

numerus

LOGEMENT

n°8 | novembre 2026
vd.ch/numerus

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

STATISTIQUE VAUD

LOYERS VAUDOIS : UNE HAUSSE PROCHE DE LA TENDANCE SUISSE

En 2024, près de deux tiers des ménages vaudois vivent en location. Ceux ayant emménagé depuis un an ou moins paient en moyenne 1673 francs pour un logement de trois pièces. Dans un contexte où les loyers ont progressé en moyenne de 13 % depuis 2015, soit plus rapidement que les prix des biens et services de consommation ainsi que les salaires, les ménages ne sont pas tous confrontés aux mêmes niveaux de loyers. Taille du logement, durée de location et localisation sont déterminantes : les petits appartements sont plus chers au mètre carré, les nouveaux locataires paient davantage que les locataires de longue date et les loyers les plus élevés se concentrent sur l'arc lémanique et dans les centres urbains.

En 2024, le canton de Vaud compte 380 390 logements occupés. Les locataires en occupent 65 %. Les propriétaires constituent près de 30 % des ménages, dont 17 % en maison individuelle et 12 % en appartement [F1]. Dans la suite de cet article, on considère comme locataires tous les ménages payant des loyers, soit les locataires, sous-locataires et coopérateur·trice·s.

UN LOYER MENSUEL MOYEN DE 1465 FRANCS

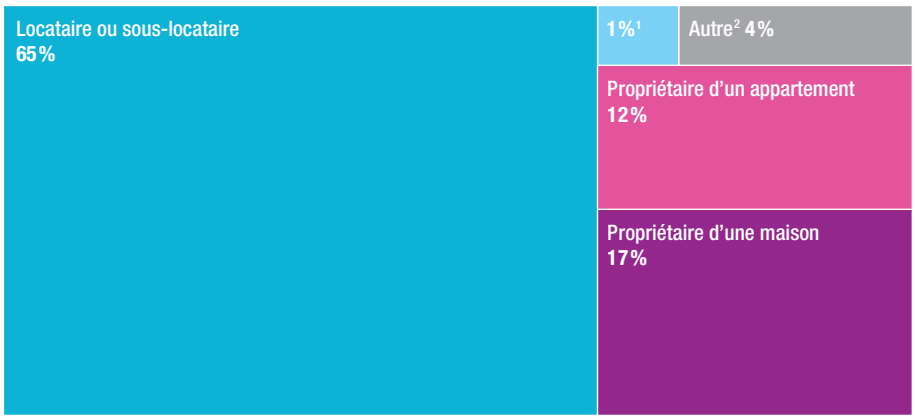
En 2024, le loyer mensuel net moyen s'élève à 1465 francs (voir définitions) [F2]. Il s'agit du loyer effectivement payé, tous types de logements confondus, c'est-à-dire sans distinction de taille, d'ancienneté ou de localisation. Il reflète ainsi la réalité des loyers des logements déjà occupés plutôt que le prix actuel sur le marché. Au niveau national, le loyer moyen s'élève à 1485 francs, soit à un niveau proche de celui du canton. Dans le classement des cantons avec les loyers moyens les plus élevés, le canton de Vaud occupe le 9e rang sur 26. Les écarts intercantonaux sont marqués. Avec 1573 francs, le canton de Genève affiche le loyer moyen le plus élevé parmi les cantons limitrophes du canton de Vaud. Les cantons de Fribourg, du Valais et de Neuchâtel, avec respectivement 1328 francs, 1227 francs et 1091 francs, présentent des montants plus faibles.

+13 % EN NEUF ANS

Entre 2015 et 2024, les loyers du canton de Vaud ont connu une augmentation progressive et régulière. En 2015, le loyer moyen s'établissait à 1292 francs et atteint 1465 francs en 2024, soit une hausse de 173 francs (+13 %)[1] [F2]. Au niveau suisse, l'évolution du loyer moyen est comparable. Il passe de 1306 francs à 1485 francs sur la même période (soit +179 francs, +14 %).

