

prospectif

www.stat.vd.ch
n°4 décembre 2018

BESOINS EN LOGEMENT À L'HORIZON 2040

Au cours des prochaines décennies, le parc de logements vaudois va s'agrandir et partiellement se transformer pour répondre aux besoins engendrés par l'augmentation et le vieillissement de la population, ainsi que par les changements des comportements résidentiels des Vaudois. Comptant un peu moins de 200 000 logements en 1970, le parc de logements vaudois comprend 393 600 unités aujourd'hui et pourrait atteindre jusqu'à 550 000 logements en 2040 (+155 000 en 25 ans). Produire des logements en ville qui soient accessibles financièrement, éviter que des ménages soient contraints de vivre à l'étroit, satisfaire la forte augmentation des besoins spécifiques des seniors, gérer la répartition de l'habitat dans l'espace cantonal et appréhender l'éventuel regain du débat quant au degré d'ouverture du canton sont autant d'enjeux qui découlent des possibles évolutions du parc de logements d'ici à 2040.

L'étude « Besoins en logement à l'horizon 2040 », résumée ici, s'inscrit dans les travaux menés par Statistique Vaud depuis 2017 sous la bannière de la croissance et du vieillissement démographique dans le canton de Vaud à l'horizon 2040. Le premier volet de ces travaux portait sur la « Prise en charge médico-sociale et sanitaire des seniors à l'horizon 2040 », alors que le deuxième volet se dédouble en une étude sur le logement en général¹, objet du présent Prospectif, et une seconde étude qui porte sur l'évolution des besoins des seniors en matière de logement².

ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES LOGEMENTS

Pour mettre en lumière les enjeux qui concernent les logements, cette étude s'est d'abord attachée à cerner le parc de logements actuel du canton de

Vaud. Elle s'est ensuite penchée sur les dynamiques qui le traversent sous l'angle du nombre de logements, de leur type (nombre de pièces et surfaces des maisons et immeubles), de leur occupation et de leur localisation. Elle esquisse finalement les contours possibles de la population vaudoise et du parc de logements à l'horizon 2040. Pour cela, les auteurs ont, d'une part, opté pour des projections chiffrées. D'autre part, ils ont scénarisé quatre trajectoires que pourrait suivre le canton de Vaud d'ici à 2040. Ces trajectoires permettent de mieux mettre en perspective les différentes évolutions susceptibles de conditionner le parc de logements de demain.

Bien qu'importantes, les questions énergétiques ou portant sur la cohésion sociale ne sont pas abordées, car elles n'ont pas une influence directe sur le nombre de logements nécessaires.

- 7 Des trajectoires scénarisées pour aller au-delà du nombre de logements en 2040
- 8 Quels enjeux pour le canton ?

» www.stat.vd.ch/prospective

© Statistique Vaud
Rue de la Paix 6 - 1014 Lausanne
T +41 21 316 29 99
info.stat@vd.ch

Edition : Statistique Vaud
Gilles Imhof, Directeur

Responsable d'édition : Laure Kaeser

Rédaction : Marc-Jean Martin, Olivier Meuwly

Participation : Claudio Bologna, Reto Schumacher

Mise en page : Statistique Vaud

Imprimé en Suisse

Cet éclairage est publié sous la responsabilité éditoriale de Statistique Vaud. Les éventuelles opinions exprimées engagent ses auteurs et n'ont pas vocation à refléter la position de l'Etat de Vaud.



STATISTIQUE VAUD

Département des finances
et des relations extérieures

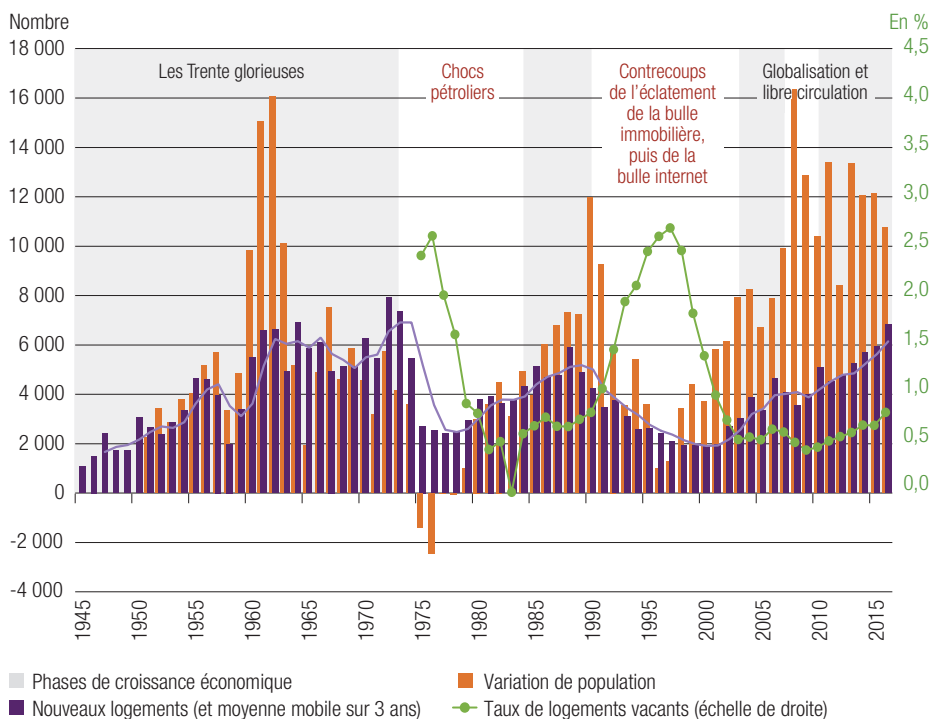
UNE POPULATION QUI AUGMENTE DE PAIR AVEC LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

En 2015, le canton de Vaud, troisième canton le plus peuplé de Suisse, héberge 767 500 personnes dans 333 100 résidences principales, ce qui représente 2,3 personnes par ménage en moyenne. Entre 1970 et 2015, le canton a gagné 150 000 nouveaux ménages, soit une hausse de 81 %. Pour l'essentiel (77 %), cet accroissement provient de l'augmentation de la population. Le solde découle des variations de la taille des ménages (+23 %), qui elles-mêmes résultent à la fois des changements de comportements de cohabitation (+18 %, avec une forte hausse de la part des adultes vivant seuls) et de la structure par âge de la population (+5 %, avec une légère augmentation de la part des séniors).

