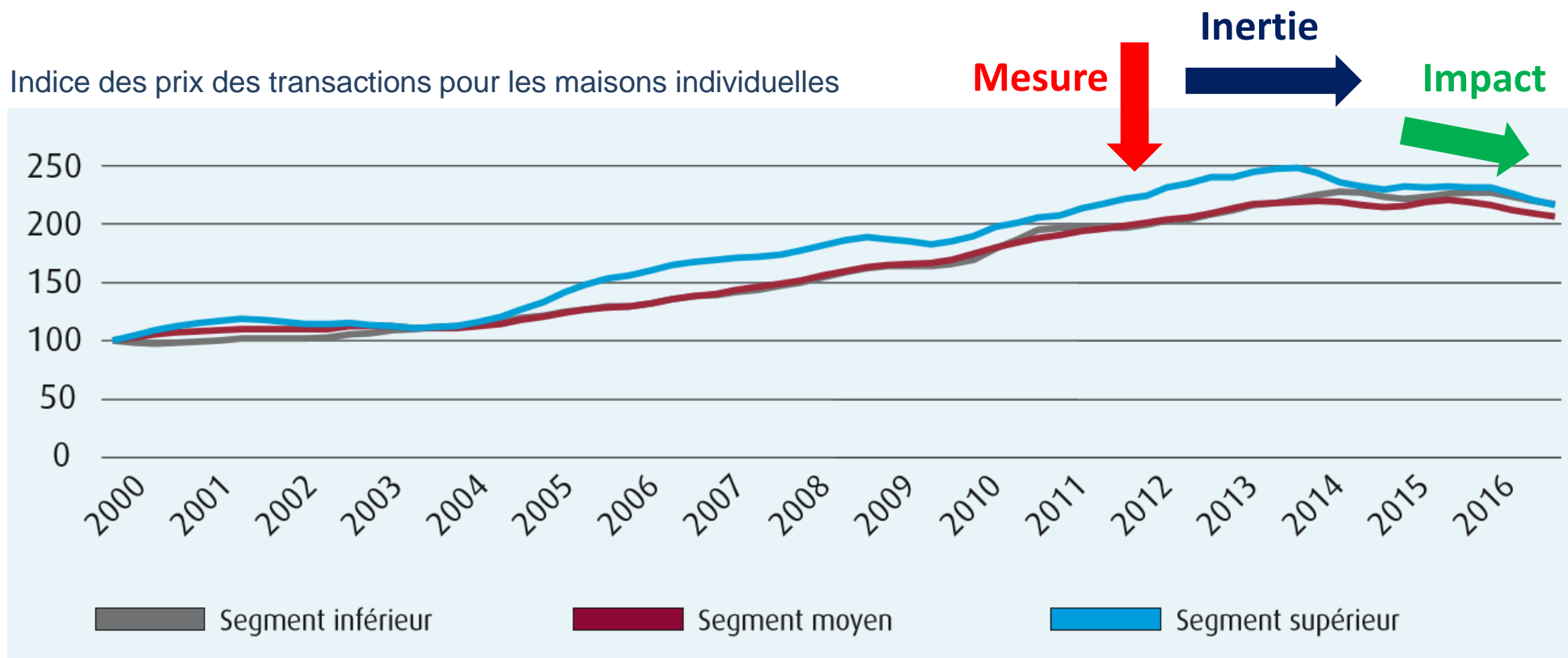
Variation annuelle du nombre d'emplois



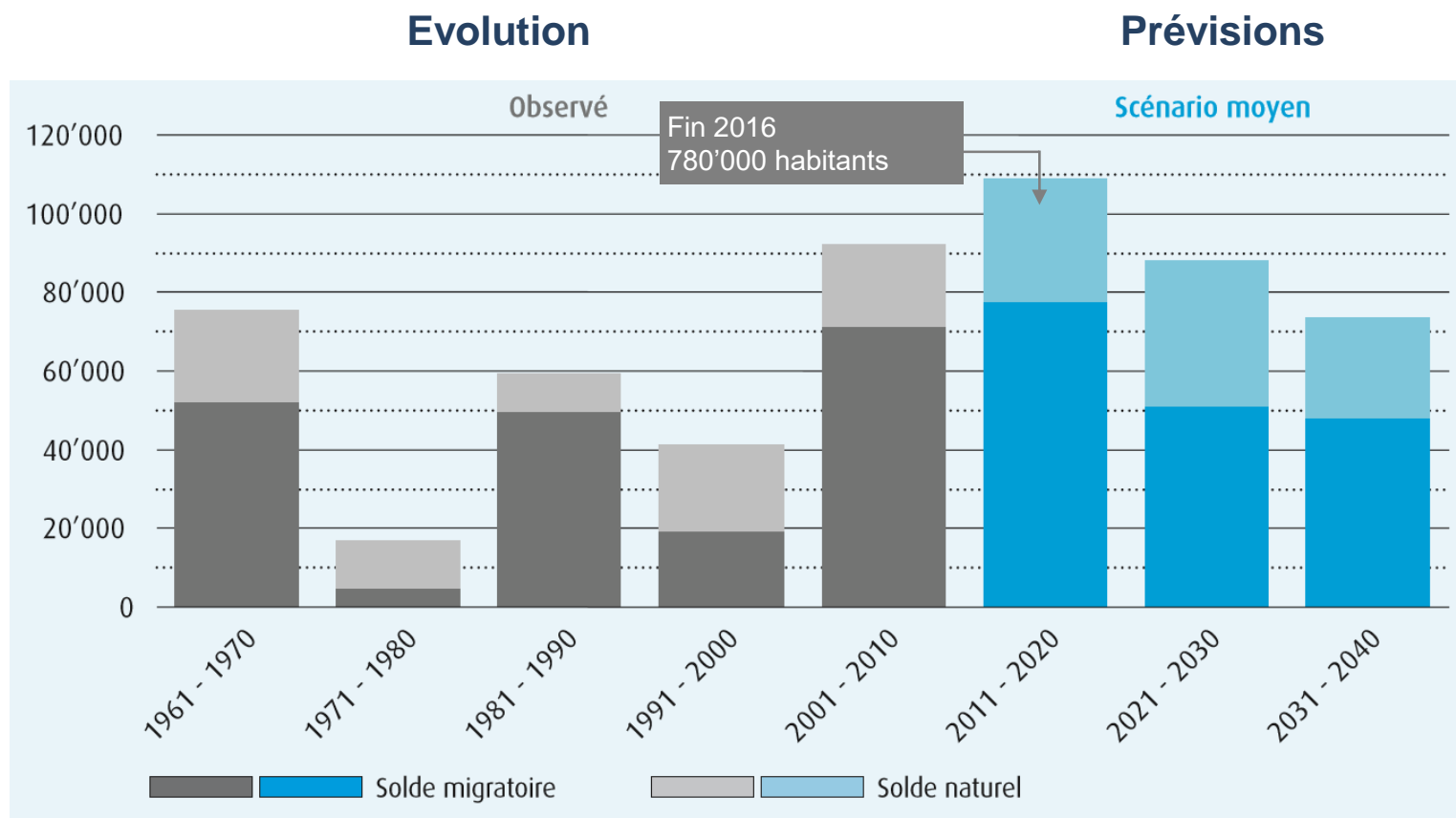
- Ralentissement de la croissance économique et des créations d'emplois
- Nouvel emploi = nouveau ménage \Rightarrow Diminution de la croissance des ménages

Evolution des prix lors des dernières années

- Location : stabilité des prix
- Propriété et notamment maisons individuelles = baisse consécutive au durcissement des règles d'octroi de crédit (limitation 2e pilier) ~ 15%



Prévisions démographiques



Horizon 2030

Scénarios SCRIS

Haut:
940'000 habitants

Moyen:
870'000 habitants

Bas:
805'000 habitants

- Croissance importante depuis le début des années 2000 induite par une économie dynamique
- Tendence actuelle observée : scénario bas (solde migratoire négatif pour un trimestre 2016) ⇒ amplification du différentiel offre/demande

En résumé

2014

Economie en croissance

Emploi stable

Taux de vacance : 0,6%

Prix à la hausse

Volant anti-cyclique

Octroi crédit : fonds propres 10%

Votation : immigration

Révision LAT

2017

Economie en ralentissement

Emplois touchés selon secteurs

Taux de vacance : 0,8%

Location : prix stables

Vente : prix à la baisse

4^e adaptation du PDCn

- Stocks terrains pour besoins 20 ans
- Déblocage plans d'affectation
- Contrainte surfaces d'assolement

