

CONFERENCE DE PRESSE DU 5 JUIN 2025, LAUSANNE

Département des finances, du territoire et du sport (DFTS)

Vision logement

Mme Christelle Luisier Brodard, conseillère d'Etat en charge du DFTS

M. Alain Turatti, directeur général de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL)

SOMMAIRE

1. Logement dans le canton de Vaud : enjeux et constats
2. Champs d'investigations et de contributions
3. La Vision logement et sa mise en œuvre
4. Conclusion

1.

Logement dans le canton de Vaud

Mme Christelle Luisier Brodard, conseillère d'Etat

Le logement, une thématique qui nous concerne tous et qui nécessite une approche globale du territoire

Le logement couvre plusieurs politiques déployées dans les 3 niveaux institutionnels (Confédération, Canton, Communes)

Les acteurs publics et privés doivent œuvrer à garantir à la population une offre adaptée à ses besoins

1. Logement dans le canton de Vaud: enjeux et constats

Enjeux

Logement

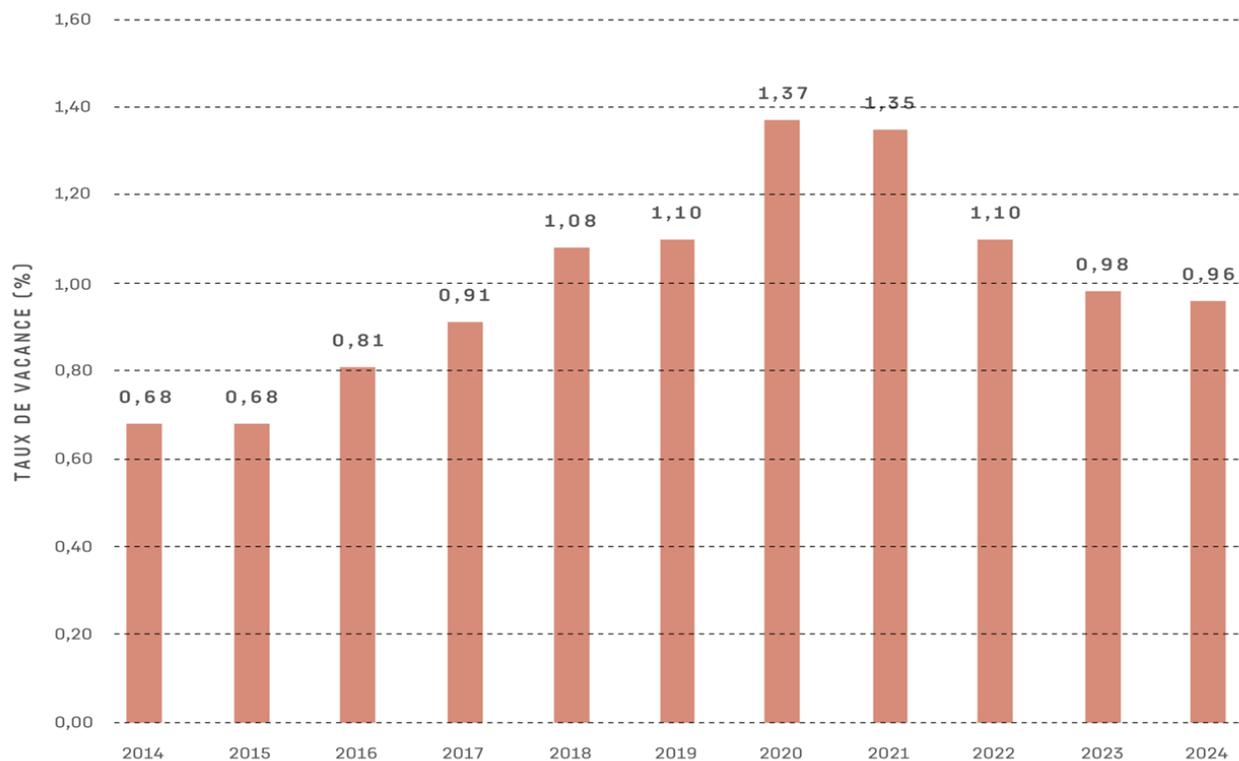
Une situation de tension due à la pénurie de logements et la hausse des prix sur le marché

Aménagement du territoire

Une densification vers l'intérieur qui a ses limites (disponibilité et prix des terrains, planification, coordination avec les infrastructures, oppositions, etc.)

