

# Les champs d'investigations et de contributions

Constats et indicateurs



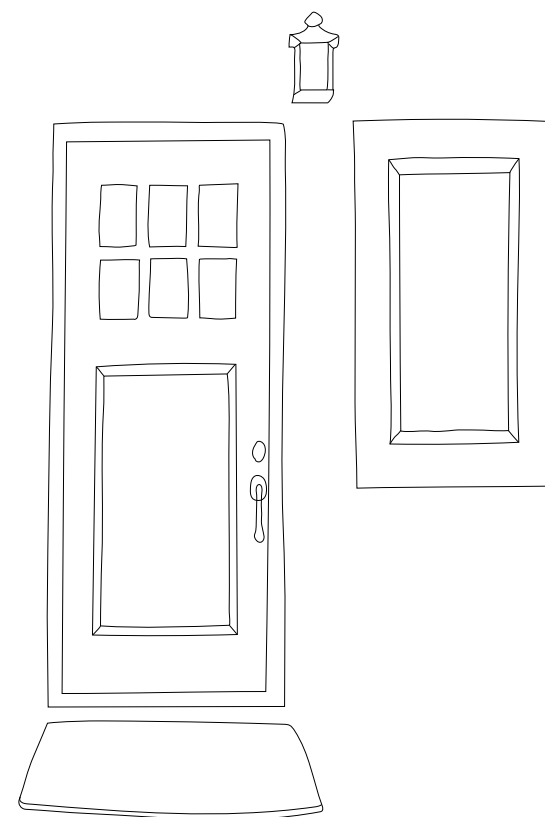
La situation de pénurie de logements dans laquelle se trouve le canton de Vaud depuis plus de 25 ans est le résultat d'une conjonction de facteurs dont l'évolution est mesurée.

Parmi ceux-ci, on peut citer: le dynamisme économique du canton de Vaud, les disparités régionales en termes de production de logements, la disponibilité des terrains à bâtir, ou encore, l'ampleur de la production de logements d'utilité publique (LUP).

L'évaluation de ces indicateurs permet de poser un certain nombre de constats relatifs à la pénurie de logements dans le canton.

## Constats et Indicateurs

### 1. Contexte



Le marché immobilier vaudois est caractérisé par une pénurie structurelle persistante de logements résultant d'un déséquilibre marqué entre une offre insuffisante et une demande croissante liée à la bonne santé économique du canton et à l'accroissement de sa population qui en résulte. Ainsi, le taux de vacance reste inférieur à 1%, bien en dessous du seuil d'équilibre de 1,5%, ce qui reflète un marché tendu dans une large part du territoire cantonal.

La pénurie perdure malgré un contexte de taux hypothécaires historiquement bas, ce qui tend à confirmer que les causes principales de cette situation sont liées aux facteurs qui ralentissent la production de logements dans le canton de Vaud: disponibilité effective du foncier, complexité des procédures, et contexte d'acceptabilité populaire des projets. Cette situation entraîne une hausse continue des loyers et réduit l'accessibilité au logement, particulièrement pour les ménages à revenus modestes et moyens.

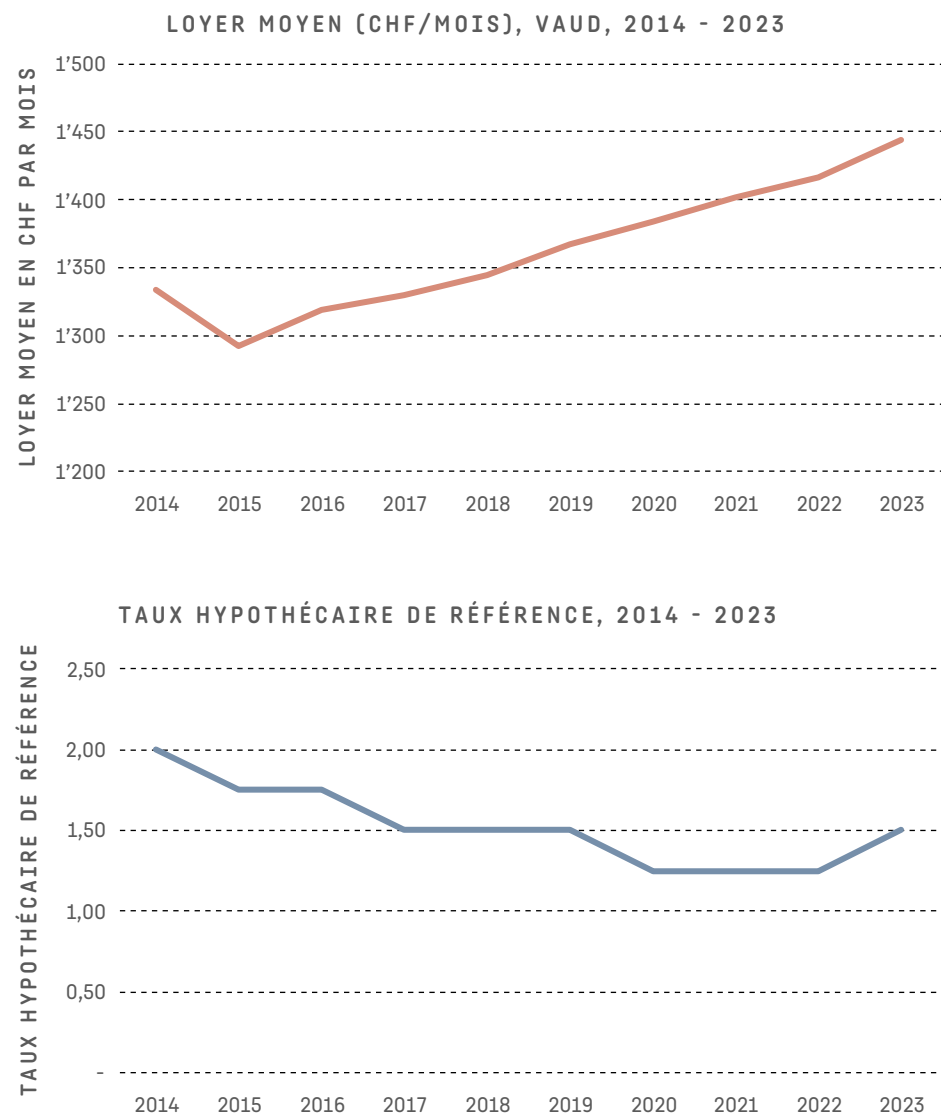
Un dispositif légal destiné à favoriser l'accroissement du parc cantonal de logements d'utilité publique (LUP) existe, mais ces outils, potestatifs, sont insuffisamment mobilisés. Notons cependant que ces outils sont avant tout des mesures d'accessibilité au marché du logement pour une partie congrue de la population, provoqués par une pénurie persistante.