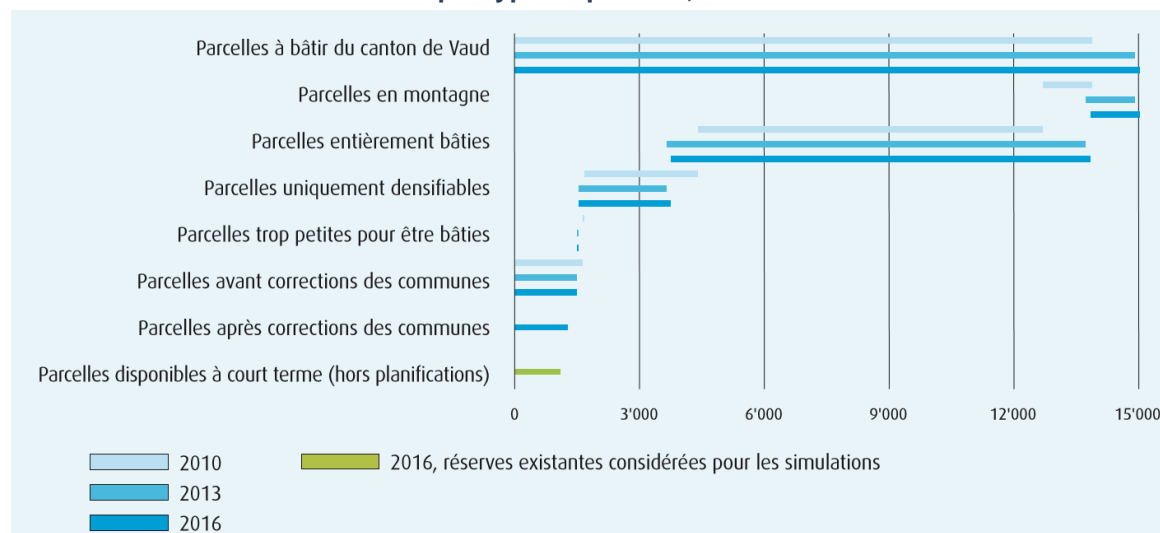
Principaux résultats



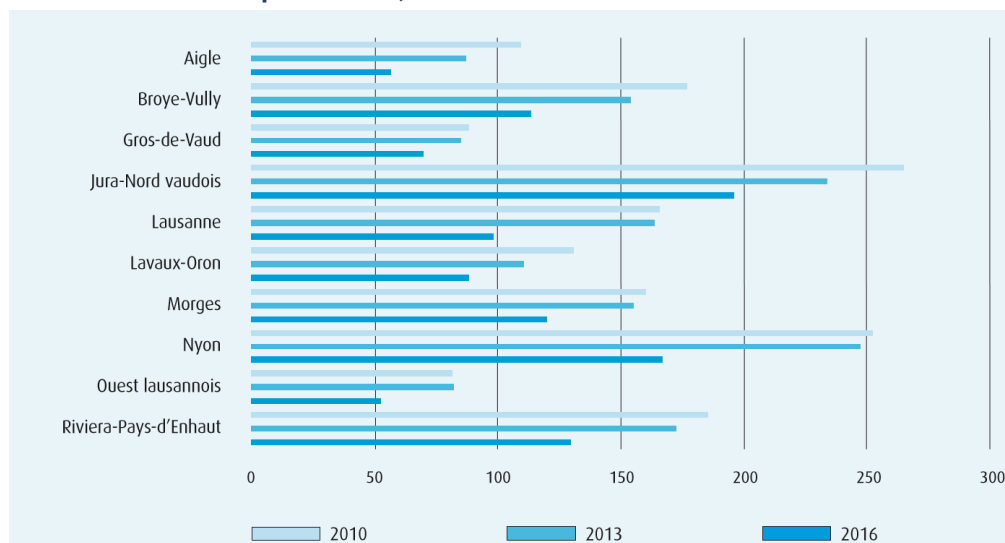
Terrain constructible disponible à court terme

- Avec les règles imposées par la révision de la LAT, la zone à bâtir a diminué
- Une certaine quantité de terrain n'est pas disponible, car intégrée dans des nouveaux plans d'affectation
- Le terrain disponible à court terme représente environ 1'000 hectares
- Pour ces réserves, postulat de taux de thésaurisation réduit de 65% à 20%.

