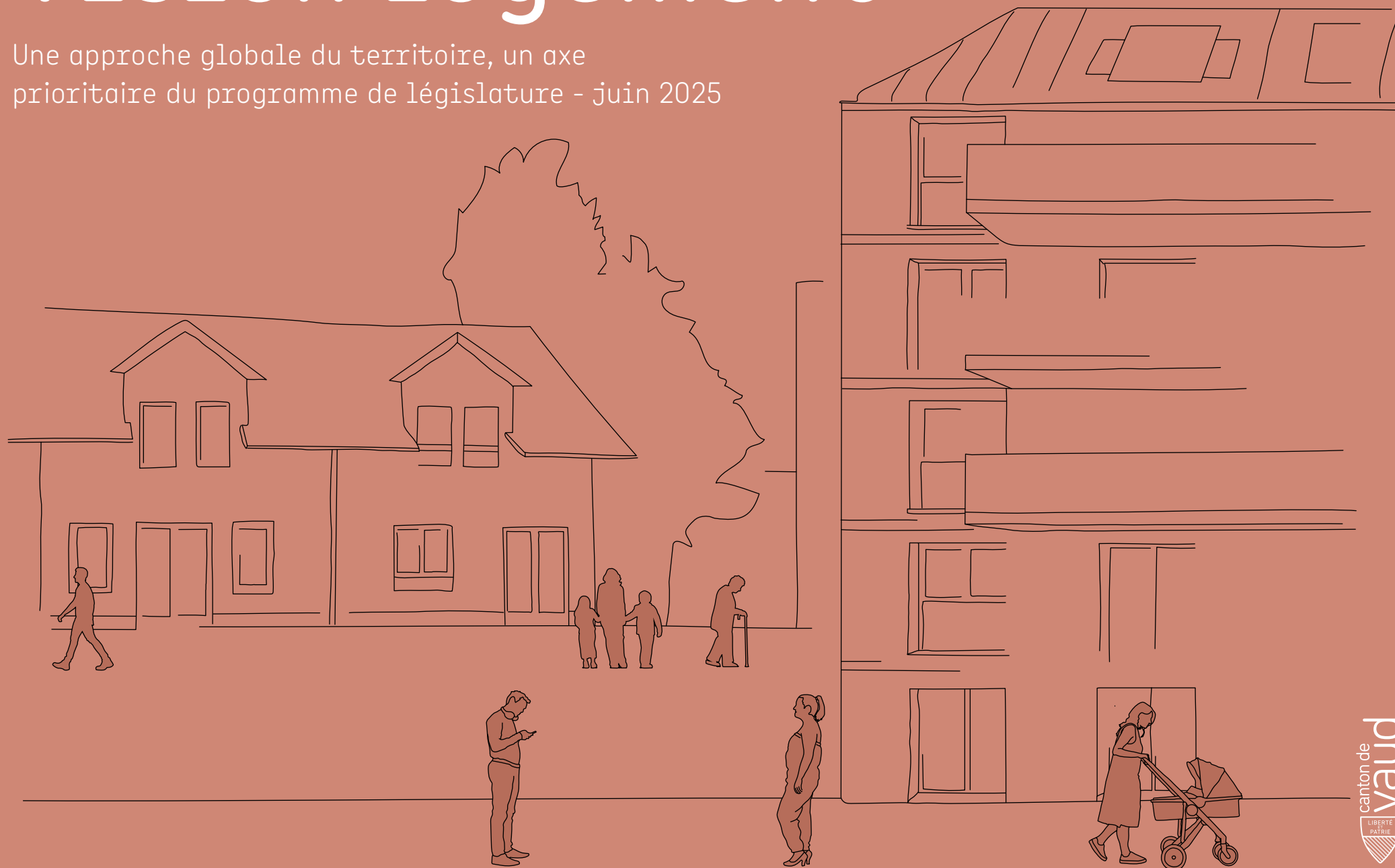


Vision logement

Une approche globale du territoire, un axe
prioritaire du programme de législature - juin 2025



Éditorial

→ P.4

Vision logement

→ P.6

Constats et enjeux

→ P.8

Méthodologie de travail

→ P.9

Quatre axes de travail

→ P.11

Axe 1

→ P.12

Simplifier les procédures pour accélérer
la production de logements

Axe 2

→ P.13

Mobiliser le foncier et flexibiliser
le cadre réglementaire

Axe 3

→ P.14

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

Axe 4

→ P.15

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

Les champs d'investigations et de contributions

→ P.16

Constats et indicateurs

→ P.17

Étude Logement

→ P.33

Table-ronde fédérale

→ P.39

Table-ronde vaudoise

Aménagement, procédure, accessibilité

→ P.45

Communication

→ P.52

Missions de la SVL

→ P.56

Interventions
parlementaires

→ P.61

Sommaire

Éditorial

Notre canton se trouve dans une situation particulièrement tendue sur le marché du logement en raison d'un contexte de pénurie qui s'aggrave. Cette situation se nourrit d'un double problème. Quantitatif d'abord avec une production annuelle de logements insuffisante et, ensuite, qualitatif avec un manque d'offre adaptée aux besoins de la population. Face à cette réalité qui pèse de tout son poids sur la population du canton, nous avons engagé des travaux multidisciplinaires et collaboratifs pour dégager une Vision logement avec pour objectif d'identifier des axes de travail devant permettre à l'État, aux communes et aux acteurs du terrain de contribuer à inverser cette tendance.

La crise du logement: un défi urgent, des solutions concrètes

La pénurie de logements dans notre canton atteint un niveau préoccupant. En 2024, le taux de vacance s'est établi à seulement 0,96%. Ce taux atteint 1,01% en moyenne sur la période de 2022 à 2024, alors que le taux d'équilibre se situe à 1,5%. Sur les 10 districts vaudois, 8 manquent de logements vacants.

Face à cette situation, mon département a engagé des travaux de recherche pluridisciplinaires et collaboratifs, impliquant des expertises académiques, légistiques, pratiques et de terrain, afin d'identifier les leviers permettant à l'État, aux communes ainsi qu'à tous les acteurs, de contribuer à inverser cette tendance doublement pesante. Doublement dès lors qu'à la pénurie s'ajoute une hausse des prix sur le marché du logement. A cette tension économique s'ajoute une résistance croissante de notre population aux projets de développement.

Dans le cadre des travaux engagés, il nous a paru indispensable de réunir les acteurs du terrain autour d'une Table ronde vaudoise du logement. Les représentants des milieux immobiliers, des locataires, des communes, de l'architecture et de l'urbanisme ont ainsi participé à de nombreux ateliers en y apportant leur expertise.

Née de tous ces travaux, la Vision logement se structure autour de 4 axes qui ciblent les enjeux et pistes d'actions possibles en matière d'accélération des procédures, de flexibilisation du cadre réglementaire,

d'accessibilité de tout type de logement et de renforcement de la mobilisation autour des enjeux globaux. A ce titre, un renforcement de l'information aux communes sur les outils de promotion du logement existants déjà dans nos cadres légaux paraît nécessaire.

La Vision logement va nourrir les réflexions que nous avons déjà engagées dans le cadre des révisions du Plan directeur cantonal et de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Ces révisions doivent contribuer à la sortie de cette pénurie afin de maintenir la qualité de vie de la population et de contribuer à l'attractivité et à la croissance de notre canton. Tous, le Canton, la Confédération, les Communes et les acteurs privés doivent tout mettre en œuvre pour répondre aux besoins de la population.

Christelle Luisier Brodard

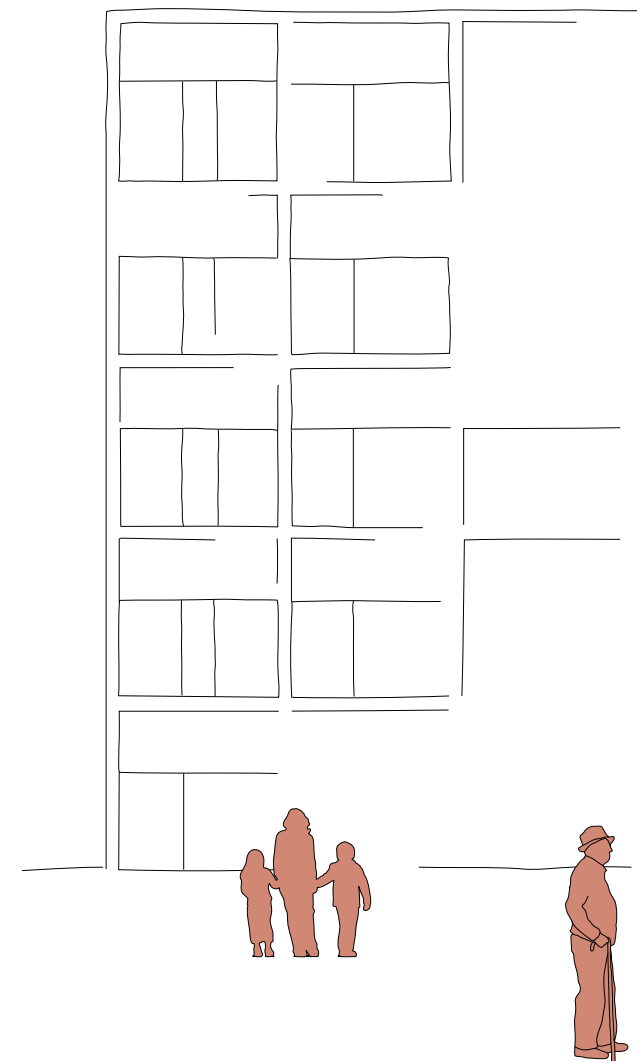
Présidente du Conseil d'Etat

Cheffe du Département des finances,
du territoire et du sport

Vision logement

Le marché du logement dans le canton de Vaud est marqué par une offre insuffisante et une demande croissante, entraînant une hausse des prix du logement et une accessibilité réduite pour tous les types de ménages.

Dans ce contexte, une Vision logement a été établie par le Département. Elle est le résultat d'un processus structuré, combiné des constats et d'une volonté politique affirmée. Cette vision s'inscrit dans le cadre d'un domaine transverse, avec une approche globale et cohérente des politiques publiques du logement et de l'aménagement du territoire.



Introduction

Les principaux constats relevés:

- Une pénurie de logements qui s'aggrave, tant quantitativement (taux de logements vacants en 2024 de 0.96%) que sur une portion croissante du territoire (8 districts à pénurie sur les 10 districts vaudois)
- Une production de logements insuffisante: 5'500 à 6'000 nouveaux logements annuels nécessaires mais moins de 4'500 nouveaux logements produits ces dernières années
- Une augmentation constante du prix de l'immobilier, achat ou location, malgré un taux hypothécaire de référence stable
- Des oppositions aux projets de création de logements (résistances locales, référendums)

Cette situation peut s'expliquer notamment par:

- Blocages fonciers et réglementaires: disponibilité et thésaurisation des terrains, rigidité des plans
- Lenteur des procédures et instabilité juridique: bases légales complexes, pesée des intérêts, recours et oppositions allongeant la temporalité des projets
- Manque de logements abordables et adaptés: conditions des aides, méconnaissance et méfiance envers les LUP
- Déficit de la planification d'infrastructures publiques: coordination mobilité, scolaire, garderie, soins, etc

Constats et enjeux

La **Vision logement** du Canton est issue à la suite d'une série de questionnements et travaux menés tant à l'échelle fédérale qu'à l'échelle cantonale.

Cette vision s'inscrit en particulier dans le programme de législature du Canton de Vaud (1.11) qui fait du logement un axe prioritaire.

C'est dans ce contexte que le canton a été identifié comme un acteur majeur pour participer à la table ronde fédérale sur la pénurie de logements confirmant son rôle de partenaire clé à l'échelle nationale.

En 2022, le Canton a demandé une étude sur le bilan des cinq premières années de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) en interrogeant les acteurs concernés.

Le Département, fort de ces constats et enjeux, a proposé aux divers acteurs du logement de réfléchir ensemble aux pistes de solutions vaudoises dans le cadre d'une table ronde vaudoise.

Pour établir la Vision logement, le Département a pu s'appuyer sur les propositions émises lors de cette démarche, sur d'autres démarches participatives, notamment dans le cadre de la révision globale du PDCn, ainsi que sur les questionnements et propositions relevant de diverses interventions parlementaires.