1. Logement dans le canton de Vaud: enjeux et constats

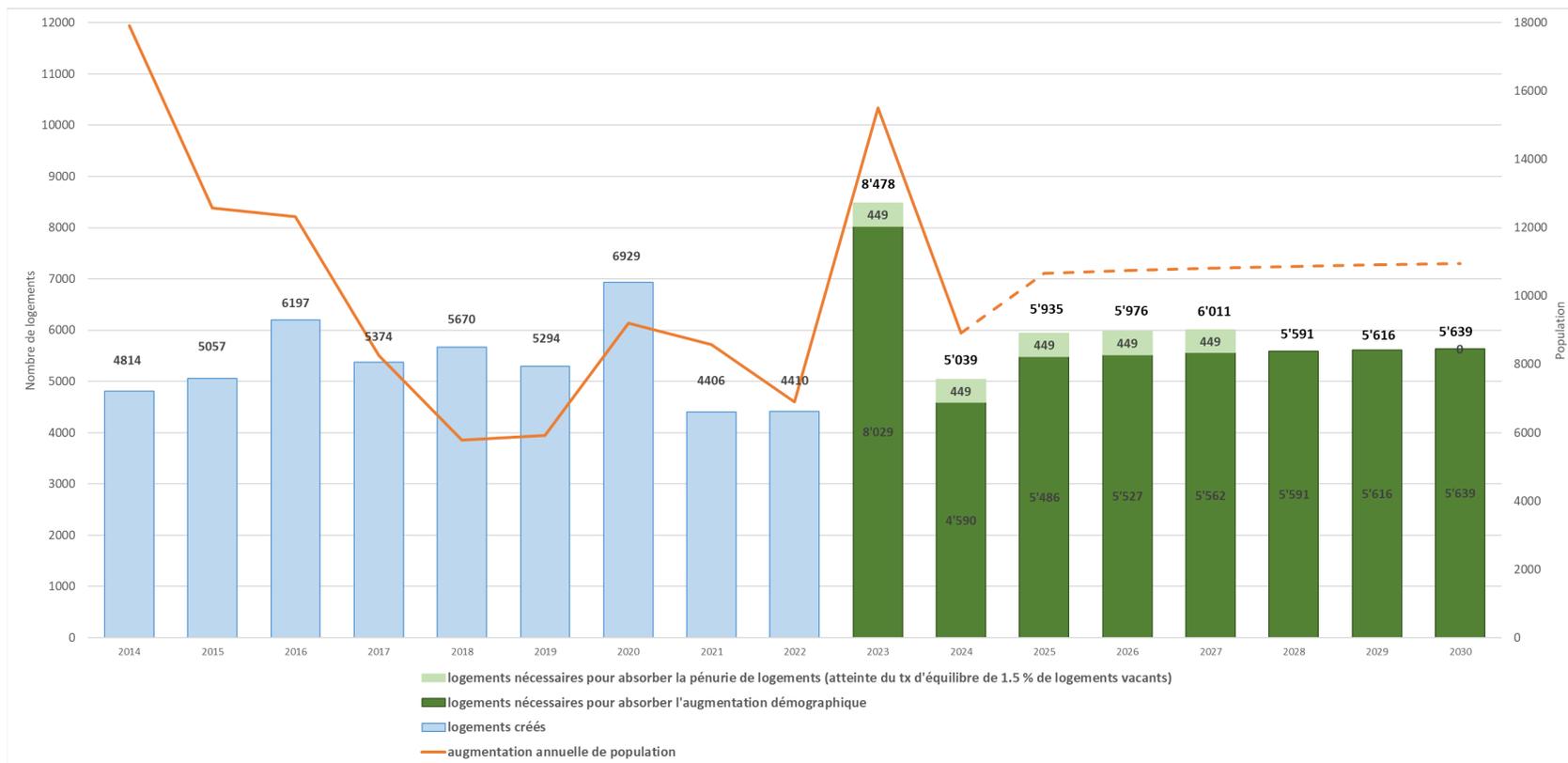
Constats



→ Taux de logements vacants en %, Vaud au 1er juin 2014 à 2024

1. Logement dans le canton de Vaud: enjeux et constats

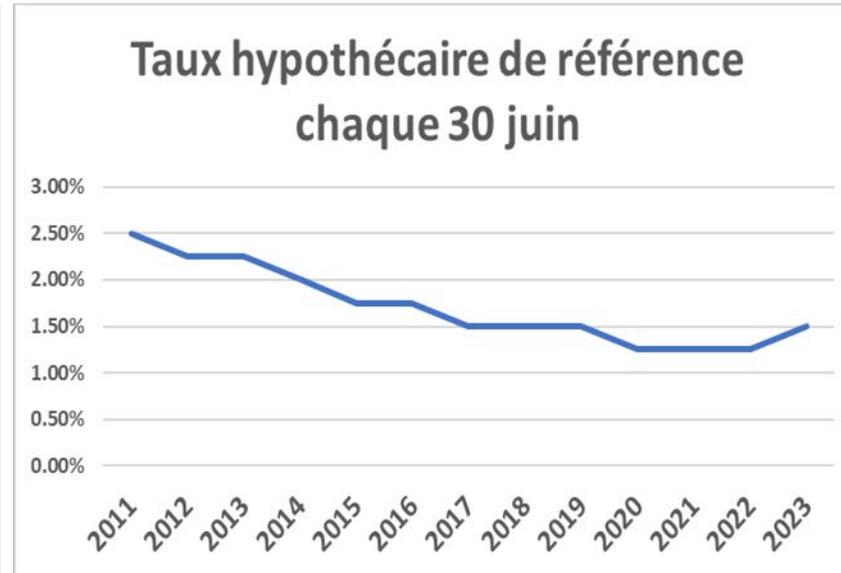
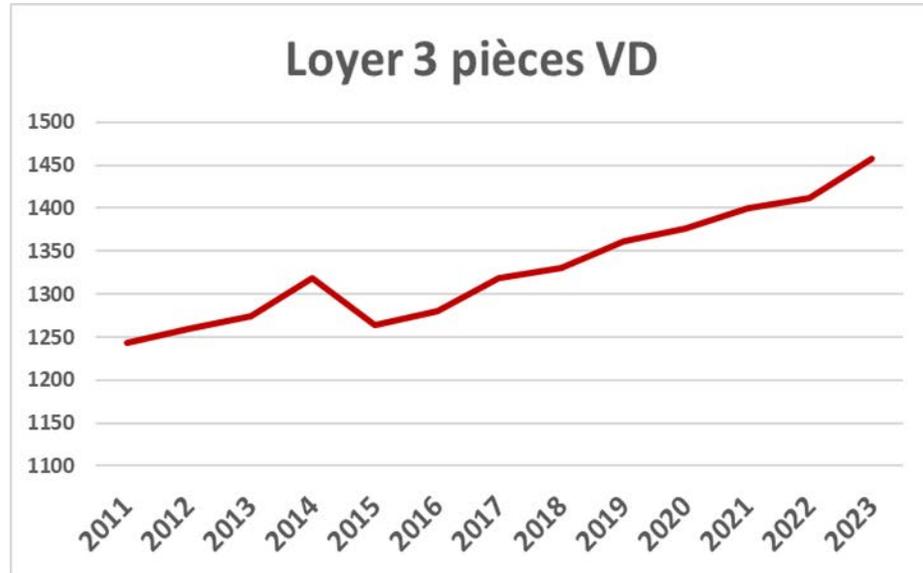
Constats