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

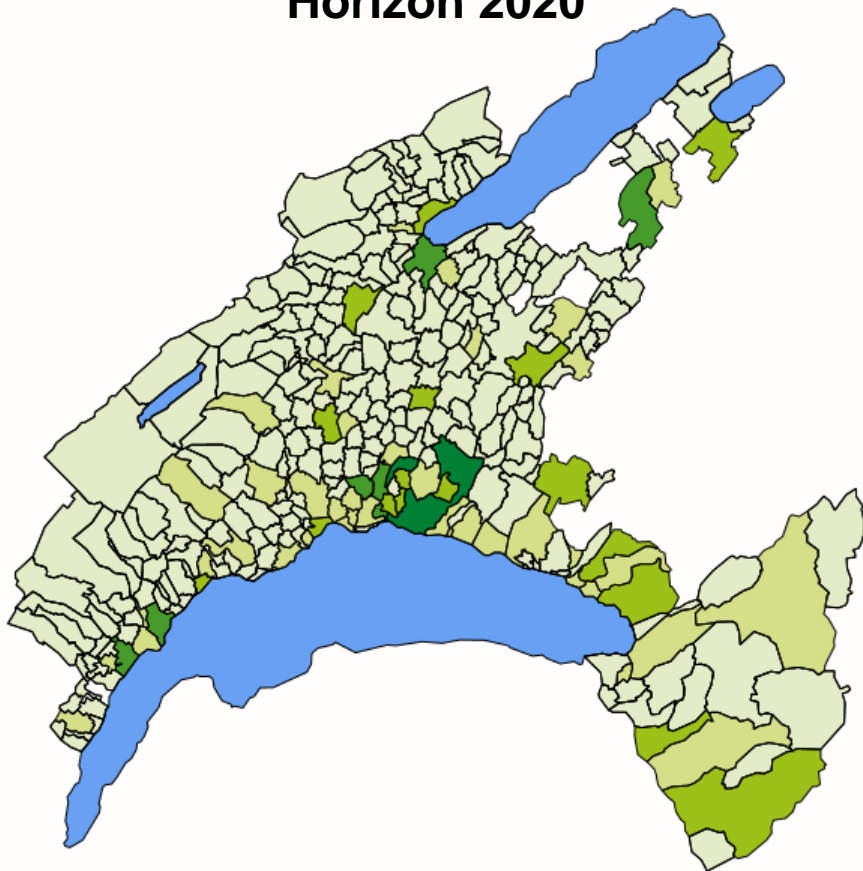


Réserves de terrain par district, en hectares

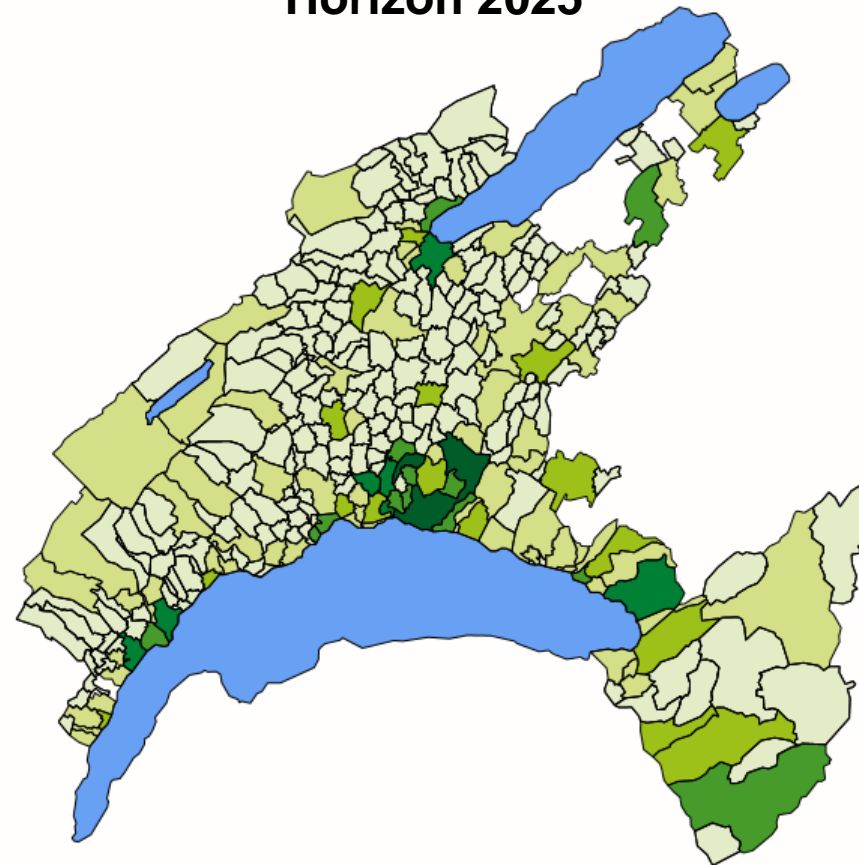


Surfaces bâties issues de la planification territoriale

Horizon 2020



Horizon 2025



Nouvelles SBP

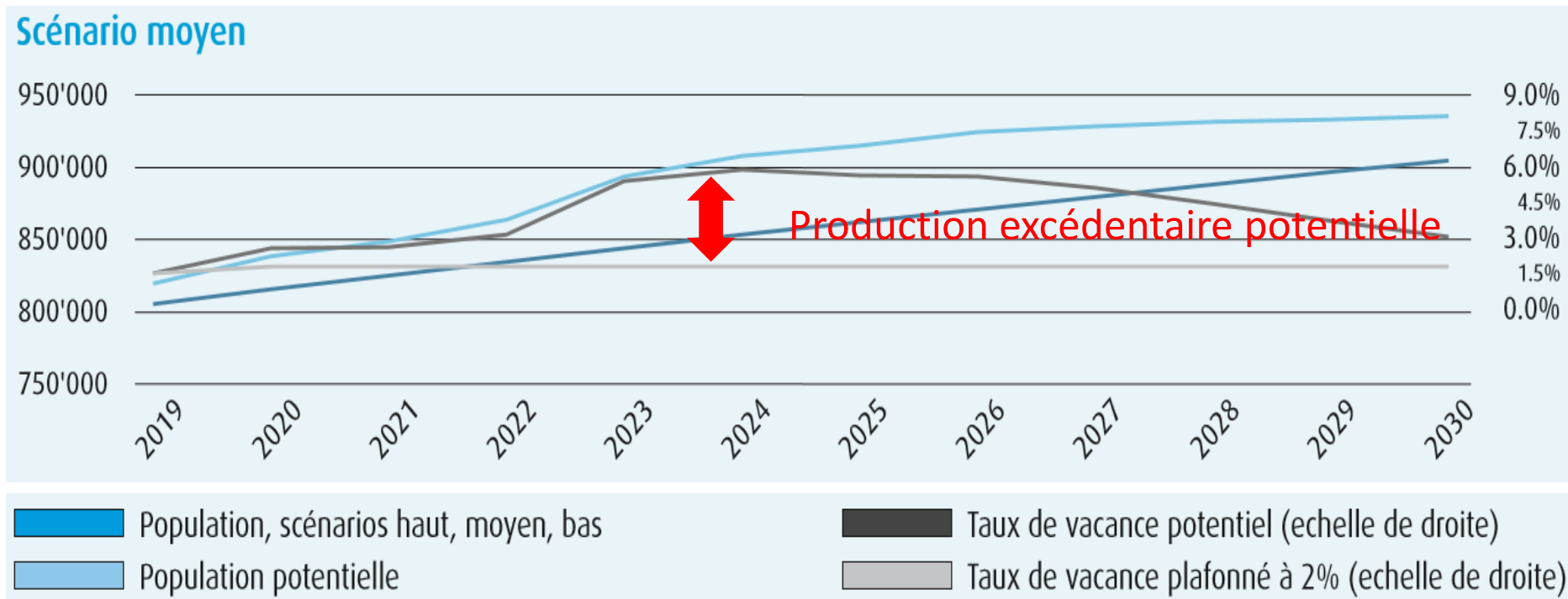
 0 m ² - 5'000 m ²	 100'000 m ² - 200'000 m ²
 5'000 m ² - 50'000 m ²	 200'000 m ² - 500'000 m ²
 50'000 m ² - 100'000 m ²	 500'000 m ² - 1'300'000 m ²



Les développements futurs sont essentiellement concentrés dans les agglomérations et centres régionaux

Evolution potentielle du taux de vacance

Simulation de l'évolution de la population et du taux de vacance potentiel entre 2019 et 2030