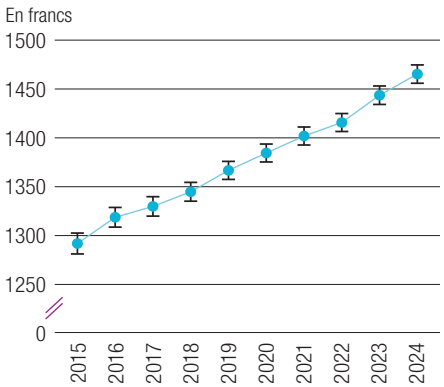
A titre de comparaison, l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), principal baromètre du coût de la vie, a progressé

[F1] STATUTS D'OCCUPATION DU LOGEMENT, VAUD, 2024



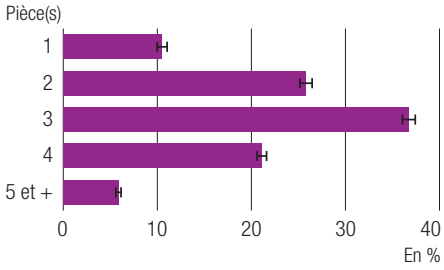
[1] *Coopérateur·trice.*
[2] *Logement mis à disposition gratuitement par un membre de la famille ou un employeur, logement de service (par ex. logement de concierge), droit d'usufruit, bail à ferme.*

[F2] LOYER MOYEN, VAUD



I Intervalle de confiance à 95 %

[F3] MÉNAGES DE LOCATAIRE SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, VAUD, 2024



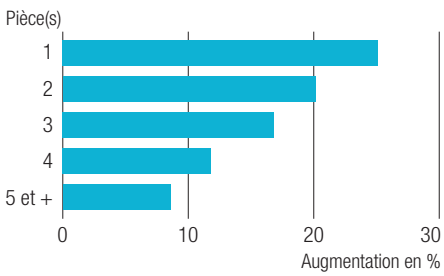
H Intervalle de confiance à 95 %

[T1] LOYER MOYEN SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, VAUD

Nombre de pièce(s)	2015		2024	
	Loyer moyen	± en francs[1]	Loyer moyen	± en francs[1]
1 pièce	716	13	896	15
2 pièces	997	11	1198	12
3 pièces	1264	11	1477	11
4 pièces	1616	18	1807	17
5 pièces et +	2173	59	2359	45

[1] *Intervalle de confiance à 95 %.*

[F4] AUGMENTATION DU LOYER MOYEN SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, VAUD, 2015-2024



Définitions

*Le **loyer mensuel net** relevé correspond au loyer du logement, hors charges (chauffage, eau chaude, etc.) et hors location de garage ou de place de stationnement.*

*Le **loyer mensuel au m²** correspond au rapport entre la somme des loyers et la surface totale des logements concernés. Il constitue un indicateur synthétique du niveau des loyers, pondéré par la surface des logements.*

*Le **nombre de pièces** comprend toutes les pièces d'habitation formant le logement telles que séjours, chambres à coucher, etc. Ne sont pas comptées comme des pièces d'habitation: les cuisines, les salles de bain, les douches, les toilettes, les réduits, les corridors, les demi-pièces, les vérandas, ainsi que toute pièce d'habitation supplémentaire située en dehors du logement.*

*La **durée de location** correspond au nombre d'années écoulées depuis que le ménage occupe le logement, soit depuis la signature du premier bail par la personne du ménage y résidant depuis le plus longtemps.*

*Les **unités spatiales statistiques de base de deuxième niveau** découpent l'ensemble du territoire suisse en zones d'environ 10 000 habitants. La classification originale de l'OFS a été légèrement modifiée de manière à regrouper les unités infracommunales en une seule entité par commune. La classification retenue comprend ainsi 59 unités spatiales, correspondant soit à des communes, soit à des regroupements de petites communes.*

de 7,8 % sur la même période. Parmi les postes de dépenses de l'indice, les loyers ont connu l'une des plus fortes hausses (+12,9 %). Parallèlement, le salaire médian brut vaudois est passé de 6226 à 6806 francs entre 2014 et 2024, soit une augmentation de 9,3 % (+580 francs). En résumé, les loyers vaudois ont augmenté plus rapidement que l'ensemble des prix et que les salaires.

PLUS LE LOGEMENT EST PETIT, PLUS LE LOYER AUGMENTE

Les ménages locataires occupent principalement des logements de taille intermédiaire, notamment des trois pièces (voir définitions). En effet, parmi les 253 600 ménages de locataires que compte le canton, 93 170, soit 37 % du total, occupent un logement de trois pièces [F3]. La part des ménages occupant des deux pièces s'élève à 26 %, tandis que 21 % résident dans des appartements de quatre pièces. 11 % des ménages vivent dans des une pièce et les logements de cinq pièces ou plus représentent une part plus marginale (6 %).

Cette répartition des ménages locataires selon le nombre de pièces de leur logement met en perspective la place qu'occupe chacune de ces catégories dans le parc locatif cantonal. Cela constitue un repère utile pour l'analyse des écarts de loyers selon la taille des logements.