→ Production de logements nécessaire pour résorber la pénurie de logements

1. Logement dans le canton de Vaud: enjeux et constats

Constats



→ Une augmentation constante du prix de l'immobilier, malgré un taux hypothécaire stable

Constats

Opposition aux projets de créations de logements – 4 exemples :

- Blonay-St-Légier, suite à référendum → 70 logements / 2023
- Montreux, par voie d'initiative populaire → 11 immeubles pour un total de 232 logements / 2023
- St-Sulpice, suite à référendum → 153 logements / 2023
- Mont-sur-Lausanne, par voie d'initiative populaire → 14 immeubles pour un total de 93 logements / 2024

1. Logement dans le canton de Vaud: enjeux et constats

Constats

Pénurie quantitative et qualitative de logements, une situation qui peut s'expliquer par :

- La temporalité des procédures et des coordinations interservices
- L'insécurité juridique des plans d'affectation
- Les blocages fonciers et réglementaires
- Le prix trop élevé du foncier pour permettre la création de LUP
- La nécessité de coordination avec des infrastructures publiques
- La concentration sur l'assainissement

Cadre légal et compétences

Fédéral

Cantonal

Communal

Logement

Droit du bail – OBLF

LL

Délégation de
compétences LLM

Aides indirectes,
seulement aux MOUP
(FdR, CCL)

LPPPL

Règles communales,
quotas, bonus,
préemption

7 règlements

Aménagement du territoire

LAT

LATC

PACom

PDCn

PA

2.

Champs d'investigations et de contributions

M. Alain Turatti, directeur général DGTL

2. Champs d'investigations et de contributions

Aperçu

- Une **étude logement** au travers de différents dispositifs légaux (LL, LPPPL, LATC) et sur la base d'entretiens, lancée en 2022 et aboutie en 2024
- Une **Table ronde fédérale** avec le canton de Vaud comme acteur majeur, 2023/2024
- Une **Table ronde vaudoise** à l'initiative du Département avec les acteurs principaux, 2024/2025
- Diverses **démarches participatives** (révision complète du PDCn)
- Des **interventions parlementaires**, 2024/2025

2. Champs d'investigations et de contributions

Table ronde fédérale

- Février 2024: publication d'un plan d'action fédéral recommandant plus de 30 mesures de compétences fédérale, cantonale et intercantionales
- Parmi les mesures de compétence cantonale, **le Canton en a déjà mis en œuvre un certain nombre**, par exemple :
 - Soutien aux communes pour des stratégies territoriales incluant le logement
→ **Objectif logement**
 - Simplification et digitalisation des procédures d'autorisation
→ **Réduction de la durée de traitement des demandes de permis de construire**
 - Encourager la production de logements à loyer modéré
→ **Prêts avantageux, cautionnements et aides à fonds perdu**

2. Champs d'investigations et de contributions

Table ronde vaudoise

Participants

AdCV ADIV ARMOUP ASLOCA CVI FSU FVE RP SIA SVIT UCV USPI

Démarche

- Mars 2024: Table ronde vaudoise – 1^{er} volet
- Octobre 2024: Table ronde vaudoise – 2^e volet
- Juin 2024 – mars 2025: Groupes de travail thématiques
 - aménagement du territoire
 - Procédures
 - accessibilité au logement
 - communication
- Mai 2025: Restitution des travaux des groupes

Table ronde vaudoise

Participants

- AdCV Association des communes vaudoises
- ADIV Association des développeurs immobiliers vaudois
- ARMOUP Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Asloca Association suisse des locataires
- CVI Chambre vaudoise immobilière
- FVE Fédération vaudoise des entrepreneurs
- FSU Fédération suisse des urbanistes
- SIA Société suisse des ingénieurs et des architectes
- SVIT Association suisse de l'économie immobilière
- UCV Union des communes vaudoises
- USPI Union suisse des professionnels de l'immobilier