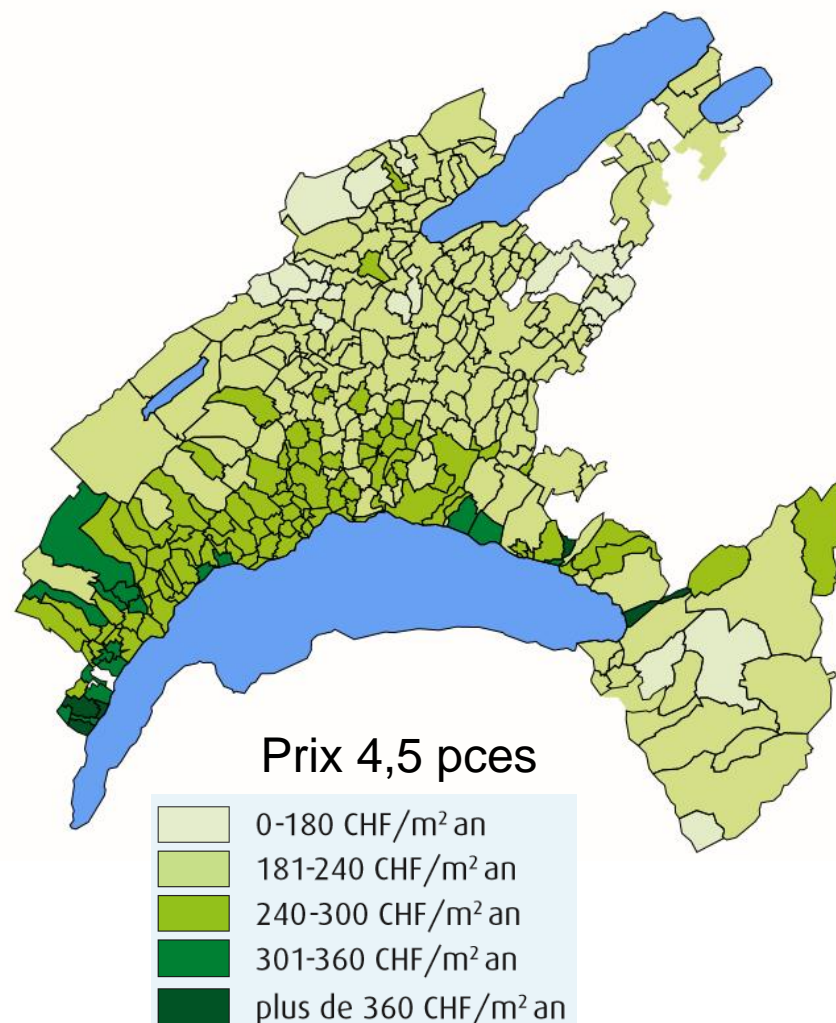
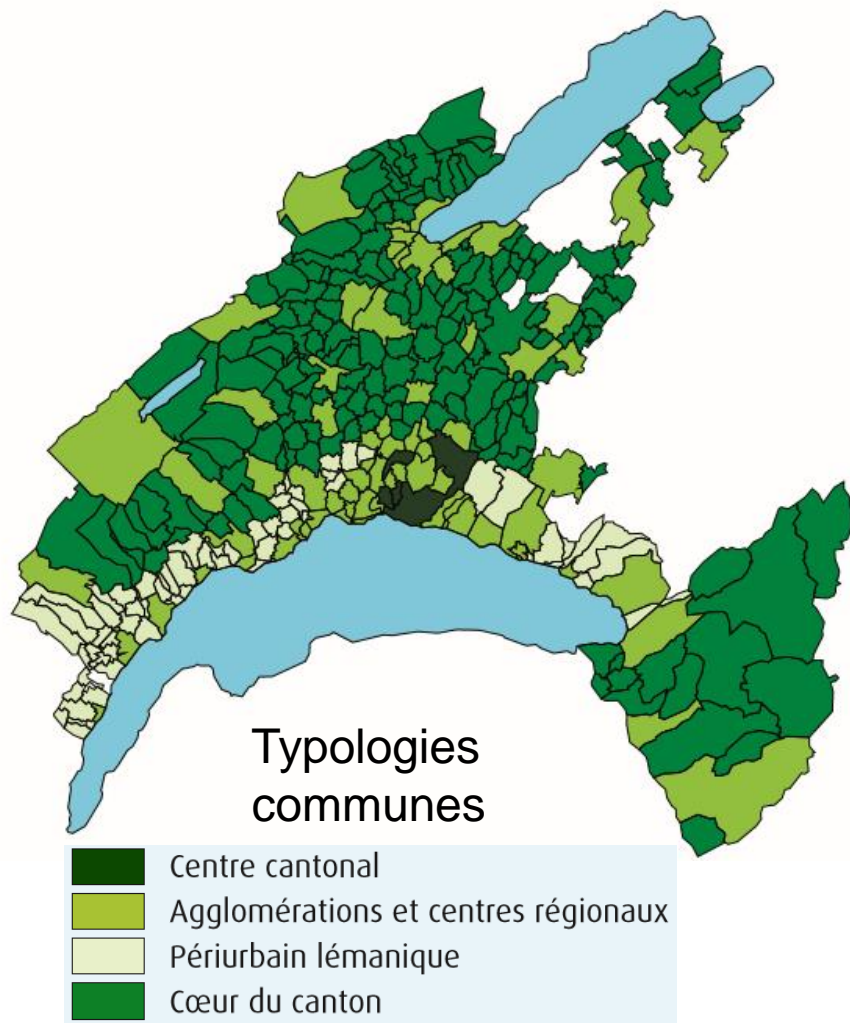