“ Le développement et l'attractivité économique du canton sont les principaux moteurs de la hausse des besoins en logements ”

Dans ce contexte, c'est principalement l'afflux migratoire, lui-même déterminé par les besoins en main-d'œuvre, qui engendre la hausse des besoins en logements dans le canton, son moteur principal étant le développement et l'attractivité économique du canton [F1]. Les activités rémunérées sont en effet la principale raison de l'immigration dans le canton (39 % sur la période 2012-2016). Le deuxième motif d'arrivée, le regroupement familial (28 %), est également lié au dynamisme économique du canton. D'une part, ces personnes rejoignent généralement un précédent migrant venu pour travailler et, d'autre part, souvent elles représentent, compte tenu de leur âge, une main-d'œuvre additionnelle qui pourra être mobilisée. Le troisième motif d'arrivée, qui concerne 24 % des migrants, est la formation. A terme, ces personnes fourniront potentiellement une main-d'œuvre qualifiée aux entreprises.

[F1] CYCLES ÉCONOMIQUES ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, VAUD



A relever : la crise économique des années nonante s'est traduite par un net ralentissement de l'afflux migratoire dans le canton et par la diminution du nombre de nouveaux logements construits. La reprise économique qui a suivi s'est à l'inverse traduite par une forte croissance démographique, puis par la hausse de la production de nouveaux logements.

LES LOGEMENTS ÉVOLUENT AU GRÉ DES CYCLES ÉCONOMIQUES

Outre la prépondérance de la croissance démographique dans l'évolution du nombre de logements, l'analyse de leurs dynamiques permet de déceler les tendances et mécanismes suivants :

- En 2015, le parc de logements vaudois compte 393 600 logements. Son évolution résulte essentiellement du nombre de logements construits, dans la mesure où le nombre de démolitions est très faible et où les transformations menant à la mise à disposition de nouveaux logements n'excèdent pas quelques centaines par année.
- Entre 1970 et 2016, le nombre de logements construits s'est élevé à +3600 logements en moyenne par année (y compris dans des bâtiments déjà construits). Dès lors, **le niveau de construction de ces dernières années peut être considéré comme soutenu**, avec +5700 logements en moyenne entre 2012 et 2016.

Cette activité de construction soutenue s'explique notamment par le rapide essor démographique des dernières années, des conditions de financement particulièrement favorables, un intérêt marqué des investisseurs pour l'immobilier de rendement (les loyers étant jugés plus sûrs et profitables que les investissements boursiers) et par un effet de calendrier lié à la mise à jour du Plan directeur cantonal (certains projets ayant été réalisés de façon anticipée sur des parcelles susceptibles d'être dézonées d'ici à 2021).

- **Vaud traverse une période de pénurie de logements depuis les années 2000**, car le niveau élevé de construction actuel ne suffit pas à compenser la demande. Ainsi, malgré une légère détente ces trois dernières années, les prix restent élevés et les logements disponibles à la vente ou à la location rares.
- D'une manière plus générale, l'offre de nouveaux logements s'ajuste à la demande, plutôt que l'inverse. Le décalage qui en résulte se traduit par une situation que l'on pourrait qualifier de **pénurie chronique de logements dans les périodes de croissance économique et démographique**, avec toutefois des **épisodes d'offre excédentaire marquée** au cours des années qui suivent le basculement en période de mauvaise conjoncture [F1].

Les successions de cycles économiques n'ont pas que des conséquences en termes de nombre de logements, mais influencent également les caractéristiques des biens construits.

- Pendant les phases d'expansion économique, les bâtiments gagnent en volume, et donc en nombre de logements. A l'inverse, durant les périodes de stagnation, les logements sont généralement construits dans des bâtiments de moins grande envergure.
- En termes de taille, que cela soit en surface ou en nombre de pièces, **la tendance est de construire des logements plus grands en temps de crise et plus petits pendant les phases de croissance économique.**