2. Champs d'investigations et de contributions

Table ronde vaudoise

Mesures prioritées par les participants 1/2

Participants par groupes	Mesures prioritées par les participants
Communes	<ul style="list-style-type: none">○ Remplacer les plans directeurs communaux par un outil plus flexible○ Favoriser la mixité dans les zones d'activité○ Permettre aux communes d'intervenir lors de votations○ Favoriser la valorisation des volumes existants
Locataires	<ul style="list-style-type: none">○ Dynamiser la mobilité résidentielle en favorisant le transfert de baux à loyer○ Encourager et user en priorité des instruments offerts par la LPPPL (développement intensif de LUP, quotas, bonus, emption, préemption)
Concepteurs et constructeurs	<ul style="list-style-type: none">○ Favoriser la valorisation des volumes existants○ Renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation○ Renforcer le logement lors de la pesée des intérêts

2. Champs d'investigations et de contributions

Table ronde vaudoise

Mesures priorit ees par les participants 2/2

Participants par groupes	Mesures priorit�ees par les participants
Producteurs de logements sociaux et d'utilité publique	<ul style="list-style-type: none"> ○ Favoriser la valorisation des volumes existants ○ Renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation ○ Renforcer le logement lors de la pesée des intérêts
Développeurs et investisseurs immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> ○ Favoriser la valorisation des volumes existants ○ Renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation ○ Raccourcir la durée de traitement des oppositions
Acteurs de la gestion et valorisation	<ul style="list-style-type: none"> ○ Favoriser la valorisation des volumes existants ○ Favoriser la mixité dans les zones d'activité ○ Renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation

2. Champs d'investigations et de contributions

Etude logement

- **Objectif** : bilan des cinq premières années de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et de la loi sur le logement (LL) de 1975
- **Méthodologie** : Interrogation d'acteurs du logement sur la pertinence des lois (LL, LPPPL) et leur articulation avec l'aménagement du territoire (LATC, PDCn).
- Exemples de mesures proposées avec ancrage **dans le dispositif aménagement du territoire** :
 - Coordonner bâti existant et infrastructures publiques
 - Flexibilité des outils de planification pour une densification adaptée et mesurée
- Exemples de mesures proposées avec ancrage dans la **LL** :
 - Adapter les outils pour mieux correspondre aux particularités régionales.
 - Adapter les missions et actions de la SVL (soutien aux communes)
 - Clarifier les conditions d'exonération fiscale (23LL)

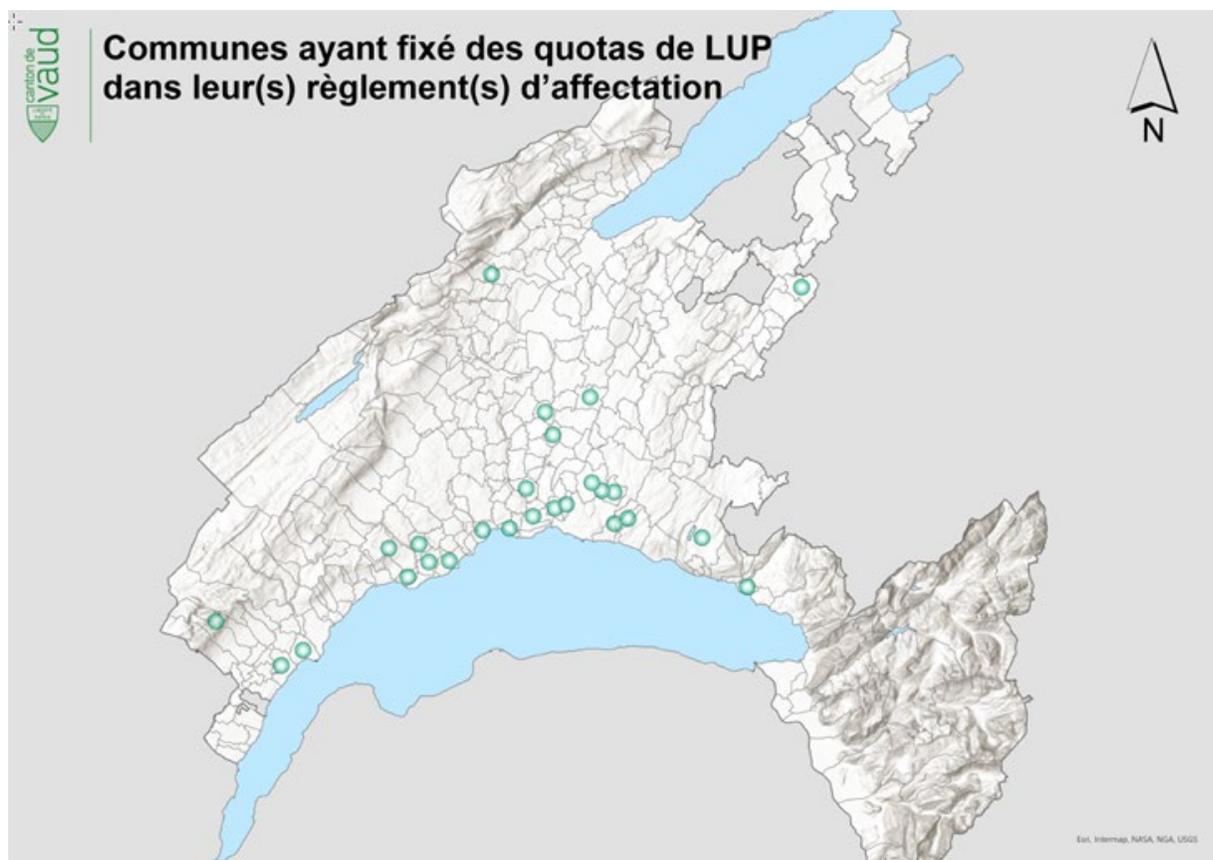
2. Champs d'investigations et de contributions