CHANGEMENT DE PARADIGMES APRES PLUS DE 15 ANS !

Après de nombreuses années de pénurie, on observera une offre excédentaire si les développeurs devaient réaliser tous les projets dès qu'ils auront été autorisés (PPA et PQ).

Analyse de la demande

Deux facteurs de choix : les aspirations résidentielles + la capacité économique



Types de ménages qui habitent des logements neufs

Les parts des types de ménages qui habitent dans les logements neufs diffèrent de celles des ménages dans la population vaudoise.

Les ménages qui occupent les logements neufs sont majoritairement (57%, cercles orange) des couples et des familles en début de parcours résidentiel. Au niveau de la population globale, les ménages les plus représentés sont les personnes seules (41%, cercle bleu).

Type de ménage	Part dans la population vaudoise	Part dans les logements neufs
Jeune célibataire	23%	7%
Célibataire âge moyen	18%	7%
Célibataire 3 ^e âge	9%	3%
Célibataire 4 ^e âge	6%	2%
Jeune couple	2%	14%
Couple âge moyen	8%	12%
Couple 3 ^e âge	7%	7%
Couple 4 ^e âge	2%	1%
Jeune famille 1 ou 2 enfants	5%	19%
Famille âge moyen 1 ou 2 enfants	11%	18%
Jeune famille 3 enfants et plus	1%	3%
Famille âge moyen 3 enfants et plus	2%	3%
Famille monoparentale	7%	3%

Revenus annuels de quelques types de ménages

Selon la définition usuelle, la classe moyenne représente 60% de la population.

Il y a cependant des écarts importants entre les revenus bas et hauts de la classe moyenne.

Classe moyenne

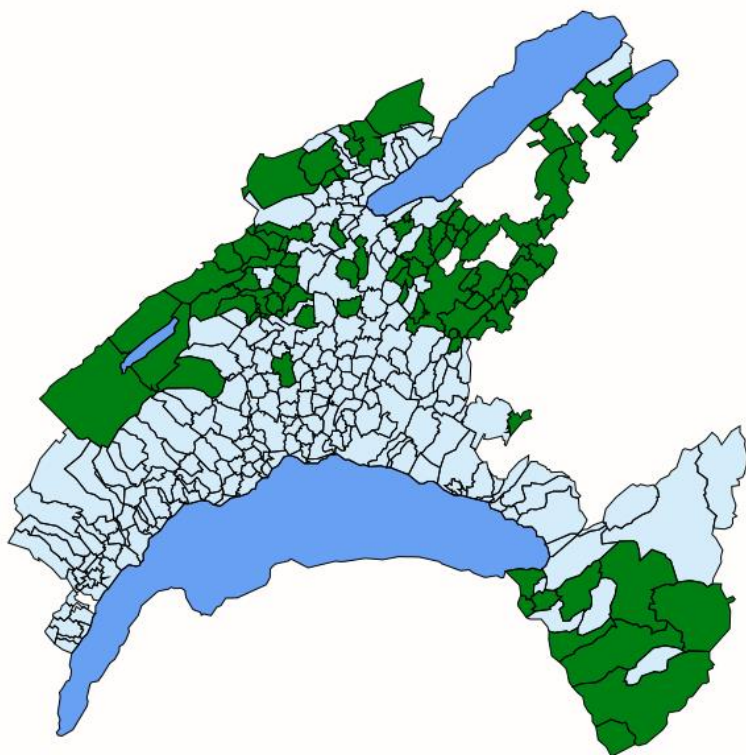
Type de contribuable	D5	D15	D25	D35	D45	D55	D65	D75	D85	D95
Jeune célibataire	0	6'400	15'000	23'900	33'400	40'200	46'300	53'200	62'500	88'400
Célibataire âge moyen	9'700	22'000	32'100	41'200	49'300	56'200	63'700	73'800	88'700	132'500
Célibataire 3 ^e âge	15'800	21'600	26'100	32'900	39'300	46'200	54'700	64'100	77'600	112'800
Jeune couple	15'400	38'300	51'300	62'700	74'500	86'600	99'900	113'500	139'100	192'100
Couple âge moyen	26'000	51'200	64'800	75'700	85'300	95'700	106'900	123'900	154'400	254'100
Couple 3 ^e âge	34'600	48'300	58'600	68'600	77'400	86'300	97'600	114'400	140'200	220'900
Jeune famille 1 ou 2 enfants	36'900	54'100	64'700	73'900	82'000	89'600	100'500	113'300	136'100	208'100
Famille âge moyen 1 ou 2 enfants	41'400	63'300	78'800	90'700	102'900	115'300	129'700	154'700	200'800	353'900