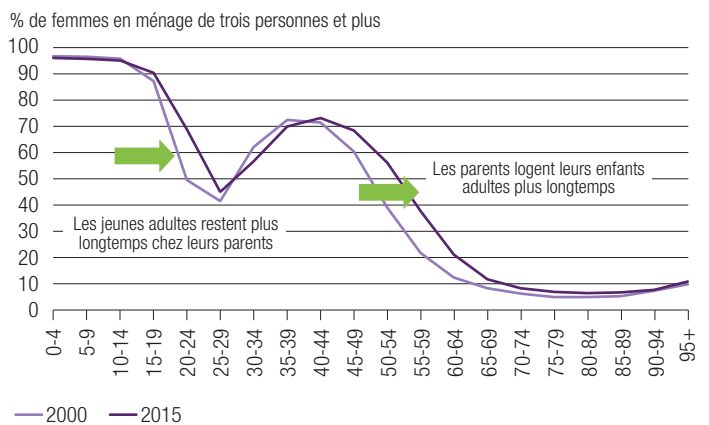
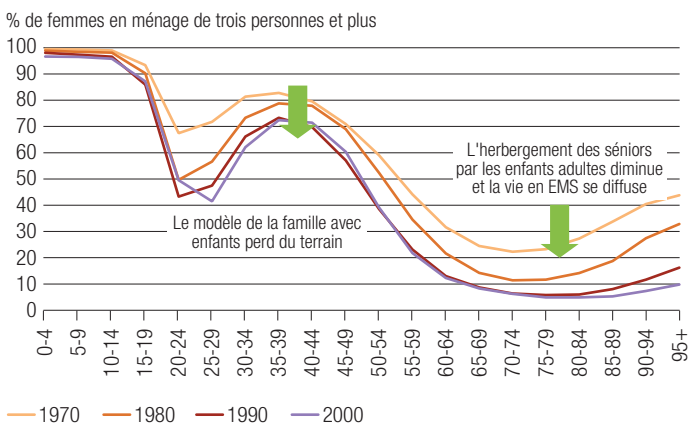
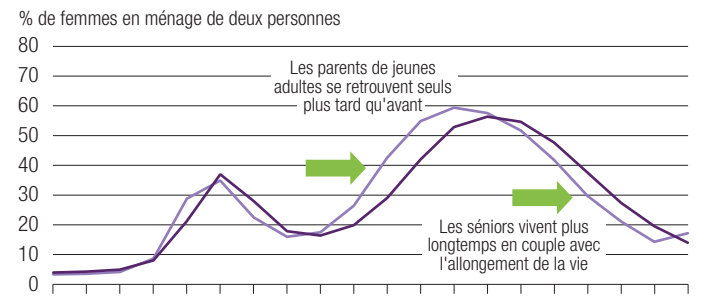
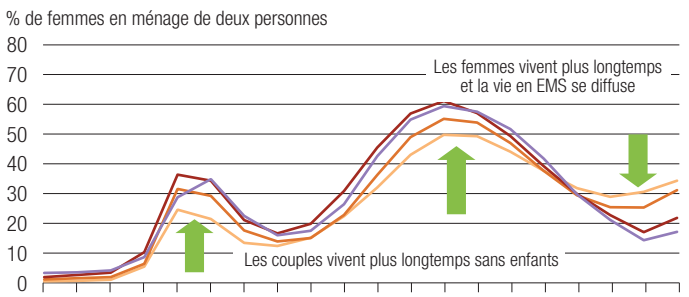
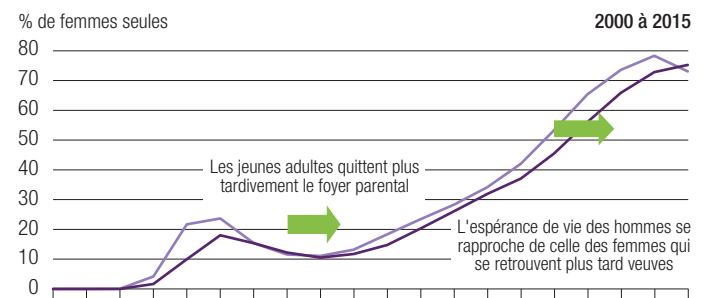
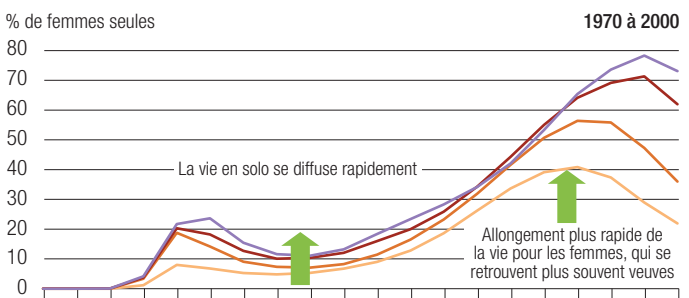
Actuellement, nous sommes dans une période de croissance et les appartements et maisons « perdent » en mètre carré et en nombre de pièces.

- Si les maisons suivent également les cycles économiques, elles sont toutefois moins touchées par ces effets conjoncturels car elles correspondent habituellement à des projets de vie. Néanmoins, leur construction ralentit depuis 2006 alors même

que celle des immeubles augmente. Ce phénomène s'explique notamment par la cherté des objets découlant de la hausse des prix du foncier et par le durcissement des conditions d'accès à l'emprunt en 2012³.

Pour leur part, les demandes de permis de construire pour les bâtiments d'habitation permettent de tabler sur un rythme toujours élevé de construction de logements pour les trois prochaines années. De plus, le ralentissement de l'immigration au cours de l'année 2017 autorise à penser **que la demande de nouveaux logements va se tasser et donc que le marché va se détendre aux cours des deux années à venir.** Toutefois, si le marché réagit comme au cours de ces dernières décennies, ce mouvement de détente ne devrait pas se poursuivre au-delà de quelques années. En effet, sauf changement important (par exemple retournement conjoncturel abrupt ou incitations publiques importantes), la construction de logements devrait progressivement se tasser en réaction à la demande moins soutenue. Par conséquent, le marché du logement devrait rester dans une situation de pénurie.

[F2] PROPORTION DE FEMMES VIVANT SEULES, À DEUX OU À TROIS ET PLUS, VAUD



Comment lire : pour une classe d'âges donnée, les pourcentages indiqués par les trois graphiques s'additionnent à 100%. Par exemple : en 2000 (courbes mauves), 37% des femmes âgées de 70 à 74 ans vivent seules, 55% dans un ménage de deux personnes et 8% dans un ménage de trois personnes ou plus.

LES COMPORTEMENTS DE COHABITATION FREINENT LES BESOINS EN LOGEMENT

La hausse du nombre de ménages ne dépend pas que de l'augmentation de la population, mais aussi de l'évolution de la structure par âge de la population et des changements des modes de cohabitation [F2]. En effet, si une population peut être vue comme un ensemble d'individus, ses membres s'organisent en ménages qui cohabitent dans des logements.

L'analyse de la composition des ménages montre que les foyers de 2015 n'ont plus le même profil que les foyers de 1970. Le changement le plus frappant est l'augmentation de 50% de la part des ménages de personnes seules, qui est passée de moins d'un quart des ménages à plus d'un tiers entre 1970 et 2015. La figure 2 illustre les effets des changements de modes de vie qui expliquent cette forte hausse. Ces changements se sont, pour l'essentiel, déroulés entre 1970 et 2000. Cette figure montre par ailleurs qu'il s'opère une nouvelle bifurcation des modes de vie depuis 2000. Cette dernière se traduit notamment par une légère baisse des personnes vivant seules. Si cette figure s'appuie sur les données relatives aux femmes, les conclusions seraient les mêmes avec les données portant sur les hommes.