Etude logement

- Exemples de mesures proposées avec ancrage dans la **LPPPL** :
 - **Volet « promotion »** :
 - Sensibiliser les communes aux avantages des quotas ou des bonus LUP
 - Augmenter l'efficacité des outils en faveur de l'accession à la propriété
 - Favoriser l'émergence des LP-LADA (personnes âgées)
 - **Volet « préservation »** :
 - Accélérer le traitement des demandes d'autorisation
 - Coordonner les enjeux climatiques et la préservation du parc locatif

2. Champs d'investigations et de contributions

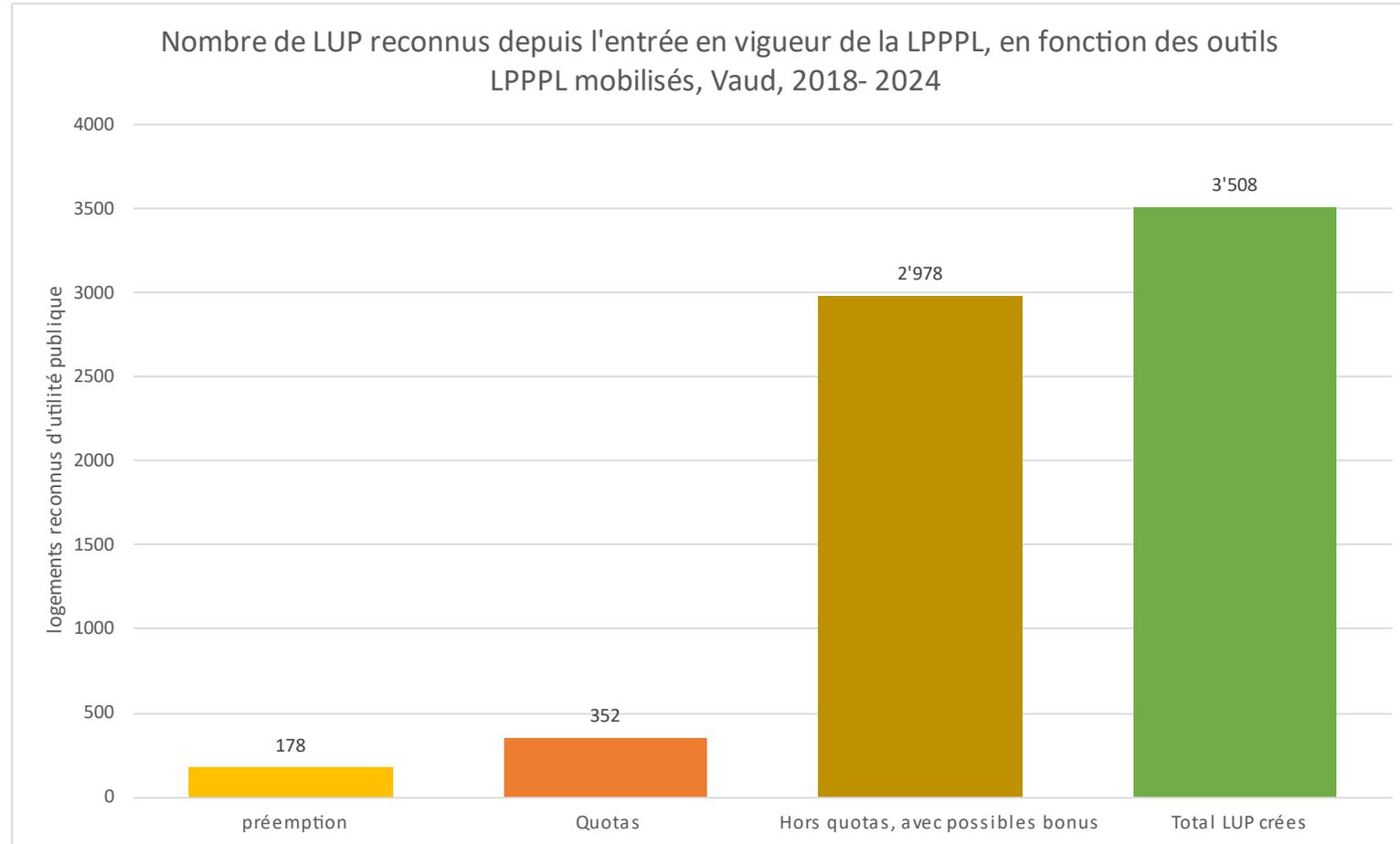
Résultats actuels des outils depuis l'entrée en vigueur de la LPPPL



→ 26 communes ont déjà intégré des mesures de quotas dans leur planification.