Les différences de loyers sont marquées selon le nombre de pièces. Plus le logement compte de pièces, plus le loyer est élevé. En 2024, les logements d'une pièce coûtent en moyenne 896 francs. Le loyer moyen est de 1477 francs pour les trois pièces et de 2359 francs pour les cinq pièces et plus [T1].

Sur la période étudiée, les loyers ont augmenté, quelle que soit la taille des logements. Entre 2015 et 2024, la hausse absolue des loyers s'établit à 201 francs pour les deux pièces, 213 francs pour les trois pièces et 191 francs pour les quatre pièces. Toutefois, en termes relatifs, la progression est inversement proportionnelle à la taille du logement: plus l'appartement est petit, plus l'augmentation est marquée. Ainsi, sur cette période, les loyers des une pièce ont progressé de 25 %, contre seulement 12 % pour les appartements de quatre pièces [F4].

La hausse plus marquée des loyers pour les petits logements s'explique notamment par une rotation plus fréquente des ménages. La durée moyenne d'occupation y étant plus courte que dans les grands logements, les baux y sont renouvelés plus régulièrement. Par conséquent, les loyers pratiqués dans ces petits appartements s'approchent plus rapidement des prix sur le marché.

PETITS LOGEMENTS, MÈTRE CARRÉ PLUS CHER

Le loyer au m² selon le nombre de pièces permet de prendre en compte la surface du logement et le nombre de pièces dans un seul indicateur synthétique. Fait marquant, les petits logements affichent des loyers au m² significativement plus élevés que les grands logements. Le prix au m² plus élevé des petits appartements s'explique notamment par une densité d'équipements plus forte. Les coûts fixes, tels que ceux liés aux équipements de cuisine, de salle de bains, etc., y pèsent proportionnellement plus lourd. A cela s'ajoute, comme indiqué plus haut, une durée de location plus courte. Celle-ci implique un rapprochement plus fort entre ces loyers et les prix actuels sur le marché. Ainsi, les une pièce se louent environ 25,2 francs au m², tandis que les deux pièces avoisinent 21,2 francs au m², les trois pièces 18,9 francs au m² et les logements de quatre pièces descendent à environ 17,5 francs au m² [F5].

Entre 2015 et 2024, le loyer au m² a progressé bien plus vite pour les petits appartements que pour les grands. Outre le poids des coûts fixes et la rotation plus importante, cette dynamique est soutenue par la structure de l'offre récente. Les nouvelles constructions privilégient les deux et trois pièces, ce qui participe à l'augmentation du loyer moyen observé pour ces catégories de logements.

1673 FRANCS POUR UN TROIS PIÈCES

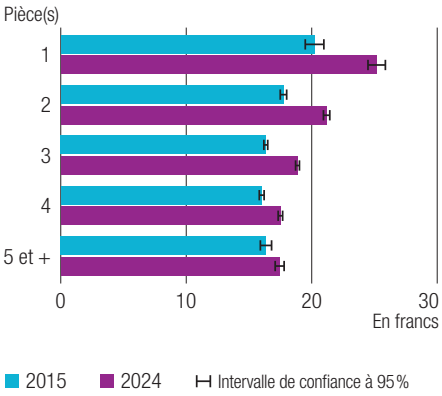
Les ménages récemment installés paient nettement plus cher que les locataires de longue date, quelle que soit la taille du logement. Plusieurs facteurs peuvent expliquer les écarts de loyers observés selon la durée de location. Les logements neufs, dont les loyers sont généralement plus élevés, sont mécaniquement associés à des durées d'occupation plus courtes. Par ailleurs, les logements récemment remis sur le marché peuvent avoir fait l'objet d'une réévaluation de leur loyer, par exemple, lorsqu'ils ont bénéficié de travaux de rénovation à l'occasion d'un changement de locataire. Les loyers des logements occupés depuis un an ou moins peuvent être considérés comme un indicateur des loyers au plus proche du marché. En 2024, le loyer moyen d'un logement de trois pièces occupé depuis un an ou moins s'élève à 1673 francs. Il atteint 1639 francs pour les ménages installés depuis 1 à 4 ans, 1522 francs pour ceux présents depuis 5 à 9 ans, 1348 francs pour une ancienneté de 10 à 19 ans et 1092 francs pour les locataires occupant leur logement depuis 20 ans ou plus [F6]. Entre les durées d'occupation les plus courtes et les plus longues, l'écart atteint 581 francs, soit 53 %.

Les différences de loyer entre nouveaux et anciens locataires tendent à s'accentuer avec la taille du logement. Les petits logements affichent en effet des loyers relativement élevés, même lorsqu'ils sont occupés depuis de nombreuses années. Ainsi, l'écart est de 285 francs pour les logements d'une pièce (42 %), contre 771 francs pour les logements de quatre pièces (57 %).