Au début des années septante, le modèle «classique» voulant que l'on quitte le foyer parental pour se marier et fonder une famille avec enfant(s) était quasiment le seul adopté. Depuis lors, les modes de vie se sont diversifiés. Si certains,

comme les unions libres, n'ont pas eu d'effet sur les besoins en logement (marié ou pas, les besoins sont les mêmes), d'autres changements les ont profondément modifiés. C'est en particulier le cas du report de l'âge au mariage et de la parentalité, qui ont laissé davantage de place à la vie en solo ou au couple sans enfant. Ces rapides bouleversements ont fait baisser la taille moyenne des ménages qui est passée de 2,6 personnes à 2,2 entre 1970 et 2000. Ils ont ainsi contribué à l'augmentation du nombre de ménages sur la période (+40 400 ménages), puisque ce nombre est d'autant plus élevé que la taille des ménages est basse.

Depuis 2000, le modèle familial «classique» n'a plus reculé et la part des personnes vivant seules a même légèrement diminué. Par ailleurs, l'allongement de la durée des études et la difficulté croissante pour les jeunes à s'insérer sur le marché du travail ont retardé leur départ du foyer familial. De plus, la hausse de l'espérance de vie, plus rapide pour les hommes que pour les femmes, s'est traduite par une hausse relative

“ L'appartement de 3 pièces représente le logement «tout-terrain» pour les promoteurs et investisseurs ”

des seniors vivant en couple, puisque les personnes restent en moyenne moins longtemps seules suite au décès de leur conjoint. Au final, ces changements de mode de vie ont freiné la croissance du nombre de ménages, puisqu'ils se sont traduits par une légère augmentation de la taille moyenne des ménages. Sans ce léger élargissement des ménages, dont la taille est passée de 2,2 personnes en 2000 à 2,3 en 2015, le canton de Vaud compterait 10 000 ménages de plus en 2015.

LES VAUDOIS VIVENT SURTOUT DANS DES «3 ET 4 PIÈCES»

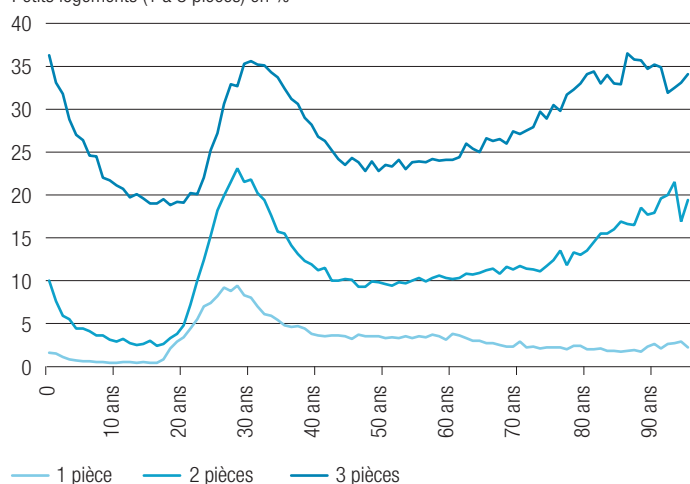
Les ménages vaudois en résidence principale occupent 85% des logements.

Les modalités d'occupation des logements, à savoir le lien entre, d'une part, la taille et le type de ménage et, d'autre part, le nombre de pièces des logements, sont forte-

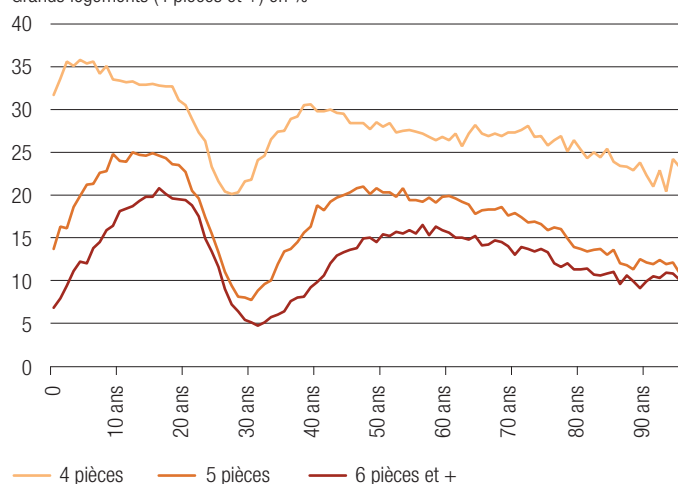
ment liées au parcours de vie [F3]. En effet, pendant l'enfance, les individus vivent en général avec leurs parents dans des logements assez grands pour permettre de loger toute la famille. A mesure que celle-ci s'agrandit, ils tendent à vivre dans des logements comptant davantage de pièces, quitte à s'éloigner des centres. Devenus de jeunes adultes, ces individus partent du foyer familial pour emménager dans des logements généralement petits. Lorsqu'ils vont devenir ou sont à leur tour parents, ils optent

[F3] OCCUPATION DES LOGEMENTS SELON L'ÂGE, VAUD, SITUATION À FIN 2016¹

Petits logements (1 à 3 pièces) en %



Grands logements (4 pièces et +) en %



¹ Cette figure mélange les générations et ne permet pas tenir compte des éventuels changements de comportement et de situations au fil des époques. Malgré cette limite, le parcours de vie qui en ressort peut être considéré comme robuste dans la mesure où l'analyse des données de 1990 et 2000 donnent des résultats très proches de ceux présentés dans cette figure portant sur 2016.

communément pour des logements plus spacieux. Enfin, lors du départ du foyer de leurs propres enfants ou suite au décès de leur conjoint, ces personnes s'installent plus souvent dans des logements plus petits. Ce type de déménagement devient plus fréquent aux alentours de la soixantaine.