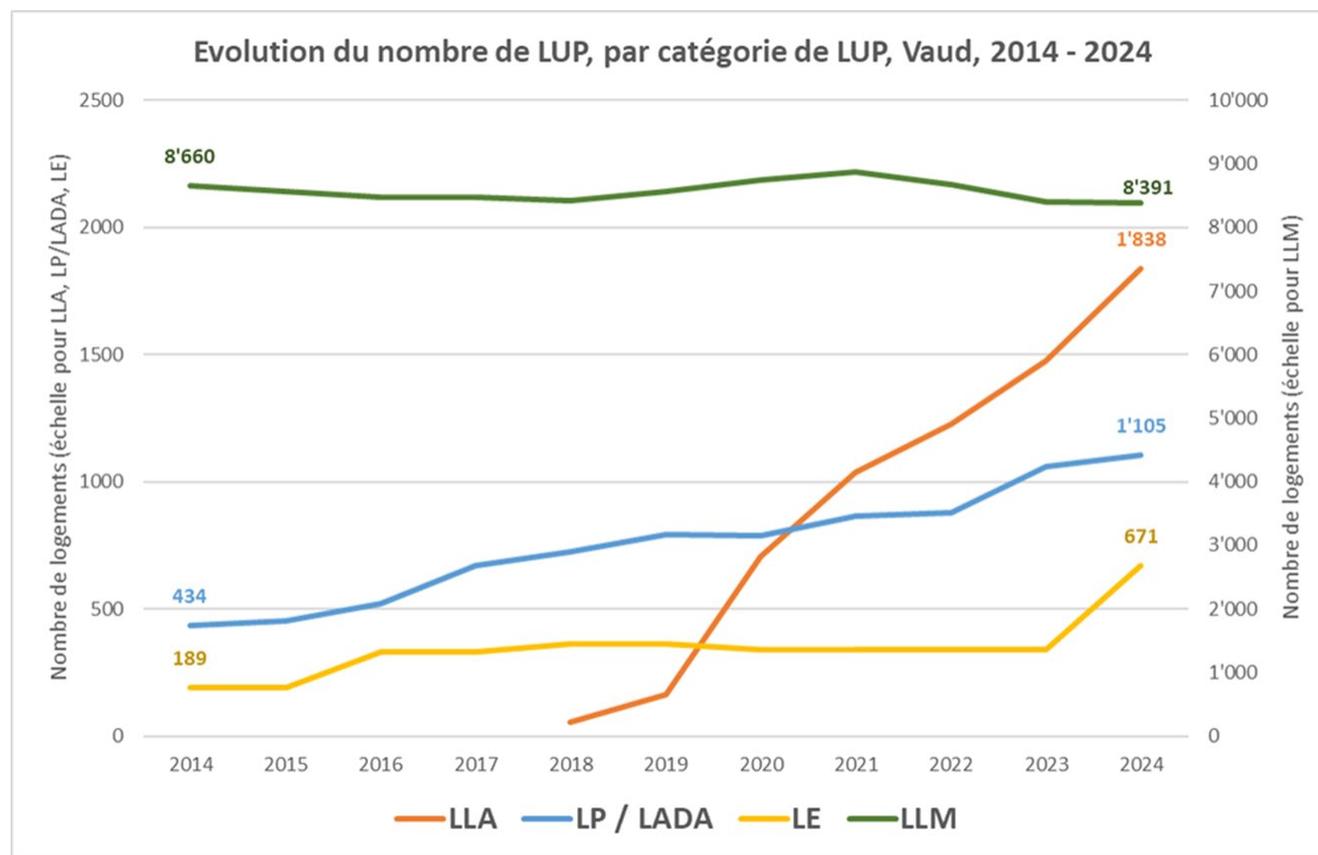
2. Champs d'investigations et de contributions

Résultats actuels des outils depuis l'entrée en vigueur de la LPPPL



2. Champs d'investigations et de contributions

Résultats actuels des outils depuis l'entrée en vigueur de la LPPPL



2. Champs d'investigations et de contributions

Société Vaudoise pour le Logement

Instituée en 1981 sous l'acronyme SVLM pour faciliter la création de logements à loyers modérés (LLM) → 700 logements réalisés par son entremise

Renforcement des missions de la SVL : axe du programme de législature

- **Valorisation de terrains** de l'Etat propices au logement (décret de 2016)
- Soutien à l'Etat dans le cadre de la **préemption** (appuis commission)
- Soutien aux **coopératives naissantes**
- Soutien aux **communes** (planification de LUP, vision communale, politique de DDP, etc.)

2. Champs d'investigations et de contributions

Interventions parlementaires (à ce jour)



10 objets parlementaires en lien avec la politique du logement en cours de traitement par le Conseil d'Etat



Une préoccupation partagée par le Grand Conseil qui alimente cette vision

3.