Dans ce contexte, la priorité absolue est d'accélérer la production de logements en dépassant significativement le rythme actuel pour combler le déficit et viser le taux de vacance de 1,5%.

## 2. Ce qu'il faut retenir

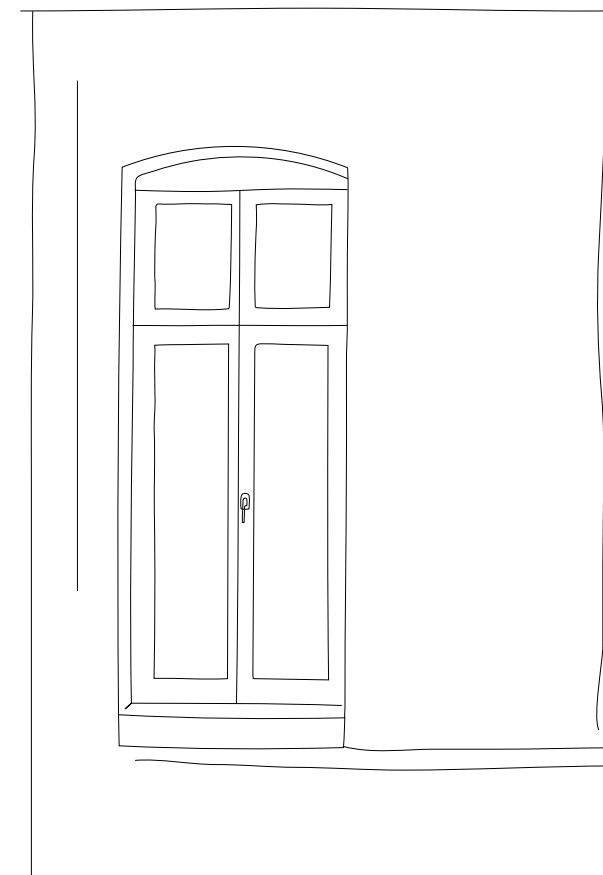
## Évolution du loyer moyen et du taux hypothécaire de référence

Source: (haut) OFS, Relevé structurel et Statistique des bâtiments et des logements, (bas) Office fédéral du logement (OFL)



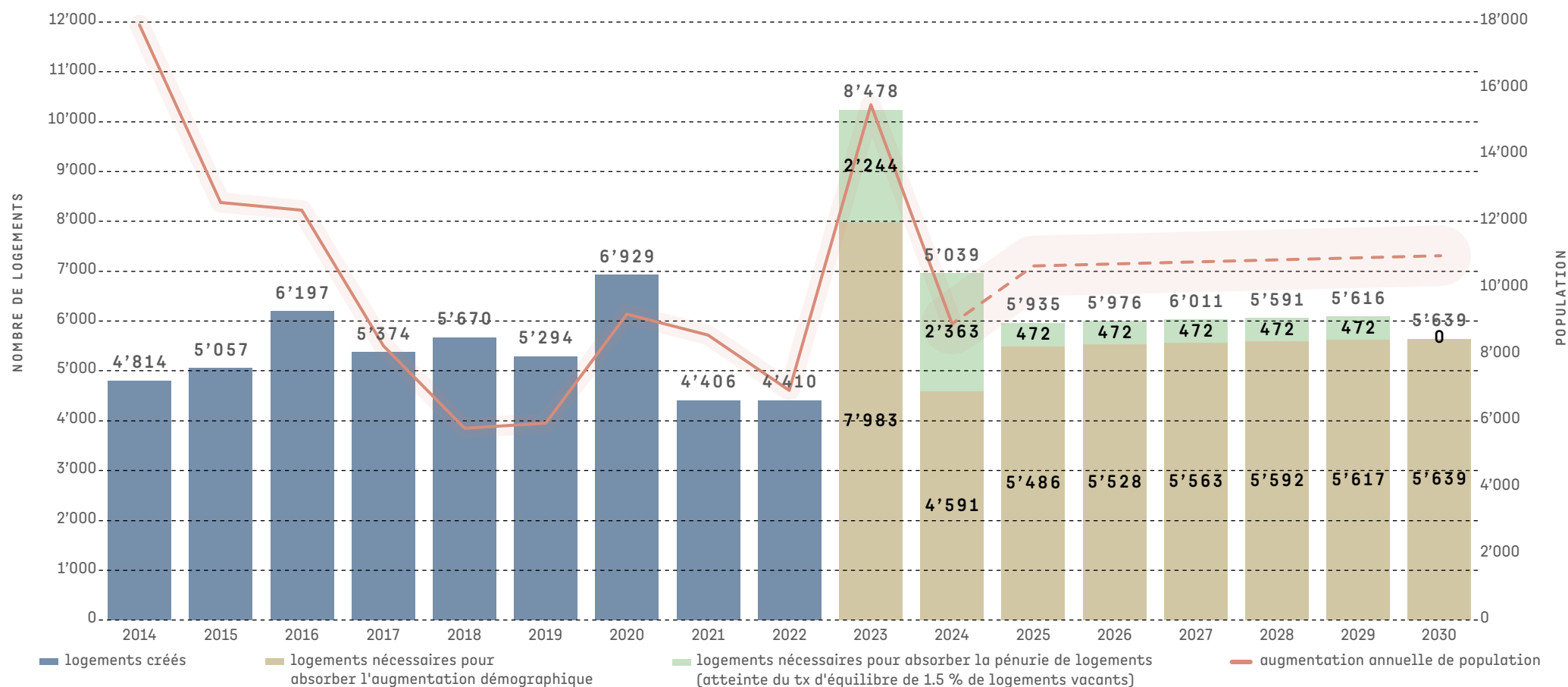
## Une croissance démographique soutenue nourrie par le dynamisme économique du canton