Ce phénomène s'explique principalement par une rotation plus rapide dans les une pièce, souvent occupés par des personnes seules avant une éventuelle mise en couple et un déménagement vers des logements plus grands. Cette fréquence de changement de locataire maintient les loyers proches des prix du marché. A l'inverse, les grands appartements, généralement occupés plus longtemps, voient leurs loyers s'éloigner progressivement de la réalité du marché jusqu'à ce qu'un changement de locataire provoque une réévaluation de ceux-ci.

Toutefois, cette dynamique n'est pas la seule en jeu. La localisation joue également un rôle crucial. Les petits logements sont principalement localisés dans les centres où les loyers y sont plus élevés qu'en périphérie.

[F5] LOYER AU M² SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, VAUD, 2015-2024



Description de la source de donnée

Les informations sur les conditions d'habitation et les loyers sont issues d'une enquête annuelle par échantillonnage réalisée par l'Office fédéral de la statistique, le Relevé structurel (RS) ainsi que des données complémentaires issues de la Statistique sur les bâtiments et les logements (StatBL). Le RS fait partie du système fédéral de recensement de la population. Quelque 6 % de la population vaudoise est interviewée chaque année, soit un peu moins de 40 000 personnes. L'univers de base du RS comprend toutes les personnes de la population résidante permanente en résidence principale, âgées d'au moins quinze ans et vivant dans un ménage privé. Par exemple, la population étudiante inscrite dans le canton en résidence secondaire n'est pas incluse dans le périmètre d'analyse.

DES LOYERS PLUS ÉLEVÉS SUR L'ARC LÉMANIQUE

D'importantes disparités territoriales de loyers existent au sein du canton de Vaud (selon les unités spatiales statistique de base de deuxième niveau, voir définitions) [F7]. Les loyers au m² les plus élevés se concentrent principalement sur l'arc lémanique, en particulier dans les régions de Coppet (23,8 francs) et de Nyon (22 francs), sous l'influence notamment de l'agglomération du Grand Genève. Des loyers au m² élevés sont également observés dans l'agglomération lausannoise (20,3 francs pour la commune de Lausanne) ainsi que sur la Riviera (19,5 francs pour la commune de Vevey). A l'opposé, avec 17,1 francs, la commune d'Yverdon-les-Bains présente des niveaux de loyers sensiblement inférieurs à ceux observés sur l'arc lémanique, malgré son rôle de centre urbain régional. Les prix tendent à diminuer à mesure que l'on s'éloigne du lac Léman et des centres d'agglomération. Les régions rurales, périphériques et de montagne présentent, dans l'ensemble, les loyers au m² les plus bas du canton. Par exemple, le loyer au m² s'élève à 15,1 francs dans la commune de Payerne et 12,6 francs dans la région de Sainte-Croix.

Cette répartition souligne l'importance du contexte urbain et de l'accessibilité dans la détermination des loyers. La proximité des principaux pôles d'emploi et de services,

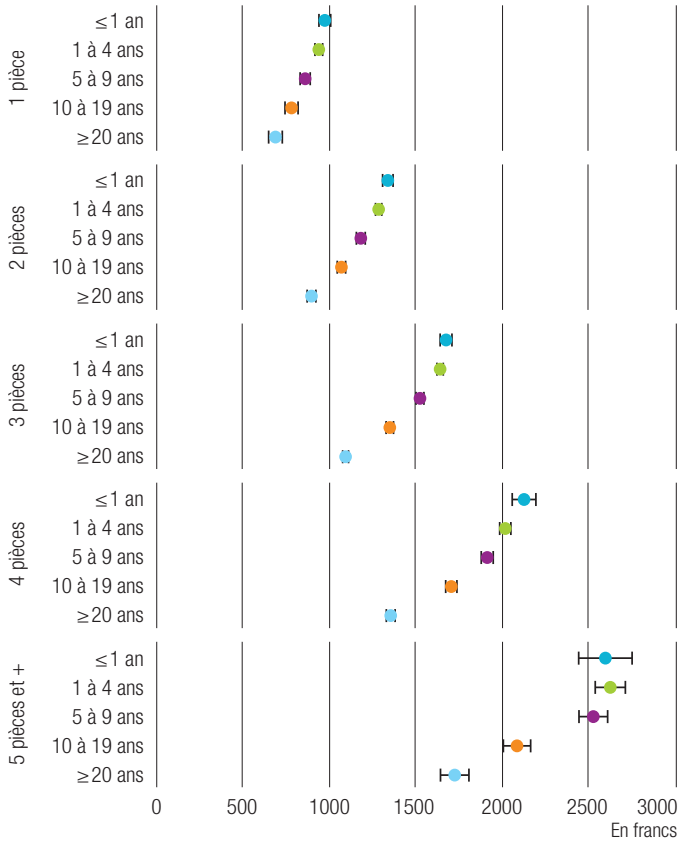
ainsi que leur bonne desserte par les réseaux de transport, s'accompagnent généralement de niveaux de loyers plus élevés. De plus, cette répartition est aussi le reflet des caractéristiques des logements dans les centres. Dans les villes, les appartements sont généralement plus petits et comme évoqué précédemment, plus les logements sont petits, plus le loyer au m² est élevé. En outre, les centres urbains attirent des ménages plus mobiles que dans les zones rurales. Le développement important de logements neufs dans l'Ouest lausannois ces dernières années contribue également aux niveaux de loyers observés.