La Vision logement et sa mise en œuvre

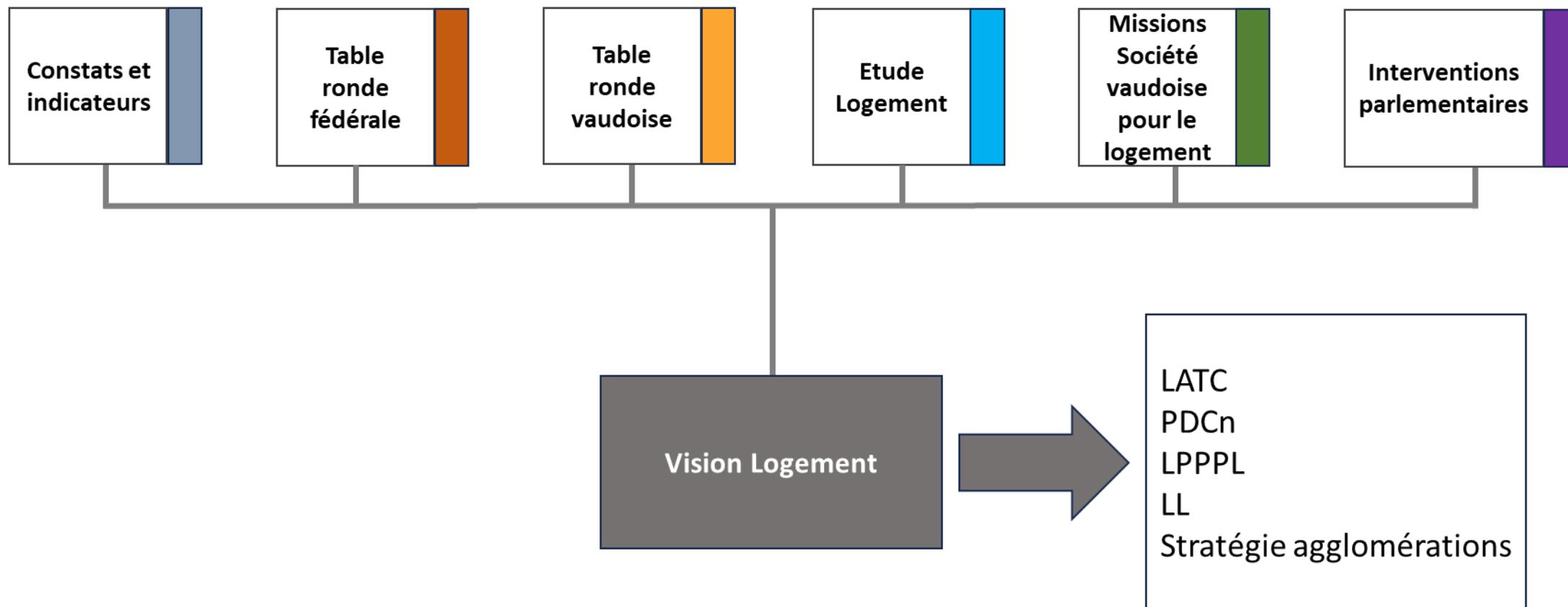
Mme Christelle Luisier Brodard, conseillère d'Etat

3 . La Vision logement et sa mise en œuvre

« Dans un contexte de pénurie de logements, le Canton, la Confédération, les Communes et les acteurs privés doivent tout mettre en œuvre pour répondre aux besoins de la population afin de garantir une offre en logements diversifiée, qualitative et quantitative aux habitants.

La Vision logement s'inscrit dans la volonté de maintenir la qualité de vie qui prévaut dans notre canton, de contribuer à son attractivité et à sa croissance »

3 . La Vision logement et sa mise en œuvre



3. La Vision logement et sa mise en œuvre



Axe 1

**Simplifier les
procédures pour
accélérer la production
de logements**



Axe 2

**Mobiliser le foncier et
flexibiliser le cadre
réglementaire**



Axe 3

**Favoriser
l'accessibilité à tous
les types de logements
et encourager la
diversité de l'offre**



Axe 4

**Renforcer le message
et la mobilisation
autour des enjeux
globaux liés aux
projets de logements**

3. La Vision logement et sa mise en œuvre

Axe 1

Simplifier les procédures pour accélérer la production de logements

- Stabilisation, agilité et cohérence des planifications

Par ex. : Fixer une durée minimale avant toute remise en cause des plans validés

- Encadrement du droit d'opposition

- Reconnaissance de la résolution de la pénurie de logements comme un intérêt public supérieur cantonal

Par ex. : Renforcer le logement dans la pesée des intérêts (PDCn)