- La population du canton de Vaud totalise environ 855'000 habitants en 2024, poursuivant une **croissance quasi continue depuis 2014** (environ +95 000 habitants en 10 ans). De même, l'évolution de la structure de la population va fortement varier ces prochaines décennies avec une proportion croissante de seniors.
- Le **faible taux de chômage**, combiné aux **perspectives favorables de croissance de l'emploi** génèrent une demande additionnelle pour les travailleurs qualifiés et les jeunes actifs, moteurs de la croissance démographique.
- La croissance annuelle est constante mais variable (entre 6'000 et 12'000 habitants par an). Sur cette base, les projections futures s'inscrivent dans le scénario démographique «moyen» qui porte la population du canton à environ **1 million d'habitants en 2040**. Notons que la Romandie, Vaud en tête, connaît la plus forte croissance démographique suisse.
- On constate une **forte attractivité de la région lausannoise** (plus forte croissance absolue en 2024). Les districts comme Aigle et Broye-Vully, seuls districts à ce jour où la situation de pénurie n'est pas décrétée, font l'objet de la croissance relative la plus importante, probablement en raison de loyers plus accessibles.



## 3. Constat et enjeux principaux

## Production de logements, Vaud, 2014 - 2022, et logements nécessaires pour absorber l'évolution démographique et la pénurie de logements d'ici 2030



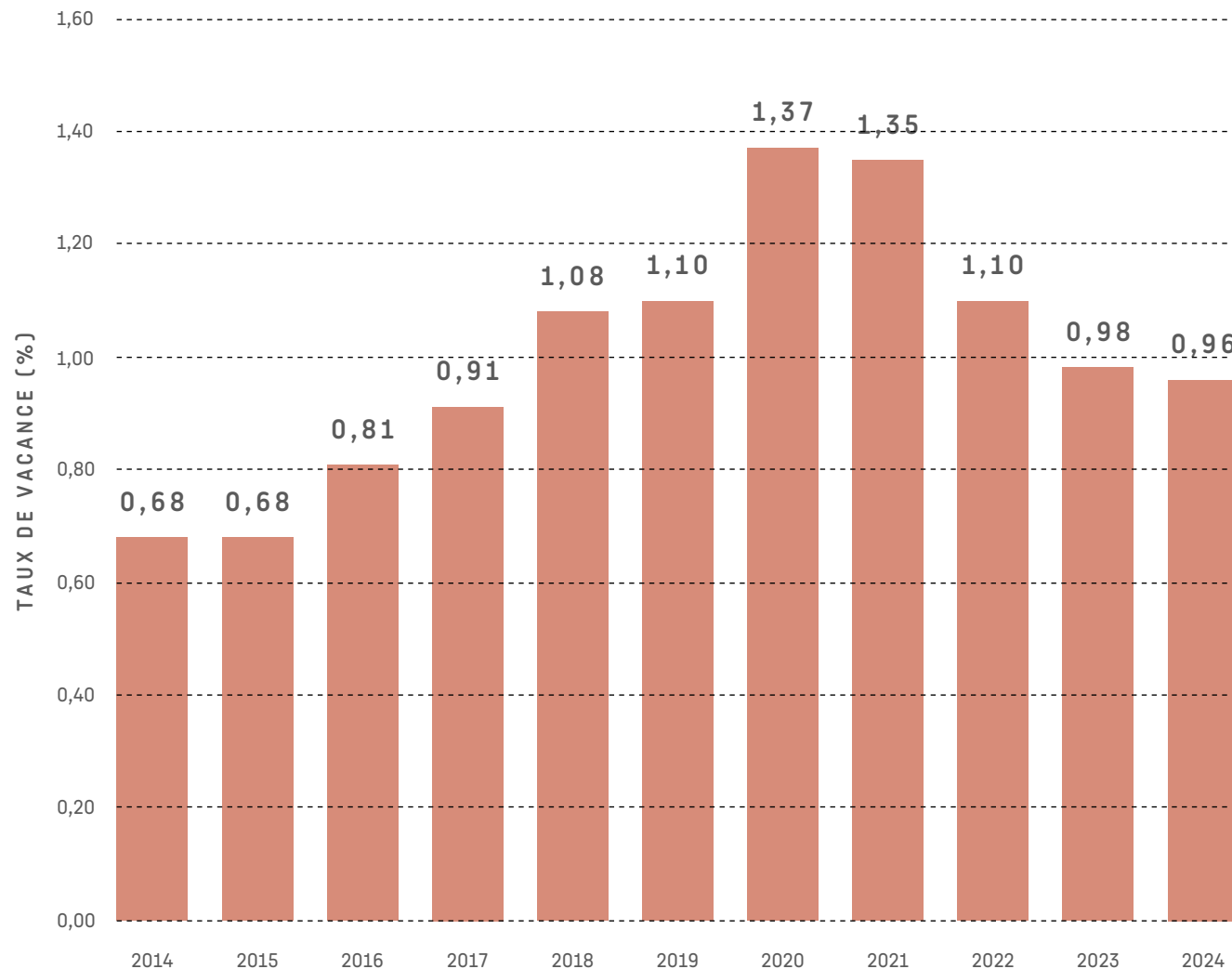
## Une production de logements insuffisante