Cette analyse met en évidence d'importantes disparités de loyers selon les caractéristiques des logements, leur localisation et la durée de location. Toutefois, d'autres déterminants du loyer, comme la période de construction n'ont pas été pris en compte. De plus, l'analyse développée ici ne permet pas de mettre en regard les attributs des logements avec la situation économique des ménages. En effet, le Relevé structurel, source utilisée dans cette publication, ne fournit pas d'informations sur leurs revenus ou leur fortune. La prise en compte de ces dimensions permettrait notamment d'étudier les différences de loyers selon les caractéristiques socio-économiques des ménages et d'évaluer la place qu'occupe le logement dans leur budget. Cette question dépasse le cadre de la présente publication et pourrait faire l'objet d'une prochaine étude.

[1] Les dernières données à disposition datent de 2024. Nous avons choisi ici de montrer l'évolution depuis 2015 afin de mettre en perspective l'évolution du loyer sur suffisamment d'années. Bien que le Relevé structurel existe depuis 2010, la question sur les loyers et la méthode d'échantillonnage ont été affinées en 2015. C'est pourquoi les analyses ne remontent pas avant 2015.

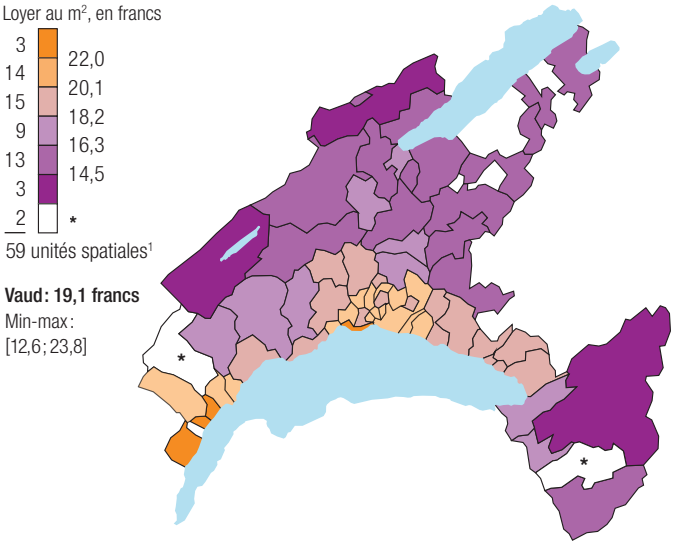
Source des données : OFS, Relevé structurel (RS), Statistique des bâtiments et des logements (StatBL), Enquête suisse sur la structure des salaires (ESS) et Indice suisse des prix à la consommation (IPC).

[F6] LOYER MOYEN SELON LA DURÉE DE LOCATION ET LE NOMBRE DE PIÈCES, VAUD, 2024



⊢ Intervalle de confiance à 95 %

[F7] LOYER AU M², VAUD, 2024



[1] Unités spatiales statistiques de base de deuxième niveau.

***Note:** les résultats marqués d'un astérisque (*) ne sont pas affichés car leur intervalle de confiance à 95 % indique une marge d'erreur supérieure à 10 %.*

Pour en savoir plus

- Conditions d'habitations
- Relevé structurel
- Glossaire

Statistique Vaud est signataire de la Charte de la statistique publique de la Suisse et s'engage notamment à respecter les principes fondamentaux d'indépendance, d'objectivité et de transparence.

© Statistique Vaud | Département de l'agriculture, de la durabilité et du climat et du numérique | Rue de la Paix 6 | 1014 Lausanne | T +41 21 316 29 99 | info.stat@vd.ch | **www.vd.ch/statvd**
Rédaction : Julien Nagel | Responsable d'édition : Sylviane Brandt | Responsable de publication : Carole Martin | Mise en page : Statistique Vaud