Néanmoins, il ressort de l'analyse de l'occupation des logements que **la population réside majoritairement dans les « 3 et 4 pièces » quelle que soit la catégorie d'âge, à l'exception des jeunes adultes (entre 20 et 25 ans)**. De ce point de vue, l'appartement de « 3 pièces » représente le logement « tout-terrain » pour les promoteurs et investisseurs. Ils peuvent en effet convenir à un large éventail de ménages sans forcément être étiquetés dès le départ comme « trop petits » ou « trop grands ». En cela, il apporte une sécurité supplémentaire en bénéficiant d'une bonne attractivité sur le marché de la location.

Les modalités d'occupation des logements dépendent aussi des aspirations résidentielles de chacun et des contraintes de budget, de prix et de disponibilité pour les réaliser. Nécessité fait loi, dit le proverbe... Dès lors, chacun peut allouer une part plus ou moins importante de son revenu à son logement. De même, un éloignement des centres permet aux ménages d'accéder à des logements plus spacieux, ainsi qu'à un environnement perçu comme plus calme et comprenant davantage d'espaces verts.

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SE DIFFUSE DANS DES COMMUNES PLUS DISTANTES DES CENTRES URBAINS.

L'analyse de la dynamique spatiale de la population et des logements permet d'aboutir aux constats suivants :

- L'espace construit est structuré autour des pôles pourvoyeurs d'emplois et par capillarité autour des grands axes de mobilité que sont les autoroutes et le rail. C'est particulièrement le cas pour les communes situées entre Genève et Lausanne, entre Lausanne et Yverdon-les-Bains ou même entre cette dernière et Berne.
- Dans un contexte de forte croissance démographique, l'espace construit a augmenté sur l'ensemble du territoire vaudois depuis 1970. A partir des relevés topographiques disponibles depuis 1980, on peut estimer que l'espace construit a colonisé 89 km², soit l'équivalent par semaine d'un peu plus de 6,5 terrains de football (105 x 68 m²).
- L'essor de l'espace construit depuis les années 1970 s'est traduit par **un élargissement marqué des couronnes des agglomérations**. On appelle ce phénomène *l'étalement urbain*.

Il s'explique pour l'essentiel par l'arrivée de citadins dans les périphéries à la recherche de logements plus spacieux (maisons et appartements plus grands pour un prix donné) et/ou d'un environnement disposant de plus d'espaces verts. Il se traduit par une forte augmentation du nombre de pendulaires et les distances qu'ils parcourent tendent à s'allonger.

- **La croissance démographique se diffuse aujourd'hui dans des communes toujours plus distantes des centres urbains**, où se trouvent les espaces fonciers les plus accessibles financièrement.

LE MODÈLE ADOPTÉ OU COMMENT DÉTERMINER LES BESOINS EN LOGEMENT EN 2040

Notre modèle de projection passe par quatre étapes. Chacune apporte une réponse à l'une des questions déterminantes permettant d'anticiper l'évolution du parc de logements vaudois. Chacune de ces projections repose sur des hypothèses formulées quant aux possibles évolutions de certaines variables-clés (ex. : solde migratoire ou comportements de cohabitation). Une partie de ces hypothèses sont tendancielles (ce sont les plus probables) et d'autres plus contrastées.

1. Les Vaudois seront-ils plus ou moins nombreux ?

La réponse se base sur la formulation d'hypothèses sur l'évolution de l'apport migratoire d'ici à 2040 (directement liées à la conjoncture économique comme expliqué précédemment), sur les évolutions possibles de l'espérance de vie, ainsi que sur le taux de fécondité. De l'évolution de ces variables découle aussi une nouvelle structure par âge de la population vaudoise.

2. Vivront-ils plus souvent seuls, en famille ou à plusieurs ?

La réponse passe par l'analyse des « comportements de cohabitation » qui se traduisent par le nombre de personnes vivant dans les différents types de ménage.

Certains de ces comportements peuvent être considérés comme des tendances lourdes qui vont perdurer, tels que le retour temporaire de jeunes ou moins jeunes adultes chez leurs parents ou le report de la parentalité. Corollaire des comportements précédents, les parents devraient être plus âgés au moment du départ de leurs enfants. De même, la hausse du nombre de seniors vivant en couple, due au prolongement de l'espérance de vie, devrait se poursuivre. En revanche, d'autres comportements, marginaux actuellement, pourraient prendre de l'ampleur : il s'agit notamment de la hausse des colocations ou de l'augmentation de couples dont chacun des membres conserve un logement propre (« Living Apart Together »).

3. Vivront-ils plus souvent dans un petit ou un grand logement ?

Les modalités d'occupation des logements sont fortement associées aux parcours de vie et devraient rester globalement les mêmes. Selon la taille des logements construits, qui dépend notamment du climat économique et des éventuelles mesures prises par les autorités, les Vaudois pourraient vivre plus ou moins fréquemment à l'étroit d'ici à 2040.

4. Comment évolueront les autres besoins en logement ?

En complément aux résidences principales et aux logements vacants, les autres types d'utilisation des logements (résidences secondaires, pour étudiants, logements de fonction ou logements affectés à une activité économique, etc.) complètent le parc de logements. Afin d'en tenir compte, nous avons formulé des hypothèses sur le taux de vacance, défini comme le rapport entre le nombre de logements proposés à la vente ou à la location et l'ensemble du parc de logements, ainsi sur la part de ces autres types d'utilisation.