La construction de logements progresse, mais reste bien inférieure aux besoins structurels, ne permettant ainsi ni de répondre à la croissance démographique, ni de rééquilibrer le marché locatif qui est en situation de pénurie avec un taux de logements vacants inférieur à 1%.

- Malgré des taux hypothécaires historiquement bas par le passé, les loyers continuent d'augmenter. Cette décorrélation souligne la prédominance du facteur «pénurie» sur le marché locatif.
- La production devrait s'élever à environ 5'500 - 6'000 logements/an (alors qu'elle était d'environ 5'300 logements/an ces dix dernières années et de 4'400 logements/an en 2021 et 2022) pour répondre à la croissance démographique et atteindre un taux de logements vacants équilibrés de 1,5% d'ici 2030.

## Taux de logement vacants en %, Vaud, au 1<sup>er</sup> juin, 2014 - 2024

Source: Office fédéral de la statistique / Statistique Vaud, Dénombrement des logements vacants



## Des réserves foncières théoriquement suffisantes mais pas nécessairement bien localisées, et difficiles à mobiliser

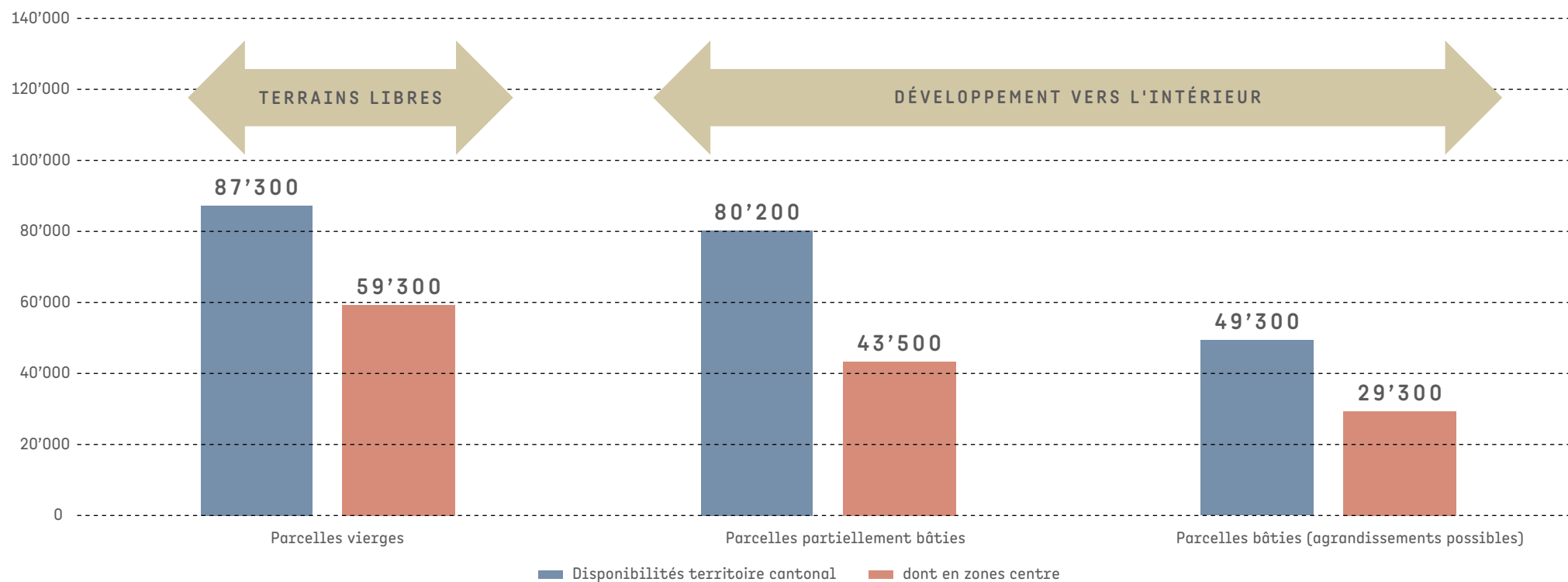
Le territoire vaudois disposerait théoriquement de quoi loger jusqu'à 216'800 nouveaux habitants dans les zones à bâtir, dont 132'000 situés dans les centres, c'est-à-dire les secteurs les plus pertinents pour accueillir cette croissance démographique.