Méthodologie de travail

La Vision logement est issue de six champs distincts d'investigations et de contributions:

- 1 **Constats et indicateurs sur la pénurie du logement dans le canton de Vaud, 2025**
- 2 **Évaluation de la politique du logement du Canton de Vaud, 2023/24**
- 3 **Plan d'action fédéral sur la pénurie de logements, 2024**
- 4 **Table ronde vaudoise sur la pénurie de logements 2024/25**
- 5 **Rapport sur les missions de la SVL (société vaudoise pour le logement), 2025**
- 6 **Interventions parlementaires du Grand Conseil vaudois, 2024/25**

Ces 6 champs ont chacun été documentés et fait l'objet de synthèses spécifiques. Ils sont évolutifs et permettront d'alimenter des axes de travail. Ces axes constituent des choix stratégiques formulés par le Département à partir des constats précédents. Ils orientent les priorités et posent un cadre d'intervention cohérent.

Les pistes d'action associées à chaque axe ne constituent ni des mesures arrêtées, ni des engagements officiels, mais permettent d'alimenter les réflexions autour des révisions des bases légales ou outils liés au logement et à l'aménagement du territoire. Elles ont été proposées par les groupes de travail de la Table ronde vaudoise sur la pénurie de logements ou proviennent des études et des discussions de différents cercles de concertation.

Les 4 axes clés de travail retenus sont :

Axe 1

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

axe de travail en lien avec la révision de
la loi sur l'aménagement du territoire et
les constructions (LATC)

Axe 2

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

axe de travail en lien avec la révision
du Plan directeur cantonal (PDCn)

Axe 3

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

axe de travail en lien avec les bases légales
de la politique du logement

Axe 4

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

Quatre axes de travail

Stabilisation, agilité et cohérence des planifications

Par exemple, les pistes d'action suivantes:

- Fixer une durée minimale avant toute remise en cause des plans validés
- Attribuer aux municipalités la compétence des planifications stratégiques
- Renforcer la cohérence entre les outils cantonaux et communaux d'aménagement du territoire en clarifiant les conditions d'accès aux référendums

Encadrement du droit d'opposition

Par exemple, les pistes d'action suivantes:

- Revoir les conditions de la qualité pour agir dans le cadre des procédures (alignement sur pratiques d'autres cantons)
- Introduire des frais de procédure pour les recours dilatoires

Reconnaissance de la résolution de la pénurie de logement comme un intérêt public supérieur cantonal

Par exemple, les pistes d'action suivantes:

- Renforcer le logement dans la pesée des intérêts (PDCn)
- Permettre au Canton d'intervenir directement dans la planification de projets de développement de logement (établissement de PAC)

Simplification et digitalisation des procédures d'autorisation

Par exemple, les pistes d'action suivantes:

- Dématérialisation complète des demandes de permis
- Encourager les procédures d'autorisations en deux phases: validation simplifiée des procédures de demandes d'autorisation préalable d'implantation, puis suivi des normes techniques

Axe 1

Simplifier les procédures pour accélérer la production de logements

Encouragement à la flexibilisation des usages et la densification ciblée

Par exemple, les pistes d'action suivantes :

- Permettre plus de flexibilité dans les affectations, notamment dans les zones industrielles sous-utilisées (logement) ou dans les ZUP (LUP)
- Révision des coefficients d'utilisation du sol dans les zones stratégiques.
- Flexibiliser le cadre quantitatif du PDCn (mesure A11) pour permettre une densification plus équilibrée, adaptée et mesurée (adaptation à la baisse ou à la hausse des indices ciblés, calcul des densités à l'échelle du quartier plutôt qu'à l'échelle de la parcelle, etc.)

Maintien des mesures de disponibilité foncière et de limitation de la thésaurisation

Par exemple, la piste d'action suivante :

- Application de l'article 15a LAT pour imposer la mise en chantier des terrains constructibles dans des délais raisonnables

Adaptation des outils d'aménagement pour une plus grande flexibilisation

Par exemple, la piste d'action suivante :

- Permettre plus de flexibilité dans le dimensionnement des zones à bâtir au-delà de l'horizon de 15 ans (zones conditionnelles) permettant d'anticiper les besoins à long terme et de gagner en agilité en cas d'indisponibilité foncière

Anticiper le développement des infrastructures et équipements

Par exemple, la piste d'action suivante :

- Planifier et tout mettre en œuvre pour assurer la réalisation des infrastructures de transports, commerces, équipements publics et espaces publics, en parallèle de la réalisation des projets de logements

Axe 2

Mobiliser le foncier et flexibiliser le cadre réglementaire

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

Par exemple, les pistes d'action suivantes:

- Augmenter le recours aux aides financières cantonales (notamment: cautionnement) pour les LUP, notamment par une communication active des outils existants
- Inciter les communes à prévoir des quotas de LUP dans leur planification, surtout au travers des plan d'affectation (PA)
- Mobiliser les ressources de la SVL pour soutenir les communes dans la création de LUP

Encourager l'accession à la propriété

Par exemple, les pistes d'action suivantes:

- Renforcer l'information relative à l'outil existant du cautionnement (CVCH)
- Expérimenter des quotas de PPE à prix plafonnés

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

Par exemple, les pistes d'action suivantes:

- Renforcer les logements pour les travailleurs en régions touristiques
- Renforcer la politique de soutien à la création des logements dans les zones périphériques en faisant usage des friches
- Compléter la politique du logement étudiant en tenant compte des jeunes en formation professionnelle
- Favoriser l'accroissement des logements pour personnes âgées en considérant une mission sanitaire et, sous conditions, permettre leur réalisation dans les zones affectées à des besoins d'utilité publique (ZBUP)

Axe 3

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

Constats et enjeux

Méthodologie de travail

Quatre axes de travail

Axe 1

Axe 2

Axe 3

Axe 4

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)

Axe 4

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

Les champs d'investigations et de contributions

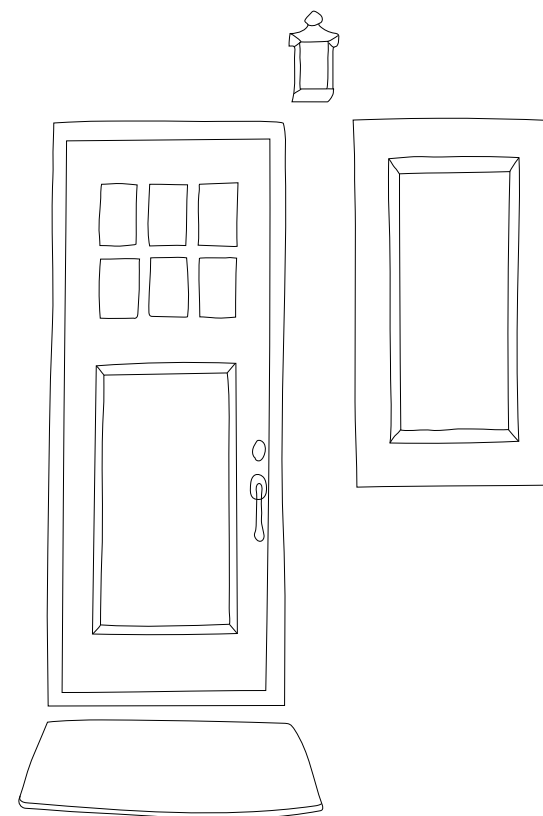
La situation de pénurie de logements dans laquelle se trouve le canton de Vaud depuis plus de 25 ans est le résultat d'une conjonction de facteurs dont l'évolution est mesurée.

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



Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

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

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

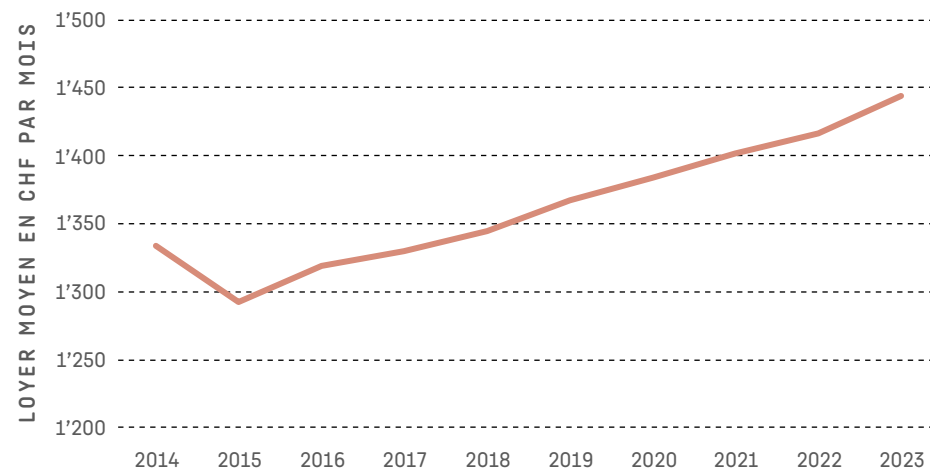
Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

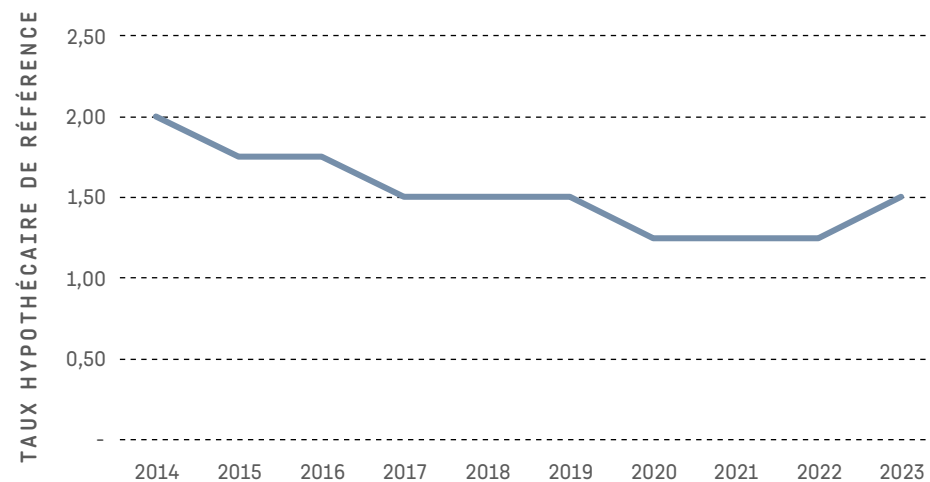
Évolution du loyer moyen et du taux hypothécaire de référence

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

LOYER MOYEN (CHF/MOIS), VAUD, 2014 - 2023



TAUX HYPOTHÉCAIRE DE RÉFÉRENCE, 2014 - 2023



Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

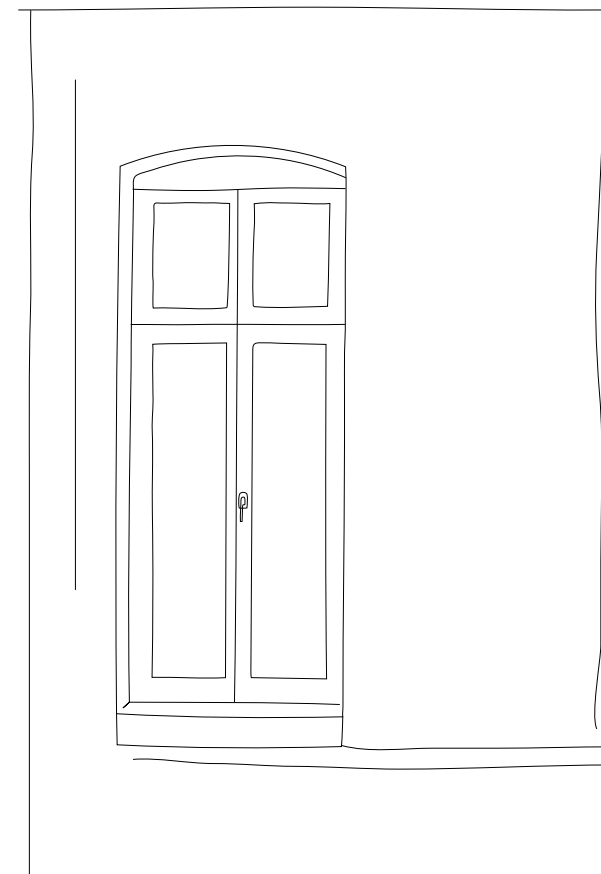
Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

Une croissance démographique soutenue nourrie par le dynamisme économique du canton