UN PARC QUI POURRAIT COMPTER JUSQU'À 550 000 LOGEMENTS EN 2040

Les principaux résultats de ces projections chiffrées sont les suivants [F4] :

- Si les tendances actuelles devaient se poursuivre, **la population vaudoise va continuer à croître à vive allure au cours des 25 prochaines années** : le canton pourrait compter entre 920 000 et 1 040 000 habitants en 2040. La population s'accroîtrait ainsi de l'équivalent de une à deux fois la population de la ville de Lausanne sur la période. Des évolutions plus contrastées pourraient aboutir à une population bien plus basse en cas de faible besoin de main-d'œuvre (870 000 habitants) ou au contraire bien plus élevée en cas d'un fort besoin (1 090 000 habitants).
- **Malgré la diversification des parcours de vie, l'évolution tendancielle des comportements de cohabitation** (ex. : report de la parentalité) **devraient freiner la hausse du nombre de ménages**. Par ailleurs, il apparaît que le renforcement des comportements de cohabitation peu fréquents aujourd'hui (colocation même à un âge avancé, «clusters», soit des logements qui se répartissent entre espaces privatifs et parties communes, etc.) ne modifieront pas le nombre de logements à l'horizon 2040; il n'empêche que, à plus long terme, ils pourraient induire des changements sociétaux non négligeables.

“ 42 700 ménages pourraient vivre dans un logement dit sur-occupé ”

- A l'avenir, les seniors vivant seuls ou à deux seront bien plus nombreux, et ce quelles que soient les hypothèses formulées. **Pour les seniors vivant seuls, la progression sera rapide avec des hausses qui pourraient aller de +46% à +79%** sur la période. Ils devraient ainsi passer de 41 100 seniors seuls aujourd'hui à 60 000 voire 73 800 en 2040.
- Au final et plus encore que par le passé, **la hausse du nombre de ménages sera portée par la croissance démographique découlant des migrations**. Pour leurs parts, les effets de la structure par âge de la population (hausse du nombre de seniors) devraient être importants mais contrebalancés par ceux de l'évolution des comportements de cohabitation. Ce résultat peut être considéré comme solide, car il se vérifie quelles que soient les hypothèses formulées. D'ailleurs, le constat est le même pour les décennies qui ont suivi les années septante, alors même qu'il s'agissait d'une période de fortes mutations des modes de vie : la hausse du nombre de ménages avait alors davantage été causée par la croissance démographique que par les changements des comportements de cohabitation ou de la structure par âge.
- Tous types de logements confondus, **le parc d'habitations pourrait compter entre 448 500 et 548 500 logements en 2040**. Par rapport à l'ensemble du parc d'habitations actuel, l'augmentation possible irait du simple au triple avec +54 900 à +154 900 logements supplémentaires en 25 ans selon que le solde migratoire se révélera

particulièrement faible, ou au contraire, très fort. Autrement dit, entre 72% et 88% du parc de logements de 2040 existe déjà. **Dès lors, la réponse aux éventuels nouveaux besoins ne pourra pas se faire uniquement par la construction de logements, mais devra passer par l'adaptation du parc existant.**

Quels que soient les scénarios considérés, plus de la moitié des logements qui devraient être construits d'ici 2040 seraient des «3 et 4 pièces». Cette évolution s'explique par le fait qu'il s'agit des tailles de logement dans lesquelles presque toutes les catégories d'âge de la population résident majoritairement. L'adéquation du parc de logements aux besoins de la population peut être approchée en mettant en relation le nombre d'occupants d'un logement avec le nombre de pièces dont il dispose. Sous cet angle, un logement est dit sur-occupé lorsqu'il y a moins de pièces que d'occupants.

- D'ici à 2040, **le nombre de ménages qui pourraient vivre dans un logement dit sur-occupé pourrait être compris en 24 100 et 42 700 ménages**. Par rapport aux 28 400 ménages dans ce cas en 2015, la fourchette est large. Dans nos projections, le nombre de ménages concernés dépend, pour l'essentiel, de l'évolution des conditions du marché qui pourraient être plus ou moins favorables à des déménagements dans des logements plus spacieux. Dans les faits, il pourra aussi dépendre des éventuelles interventions du secteur public (en faveur de logements à loyers abordables par exemple) ou de la création de coopératives d'habitation qui permettent de limiter les loyers.

[F4] POPULATION, MÉNAGES ET LOGEMENTS, VAUD, 2015 ET PROJECTIONS 2040

	Situation actuelle 2015	Projections 2040, selon scénario...				
		...contrasté bas	...bas	...moyen	...tendanciel... haut	
Population ¹	767 500	869 100	922 100	978 800	1 041 300	1 091 300
Résidences principales (=ménages privés)	333 100	379 100	406 300	428 300	448 900	473 200
Logements vacants ²	2 630	6 900	6 300	6 600	6 900	5 000
en % du parc total	0,7%	1,5%	1,3%	1,3%	1,3%	0,9%
Autres types d'utilisation des logements ³	57 850	62 600	66 600	69 300	72 200	70 300
en % du parc total	14,7%	13,9%	13,9%	13,7%	13,7%	12,8%
Parc de logements	393 600	448 500	479 200	504 100	527 900	548 500
hausse par rapport à 2015		54 900	85 600	110 500	134 300	154 900
en moyenne annuelle		2 200	3 400	4 400	5 400	6 200

¹ Ces chiffres se basent sur le concept de population résidente permanente, valable jusqu'en décembre 2017.

² En juin 2018, on dénombrait 4380 logements vacants dans le canton.

³ Il s'agit de l'utilisation de logements en résidence secondaire, comme logements pour étudiants, de fonction ou affectés à une activité.

DES TRAJECTOIRES SCÉNARISÉES POUR ALLER AU-DELÀ DU NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2040

Se contenter de projections purement chiffrées pourrait se révéler trop réducteur pour saisir l'avenir du logement dans le canton de Vaud. Par conséquent, les auteurs de l'étude ont scénarisé quatre cheminements que pourrait suivre le canton de Vaud d'ici à 2040 en articulant les résultats susmentionnés avec des dimensions liées aux logements mais qui n'ont pas été traitées par les projections chiffrées. C'est le cas en particulier de la répartition spatiale des logements dans le canton ou de l'évolution des prix.