→ Toutefois, en tenant compte uniquement des parcelles planifiées et libres de construction, ce potentiel situé dans les centres se réduit à 59'300 habitants (87'000 sur l'ensemble du canton).

- Pour mémoire, la croissance de population cantonale à 2040 s'élève à environ +150'000 habitants.
- La thésaurisation de parcelles avec droits à bâtir représente un enjeu supplémentaire pour la disponibilité foncière en vue de la construction de logements. L'outil prévu dans la LATC pour lutter contre la thésaurisation des terrains ne déploiera ses effets que dans quelques années (7 à 12 ans après l'entrée en force des nouveaux plans d'affectation).

### 3. Disponibilités foncières selon le PDCn, Capacité d'accueil en nouveaux habitants [hab.]

Source: Office fédéral de la statistique / Statistique Vaud,  
Dénombrement des logements vacants



## Logements d'utilité publique (LUP): des outils en place mais sous-utilisés

Le cadre juridique existe pour orienter le marché vers plus de logements abordables, depuis la loi sur le logement de 1975 (facilités de financements, abaissement de charges) jusqu'à la LPPPL de 2016 (quotas, bonus, droit de préemption).

→ Quantitativement, le parc total de LUP en 2024 (regroupant LLM, LLA, LP/LADA, LE) s'élève à 12'005 unités, soit moins de 3% du nombre total des logements sur le canton, et 4% du parc locatif. À noter que les statistiques sur les LUP incluent les logements planifiés, certains n'étant donc pas encore construits.

→ Depuis l'entrée en vigueur de la LPPPL (2018), le parc de logements reconnus d'utilité publique a progressé de 3'508 unités, soit 500 unités l'an en moyenne. Le rythme de nouveaux logements reconnus d'utilité publique par l'Etat était en moyenne moitié moins élevé avant 2018 (256 unités l'an).

→ Parmi les 3'508 LUP reconnus entre 2018 et 2024, seuls 178 proviennent du droit de préemption, en vigueur depuis 2020.

→ À l'avenir, la croissance des LUP résultera principalement des mesures communales de quota et d'octroi de bonus pour la construction. A ce jour, une minorité de communes utilise activement ces leviers: seules 26 communes ont fixé des quotas de LUP dans leur plan d'affectation, et 25 communes ont introduit des bonus pour la construction de LUP), elles représentent néanmoins 40% de la population vaudoise.

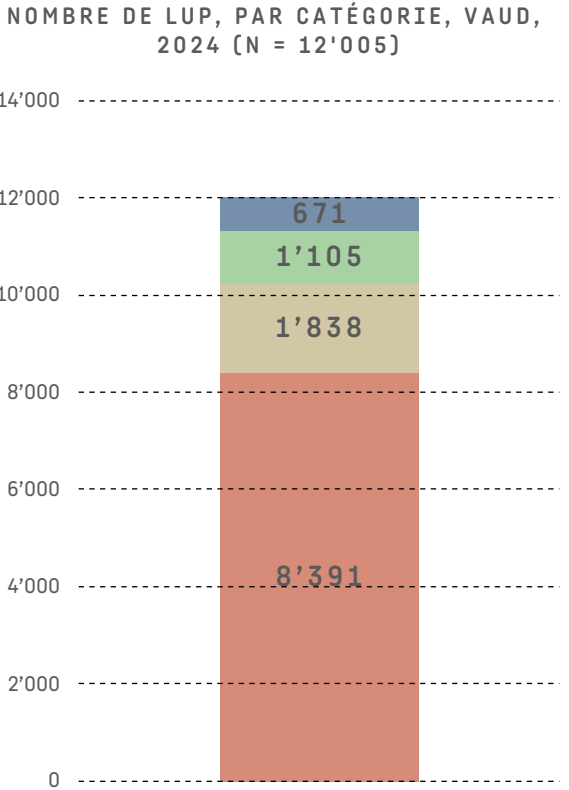
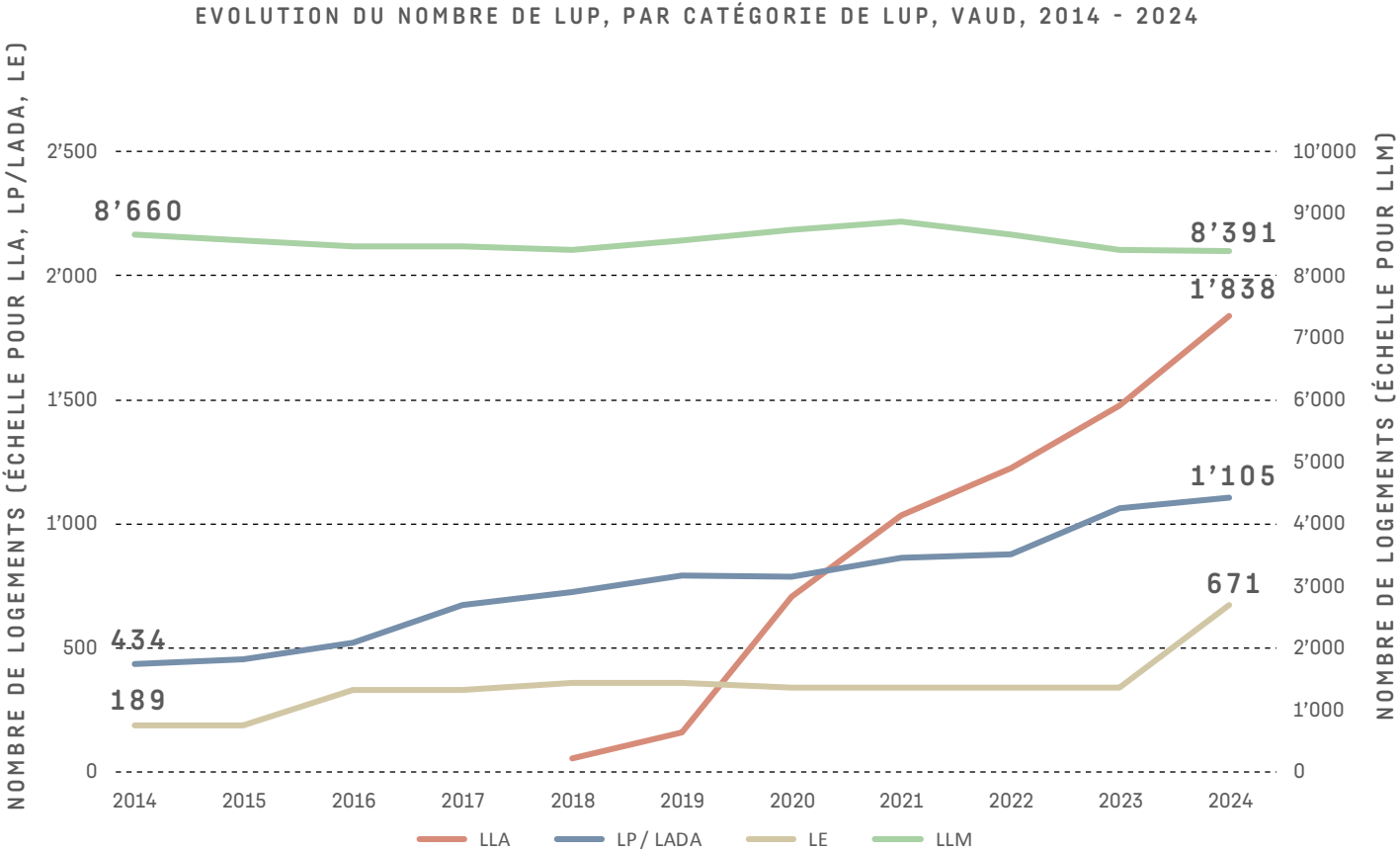
→ Si ces outils sont encore sous-utilisés, on constate cependant une évolution déjà croissante des logements à loyers abordables (LLA), tandis que la construction de nouveaux logements à loyers modérés (LLM), destinés aux plus faibles revenus, est de moins en moins effective.