**Ecart entre
D25 et D75
→ env. 2x**

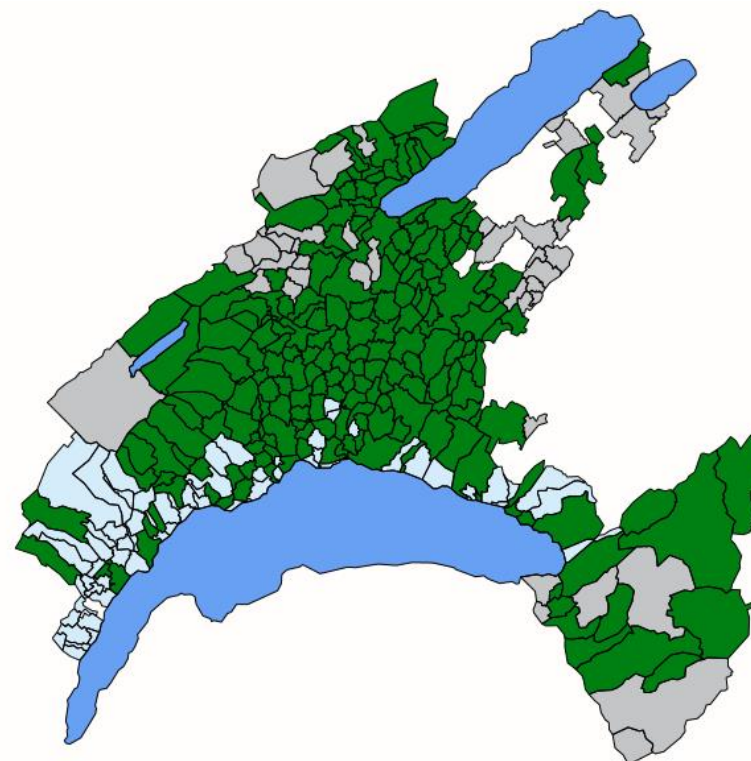
Adéquation de l'offre

Test : taux d'effort entre 18% à 25% - famille avec 1 à 2 enfants \Rightarrow 4,5 pièces neuf de 110 m²

Bas de la classe moyenne (décile 35)



Milieu de la classe moyenne (décile 55)



pas accessible accessible pas recherché

Conséquences possibles et recommandations

- Après une longue période de pénurie, le marché vaudois tend vers un équilibre durable, et très possiblement vers une **offre excédentaire** qui pourrait être amplifié si l'économie continue à faiblir (effet de ciseaux).
- On observe une tendance au retour vers les centres (croissance relative d'habitants plus importante que les emplois) => Les **zones périphériques** vont ressentir plus fortement la détente.
- L'offre devra être bien pensée pour être **qualitativement adaptée** aux attentes des ménages et les développeurs devront soigneusement prendre en considération une concurrence accrue afin de positionner au mieux leurs projets, voire d'en ralentir certains.
- Le volume de logements vacants va **inexorablement augmenter** et entraîner une charge de travail et des frais de valorisation accrus.
- **NE / FR / VS** présentent une offre déjà excédentaire => l'économie de la construction va s'en trouver freinée. **GE** présente des signes de rééquilibrage (diminution emploi / augmentation construction nouveaux logements).

Merci de votre attention

iconsulting
immobilier | analyse | expertise | formation

www.iconsultingsa.ch