A vive allure (scénario tendanciel haut)

Dans un contexte initial où le rythme de construction de logements est rapide et où la croissance de la population ralentit tout en demeurant vive, le marché se détend certes mais la situation de pénurie perdure. La croissance économique soutenue, qui caractérise les années 2018 à 2022, entraîne une hausse du nombre de logements construits mais aussi une forte demande, attisée par des flux migratoires intenses. Se loger étant devenu plus difficile, les autorités mettent à l'étude des projets de construction de logements à loyers abordables. La décennie suivante se caractérise par un reflux de l'économie mondiale et donc par une légère détente sur le marché du logement. Pendant ces années, les autorités relâchent donc leurs efforts. Le renouveau de cette même économie mondiale à partir de 2034 va à nouveau pousser le solde migratoire à la hausse, rendant, pour les résidents vaudois, les **arbitrages entre les prix des logements, leur localisation et leurs aspirations plus délicats**. En 2040, le canton compte 1 040 000 habitants et la pénurie de logements s'installe, car la construction peine à suivre la demande. Alors que les logements construits sont globalement plus petits et que la part du budget que les ménages consacrent au loyer grandit, le nombre de logements sous-occupés croît avec le vieillissement de la population. **Les débats autour des mesures à prendre pour pallier la difficulté de trouver un logement deviennent de plus en plus vifs.**

Au fil du cycle (scénarios tendanciels moyen et bas)

Entre 2000 et 2015, la population vaudoise a crû trois fois plus vite que dans les décennies précédentes. Cette population nouvelle s'est surtout installée dans les centres et les communes des couronnes d'agglomération, mais les communes rurales en ont également bénéficié. D'ici 2023, cet élan devrait se tasser. Cependant, la construction de logements reste, dans un premier temps, intense car de nombreux projets sont encore en cours de réalisation. Puis le rythme de construction s'essouffle et une situation de pénurie s'installe à nouveau. A partir de 2023, la croissance économique mondiale ralentit fortement, suite aux contrecoups d'une crise financière liée au surendettement en Chine. Le franc se renchérit et le solde migratoire chute bien qu'il reste positif. Le nombre de logements vacants augmente ce qui permet aux Vaudois de déménager dans des logements plus conformes à leurs aspirations. Ce n'est qu'à partir de 2034 que la conjoncture se reprend, relançant le cycle de la croissance de la population, du nombre de logements, mais aussi des prix. La pénurie revient. Pour contenir les coûts, les logements tendent à être construits dans les périphéries et dans les espaces urbains secondaires. Bien qu'étant l'une des régions les plus chères du canton, l'ouest du bassin lémanique reste la partie la plus prisée de par l'attractivité des métropoles genevoise et lausannoise. Ainsi, **l'axe Lausanne-Genève est toujours plus densément construit et la métropolisation de la région se poursuit**. En 2040, le canton compte entre 920 000 et 978 000 habitants. L'offre peinant à suivre la demande, voilà cinq ans que le canton traverse une légère pénurie de logements.

Nouvelle donne (scénario contrasté bas)

La pénurie en matière de logements dure depuis le début des années 2000 mais est moins sévère depuis 2016 car l'offre de logements augmente tandis que le dynamisme démographique du canton freine quelque peu. Cette situation de détente perdure jusqu'en 2022 et le taux de logements vacants dépasse même son niveau dit d'équilibre de 1,5% en dehors des centres d'agglomération. A partir de 2023, les nuages s'amoncellent toutefois sur la vie économique, et ce pour une dizaine d'années. Le solde migratoire baisse et le taux de vacance se hisse à des niveaux historiquement élevés avec un pic à 2,5%. En même temps, **la diffusion du numérique et le découplage qui s'opère entre dynamisme économique et création d'emplois rendent partiellement inutile le recours à une main-d'œuvre de l'étranger**. Le solde migratoire se stabilise à un niveau historiquement bas et, avec lui, les besoins en logement. En 2040, le canton compte 870 000 habitants et son parc comprend 448 500 logements. Le taux de vacance se stabilise à 1,5%. Echaudés par la baisse des prix entre 2023 et 2033 pour les petits logements, les promoteurs et investisseurs réfléchissent à deux fois avant de construire ce type de logements. Les réserves de terrains constructibles sont alors en cours de réexamen par l'Etat afin d'être réduites. Les familles vivent moins serrées: 13 540 d'entre elles habitent à présent dans des logements sur-occupés, soit 6040 de moins qu'en 2015.

Secousses à pleine vitesse (scénario contrasté haut)

Voilà plus de quinze ans que la capacité du canton à créer des emplois stimule l'immigration. Pour répondre à la hausse de la population qui en découle, de nombreux logements sont construits: +5700 logements chaque année depuis 2010. Après plus de 15 ans de hausse, les prix à l'achat et les loyers semblent se stabiliser et baissent même pour les objets les plus chers. Entre 2018 et 2022, alors que la demande fléchit, l'offre a plutôt tendance à se renforcer. Les économies suisse et vaudoise résistent bien à l'affaiblissement de la conjoncture mondiale qui s'amorce dès 2023 et le solde migratoire se maintient à un niveau élevé. Les constructions se font plus petites, surtout dans les centres où les terrains sont plus rares et les contraintes techniques occasionnent des coûts de construction plus élevés. La croissance économique accélère encore à partir de 2034, générant une croissance démographique et de l'espace construit qu'il s'agit de canaliser. En 2040, le canton atteint 1 100 000 résidents. Les constructions sont réalisées dans les périphéries ou les centres secondaires plutôt que dans des centres devenus trop denses. Le canton se doit de définir de nouvelles zones à bâtir. Au vu de la pénurie de logements qui s'installe, **les questions de l'ouverture du canton et de l'élaboration de mesures pour faciliter l'accès au logement se posent**. Les logements construits sont plus petits et on constate que les jeunes adultes vivent plus souvent en colocation ou restent chez leurs parents plus longtemps.

QUELS ENJEUX POUR LE CANTON ?

Les résultats présentés dans cette étude montrent que les besoins en logements à venir seront essentiellement tributaires de l'évolution des modes de vie, du vieillissement démographique et de l'immigration, elle-même liée au développement économique du canton. Si les autorités cantonales n'ont que peu de prise directe sur ces évolutions, elles disposent d'une marge de manœuvre pour les accompagner. Elles peuvent notamment favoriser la construction de logements et intervenir auprès des résidents pour faciliter leur accès aux logements. S'il ne nous appartenait pas d'établir la panoplie des moyens à la disposition des autorités cantonales ou même de l'apprécier, nous avons identifié trois enjeux majeurs qui pourraient davantage s'inviter dans les réflexions des pouvoirs publics ces prochaines années.

RÉPONDRE AUX BESOINS ET AUX ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES DE LA POPULATION

Dans un contexte où les prix à l'achat ou à la location devraient rester élevés à l'avenir, la mise à disposition de logements accessibles sur le plan financier devrait demeurer un enjeu, car une frange plus importante de la population pourrait rencontrer des difficultés à se loger, et pas seulement les plus mal lotis.

De plus, la construction de maisons individuelles devrait continuer à se concentrer dans la périphérie et celle de logements plus petits dans les centres. Dans ce contexte, un enjeu pourrait être de rendre possible la **production de «grands» logements financièrement accessibles, même dans les zones où les prix sont les plus élevés**, notamment dans les villes et à l'ouest du canton. Atteindre cet objectif permettrait aussi de contribuer à la mixité sociale dans le canton.

Par ailleurs, **éviter à certains ménages de vivre à l'étroit** pourrait devenir une priorité : à l'horizon 2040, 24 100 à 42 700 ménages pourraient vivre dans un logement dit sur-occupé dans le canton (soit de 100 000 à 180 000 personnes concernées). Une bonne conjoncture ne fera qu'amplifier ce problème en stimulant la demande de logements.

En parallèle, la question **des besoins spécifiques des seniors en matière de logements** ne va cesser de prendre de l'ampleur puisqu'ils seront toujours plus nombreux, alors qu'ils habitent souvent des logements sous-occupés. Dans leur cas, c'est bien l'adaptation des logements existants qui doit servir de cible principale². Mais, la gestion des normes de construction, qui sera un facteur favorisant l'adéquation des logements aux besoins des seniors, sera aussi un facteur présentant le désavantage de renchérir les prix des logements et les loyers et donc de contribuer à amplifier la question de l'accessibilité financière des logements.

GÉRER LA RÉPARTITION DE L'HABITAT DANS L'ESPACE CANTONAL

L'enjeu du canton sera, comme aujourd'hui déjà, de définir des zones à bâtir permettant de combiner les impératifs de la croissance économique avec ceux de la gestion parcimonieuse des ressources foncières et de la maîtrise des nuisances liées à la mobilité. Une crise économique d'une ampleur telle qu'elle inverserait les courbes démographiques ne semble pas plausible, malgré les fléchissements quasi certains de la conjoncture, durant des périodes plus ou moins longues.

Si la croissance de la population vaudoise devait finalement se révéler plus faible que celle ayant servi à calibrer les zones à bâtir dans le canton, l'Etat se verrait contraint de procéder à de nouveaux dézonages (conversion en zones non constructibles). A l'inverse, si l'économie devait connaître des phases de forte croissance, ce qui est loin d'être exclu, le dynamisme démographique pourrait se maintenir à un niveau élevé, voire très élevé. Dans ce cas, l'Etat pourrait devoir définir de nouvelles zones à bâtir.

APPRÉHENDER L'ÉVENTUEL REGAIN DU DÉBAT QUANT AU DEGRÉ D'OUVERTURE DU CANTON

Le canton de Vaud est depuis plus d'un siècle une terre d'immigration en raison principalement des besoins en main-d'œuvre découlant de son développement économique. D'ici 2040, nos analyses indiquent que, plus encore que dans un passé récent, l'immigration sera le principal déterminant de l'évolution des logements. Dès lors, selon la situation sur le marché du logement et l'utilisation du territoire qui pourraient en découler, la

question de l'ouverture du canton pourrait être à nouveau posée d'ici 2040.

Pour trancher cette question, on peut supposer que les effets positifs attendus de l'immigration seront mis en balance avec ses effets négatifs.

Parmi les effets positifs attendus, on peut notamment signaler que l'immigration favorise le développement économique, qu'elle permet de combler les besoins occasionnés par le départ à la retraite des générations nombreuses du baby-boom (nées entre 1940 et 1970) et qu'elle contribue à ralentir le vieillissement démographique. Elle permet donc de disposer de davantage de temps pour prendre les mesures économiques et sociales pour s'adapter au vieillissement de la population vaudoise.

En contrepartie, ou du moins de façon concomitante, plus l'immigration sera forte et plus les questions de l'accessibilité aux logements et de la gestion parcimonieuse des ressources foncières et de l'environnement devraient être exacerbées. En effet, plus la demande de logements serait stimulée par l'immigration et plus les prix et les loyers pourraient augmenter. Dès lors, certains ménages pourraient devoir consacrer une part de leur budget plus importante pour se loger ou devoir se contenter d'un logement plus petit. D'autres ménages pourraient plutôt choisir de déménager en périphérie où les prix sont meilleur marché.

¹ Martin, M.-J., Bologna, C. et Schumacher, R. (2018). Besoins en logement à l'horizon 2040. Lausanne : Statistique Vaud.

² Martin, C. (2018). Logement des seniors à l'horizon 2040. Lausanne : Statistique Vaud. Cette étude a fait l'objet d'un prospectif qui la résume : Martin, C. (2018). Logement des seniors à l'horizon 2040, Prospectif, n°5/2018, 1-8.

³ En juin 2012, le Conseil fédéral, craignant une nouvelle bulle immobilière, a limité l'accès aux capitaux de la prévoyance professionnelle lors de l'achat d'une résidence principale : une part minimale de 10 % de la valeur du bien doit dorénavant être fournie autrement que par ces capitaux.

Sources des données : StatVD, OFS, propres calculs. Les résultats relatifs aux logements présentés dans cette étude sont issus du croisement du registre de la population au 31.12.2016, révisé en mars 2017, et du registre cantonal des bâtiments et logements au 31.12.2016, révisé en septembre 2017.