→ L'attrait des hautes écoles vaudoises influence les besoins en logements pour étudiants (LE). En 2024, le nombre de LUP reconnus d'utilité publique (813 LUP) a augmenté de 60% par rapport à 2023 (502 LUP). Cette augmentation est essentiellement due aux reconnaissances d'utilité publique octroyées dans le cadre d'un projet de logements étudiants de grande envergure. Sans tenir compte de ce projet particulier, la création de nouveaux LUP est restée stable par rapport à l'année précédente.

→ D'ici 2040, une personne sur cinq aura plus de 65 ans, et d'ici 2050, le nombre de personnes de plus de 80 ans doublera, entraînant des enjeux majeurs pour l'hébergement des seniors. Le nombre de logements protégés (LP), renommés «LADA» (logements adaptés avec accompagnement) est d'environ 1'700 (75 nouveaux LP/LADA par année depuis 2018).

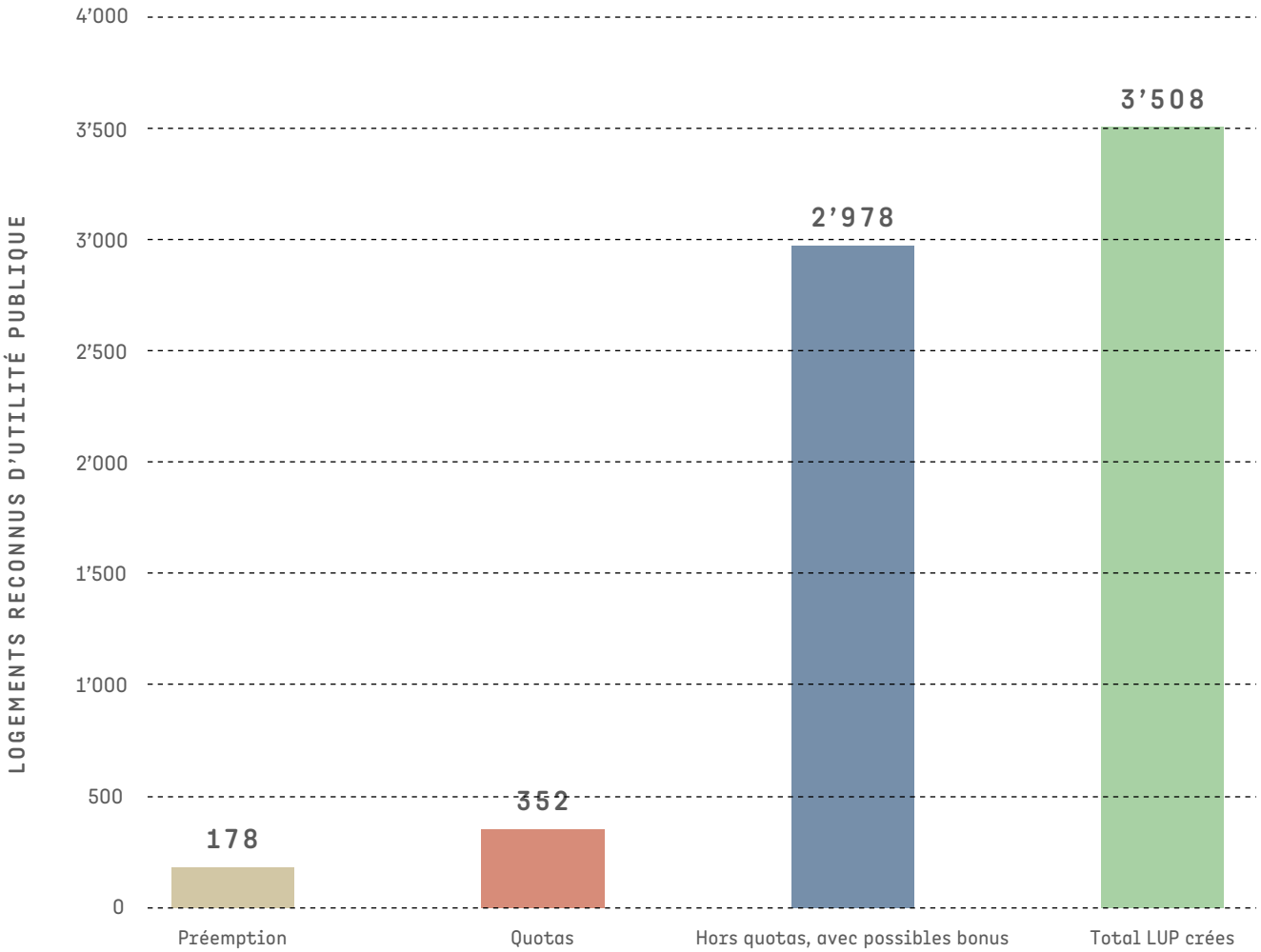
Evolution du parc de LUP, depuis l'entrée en vigueur de la LPPPL, par catégorie de LUP

Source : DGTL

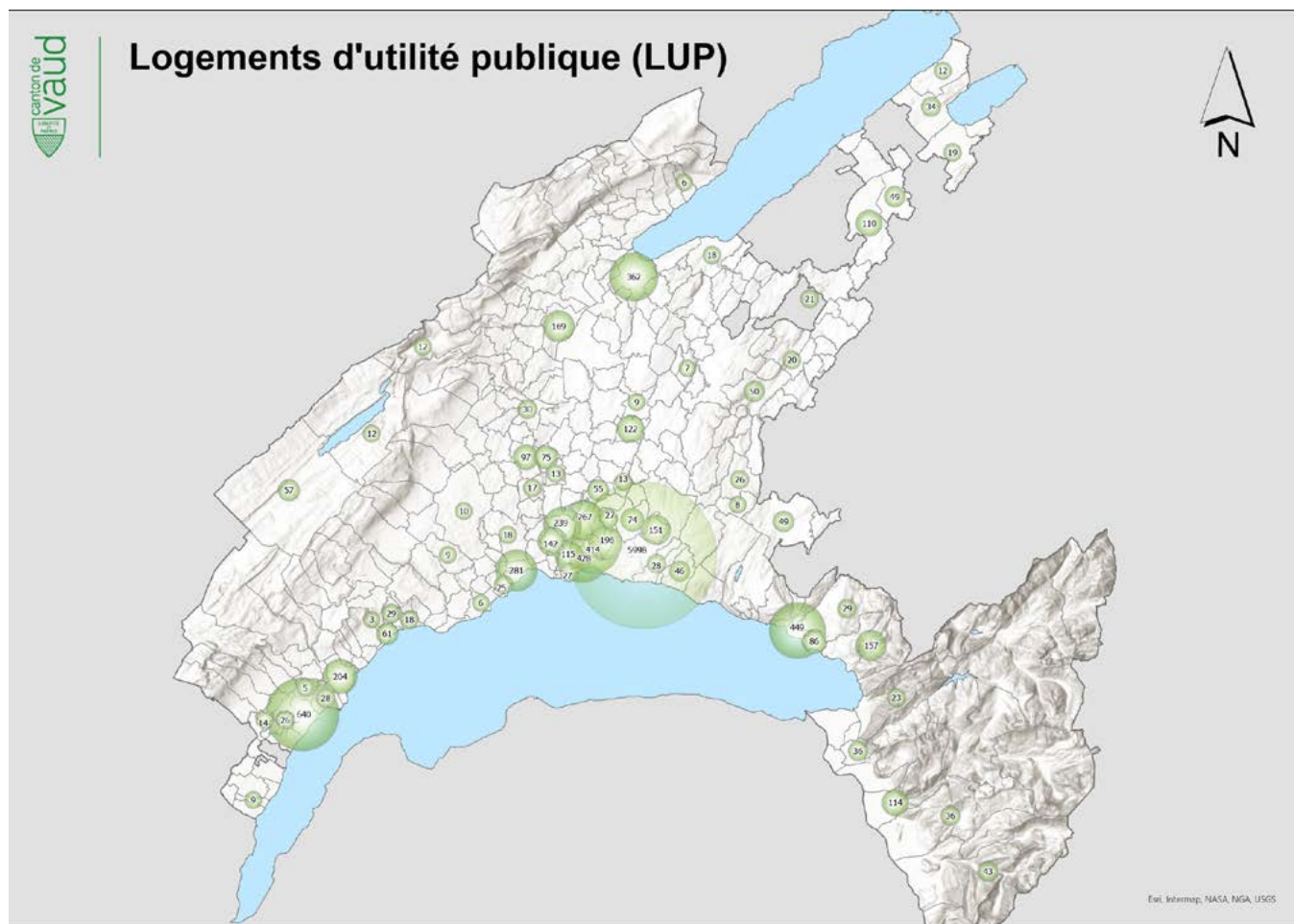


Nombre de LUP créés depuis l'entrée en vigueur de la LPPPL, en fonction des outils LPPPL mobilisés, Vaud, 2018 - 2024