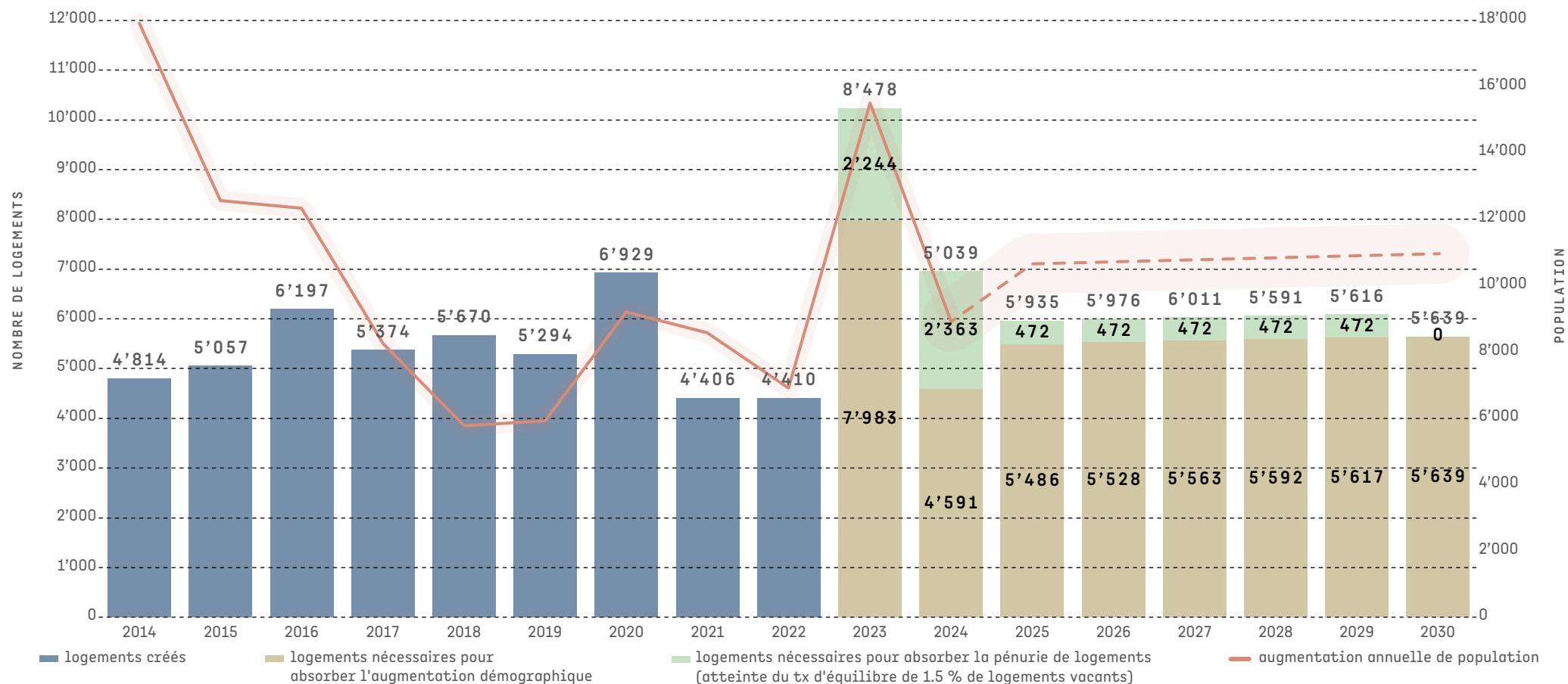
- La population du canton de Vaud totalise environ 855'000 habitants en 2024, poursuivant une **croissance quasi continue depuis 2014** (environ +95 000 habitants en 10 ans). De même, l'évolution de la structure de la population va fortement varier ces prochaines décennies avec une proportion croissante 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



Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

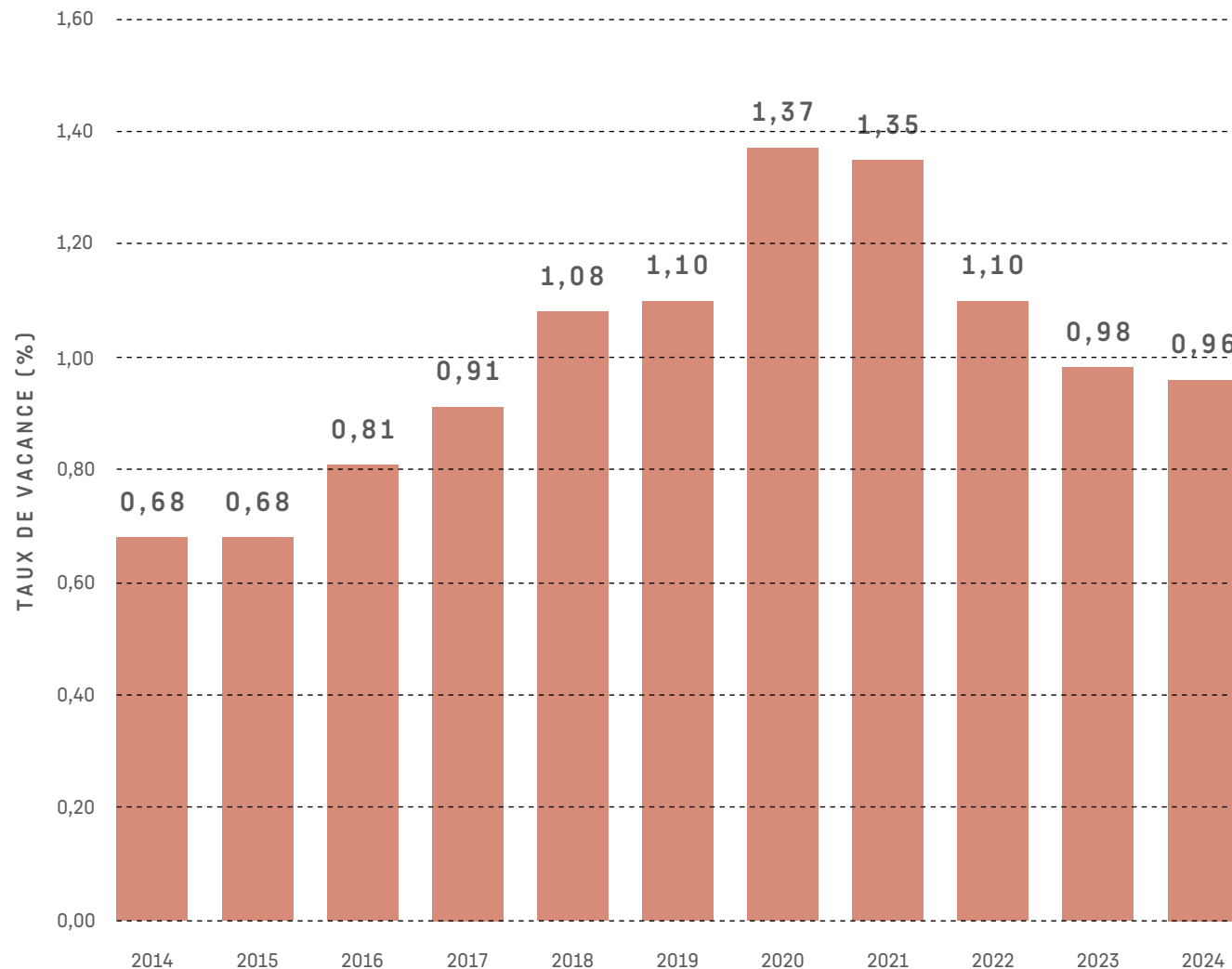
Une production de logements insuffisante

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^{er} juin, 2014 - 2024

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



Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

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).

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

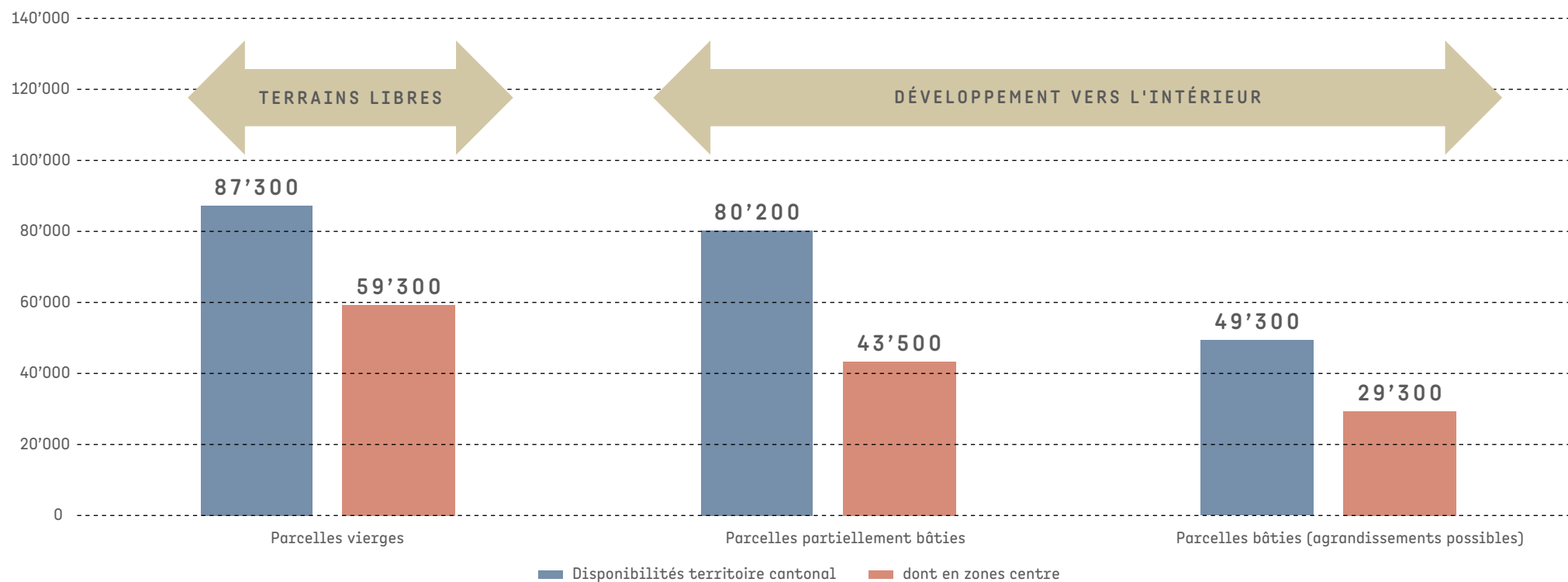
Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

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



Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

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).

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

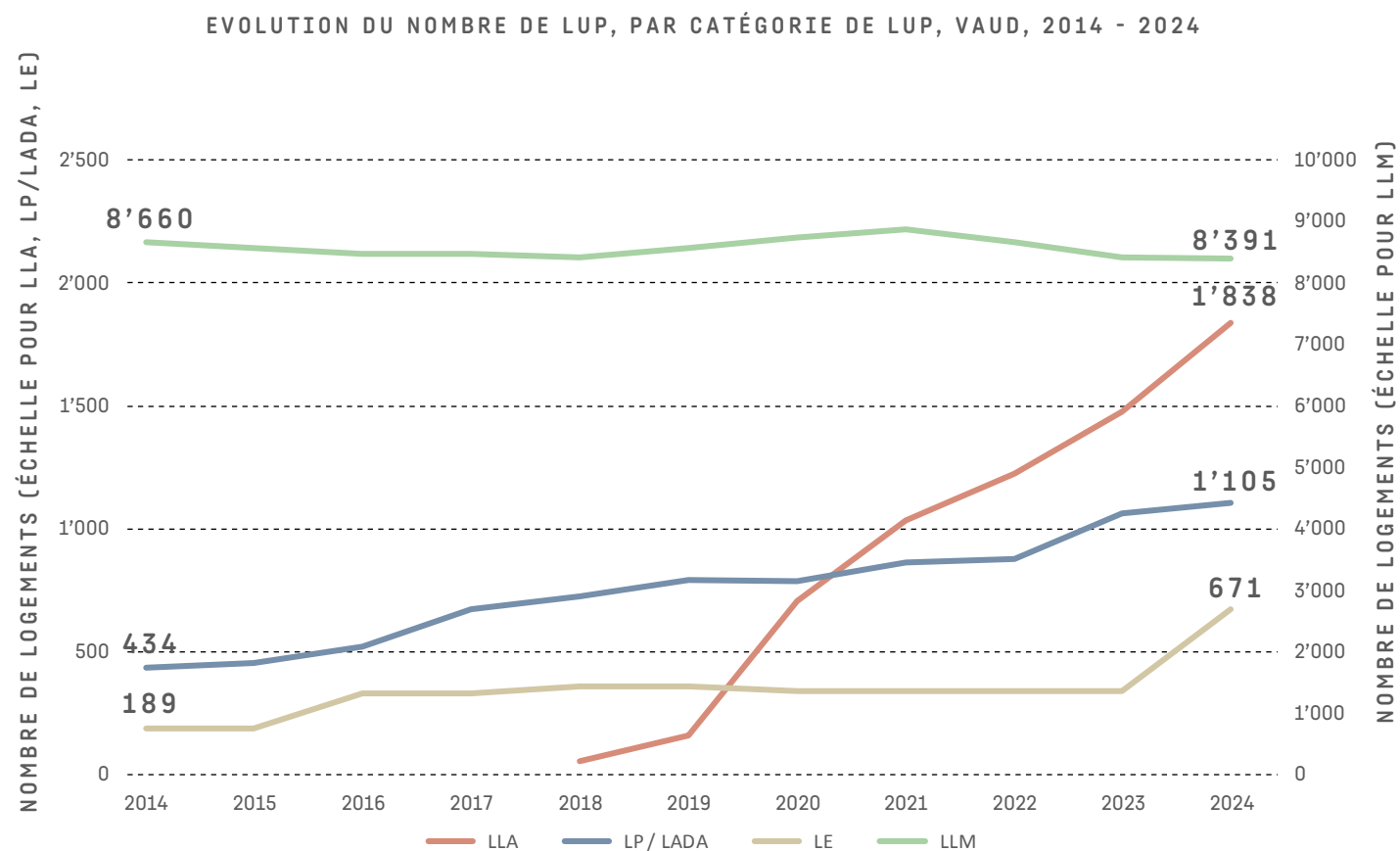
Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

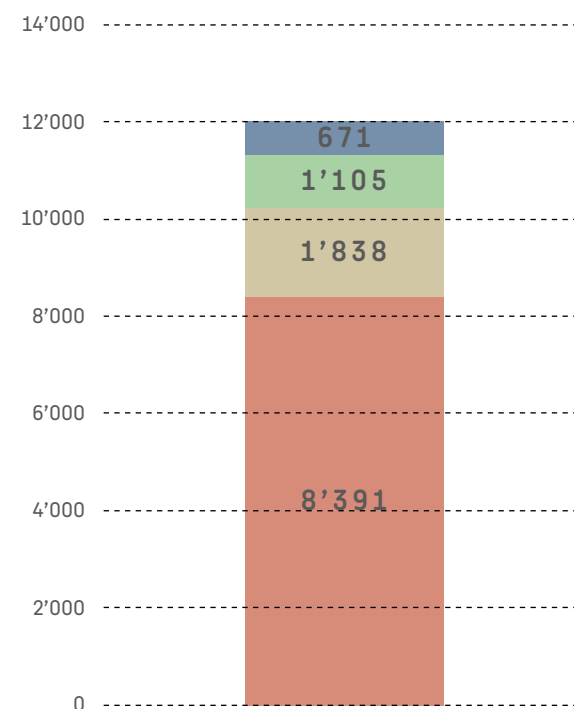
Communication

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

Source: DGTL

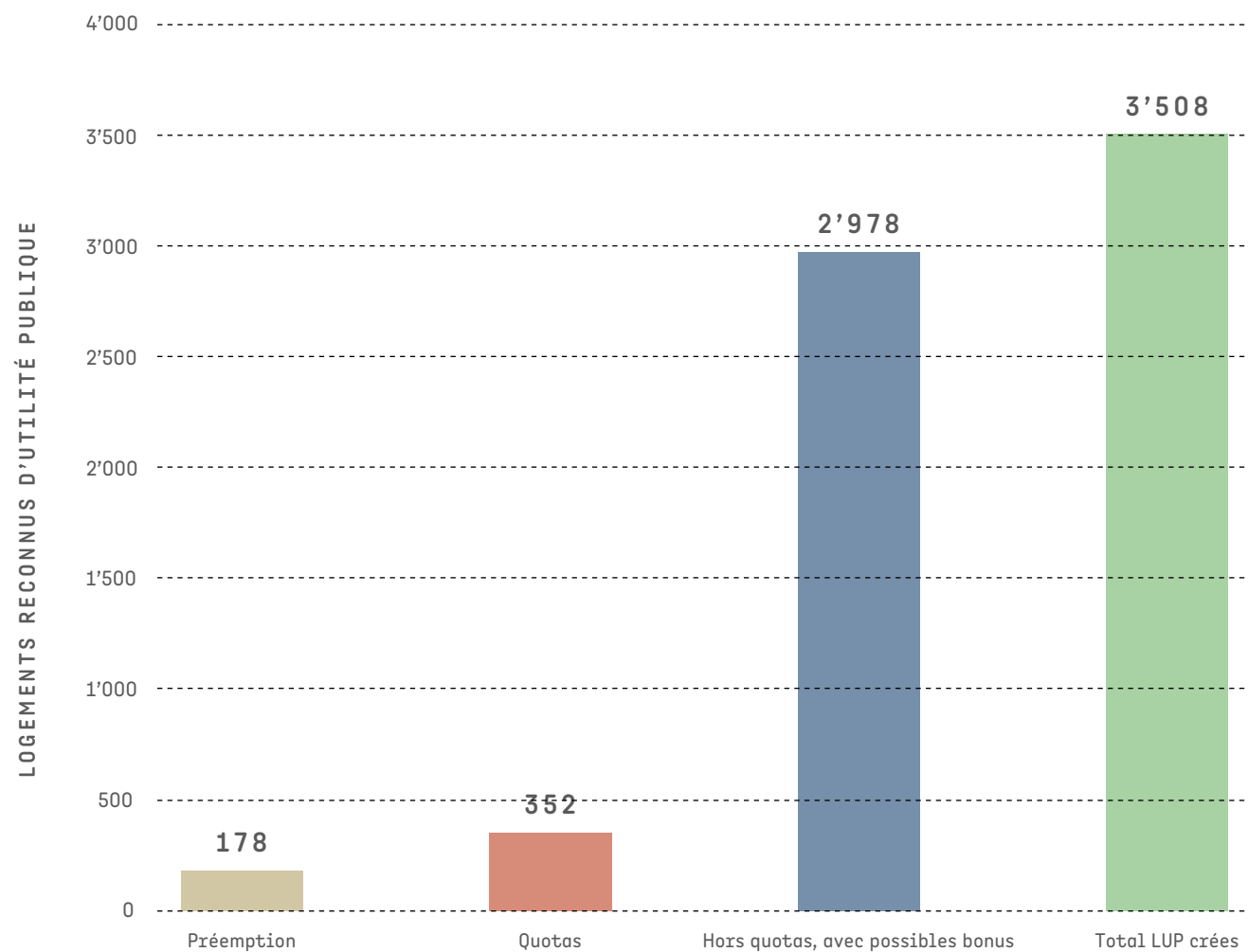


NOMBRE DE LUP, PAR CATÉGORIE, VAUD, 2024 (N = 12'005)



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

Source : DGTL



Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

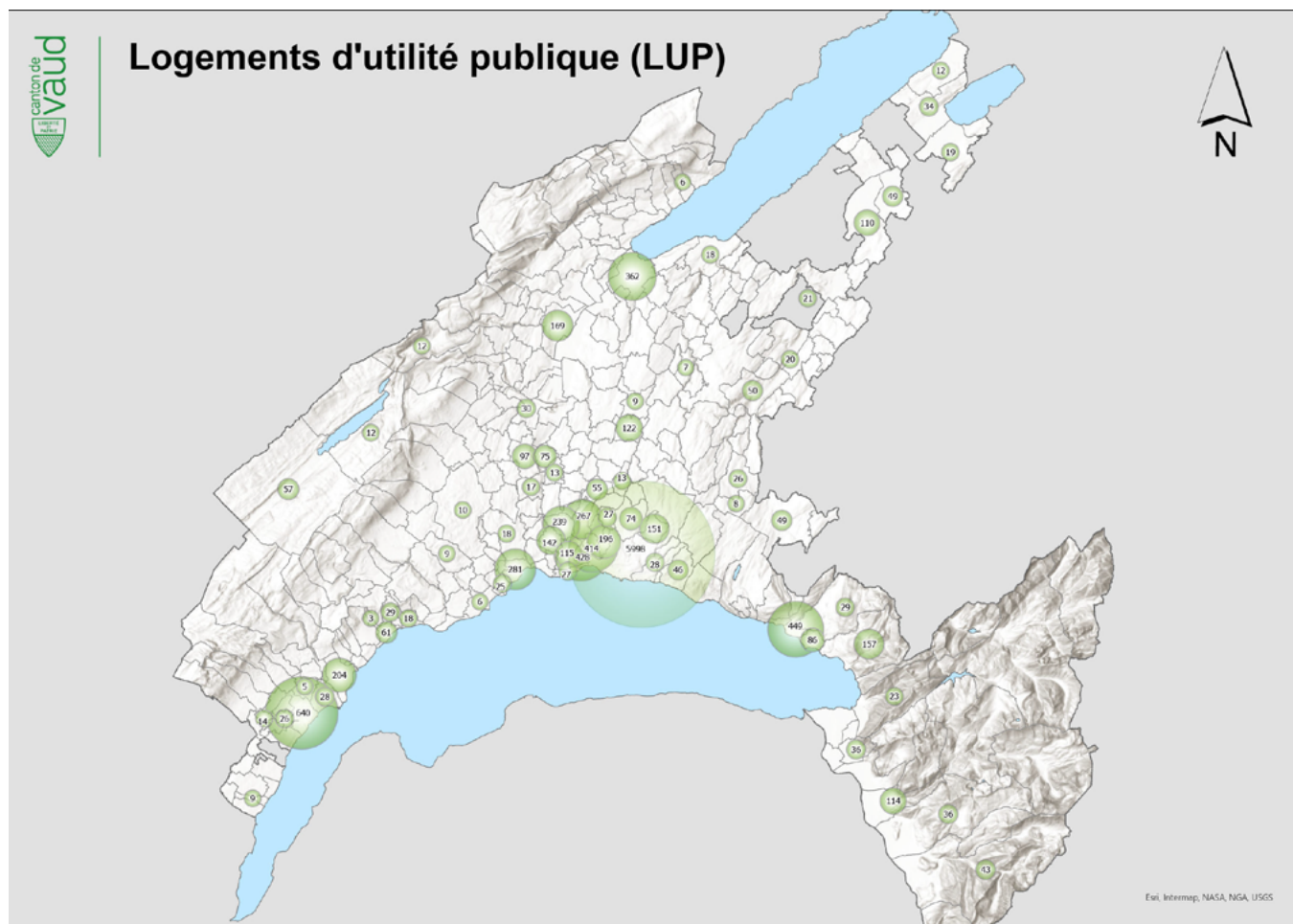
Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

Logements d'utilité publique (LUP)



Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

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



Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

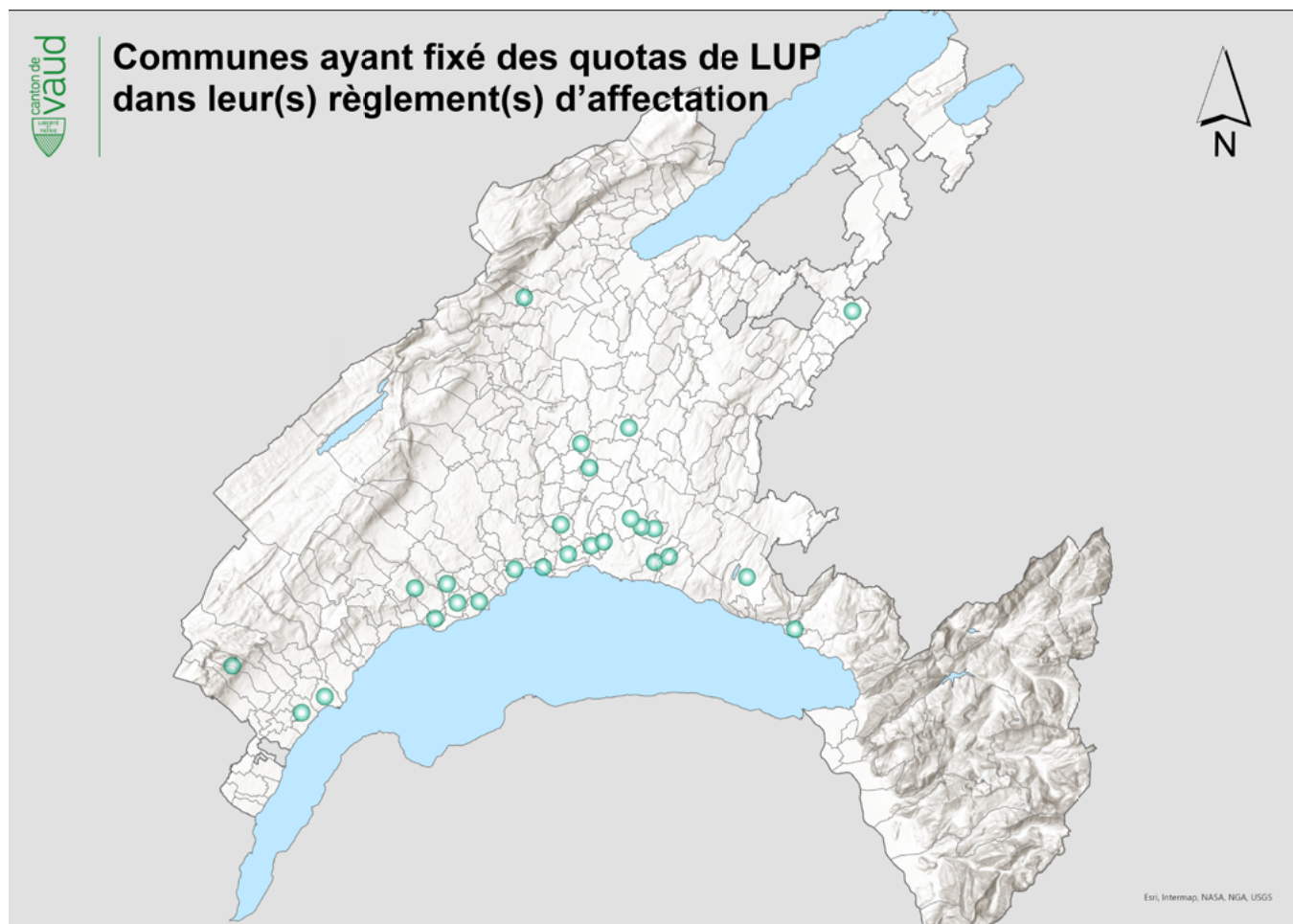
Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

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



Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

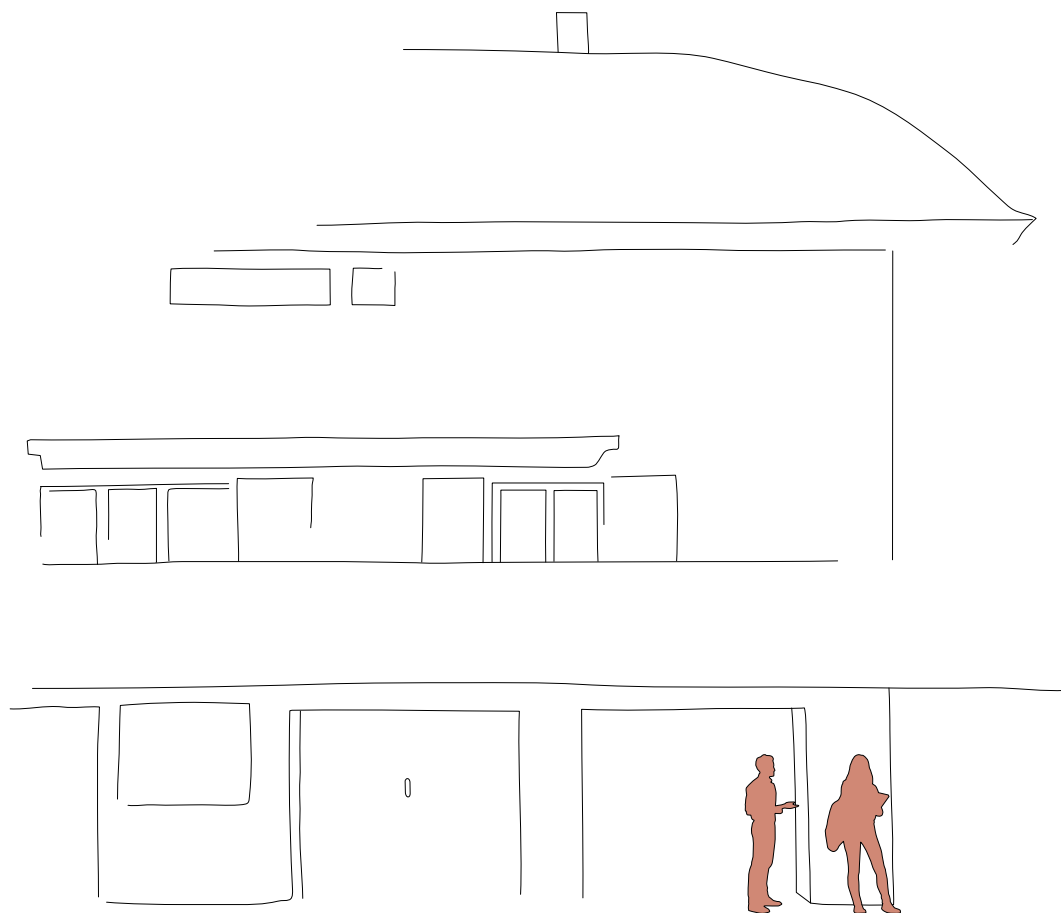
Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

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).



Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

L'étude logement propose une analyse détaillée de la politique du logement de l'Etat de Vaud mise en place depuis 2018, avec l'entrée en vigueur de la LPPPL, ainsi que la LL. Cette étude est une mesure du Programme de législature du Conseil d'Etat. Elle a été établie sur la base d'entretiens tant de l'administration que des milieux concernés (immobiliers, ASLOCA, etc.) afin de relever l'efficacité et la confiance dans les outils proposés.

L'étude démontre que le canton de Vaud a mis en place des outils, via les deux bases légales, susceptibles de répondre aux enjeux de cette politique publique, notamment au travers de la diversité de logements soutenus.

Un complément d'étude a par ailleurs été sollicité par le Département pour approfondir les liens entre manque de production de logements et mesures d'aménagement du territoire.

Étude Logement

1. Contexte

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

Les blocages de la production de logements dans le canton de Vaud sont d'ordre structurel et nécessitent une approche systémique intégrant les aspects réglementaires, financiers et communicationnels.

L'étude démontre que le canton de Vaud a mis en place des outils susceptibles de répondre aux enjeux de la politique du logement, notamment au travers de la diversité de logements soutenus.

Toutefois, certains ajustements sont nécessaires afin d'améliorer l'aspect quantitatif de production de logements d'utilité publique. Les mesures prioritaires sont celles garantissant la stabilité juridique des projets, la coordination efficace entre densification et infrastructures, ainsi que le soutien accru aux communes. Les leviers liés à la flexibilisation des plans et aux incitations financières ont un potentiel d'impact mais nécessitent des réformes plus complexes.

L'objectif est d'accélérer la production de logements tout en assurant une meilleure acceptabilité sociale et une vision territoriale cohérente à long terme.

2. Ce qu'il faut retenir

La politique du logement et de l'aménagement du territoire du Canton de Vaud fait face à quatre grands défis structurels:

1. Une politique du logement qui ne déploie pas tout son potentiel

- La politique du logement est intrinsèquement liée à d'autres politiques (en particulier: aménagement du territoire, sociale, etc.), ce qui rend complexe la mesure de son efficacité.
- La politique du logement ne se fonde pas sur des données probantes, du fait notamment que les communes ne connaissent pas suffisamment les mécanismes et possibilités valorisant la création de LUP.
- Les outils de la politique du logement n'atteignent pas suffisamment les groupes cibles.

2. Opposition aux projets de construction

- Les projets de densification sont souvent bloqués par des initiatives qui visent à supprimer des droits à bâtir, par des référendums ou recours contre les plans d'affectation (bien qu'ils soient conformes aux planifications supérieures), ou par des oppositions aux demandes de permis de construire.
- La population exprime des craintes liées à la qualité de vie (voisinage, bruit, infrastructures surchargées, etc.).
- Un rejet de la vision de croissance démographique cantonale est observé, motivé par des préoccupations environnementales, économiques ou idéologiques.

3. Constat et enjeux principaux

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

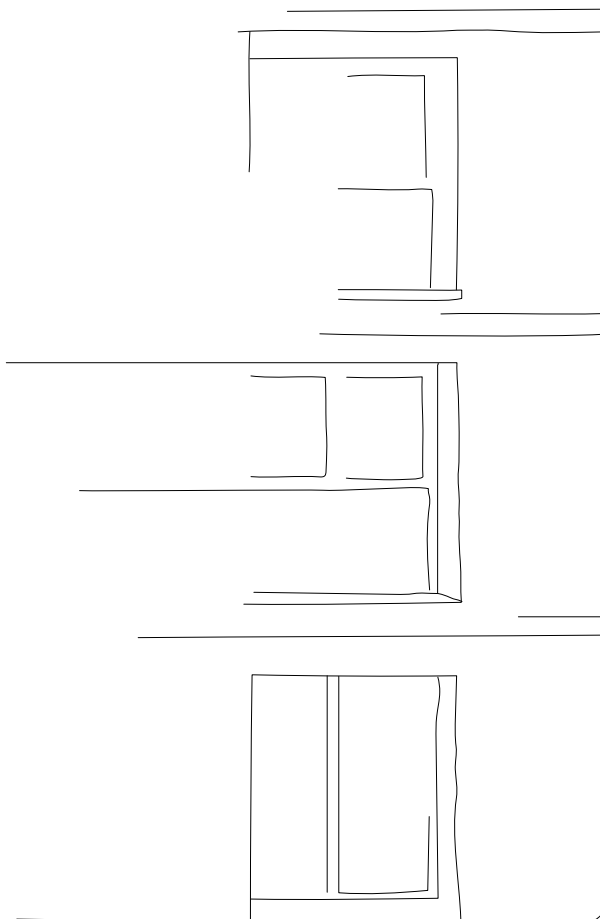
Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication



3. Disponibilité et mobilisation des terrains

- Bien que les réserves en zones d'habitation et mixtes soient théoriquement suffisantes, leur **mobilisation est freinée** par des blocages administratifs, par la thésaurisation foncière ou par des successions complexes, ou encore par le manque de coopération entre communes et promoteurs.
- Les communes ont une **marge de manœuvre limitée** si elles ne disposent pas de terrains en propriété publique, bien qu'elles pourraient sans doute renforcer des mécanismes de collaboration avec les promoteurs privés.

4. Lenteur, complexification et coordination des procédures

- L'instruction des permis de construire s'est améliorée, mais ce gain est compensé par le fait que les **démarches échouent le plus souvent au stade de la planification**.
- La **mise en œuvre des infrastructures de transport et des équipements publics** ne suit pas toujours le rythme des nouveaux développements résidentiels.

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

Les leviers d'action
identifiés sont regroupés
en deux thématiques:

A. Adaptation de la politique du logement

- A1. Maintenir les outils financiers existants pour les différents systèmes d'aide au logement
- A2. Requestionner la méthodologie actuelle du système d'aide à la pierre pour les logements subventionnés (LLM)
- A3. Communiquer et sensibiliser les communes aux différents outils et bonnes pratiques pour le développement des logements d'utilité publique (LUP)
- A4. Tenir compte des particularités régionales du canton de Vaud pour le développement d'une politique publique du logement adaptée (p.ex. logements en régions touristiques, zones périphériques, ...)

- A5. Adapter les missions et actions de la SVL afin d'être en adéquation avec les réalités foncières et économiques actuelles
- A6. Adapter et améliorer certaines pratiques découlant de la LPPPL aux réalités du marché afin de garantir une substance locative répondant aux besoins de la population

4. Propositions de solutions

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

B. Coordination des mesures d'aménagement du territoire pour la production de logements. Lenteur, complexification et coordination des procédures

- B1. Garantir la stabilité des plans d'affectation
- B2. Renforcer la notion d'intérêt public du logement dans les procédures de planification territoriale
- B3. Établir des visions stratégiques communales du territoire, renforçant l'information et la participation de la population, pour une meilleure acceptabilité des projets
- B4. Assurer une coordination efficace entre l'optimisation du bâti existant et la nécessité d'infrastructures publiques
- B5. Rendre les outils de planification directrice flexibles afin de proposer une densification adaptée et mesurée au contexte local
- B6. Adapter les mécanismes pour réaffecter certaines zones en fonction de besoins évolutifs (mixité des zones)
- B7. Faciliter la reconversion des friches et bâtiments sous-utilisés
- B8. Examiner l'efficacité des dispositifs de mobilisation foncière

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

Constatant un manque croissant de logements et un marché qui se tend, le Conseiller fédéral Guy Parmelin a initié en 2023 une table ronde afin d'analyser la situation et envisager des pistes d'action avec le concours de représentants des cantons, des villes et des communes ainsi que du secteur de la construction et de l'immobilier.

En février 2024, les acteurs concernés se sont accordés sur un plan d'action, recommandant plus de 30 mesures dans le but d'augmenter l'offre de logements et de créer davantage de logements de qualité, à loyer modéré et adaptés aux besoins. Parmi les mesures proposées de compétence cantonale, l'Etat de Vaud en a déjà mis en œuvre un certain nombre.

Table-ronde fédérale

1. Contexte

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

La crise du logement nécessite une **action coordonnée et rapide** pour accroître l'offre tout en respectant les objectifs de durabilité et de qualité urbaine.

Les **mesures prioritaires** doivent viser l'accélération des procédures et la levée des blocages administratifs, tout en incitant à une densification raisonnée et au développement d'un parc locatif abordable.

L'action publique doit s'orienter vers un **cadre plus stable et incitatif**, combinant simplification réglementaire adaptée et accompagnement des communes dans la mise en œuvre de stratégies territoriales cohérentes.

2. Ce qu'il faut retenir

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

Le rapport identifie plusieurs facteurs expliquant la pénurie de logements en Suisse et plus particulièrement dans les zones urbaines et touristiques.

Déséquilibre entre l'offre et la demande

- Hausse de la demande en raison de la croissance démographique, du besoin de surfaces par personne, et de l'individualisation des ménages
- Ralentissement de la construction (~30 % de permis entre 2016 et 2023), aboutissant à une situation de déficit de 7 à 10'000 logements par an
- Augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, et pénurie de main d'œuvre qualifiée

Manque de logements abordables et adaptés

- Hausse des loyers exacerbant les difficultés pour la classe moyenne et les ménages modestes
- Faible attractivité pour les investisseurs à produire du logement abordable
- Offre insuffisante en logements adaptés aux personnes âgées

Blocages fonciers et réglementaires

- Thésaurisation des terrains à bâtir par les propriétaires.
- Complexité et lenteur des procédures d'aménagement et d'octroi de permis
- Opposition locale aux projets de densification

3. Constat et enjeux principaux

Le plan d'action est structuré en trois axes stratégiques focalisés sur l'augmentation de l'offre.

A. Mobilisation des terrains et incitations à la densification

1. Soutien aux communes pour des stratégies territoriales

- Appui au financement stratégies territoriales incluant un volet logement (ex: objectif logement) et accompagnement pour favoriser la densification
- Harmonisation de l'offre de prestation de conseils

2. Assouplir les règles d'affectation des terrains

- Encourager la mixité des usages (bureaux transformables en logements, zones artisanales ouvertes à l'habitat) tout en portant attention aux besoins de l'industrie
- Dans les lieux appropriés, augmenter les coefficients d'utilisation des sols et réduire les distances aux limites pour densifier les centres urbains

3. Encadrer et taxer la thésaurisation des terrains

- Mise en œuvre stricte de l'article 15a LAT (mobilisation des terrains à bâtir)
- Examiner les mécanismes incitatifs pour assurer une meilleure utilisation des terrains constructibles sous-utilisés

4. Propositions de solutions

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

B. Accélération et optimisation des procédures

1. Réduction des oppositions dilatoires et meilleure prise en compte de l'intérêt public

- Inscrire explicitement l'accès au logement comme un intérêt public prioritaire et effectuer les pesées d'intérêt en conséquence
- Encadrer les oppositions pour éviter les abus et limiter les recours successifs sans fondement
- Étudier l'introduction de frais de procédure en cas d'oppositions manifestement abusives

2. Simplification et digitalisation des procédures d'autorisation

- Renforcer les ressources des administrations publiques et développer les prestations de conseil
- Mettre en place une procédure en deux phases:
 1. Validation de l'usage et de l'intégration urbaine
 2. Vérification des normes techniques et énergétiques
- Développer des outils numériques pour le dépôt et le suivi des permis

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

C. Soutien au logement abordable et adapté

1. Encourager la production de logements à loyer modéré

- Renforcer des instruments existants (cautionnements et aides à fonds perdus) pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Fixer un pourcentage minimal de logements abordables en cas d'augmentation des indices de densité ou de changement d'affectation

2. Encourager l'offre de logements adaptés aux besoins

- Soutenir les initiatives de logements protégés et adaptés aux seniors
- Réguler les logements touristiques et limiter l'impact d'Airbnb sur le marché résidentiel
- Organiser des échanges d'expériences et bonnes pratiques pour le maintien de logement abordable en zone touristique

3. Simplifier les normes pour diminuer les coûts de construction

- Développer des stratégies permettant de construire « simple et bon marché »
- Organiser des échanges d'expériences à ce sujet

En mars 2024, à la suite de la publication du plan d'action fédéral, et partageant les mêmes constats d'une aggravation de la pénurie de logements et des indicateurs la soutenant, la table ronde vaudoise a été organisée à l'initiative de la Conseillère d'Etat Christelle Luisier Brodard, cheffe du Département des finances, du territoire et du sport (DFTS).

Douze entités partenaires du logement ont ainsi été associées aux réflexions visant à identifier des pistes d'action pour le canton de Vaud. Les partenaires se sont réunis lors de volets de la table ronde vaudoise, ainsi que dans le cadre de plusieurs groupes de travail thématiques visant à renforcer la flexibilité des outils d'aménagement, accélérer les procédures et améliorer l'accessibilité au logement. Au cours de cette démarche, les parties prenantes se sont mises d'accord sur des mesures qu'elles considèrent comme prioritaires.

Des enjeux forts liés aux blocages de projets croissants et à la thématique de communication sont également ressortis des échanges, l'organisation d'un groupe de travail spécifique a été demandée (voir synthèse dédiée).

Table-ronde vaudoise – aménagement, procédure, accessibilité

1. Contexte

La démarche de la table ronde vaudoise a permis d'identifier des mesures, de les discuter, de les affiner afin de les prioriser. À ce titre, les mesures suivantes ont été dégagées comme prioritaires par une large majorité des acteurs participant à la table ronde vaudoise, bien qu'il ne s'agisse pas d'une unanimité stricte, mais d'une tendance générale, nuancée dans la suite de ce chapitre :

- **Stabiliser des plans d'affectation** pour garantir la sécurité juridique des investissements
- **Réduire les oppositions abusives** pour accélérer la réalisation des projets
- **Reconnaître le logement comme un intérêt public prioritaire**, afin de faciliter l'acceptation des développements urbains

En revanche, des mesures restent fortement contestées, comme la taxation des terrains non bâtis, la fixation de quotas de PPE dans les plans d'affectation (limitation des prix), ou encore, le droit d'emption pour favoriser la densification de secteurs stratégiques.

2. Ce qu'il faut retenir

L'aggravation de la pénurie de logements dans le canton de Vaud repose sur quatre facteurs structurels:

Une production de logements insuffisante

- Un besoin aujourd'hui estimé à 6'000 logements annuels pour équilibrer le marché (taux de vacance 1,5%) et répondre à la croissance démographique, alors que la production actuelle est largement inférieure avec une tendance à la baisse depuis 2021
- Une tension croissante sur les prix du logement (locatif et propriété), impactant fortement les ménages à faibles et moyens revenus

Des outils d'aménagement inadaptés à la densification

- Des zones à bâtir théoriquement suffisantes, mais mal mobilisées
- Des règles trop rigides sur les plans d'affectation, freinant la valorisation des volumes existants et la reconversion des zones industrielles en zones mixtes

Des procédures longues et incertaines

- Bien que la numérisation ait réduit les délais d'instruction des permis, les blocages surviennent principalement au stade de la planification communale
- Le droit d'opposition très large entraîne des recours fréquents et prolonge les délais de réalisation des projets

Un accès limité au logement abordable

- Des aides financières parfois trop restrictives et un manque de logements subventionnés adaptés aux besoins locaux
- Une forte méfiance autour des logements d'utilité publique (LUP), avec une méconnaissance des outils existants par les communes et la population

3. Constat et enjeux principaux

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

Parmi les 17 mesures identifiées et discutées lors de la table ronde, les participants ont procédé à une priorisation. Afin de refléter ces différentes priorités, les participants ont été répartis en six groupes représentant des intérêts et objectifs similaires. Les mesures priorisées par chacun de ces groupes sont résumées ci-après:

4. Propositions de solutions priorisées par la table ronde

A. Communes

1. Remplacer les plans directeurs communaux par un outil plus flexible
 - Accorder plus de souplesse à l'exécutif pour adapter sa stratégie et vision territoriale en fonction des évolutions sur le terrain
2. Favoriser la mutation de zones industrielles en zones mixtes d'habitation
 - Convertir certaines zones industrielles sous-utilisées en zones mixtes intégrant du logement
3. Rétablir l'équilibre entre les opposants et les autorités publiques dans la défense de projets de planification et de construction
 - Autoriser les municipalités à communiquer sur l'intérêt public des projets pour contrer les oppositions parfois biaisées

B. Locataires

1. Dynamiser la mobilité résidentielle en favorisant le transfert de baux à loyer
 - Mettre en place un système de transfert de baux pour faciliter les déménagements sans hausse de loyer
2. User en priorité des instruments offerts par la LPPPL
 - Développer de manière intensive les LUP en promouvant les outils des quotas, des bonus, du droit d'emption et du droit de préemption

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

C. Concepteurs et constructeurs

1. Favoriser la valorisation des volumes existants

→ Permettre des densifications douces (combles, extensions horizontales et verticales)

2. Renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation

→ Limiter les possibilités de remise en question des plans pour éviter l'instabilité juridique

3. Renforcer le logement lors de la pesée des intérêts

→ Donner une priorité légale au logement dans les décisions d'urbanisme et d'aménagement

D. Producteurs de logements d'utilité publique

1. Favoriser la valorisation de volumes existants

→ Permettre des densifications douces (combles, extensions horizontales et verticales)

2. Renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation

→ Limiter les possibilités de remise en question des plans pour éviter l'instabilité juridique

3. Rétablir l'équilibre entre les opposants et les autorités publiques dans la défense de projets de planification et de construction

→ Autoriser les municipalités à communiquer sur l'intérêt public des projets pour contrer les oppositions parfois biaisées

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

E. Développeurs et investisseurs immobiliers

1. Favoriser la mutation de zones industrielles en zones mixtes d'habitation

→ > Convertir certaines zones industrielles sous-utilisées en zones mixtes intégrant du logement

2. Renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation

→ Limiter les possibilités de remise en question des plans pour éviter l'instabilité juridique

3. Raccourcir la durée de traitement des oppositions

→ Restreindre le droit d'opposition aux seuls riverains directement concernés et accélérer le traitement des oppositions

F. Acteurs de la gestion et exploitation immobilière

1. Favoriser la valorisation des volumes existants

→ Permettre des densifications douces (combles, extensions horizontales et verticales)

2. Favoriser la mutation de zones industrielles en zones mixtes d'habitation

→ Convertir certaines zones industrielles sous-utilisées en zones mixtes intégrant du logement

3. Renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation

→ Limiter les possibilités de remise en question des plans pour éviter l'instabilité juridique

Une série d'autres mesures ont été proposées et discutées dans le cadre de la démarche de la table ronde vaudoise, mais ont suscité des réactions suffisamment contrastées entre les participants pour qu'elles ne soient pas retenues comme prioritaires. Elles sont reprises dans la liste ci-contre :

Agir sur la disponibilité des terrains à bâtir par des mesures fiscales

Modifier la taxation foncière pour décourager la rétention de terrains sans projet concret, en particulier dans les secteurs stratégiques

Examiner des mesures d'encouragement pour l'accession à la propriété

Développer de nouveaux outils de soutien (quotas de PPE à prix plafonnés)

Recourir au droit d'emption pour favoriser la densification de secteurs stratégiques dans les centres

Permettre aux communes de jouer un rôle plus actif dans le développement des centres

Ajuster la prise en charge de l'indemnisation en cas d'expropriation matérielle

Reporter aux Communes la responsabilité de l'indemnisation pour expropriation matérielle dans le cas de déclassement de secteurs à la suite des contestations de la population ou de décisions du Conseil communal

Élargir l'accès à l'aide individuelle au logement

Corriger l'inaccessibilité du marché locatif par un élargissement des mesures d'aides financières

5. Propositions de solutions discutées mais qui n'ont pas été retenues dans la priorisation

Lors du premier volet de la Table ronde vaudoise, des enjeux forts liés aux blocages croissants de projets et à la thématique de communication sont ressortis. L'organisation d'un groupe de travail spécifique a été demandée.

Deux ateliers regroupant les principaux partenaires vaudois liés au logement (communes, développeurs, professionnels de l'immobilier, architectes/ingénieurs, association de locataires, etc.) et des membres de l'administration cantonale (DFTS/DGTL) ont permis d'identifier les enjeux et des pistes d'outils de communication pertinents dans le but d'améliorer la communication des enjeux de la production de logements. Ces ateliers ont mis en lumière plusieurs problématiques fondamentales liées à la communication des projets de planification de quartiers.

Table-ronde vaudoise – communication

1. Contexte

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

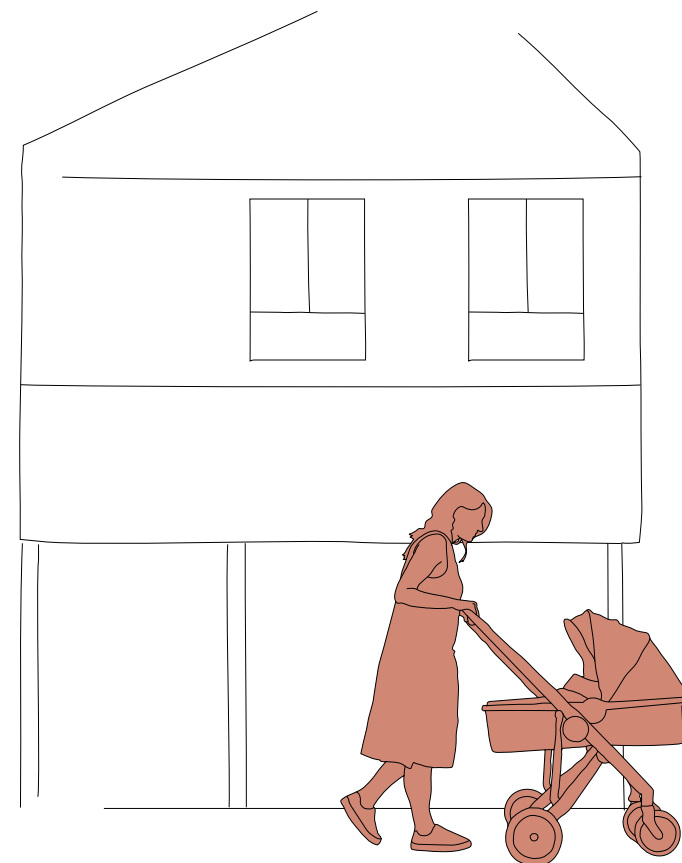
Le logement ne doit plus être présenté comme le seul objectif à poursuivre, ou sous le seul angle du besoin, mais comme un **levier de qualité de vie et de durabilité sociale**.

Pour cela, il est nécessaire de réconcilier les récits, de rendre visibles les bénéfices locaux ou régionaux, et de s'appuyer sur des acteurs crédibles, engagés et bien outillés.

Plus que de chercher à convaincre les opposants les plus farouches, il s'agit de viser la « majorité silencieuse », à travers **des messages positifs, incarnés et personnalisables**, portés par des figures locales crédibles, mobilisées le plus en amont possible des projets.

Ces messages doivent être construits à travers des **formats simples, complets, visuels** (infographies, slogans, vidéos), et **adaptés au temps d'attention disponible de chaque acteur** (de très rapide pour un citoyen à plus long pour un technicien).

2. Ce qu'il faut retenir



Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

A. Crise de confiance et difficulté du dialogue

Un constat majeur est la profonde défiance d'une partie de la population envers les autorités et les bâtisseurs, même face à des projets exemplaires, tant qualitativement que par le message adéquat qui a été porté. Le dialogue est rendu difficile et la compréhension des enjeux (législatifs, temporels, processus, sociaux) est partielle ou biaisée. L'intérêt personnel, ainsi que l'imaginaire notamment publicitaire de la villa individuelle, prime souvent, menant à des oppositions et blocages.

Cette remise en question par la population se traduit aussi politiquement à travers le refus de la croissance de logements par certaines autorités communales, notamment dans le cadre de l'élaboration de la planification communale.

B. Nécessité d'un changement de narratif

Le simple constat de la pénurie ne suffit plus. Il s'inscrit dans un contexte de changement de paradigme, où le système doit désormais pouvoir mieux s'adapter aux fluctuations. Il est ainsi crucial de passer d'un discours axé sur le besoin quantitatif («davantage de logements») à un narratif centré sur les besoins de la population, les bénéfices concrets du développement pour la communauté existante et la qualité de vie globale. Il faut expliquer pourquoi ces logements sont nécessaires (loger les jeunes, les aînés, les travailleurs offrant des services à la population locale, etc.) et en quoi ils peuvent contribuer à améliorer l'existant pour le futur proche, mais aussi pour

des jours plus lointains lorsque les habitants seront confrontés à d'autres moments de vie (divorce, famille qui s'agrandit, contraintes de santé ou financières qui engendrent un besoin différent de logement, etc.).

Il pourrait également être pertinent d'aborder la construction de logements indirectement, c'est-à-dire comme une conséquence nécessaire pour atteindre des objectifs de qualité de vie (EMS, terrain de foot, crèche, arrêt de bus, etc.) portés par la communauté locale ou régionale.

3. Constats principaux et propositions par groupe d'acteur

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

C.Importance du ciblage stratégique des publics à travers des outils de communication adaptés

Les efforts de communication doivent prioritairement viser les acteurs-clés locaux (en particulier les conseillers communaux), et la majorité silencieuse (souvent favorable mais peu audible), plutôt que de chercher à convaincre les opposants systématiques. A ce titre, il semble important de mobiliser de manière plus stratégique, et sur base d'une cartographie des acteurs, des groupes d'intérêt locaux spécifiques en amont pour en faire des ambassadeurs.

Il faut par ailleurs innover avec des approches de communication plus créatives: visualisation (pour aider à la compréhension), transparence (expliquer le plan économique), continuité (communiquer entre les étapes formelles), et adaptation au public-cible et à son temps d'attention.

D. Une complémentarité de postures à mettre en place

Le développement de projets de logements dépend des actions coordonnées de multiples acteurs. Pour chacun d'eux, les enjeux et les publics prioritaires sont distincts, ainsi que les approches et les outils de communication. Les idées principales qui ont été exprimées lors des ateliers sont reprises ci-dessous:

- Celles et ceux qui encadrent (autorités cantonales et communales): pertinence de créer des commissions «qualité de vie» dans les conseils communaux, de mobiliser des ambassadeurs locaux (clubs, associations, seniors) à travers des événements qui rassemblent, et présenter le logement dans son enjeu de besoin collectif qualitatif, pas une priorité technique quantitative
- Celles et ceux qui bâtissent (promoteurs immobiliers): revaloriser l'image du promoteur comme acteur de solution, par exemple, en améliorant la communication par des outils immersifs, ou en utilisant des modèles de financement participatif pour créer un intérêt local

- Celles et ceux qui conceptualisent (techniciens du bâtiment): s'adresser prioritairement à la Municipalité et au Conseil communal, ainsi qu'à la population, en montrant en quoi le projet répond à un besoin communal, en insistant sur le «pourquoi» plutôt que sur le «comment», et en étant attentif à adapter la communication à des temporalités d'attention multiples
- Celles et ceux qui occupent (personnes qui occupent les logements): souligner les bénéfices du projet pour tous (sécurité, mobilité, mixité), associer les habitant·es à la définition des besoins (crèche, mobilité, services), et impliquer les résidents actuels

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

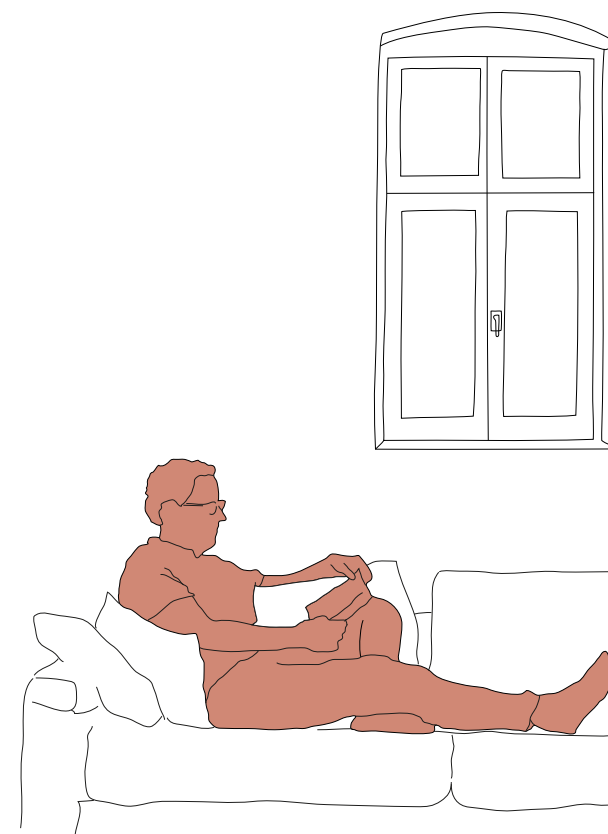
Communication

Créée en 1981, la Société vaudoise pour le logement (SVL) a pour mission de faciliter la production de logements à loyers modérés. Son rôle a évolué pour s'étendre à l'ensemble des logements d'utilité publique (LUP), incluant les logements abordables, pour étudiants et personnes âgées.

Fondée sur une base légale cantonale, la SVL agit comme opérateur foncier et facilitateur auprès des communes, en appui à la mise en œuvre de la politique du logement cantonal. Elle valorise des terrains publics, accompagne les projets communaux et soutient les maîtres d'ouvrage engagés dans la réalisation de LUP.

Missions de la SVL

1. Contexte



Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

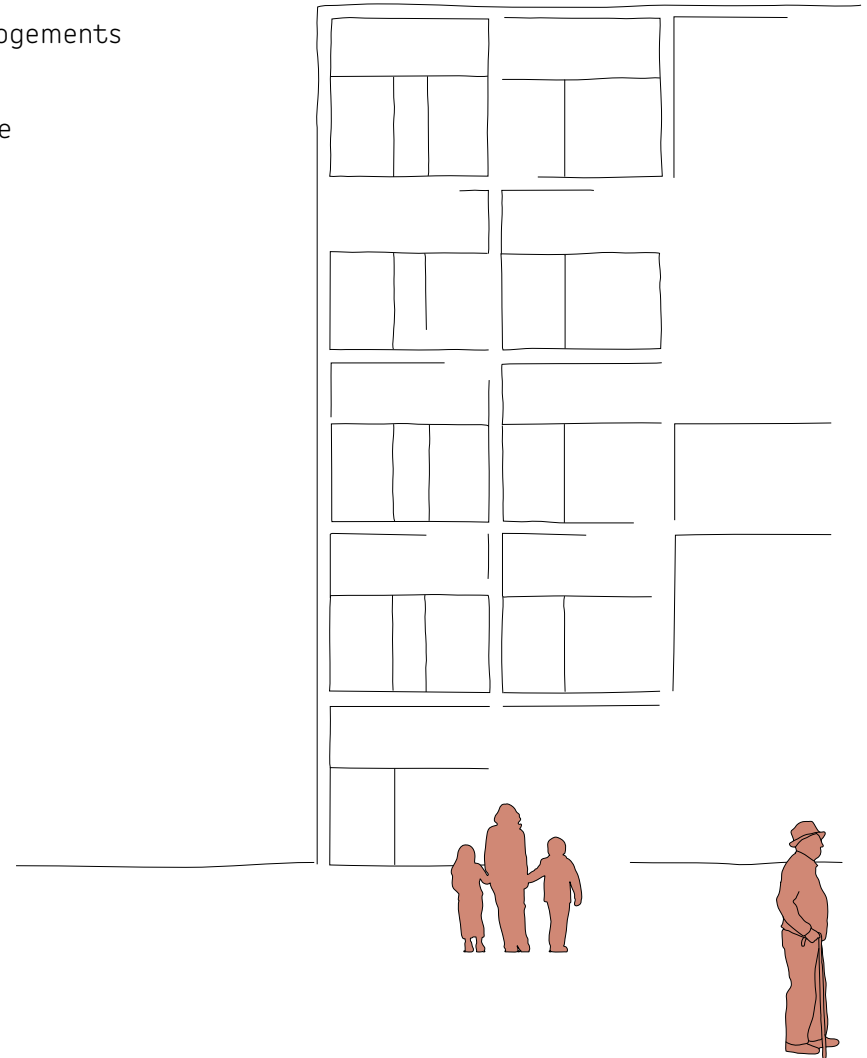
Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

La SVL est aujourd'hui un outil stratégique au service du développement de LUP dans le canton. Face aux limites de capacité de nombreuses communes, elle peut jouer un rôle décisif dans:

- la mobilisation foncière
- l'accélération des projets de logements abordables
- la montée en compétence locale

2. Ce qu'il faut retenir



Face à la persistance d'une pénurie de logements dans le canton de Vaud, la SVL identifie les limites actuelles des capacités de production de logements d'utilité publique (LUP) et la nécessité de renforcer son rôle comme outil de mise en œuvre opérationnelle de la politique cantonale du logement.

Plusieurs constats structurent les enjeux:

- Tensions sur le foncier: la flambée des prix, amplifiée par la LAT de 2014, rend difficile l'acquisition de terrains compatibles avec des projets de LUP
- Fragmentation communale: avec environ 300 communes, dont beaucoup manquent de ressources techniques, la mise en œuvre de politiques locales du logement est inégale
- Sous-utilisation du potentiel foncier public: des terrains de l'État ou de communes restent inactivés faute de moyens ou de coordination
- Méconnaissance des types de LUP: certaines autorités confondent logements d'utilité publique et logements sociaux, ce qui freine l'acceptabilité des projets
- Attentes croissantes vis-à-vis de la SVL: les communes attendent de la SVL un appui à la planification, à la structuration de projets et à la mobilisation du foncier

3. Constats et enjeux principaux

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

A. Mobilisation et valorisation du foncier public

- Études de faisabilité et coordination des projets sur des parcelles cantonales et communales
- Soutien à l'exercice du droit de préemption et à la recherche de repreneurs
- Possibilité de mettre en valeur certains terrains de l'État (via le droit distinct et permanent (DDP)) en faveur des maîtres d'ouvrage réalisant des LUP

B. Appui technique et stratégique aux communes

- Sensibilisation à la diversité des LUP (LLM, LE, LLA, LADA) et à leurs modalités
- Identification de potentiels LUP et conseil sur les quotas, bonus, ou DDP
- Participation à la planification territoriale en lien avec les objectifs logement (OL)
- Accompagnement à la structuration de projets, en complément des BAMO et MO privés

C. Soutien aux coopératives et projets innovants

- Mise en œuvre de la convention de 2019 pour soutenir les coopératives innovantes et participatives (LLA-LCIP)
- Conseil pour la viabilité des modèles économiques en DDP

D. Gestion de projets immobiliers

- Production directe ou indirecte de LUP (déjà 700 logements réalisés ou en cours)
- Coordination avec la DGTL et la DGIP pour détecter des opportunités foncières et des projets de développement

4. Missions et leviers d'action de la SVL

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

A. Renforcer le rôle de la SVL comme facilitateur territorial

- Mandater la SVL pour cibler prioritairement les communes ayant un «objectif logement» sans mise en œuvre concrète à ce jour
- Garantir son intégration dans les projets interservices (DGTL, DGIP) pour le recensement des terrains publics

B. Déployer un accompagnement standardisé auprès des communes

- Développer un guide sur les types de LUP à l'attention des communes: diagnostic foncier, explication des types de LUP, modèles de planification avec quotas/bonus, options de portage foncier
- Organiser des tournées d'information régionales pour sensibiliser et convaincre les communes, en partenariat avec les associations faîtières des communes

C. Stabiliser et sécuriser le financement de la SVL

- Utiliser les rentes de DDP et les ventes d'actifs (ex. immeubles de Crissier) pour tendre vers l'autofinancement
- Maintenir une subvention annuelle cantonale, potentiellement dégressive jusqu'à ce que l'équilibre soit atteint
- Retirer la BCV de l'actionnariat de la SVL afin de favoriser une plus grande diversité des sources de financement potentielles

5. Recommandations opérationnelles

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

La pénurie chronique de logement dans le canton de Vaud est naturellement un sujet qui anime le Grand Conseil. A ce titre, les députés ont déposé plusieurs motions, postulats et interpellations ces dernières années. Chacune d'elle suit le processus démocratique indiqué, et les réponses formelles qui y seront apportées par le Conseil d'Etat viendront à leur tour alimenter le contenu de la Vision logement.

Pratiquement, il s'agit, à ce jour, des interventions suivantes:

- Motion Philippe Jobin: Pour que la LPPPL remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL (19_MOT_114)
- Motion Fabrice Moscheni: Pour que le droit de préemption soit utilisé pour créer des LUP, modifions l'article 35 LPPPL (23_MOT_11)
- Motion Cloé Pointet: Élargir l'accès au logement étudiant: une demande des jeunes pour les jeunes (25_MOT_23)
- Postulat Alexandre Berthoud: Adapter la LPPPL en lien avec le réchauffement climatique - action pour le climat n°2 (22_POS_25)
- Postulat Vincent Bonvin: Plus de logements pour TOUS les jeunes (25_POS_22)
- Interpellation Thanh-My Tran-Nhu: Le Conseil d'Etat affaiblit-il les logements d'utilité publique au profit des spéculateurs? (23_INT_177)
- Interpellation Pierre Zwahlen: Pourquoi le Conseil d'Etat fragilise-t-il à son tour les locataires? (23_INT_178)
- Interpellation Pierre Zwahlen: Pénurie dite prononcée, quelle promotion vaudoise du logement? (25_INT_30)
- Interpellation Julien Eggenberger: Politique du logement vaudoise – Où est passé le bilan de la LPPPL? (25_INT_56)

Interventions parlementaires

1. Contexte

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

Motion Philippe Jobin: Pour que la LPPPL remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL (19_MOT_114)

- **Enjeu central:** assurer un revenu locatif minimal après travaux pour inciter les propriétaires à rénover sans désinciter par un rendement jugé insuffisant
- **Constat:**
 - Les loyers plafonnés après travaux sont souvent inférieurs aux plafonds des logements à loyer abordable (LLA), rendant certains investissements peu rentables
 - La méthode actuelle de calcul du revenu locatif post-travaux ne distingue pas suffisamment les situations, ce qui dissuade certaines rénovations
 - Les écarts entre loyers attendus par les propriétaires et ceux autorisés sont significatifs
- **Proposition de la motion:** modifier l'article 14 LPPPL pour que les loyers après travaux ne puissent être inférieurs aux plafonds fixés pour les LLA

Motion Fabrice Moscheni: Pour que le droit de préemption soit utilisé pour créer des LUP, modifions l'article 35 LPPPL (23_MOT_11)

- **Enjeu central:** empêcher que le droit de préemption soit utilisé par les communes à des fins financières au lieu de créer des logements d'utilité publique (LUP)
- **Constat:**
 - Certaines communes se contentent d'encaisser des rentes via des droits de superficie sans prendre de risque ni garantir des loyers abordables
 - Ce fonctionnement renchérit les coûts pour les maîtres d'ouvrage, ce qui limite l'effet social des LUP
 - L'égalité d'accès à l'adjudication publique n'est pas toujours assurée pour les investisseurs privés
- **Proposition de la motion:** modifier l'article 35 LPPPL pour imposer à une commune ayant préempté un bien-fonds, de réaliser elle-même les LUP ou de revendre le bien-fonds au prix d'achat à un tiers, exclusivement à des fins de construction de LUP (excluant de fait le recours au droit de superficie)

2. Motions

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

Motion Cloé Pointet: Élargir l'accès au logement étudiant: une demande des jeunes pour les jeunes (25_MOT_23)

- **Enjeu central:** faciliter l'accès au logement étudiant pour tous les jeunes en formation, y compris les apprentis et les jeunes en précarité
- **Constat:**
 - Les apprentis et élèves des écoles professionnelles ne sont pas éligibles aux logements dits «étudiants»
 - Les jeunes en réinsertion ou précaires rencontrent de grandes difficultés pour accéder à un logement stable
 - L'accès au logement conditionne l'autonomie et l'insertion socio-professionnelle
- **Proposition de la motion:** modifier la LPPPL pour élargir l'accès aux logements étudiants à tous les jeunes en formation ou en situation précaire

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

Postulat Alexandre Berthoud: Adapter la LPPPL en lien avec le réchauffement climatique - action pour le climat n°2 (22_POS_25)

- **Enjeu central:** accélérer la rénovation énergétique du parc locatif communal pour renforcer la cohérence entre politique du logement et objectifs climatiques
- **Constat:**
 - Les bâtiments représentent 40 % de la consommation d'énergie en Suisse et restent majoritairement non rénovés
 - Le droit de préemption permet d'augmenter le parc de LUP mais ne garantit pas leur efficacité énergétique
 - Les communes manquent de moyens pour rénover leur parc locatif existant
- **Proposition du postulat:** conditionner l'exercice du droit de préemption à une obligation d'investissement dans la rénovation énergétique des LUP acquis par les communes

Postulat Vincent Bonvin: Plus de logements pour TOUS les jeunes (25_POS_22)

- **Enjeu central:** faciliter l'accès au logement pour tous les jeunes, indépendamment de leur statut de formation ou de leur situation sociale
- **Constat:**
 - Les loyers élevés et l'insuffisance de l'offre excluent de nombreux jeunes du marché locatif.
 - Les logements étudiants sont réservés aux universitaires, excluant apprentis et jeunes en réinsertion.
 - L'accès au logement devient un facteur d'inégalité et d'exclusion sociale
- **Proposition du postulat:** étudier la mise en place d'un programme cantonal de logements abordables pour tous les jeunes en formation ou en situation précaire

3. Postulats

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

Interpellation Thanh-My Tran-Nhu: Le Conseil d'Etat affaiblit-il les logements d'utilité publique au profit des spéculateurs? (23_INT_177)

- **Enjeu central:** garantir l'efficacité du droit de préemption au service du logement d'utilité publique sans en restreindre l'accès aux communes
- **Constat:**
 - Le droit de préemption est un levier central de la LPPPL, mais son application reste limitée
 - Une modification récente du règlement impose que les communes disposent des fonds avant toute préemption
 - Cette exigence pourrait restreindre l'usage du droit par les communes moins dotées financièrement
- **Demande:** le Conseil d'État est invité à s'expliquer sur les nouvelles règles et à garantir un accès équitable au droit de préemption

Interpellation Pierre Zwahlen: Pourquoi le Conseil d'Etat fragilise-t-il à son tour les locataires? (23_INT_178)

- **Enjeu central:** préserver l'accès des communes au droit de préemption afin de garantir la mise à disposition de logements à loyers abordables
- **Constat:**
 - Le Conseil d'État a modifié le règlement de la LPPPL sans consultation, restreignant l'usage du droit de préemption
 - Cette révision compromet le financement communal de logements d'utilité publique
 - Elle intervient dans un contexte de flambée des loyers et de précarisation des locataires
- **Demande:** le Conseil d'État est invité à justifier sa décision et à garantir une gouvernance inclusive et équitable des révisions futures

4. Interpellations

Constats et indicateurs

Étude Logement

Table-ronde fédérale

Table-ronde vaudoise

Missions de la SVL

Interventions parlementaires

Aménagement, procédure, accessibilité

Communication

Interpellation Pierre Zwahlen: Pénurie dite prononcée, quelle promotion vaudoise du logement? (25_INT_30)

- **Enjeu central:** renforcer les politiques publiques cantonales pour lutter efficacement contre la pénurie prononcée de logements dans plusieurs districts vaudois
- **Constat:**
 - Le taux de vacance est tombé à 0,96 %, signalant une pénurie prononcée dans plusieurs districts
 - L'offre de logements ne suit pas la croissance démographique (+1'000 logements/an manquants)
 - Les instruments de la LPPPL et de la loi sur le logement sont sous-utilisés
- **Demande:** accroître l'usage des outils législatifs existants, rehausser les plafonds d'aide et accélérer les procédures pour créer plus de logements

Interpellation Julien Eggenberger: Politique du logement vaudoise – Où est passé le bilan de la LPPPL?

- **Enjeu central:** pouvoir prendre connaissance du bilan d'application de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), cherchant à assurer une offre équilibrée de logements adaptés aux besoins et aux moyens de la population vaudoise
- **Constat:**
 - La LPPPL a été un compromis utile, adopté en 2017, pour lutter contre la pénurie de logements abordables dans le canton de Vaud
 - Le bilan des cinq premières années d'application de la LPPPL, annoncé par le Conseil d'Etat dans son programme de législature 2022 – 2027, n'a pas encore été publié
 - Le Conseil d'Etat a engagé deux démarches importantes (modification réglementaire et consultation sur une révision partielle de la LPPPL liée à la motion Jobin), sans publier le bilan de la loi, sans débat au Grand Conseil ni consultation transparente des acteurs du logement
- **Demande:** obtenir du Conseil d'Etat le calendrier précis sur la publication du bilan de la LPPPL, avec une évaluation des résultats par rapport aux objectifs de la loi