

Chronique

Par Pierre Jacquot,
président du SVIT Romandie



Vers une stabilisation du taux de vacance vaudois?

Le taux de logements vacants devrait rester stable dans le canton de Vaud ces prochaines années, pour se situer aux alentours de 1,5%, indique la cinquième étude du marché vaudois du logement, intitulée «Logements vaudois: entre équilibre et excédents». Réalisée par CBRE Suisse avec le soutien de l'État de Vaud, de la BCV, de la Fédération vaudoise des entrepreneurs et de la Société coopérative d'habitation Lausanne, cette analyse tend à donner des clés pour envisager l'évolution du marché du logement dans le canton.

Pour alimenter leur analyse, les auteurs de cette étude s'appuient sur des

«La forte hausse du taux de vacance envisagée en 2017 ne s'est finalement pas réalisée.»

données empiriques, comme le nombre de terrains actuellement disponibles et à construire, ainsi que sur des informations plus volatiles, à l'instar de projections d'évolution de la population.

Qu'apprend-on concrètement? Que la forte hausse du taux de vacance, qui avait été envisagée dans le précédent opus de la série, publié en 2017 sous le titre «Logements vaudois: vers l'abondance?» ne s'est finalement pas réalisée.

Deux phénomènes expliquent cette situation. Premièrement, le ralentissement de nombreux projets, lié à un délai de traitement des oppositions plus long et aux difficultés inhérentes à la crise du Covid-19. Deuxième phénomène: les effets du Plan directeur cantonal, engendrant des conséquences diverses selon les communes, mais qui provoquent pour toutes «une

très forte limitation des possibilités de nouveaux développements au profit d'une meilleure utilisation des réserves existantes».

Quid du futur? Bien que la dynamique entre l'offre et la demande soit dorénavant relativement équilibrée, il est nécessaire de rester vigilant aux évolutions démographiques. Si la population venait à augmenter dans de fortes proportions, il serait nécessaire d'adapter rapidement l'offre de nouveaux habitats «pour éviter une nouvelle pénurie structurelle de logements».