Source : DGTL



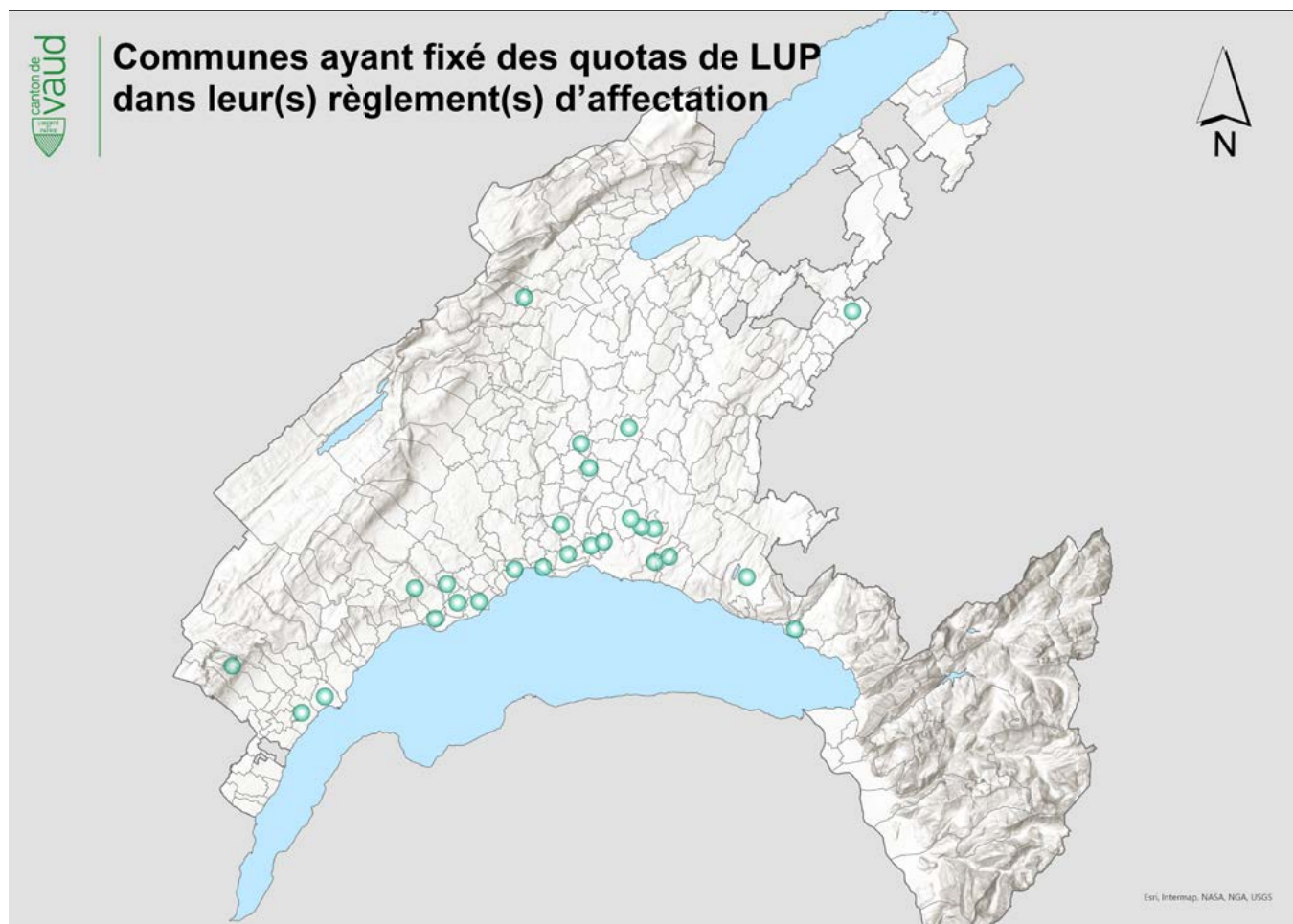
## Logements d'utilité publique (LUP)



Nombre de LUP reconnus après  
l'exercice du droit de préemption  
au sens de la LPPPL



Communes ayant fixé des quotas de LUP dans leur(s) règlement(s) d'affectation



## Des logements en propriété inaccessibles

Seuls 30.1 % des ménages dans le canton de Vaud sont propriétaires de leur logement. Ce taux de propriété varie considérablement selon les districts (Gros de Vaud: 50.5 %; Lausanne: 12.8 %).

- La coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCH) facilite l'accession à la propriété via un système de cautionnement soutenu par le Canton, mais la hausse des prix immobiliers limite de plus en plus son utilisation.
- Seuls trois dossiers ont été ouverts en 2024 (moyenne sur les dix dernières années: quatre dossiers par an).