- Simplification et digitalisation des procédures d'autorisation

Par ex. : Dématérialisation complète des demandes de permis

3. La Vision logement et sa mise en œuvre

Axe 2

Mobiliser le foncier et flexibiliser le cadre réglementaire

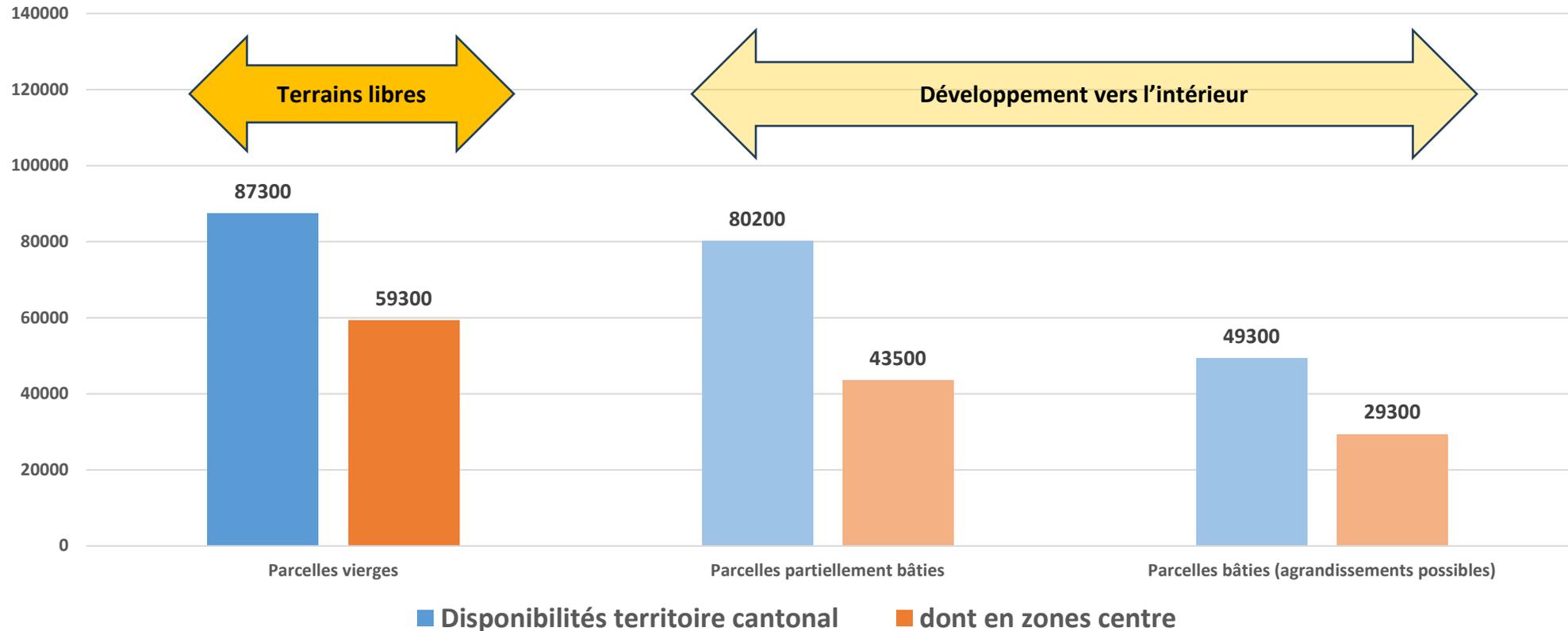
- Encouragement à la flexibilisation des usages et la densification ciblée
Par ex. : Flexibiliser les outils (mesure A11 du PDCn) pour permettre une densification plus équilibrée, adaptée et mesurée
- Adaptation des outils d'aménagement pour une plus grande flexibilisation
- Maintien des mesures pour lutter contre la thésaurisation
- Anticiper le développement des infrastructures et équipements
Par ex. : Planifier la réalisation des infrastructures en parallèle de la réalisation des projets de logements

3. La Vision logement et sa mise en œuvre

Axe 2

Mobiliser le foncier et flexibiliser le cadre réglementaire

Capacité d'accueil de nouveaux habitants sur le territoire cantonal :
216'800 dont 132'100 dans les centres



3. La Vision logement et sa mise en œuvre

Axe 3

Favoriser l'accessibilité à tous les types de logements et encourager la diversité de l'offre

- Renforcer l'encouragement à la création de logements d'utilité publique

Par ex. : Inciter les communes à prévoir des quotas de LUP dans leur planification, surtout au travers des plan d'affectation (PA).

- Encourager l'accession à la propriété

Par ex. : Renforcer l'information relative à l'outil existant du cautionnement (CVCH)

- Tenir compte des particularités générationnelles et régionales du canton de Vaud pour le développement d'une politique publique du logement adaptée au besoin

Par ex. :

- Compléter la politique du logement étudiant en tenant compte des jeunes en formation professionnelle
- Permettre la réalisation de logements pour personnes âgées dans les zones affectées à des besoins d'utilité publique

3. La Vision logement et sa mise en œuvre

Axe 4

Renforcer le message et la mobilisation autour des enjeux globaux liés aux projets de logements

- Renforcer la communication sur les outils de la promotion du logement (quotas, bonus, etc.) auprès des communes
- Soutenir un message autour de la qualité de vie en lien avec la création de logements
- Rappeler que l'enjeu logement est l'affaire de tous (habitants actuels et futurs, pouvoirs publics à tous les échelons, opérateurs privés)

3. La Vision logement et sa mise en œuvre

Mise en œuvre

Mesures d'aménagement du territoire

- Révision LATC – mise en consultation publique d'ici la fin 2025
- Révision PDCn – horizon 2027

Mesures qualitatives pour le logement

- Analyser divers règlements et directives des outils de la LPPPL et de la LL – en cours

Renforcer la communication et la compréhension des outils liés au logement

- Fiches dédiées aux acteurs du logement sur les outils à disposition
- Un message clair : le logement, levier de qualité de vie, de la planification à la construction (infrastructures incluses)

4.

Conclusion

4. Conclusion

- La Vision logement est évolutive et transversale
- La Vision logement se structure autour de 4 axes qui ciblent les enjeux et pistes d'actions possibles
- Des révisions légales seront nécessaires pour l'amélioration des conditions-cadres en matière de politique du logement dans le canton

Acronymes

CCL	Centrale d'émission pour la construction de logements
FdR	Fonds de roulement
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
LEDP	Loi sur l'exercice des droits politiques
LC	Loi sur les communes
LL	Loi sur le logement
LPPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
LUP	Logement d'utilité publique
MOUP	Maître d'ouvrage d'utilité publique
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux
PA	Plan d'affectation
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal