



OBSERVATOIRE DU DEVELOPPEMENT IMMOBILIER VAUDOIS

Un développement
territorial inégal
source de tensions
sociales

AOÛT 2025



Sommaire

Le mot du Président	3
Résumé	4
1. UN DÉVELOPPEMENT DE PROJETS À L'ARRÊT SOURCE D'INEGALITÉS	5
1.1 L'avancement des Plans d'Aménagement Communaux (PACOM).....	5
1.2 Influence de l'avancement des PACOM sur la production de logements.....	9
1.3 Les demandes d'autorisation de construire en recul	11
1.4 Les projets refusés	12
2. 2020 - 2023: ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	15
2.1 Focus à l'échelle cantonale.....	15
2.2 Comparaison des dix districts.....	16
2.3 Focus sur le marché de la réhabilitation/transformation	22
3. SONDAGE AUPRÈS DES MEMBRES DE L'ADIV ET DE LA SIA VAUD.....	24
4. SIMULATION DE L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS À L'HORIZON 2027	25
4.1 Estimation de l'offre de logements	25
4.2 Estimation de la demande en logements	27
4.3 Estimation du taux de vacance à l'horizon 2027	28
4.4 Estimation des conséquences sur l'économie cantonale	33
5. CONCLUSION ET REMARQUES DE L'ADIV	34
6. RECOMMANDATIONS ET BONNES PRATIQUES	36
7. BIBLIOGRAPHIE.....	38
8. ANNEXES.....	39
8.1 Sondage réalisé par l'ADIV - Document annexe.	39
8.2 Gain en logements par district entre 2020 et 2027	40
8.3 Besoin en logements à l'horizon 2050, scénarii haut, moyen et bas.....	41
8.4 Calculs détaillés du taux de vacance projeté par district à l'horizon 2027	42
8.5 Avancement des PACOM du district de l'Ouest lausannois.....	47

LE MOT DU PRÉSIDENT



Le district de l'Ouest lausannois a accueilli à lui seul, en 2024, 35% des nouveaux arrivants dans le canton (3'289 habitants). C'est plus que les districts réunis de Lausanne (1'271 habitants), Nyon (572 habitants), Lavaux-Oron (594 habitants) et la Riviera Pays-d'Enhaut (554 habitants).

Comment dès lors ne pas comprendre un certain ras-le-bol des habitants de l'Ouest lausannois portant l'essentiel des conséquences de la croissance démographique ?

Le développement territorial du canton, suite à la mise en application de la première révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), est devenu vecteur d'inégalités et de tensions. Là où certains voient leur quotidien drastiquement

affecté par une croissance démographique qui se concentre chez eux, d'autres bénéficient d'un développement immobilier ralenti volontairement.

Basée sur des données statistiques officielles et publiques, cette étude vise à expliquer comment le cadre légal et les pratiques administratives en matière d'aménagement du territoire (ralentissement des phases de développement et décalage entre les différents districts en termes de cadre réglementaire) sont des vecteurs de tensions sur le marché immobilier au-delà des conjonctures démographiques.

L'ADIV souhaite alerter l'opinion publique et le monde politique. Sans changement des pratiques, le canton de Vaud pourrait manquer d'environ 5'500 logements à l'horizon 2027, soit l'équivalent d'une année complète de construction, et une perte d'investissement dans la construction de l'ordre de deux milliards. Même dans le cas d'une baisse de l'immigration de 30%, le ralentissement localisé des phases de développement immobilier mènera à un manque de l'ordre de 1'100 logements d'ici 2027.

Nous tenons à remercier vivement M. Alain Turatti, Directeur général de la Direction générale du territoire et du logement, Mme Liliana Peixoto, Responsable droits politiques à la Direction des affaires communales et droits politiques du canton de Vaud, M. Julien Nagel, Chef de projets, Statisticien / Chef de projet de recherche auprès de Statistique Vaud, pour leur disponibilité et leur collaboration.

Robert Ischer

Président de l'ADIV

RÉSUMÉ

L'Etude statistique menée, basée entièrement sur des données statistiques officielles et publiques, vise à estimer la nature du parc de logements du canton de Vaud à l'horizon 2027. Les projections ont été menées à l'échelle du canton et des dix districts. Il ressort de cette analyse que:

- La production de logements à court terme (2024 – 2027) va drastiquement diminuer, conséquence d'un tarissement des projets en phases de développement.
- Le nombre de demande de permis de construire pour des projets de logements a baissé de 30% depuis 2020.
- Seulement 50% des communes du canton disposent d'un cadre réglementaire conforme à la première révision de la Loi Fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LAT). (PACOM).
- La durée de développement d'un projet depuis le dépôt du dossier auprès des autorités communales jusqu'à sa mise à l'enquête a fortement augmenté ces dernières années.
- En 2022 et 2023, les projets refusés en votations populaires (1'000 logements) représentaient 10% de la production annuelle de logements.
- Quel que soit le scénario démographique (haut ou moyen), le taux de logements vacants restera inférieur au taux d'équilibre de 1,5% à court terme.
- Le taux de vacance à court terme (2027) pourrait atteindre un niveau catastrophiquement bas (0,26%) si la production de logements ne reprend pas.
- D'énormes disparités existent entre les districts. Ces dernières s'expliquent en premier lieu par de grands écarts dans les gains de logements projetés, conséquence des disparités en termes d'avancement des PACOM.
- L'Ouest lausannois a développé de nombreux projets arrivant à maturité dans un avenir proche. Malheureusement les autres districts n'ont pas suivi cette dynamique de développement de projets.
- Le lancement des modifications des PACOM dans l'Ouest lausannois suite à l'approbation du Plan Directeur Intercommunal en 2022 pourrait amener le district à diminuer drastiquement sa production de logements. L'Ouest lausannois pourrait ne plus jouer son rôle de bassin d'accueil de la population et les districts les moins aboutis sur leur PACOM pourraient voir leur situation se détériorer rapidement.

1. UN DÉVELOPPEMENT DE PROJETS À L'ARRÊT SOURCE D'INEGALITÉS

1.1 L'avancement des Plans d'Aménagement Communaux (PACOM)

En mars 2013, le peuple votait en faveur d'une modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) visant à limiter le mitage du territoire. La mise en place de cette volonté forte s'est traduite dans un premier temps par la mise à jour du plan directeur cantonal, puis par la vérification de la compatibilité des plans d'aménagements communaux (PACOM) des 300 communes vaudoises (nombre de communes au 01.01.2023). Ces PACOM définissent la stratégie d'aménagement des communes, en accord avec le plan directeur cantonal, et identifient concrètement quels terrains sont constructibles. Sur les 300 communes du canton, 169 avaient

une zone à bâtir surdimensionnée et étaient ainsi dans l'obligation légale de modifier leur PACOM (Direction générale du territoire et du logement (DGTL), 2024). Aussi parmi les 131 communes ayant une zone à bâtir correctement dimensionnée, seules vingt d'entre elles ont entrepris de modifier leur PACOM (Alain Turatti, 2025).

Le détail de l'avancement des PACOM au 1^{er} janvier 2025 des 169 communes ayant l'obligation légale de modifier leur PACOM, nous a été communiqué par la Direction générale du territoire et du logement, dans le cadre de cette étude.

	unité	%
Nombre de communes	300	100%
PACOM bien dimensionnés		
(a) Plans en forces	111	37%
En cours de modification	20	7%
PACOM devant être modifiés		
Avant enquête publique	42	14%
Établissement des plans et examen préliminaire	10	
Examen préalable	6	
Enquête publique: préparation et enquête	26	
Démarches post-enquête	53	18%
Conciliation et traitement des oppositions EP1	13	
Modification et enquête complémentaire	40	
En cours d'adoption / approbation	29	10%
En cours d'adoption	8	
En cours d'approbation	21	
(b) Plans approuvés ou en vigueur (total ou partiel)	40	13%
Cas particuliers	5	2%
donc PACOM conformes à la LAT (a+b)	151	50%

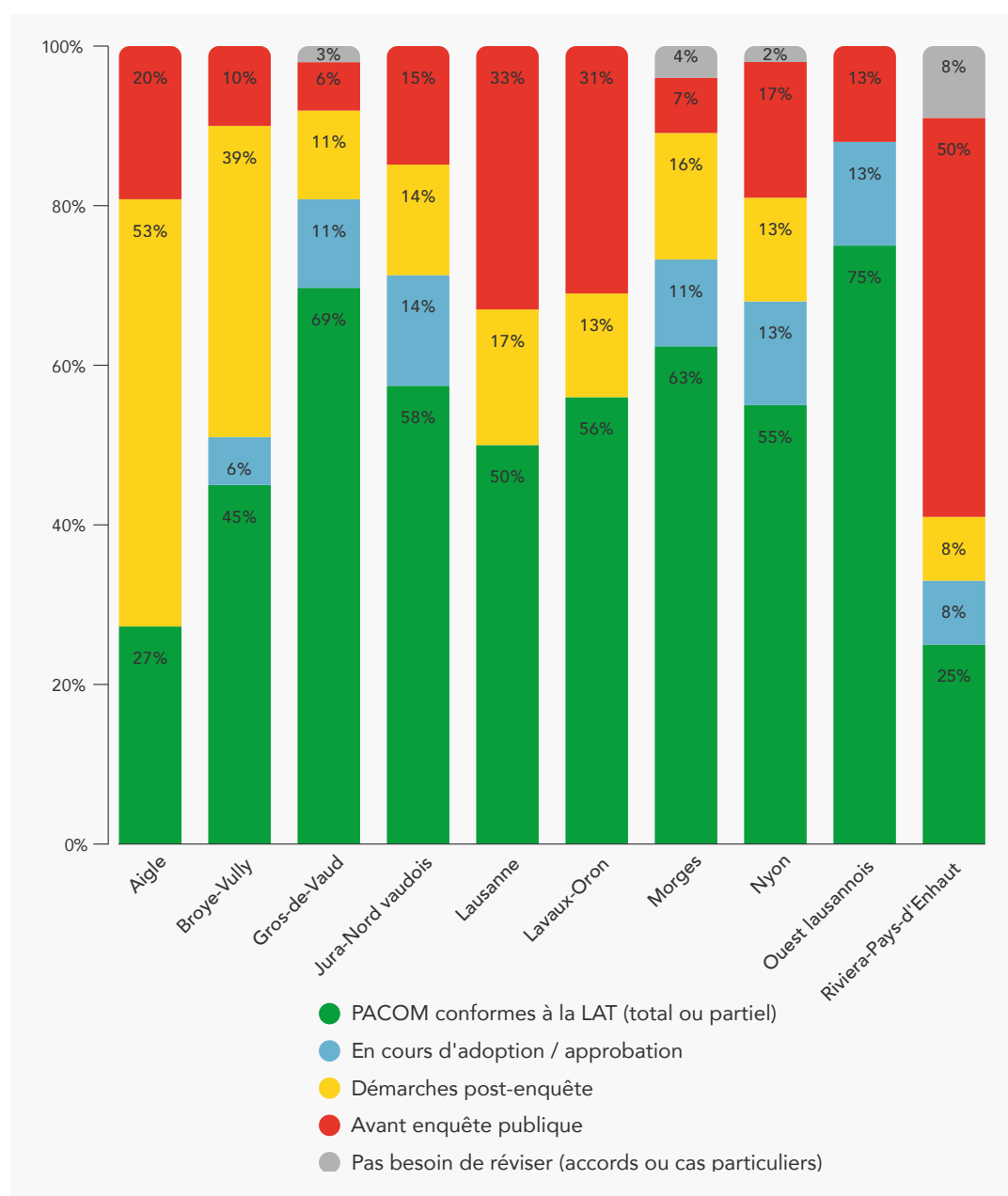
Au 1^{er} janvier 2025, 50% des communes du canton n'ont pas de PACOM aboutis et n'ont donc pas de base légale de planification territoriale. Ceci influence directement les phases de développement des projets, tributaires de ce cadre réglementaire et la production de logements.

DETAILS PAR DISTRICT

Nous ne disposons pas de la liste des communes (une vingtaine) révisant leur PACOM sur la période 2020-2023, bien que les zones à bâtir ne soient pas surdimensionnées. Nous prendrons ainsi l'hypothèse conservatrice que ces 131 PACOM sont en force à l'exception

des communes suivantes que nous avons pu identifier: Nyon, Le Mont-sur-Lausanne, Ecublens, Renens (Commune de St-Sulpice, 2021).

Avancement des PACOM par district



On remarque ainsi immédiatement de grandes disparités entre les districts:

- District de la Riviera Pays-d'Enhaut
Seulement 25% des PACOM sont en force. La grande majorité (50%) des communes n'a pas encore passé le stade de l'enquête publique avec leur PACOM. Au surplus, la commune de Montreux fait partie des cas particuliers et rien ne laisse à penser que la commune va mettre son PACOM à jour à court terme.
- Districts de Lausanne et Lavaux Oron
Bien que plus de 50% des PACOM soient en force, près d'un tiers n'ont pas passé l'enquête publique et aucun PACOM n'est à ce stade en cours d'approbation ou d'adoption.
- District de l'Ouest lausannois
Durant la période 2020-2023, la majorité des PACOM du district n'était pas en révision (cf annexe 5), garantissant une base réglementaire stable. Toutefois, l'adoption du plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois en 2021 pourrait avoir des conséquences sur le développement futur de ce district.
- Districts de Morges, du Gros de Vaud, du Jura et de Nyon
Plus de 50% des PACOM sont en force et moins de 10% des communes n'ont pas encore passé le stade de l'enquête publique avec leur PACOM.
- Districts d'Aigle et de la Broye-Vully
Bien que la majorité des PACOM ne soit pas en force, 80% des communes ont au moins passé le stade de l'enquête public avec leur PACOM.

**Au 1^{er} janvier
2025, 50% des
communes du
canton n'ont
pas de PACOM
conforme à la LAT.**

1.2 Influence de l'avancement des PACOM sur la production de logements

Le taux d'avancement des PACOM de chacun des dix districts du canton étant connu, nous allons tenter d'évaluer si ces écarts en termes de planification ont eu une influence sur la production de logements.

A cet effet, nous allons comparer, sur la période 2020-2023, le gain en logement de chacun des districts avec le taux d'avancement des PACOM.

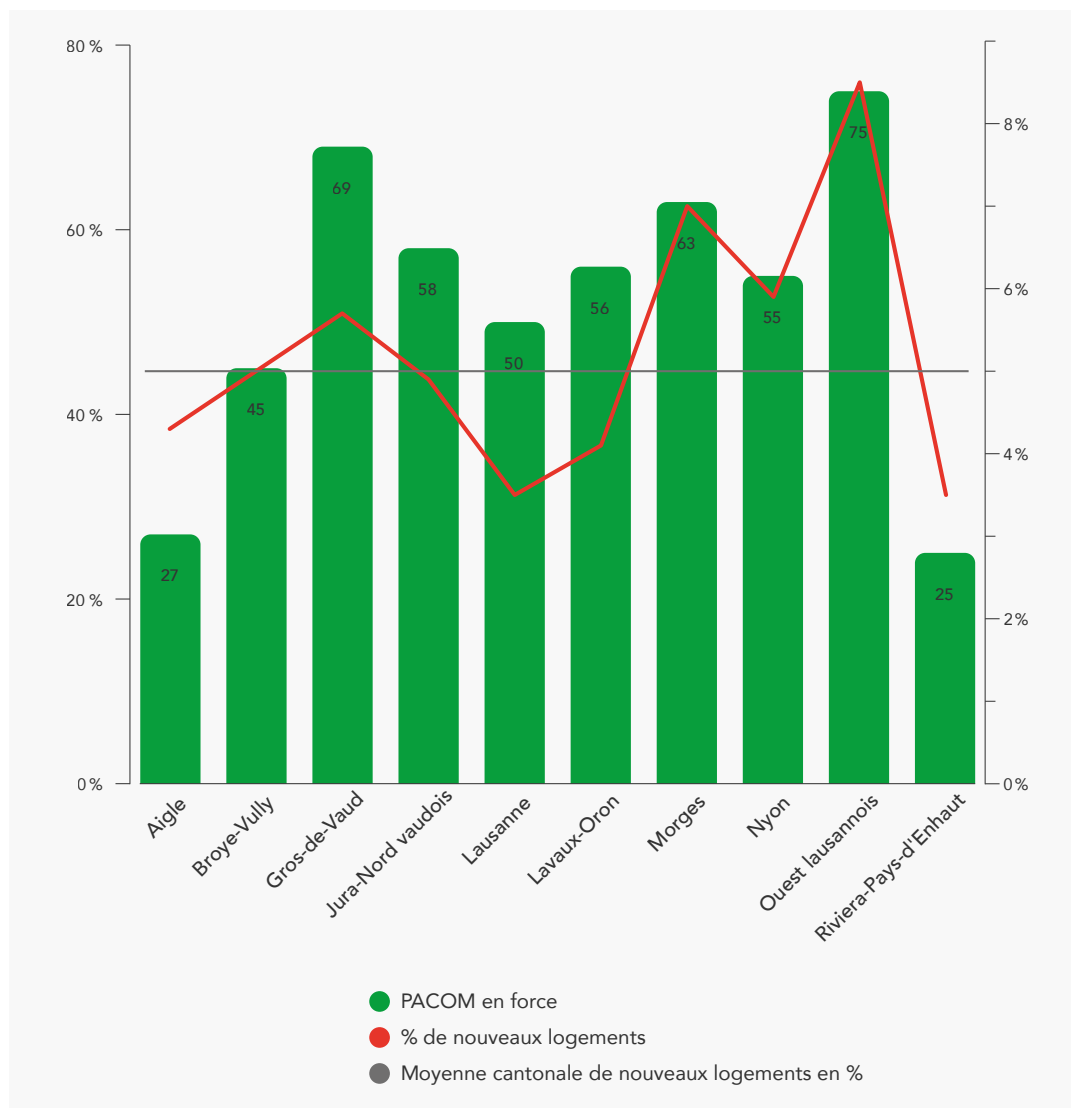
Districts	Gain de logement (a)				Gain total 2020-2023	2020: parc de logements (b)	Gain en logements/parc (c)	% PACOM en force
	2020	2021	2022	2023				
Aigle	437	302	275	372	1'386	32'257	4,3%	27%
Broye-Vully	405	244	287	202	1'138	22'640	5,0%	45%
Gros-de-Vaud	324	207	159	469	1'159	20'316	5,7%	69%
Jura-Nord vaudois	887	559	347	552	2'345	47'938	4,9%	58%
Lausanne	621	754	638	1 223	3'236	92'083	3,5%	50%
Lavaux-Oron	460	318	312	209	1'299	31'578	4,1%	56%
Morges	727	938	718	439	2'822	40'098	7,0%	63%
Nyon	719	571	919	581	2'790	47'614	5,9%	55%
Ouest lausannois	2'012	384	344	620	3'360	39'652	8,5%	75%
Riviera-Pays d'Enhaut	474	260	596	396	1'726	48'984	3,5%	25%
Canton	7'066	4'537	4'595	5'063	21'261	423'160	5,0%	50%

(a) Source: (Statistique Vaud, 2024)

(b) Source: (Etat de Vaud, 2024)

(c) = gain total / parc de logements en 2020

Districts vaudois: taux de PACOM en force et gain en logements



La production de logements (rouge) se concentre dans les districts avec les taux de PACOM en force les plus élevés.

Ceci est tout particulièrement parlant pour le district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, présentant le taux de PACOM aboutis le plus bas et aussi le taux de renouvellement du parc immobilier le plus bas. A l'inverse le district de

l'Ouest lausannois a, sur la période 2020-2023, le taux de PACOM en force estimé le plus élevé et aussi le taux de renouvellement du parc de logements le plus élevé.

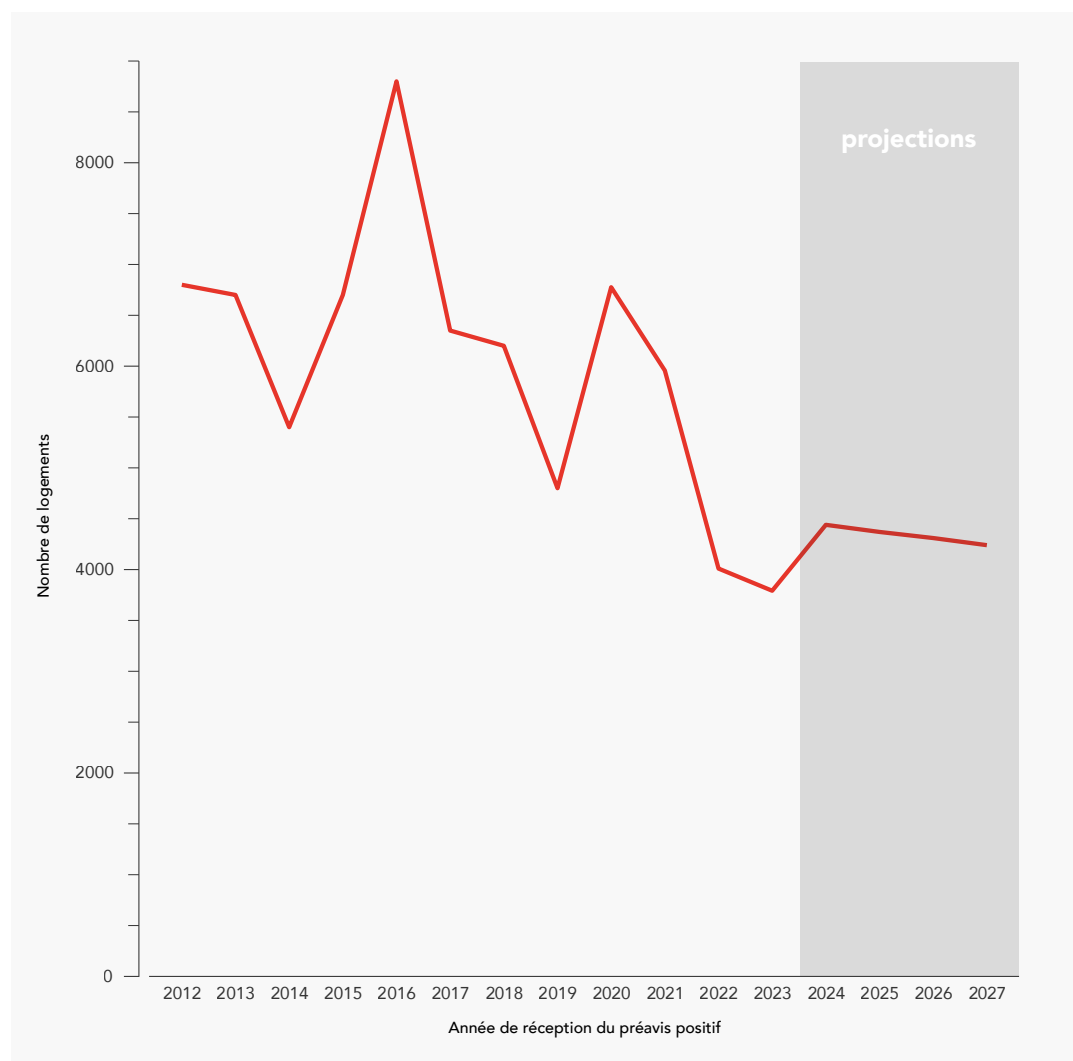
1.3 Les demandes d'autorisation de construire en recul

Le nombre de demandes d'autorisation de construire pour des projets de logement a drastiquement diminué au cours des dix dernières années. Comme le montre le graphique ci-dessous, issu de l'étude perspectives de logement à court terme, élaboré par les services

cantonaux (Statistique Vaud, 2024), le nombre de demandes d'autorisation de construire pour des projets de logements, approuvées par la CAMAC est passé de plus de 6'500 logements en 2020 à moins de 4'000 en 2022.

Cela représente une diminution du nombre d'autorisations de construire octroyées pour des projets de logements de l'ordre de 30%.

Logements avec préavis positifs, Vaud



Sources: Perspectives de logements à court terme, Vaud, 2024

1.4 Les projets refusés

Montreux Grands-Prés, La Valleyre au Mont-sur-Lausanne, Blonay St-Légier Praz Grisoud sont autant de projets de logements qui ont été refusés en votation populaire (référendums ou initiatives) ces dernières années. Mais que représente l'ensemble de ces projets refusés par la population à l'échelle de la production de logements du canton? Pour tenter d'y répondre nous avons rassemblé l'ensemble des projets de logements ayant fait

l'objet de votations populaires ces cinq dernières années (données issues de la consultation des archives cantonales rassemblant les résultats des votations communales des cinq dernières années¹).

L'ensemble de ces projets refusés par des votations populaires depuis 2020 représente un volume d'environ 2'000 logements. Ces derniers sont localisés dans les zones urbaines du canton.

En 2022 et 2023, six projets représentant 1'000 logements ont été refusés, cela représente 10% de la production annuelle de logements du canton en moins.

Date du scrutin	Commune	Projet	Projets refusés		Projets acceptés	
			Logements	Habitants	Logements	Habitants
22.09.2024	Le Mont sur Lausanne	La Valleyre	93	300		
03.03.2024	Bogis-Bossey	Le levant	35	91		
24.03.2023	St Sulpice	Sus le Jordil	153	310		
24.03.2023	Blonay St Légier	Praz Grisoud	70	150		
18.06.2023	Montreux	Grand Prés	232	500		
18.06.2023	Crissier	En Chise	350	1'200		
15.05.2022	Gland	La Créteux			Tour Swissquote	
11.10.2021	Corseaux	EMS Léman			EMS et crèche	
28.11.2021	Crissier	Les jardins du Chateaux			44	115
28.11.2021	Lutry	Burquenet Sud			65	164
09.02.2020	Nyon	PA LA Suetta			372	1'000
09.02.2020	Tolochenaz	Sud Village	962	2'500		
TOTAL			1'895	5'051	481	1'279

NB: Le projet d'Epalinges, Le Closalet a été refusé le 19 mai 2019 par votation populaire. Suite à ce refus un nouveau plan d'aménagement a été élaboré puis est entré en force le 11.11.2022. Le nouveau projet prévoit 193 logements et 521 nouveaux habitants.

¹Consultation des archives à la direction des affaires communales et droits politiques le lundi 3 Mars 2025

Exemples de projets rejetés

Images du projet
La Valleyre,
au Mont-sur-Lausanne

Source: Gefiswiss



**En 2022 et 2023,
six projets
représentant 1'000
logements ont
été refusés, cela
représente 10%
de la production
annuelle de
logements du
canton en moins.**

2. 2020 - 2023: ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

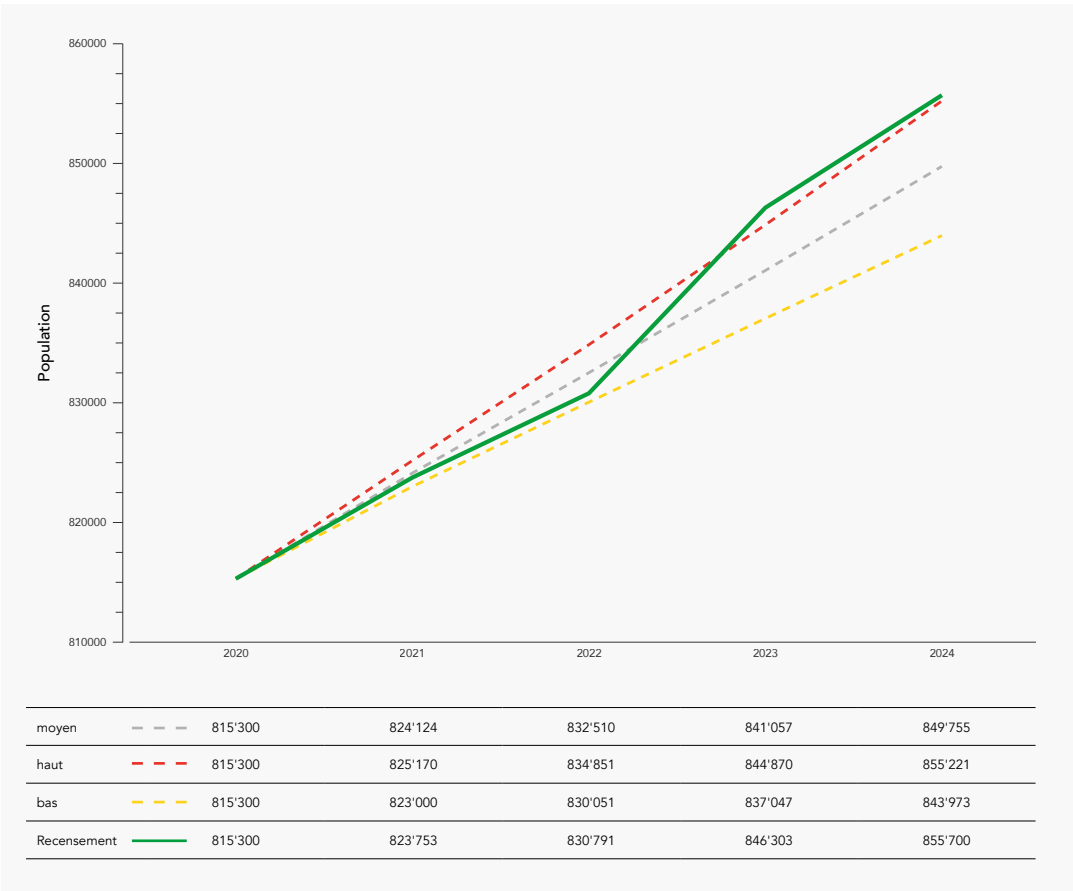
2.1 Focus à l'échelle cantonale

Démographie: +3,80%

Entre 2020 et 2023, la population vaudoise a augmenté de 3,80 % passant de 815'300 habitants en 2020 à 846'303 en 2023. (Etat de Vaud, 2025)². Pour surveiller l'évolution de cette démographie, les services cantonaux ont établi trois scénarios

démographiques (haut, moyen et bas) à l'horizon 2050. Ces trois scénarios (pointillés) ainsi que le recensement réel de la population (vert) sont représentés sur le graphique suivant (Statistique Vaud, 2024).

Population résidente dans le canton, scénarios démographiques



² Nous n'étudions pas l'année 2024, car au moment où nous rédigeons cette étude, seul le recensement de la population pour 2024 est disponible. Aucune donnée n'est encore publiée concernant le nombre de logements produits en 2024.

Nous remarquons ainsi clairement que:

- La croissance démographique se situait entre les scénarios bas et moyen entre 2021 et 2022.
- L'année 2023 a connu une forte augmentation de sa population résidente (+15'512 habitants). Cette croissance démographique peut être attribuée pour un tiers à l'accueil de réfugiés ukrainiens

(environ 5'300 personnes (Etat de Vaud, 2022)) mais surtout pour deux tiers à l'attractivité économique du canton (environ 10'000 habitants).

- Cette attractivité s'est maintenue en 2024, avec une augmentation de la population de 9'367 habitants.

Production de logements: +3,52%

Sur la même période, le parc de logements vaudois a augmenté de 3,52% passant de 423'160 unités en

2020 à 438'063 en 2023 (Etat de Vaud, 2024).

Taux de vacances: 0,98% en 2023

Comme nous l'avons vu précédemment, la population résidente dans le canton a augmenté de façon plus significative que le parc de logements sur la période étudiée

(+3,80% pour la population et +3,52% pour le parc de logements). Il en ressort une diminution du taux de logements vacants passant de 1,37% en 2020 à 0,98 % en 2023. (Etat de Vaud, 2024).

2.2 Comparaison des dix districts

Les dix districts ont connu des évolutions de leur démographie et de

leur parc de logement très différentes.

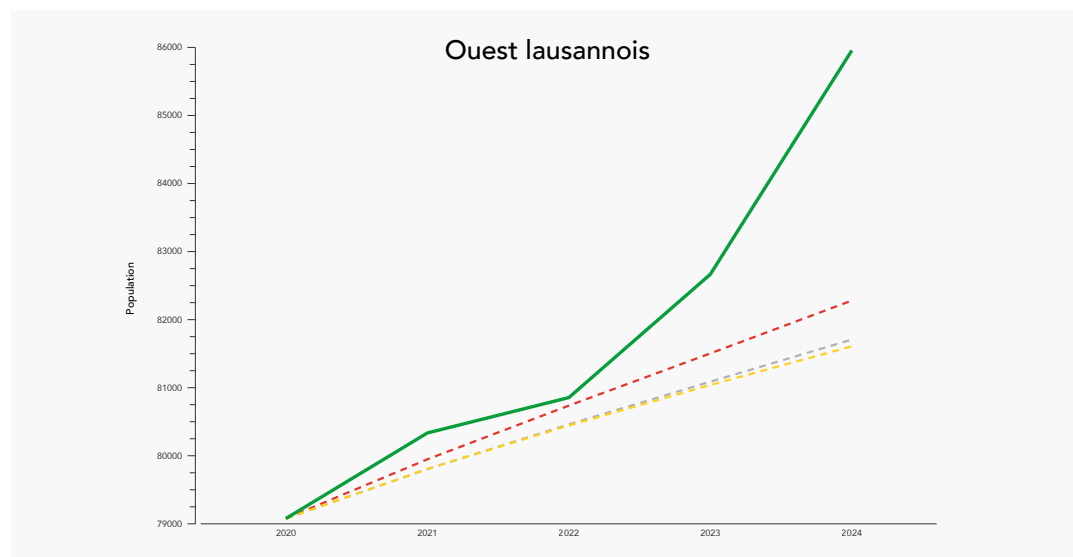
Démographie

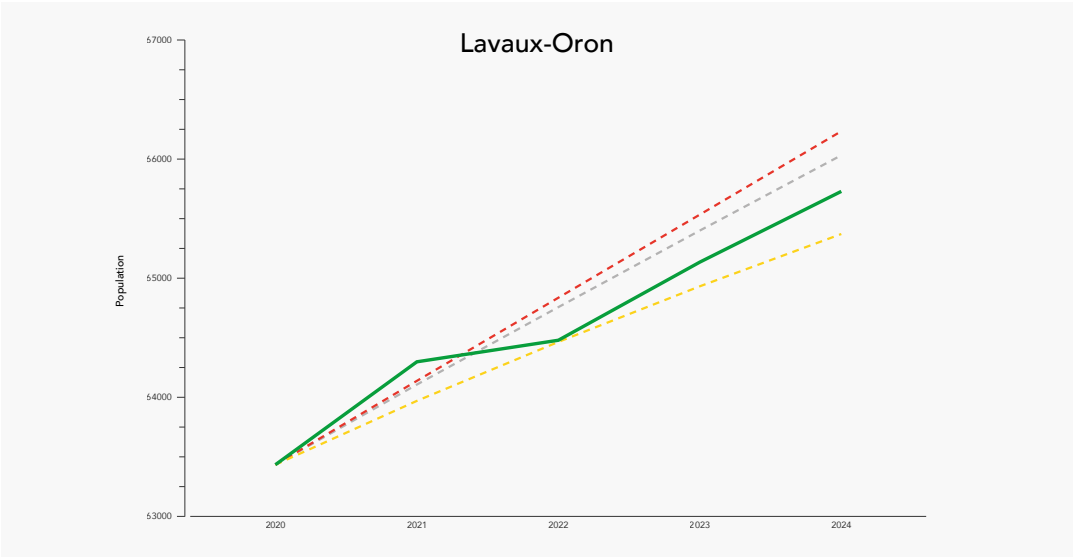
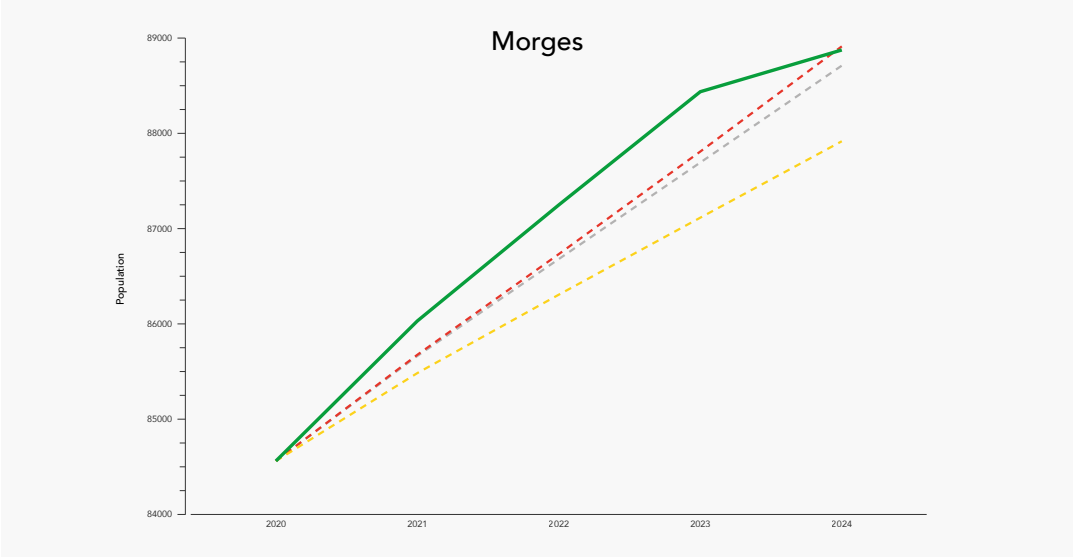
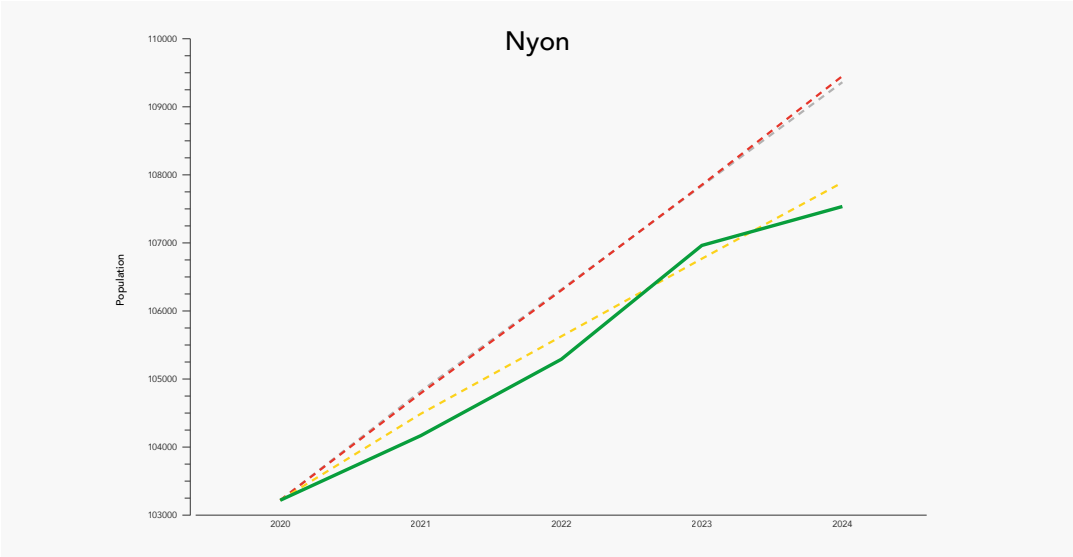
Pour chacun des dix districts les trois scénarios de croissance démographiques ont été explicités par les services cantonaux en définissant des hypothèses spécifiques à chaque district (Statistique Vaud, 2024).

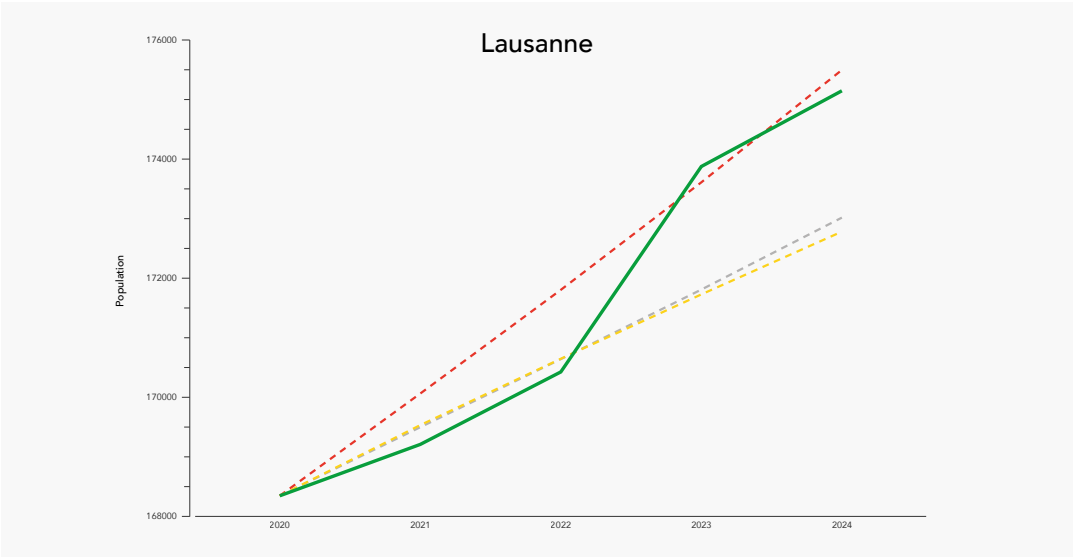
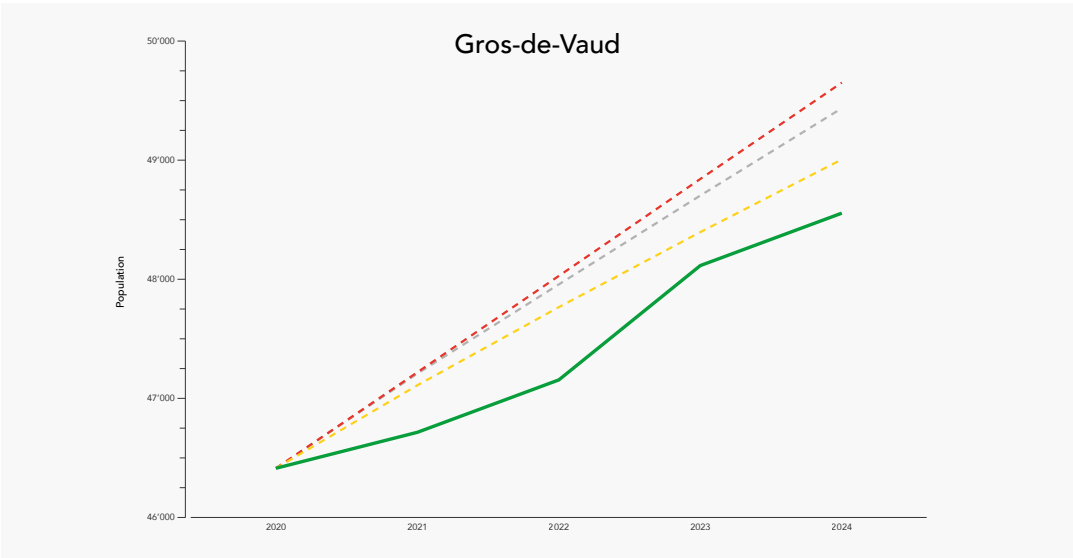
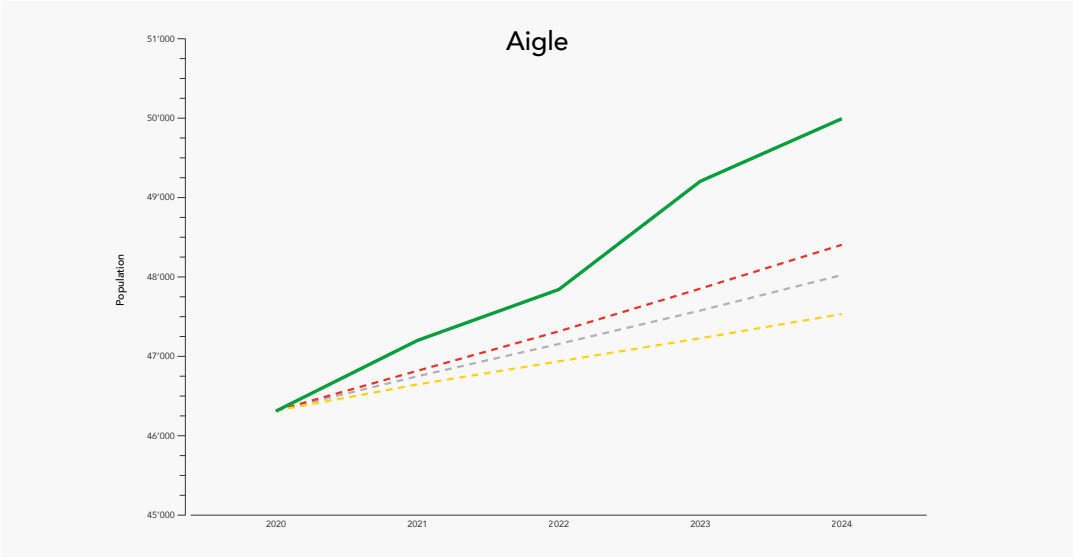
Ainsi chaque district a un rythme de

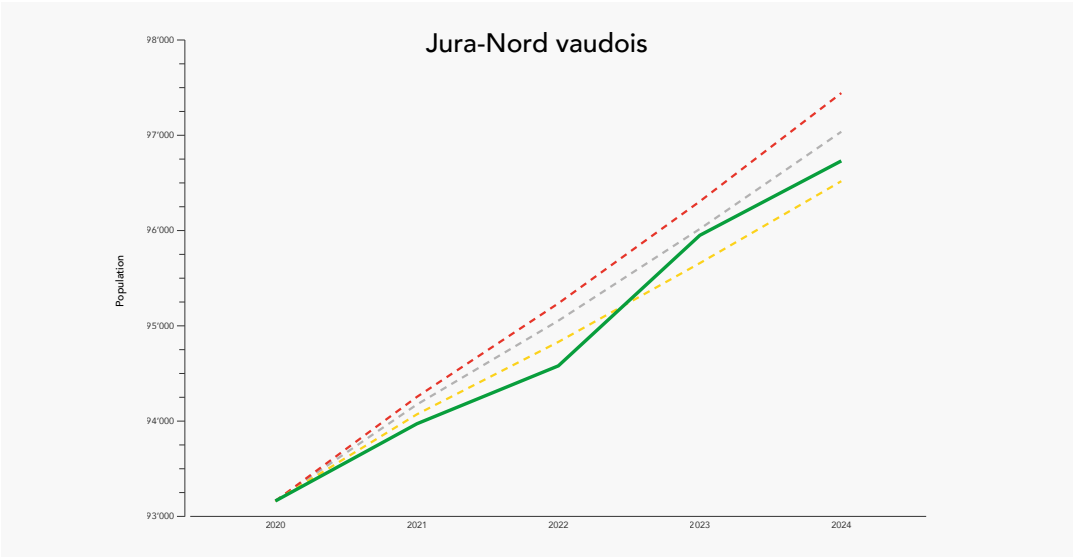
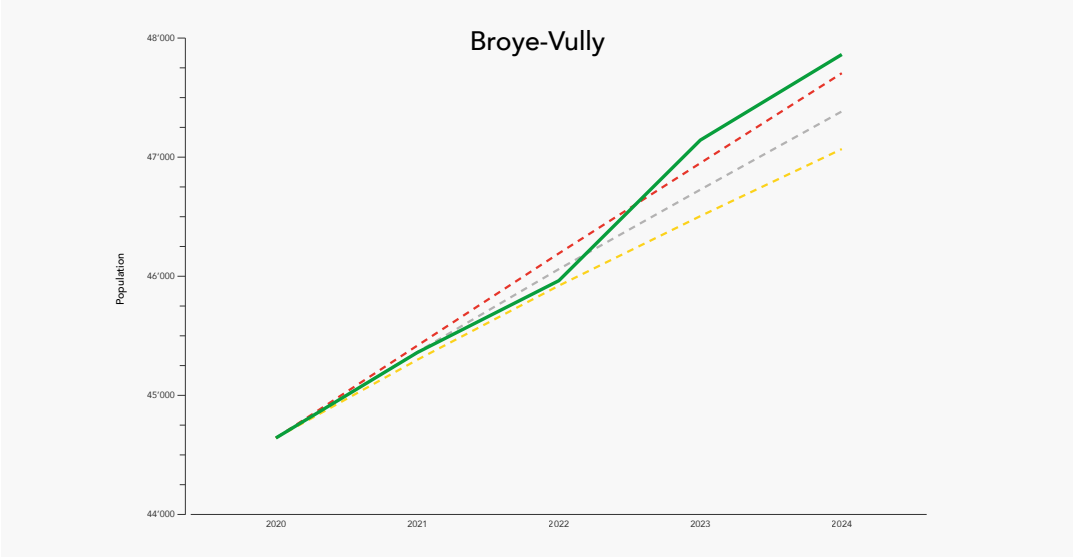
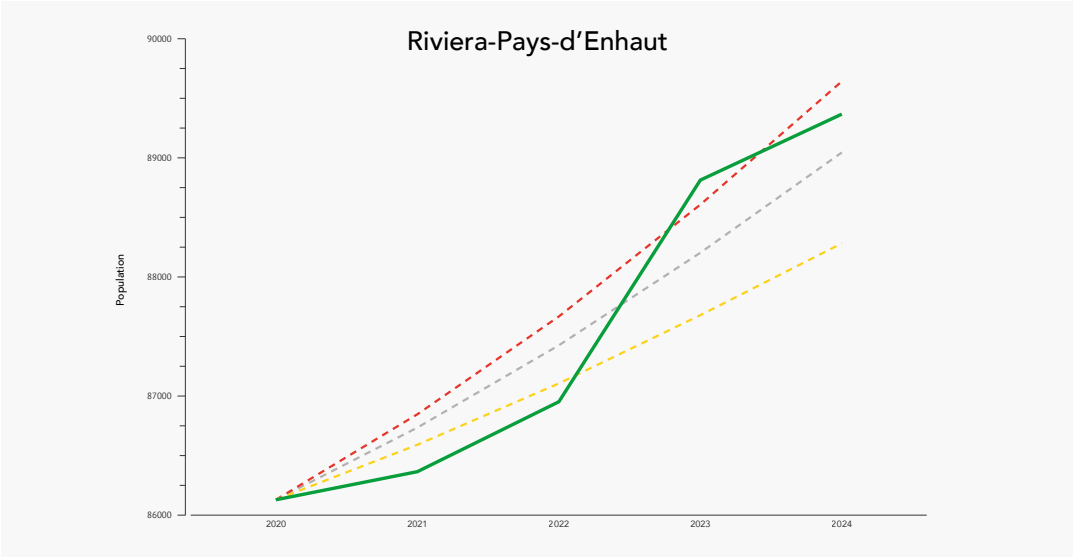
croissance démographique qui lui est propre. Nous représentons en vert plus bas, l'évolution réelle de la population sur la période étudiée et en jaune, gris et orange respectivement les scénarios de croissance bas, moyen et haut des autorités cantonales:

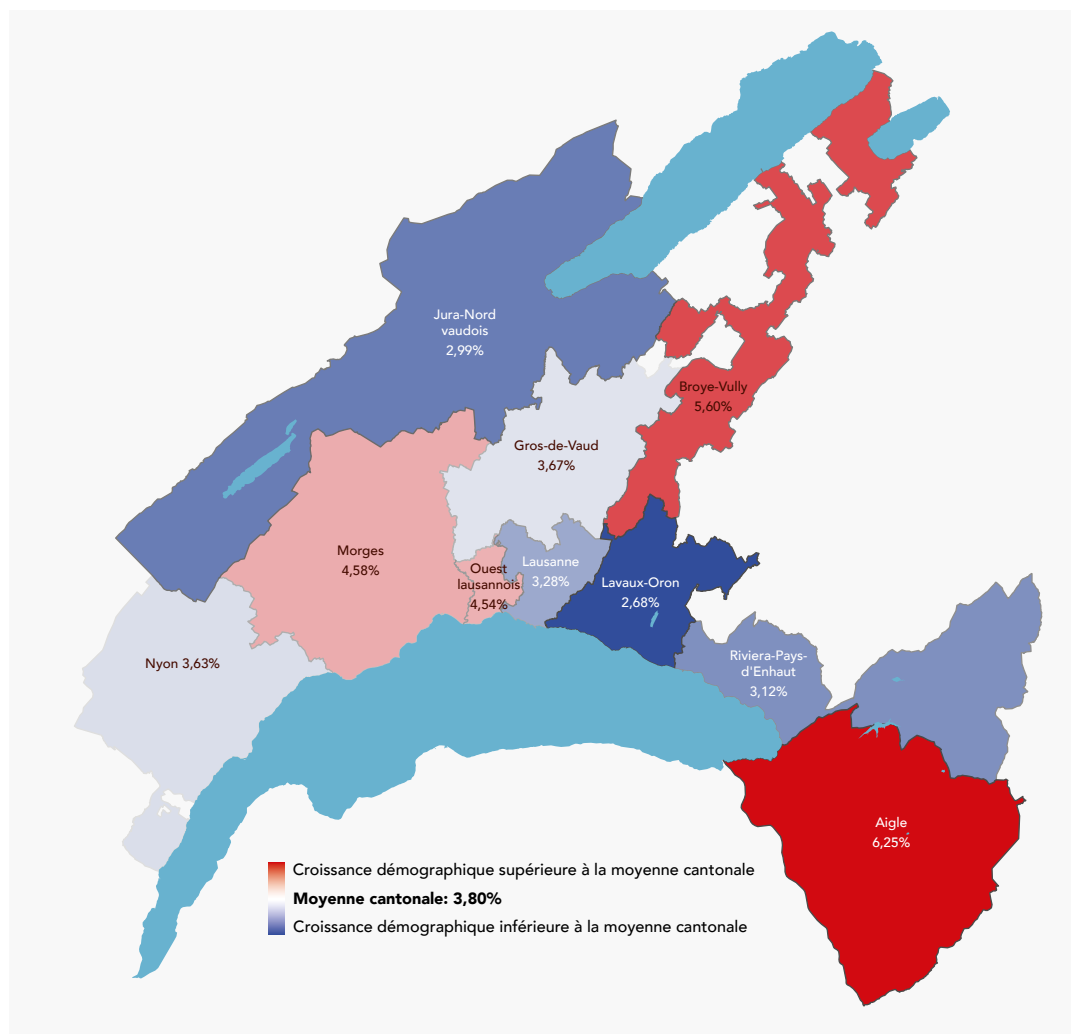
Population résidente dans les districts, scénarios démographiques











Nous remarquons ainsi clairement de grandes disparités sur la période 2020-2023:

- La croissance démographique a été bien supérieure aux scénarios cantonaux dans les districts de Morges, l'Ouest lausannois, Aigle et Broye-Vully. Les deux premiers districts cités ont accueilli à eux seuls 24% de la nouvelle population vaudoise.
- La croissance démographique de l'Ouest lausannois est nettement supérieure au scénario haut défini par le canton. Au-delà de la période étudiée, cette croissance démographique a même doublé en 2024 avec 3'289 nouveaux habitants. L'Ouest lausannois a ainsi accueilli 35% de la nouvelle population vaudoise en 2024.
- Le district de Lausanne (+3,28%) a connu une croissance démographique inférieure à la moyenne cantonale (+3,80%).
- Les districts de Nyon et Lavaux-Oron ont connu une croissance démographique bien inférieure à la croissance cantonale et aux scénarios démographiques.

Logement

Le tableau suivant synthétise l'évolution de la population (histogramme vert, rouge) et du taux de vacance, pour l'ensemble des dix districts.

Districts		Population		Logements		Taux de vacance		
		2020	2023	2020	2023	2020	2023	2024
Aigle	Unités	46'310	49'205	32'257	33'288	2,28%	1,57%	1,81%
	Evolution %		6,25%		3,20%		-0,71%	0,24%
Broye-Vully	Unités	44'642	47'143	22'640	23'460	2,13%	1,51%	1,31%
	Evolution %		5,60%		3,62%		-0,62%	-0,20%
Gros-de-Vaud	Unités	46'413	48'115	20'316	21'230	1,20%	0,89%	0,67%
	Evolution %		3,67%		4,50%		-0,31%	-0,22%
Jura-Nord vaudois	Unités	93'162	95'950	47'938	49'558	1,63%	1,21%	1,25%
	Evolution %		2,99%		3,38%		-0,42%	0,04%
Lausanne	Unités	168'346	173'876	92'083	94'932	0,82%	0,61%	0,62%
	Evolution %		3,28%		3,09%		-0,21%	0,01%
Lavaux-Oron	Unités	63'434	65'135	31'578	32'415	1,39%	0,92%	0,82%
	Evolution %		2,68%		2,65%		-0,47%	-0,10%
Morges	Unités	84'561	88'437	40'098	42'077	1,05%	0,83%	1,04%
	Evolution %		4,58%		4,94%		-0,22%	0,21%
Nyon	Unités	103'219	106'963	47'614	49'736	1,30%	1,22%	1,25%
	Evolution %		3,63%		4,46%		-0,08%	0,03%
Ouest lausannois	Unités	79'078	82'666	39'652	41'067	1,49%	0,46%	0,47%
	Evolution %		4,54%		3,57%		-1,03%	0,01%
Riviera-Pays-d'Enhaut	Unités	86'129	88'813	48'984	50'300	1,29%	1,16%	0,85%
	Evolution %		3,12%		2,69%		-0,13%	-0,31%
Canton	Unités	815'300	846'303	423'160	438'063	1,35%	0,98%	0,96%
	Evolution %		3,80%		3,52%		-0,37%	-0,02%

Nous remarquons ainsi clairement que:

- L'Ouest lausannois est passé d'un taux de vacance de 1,49% en 2020 à 0,47% en 2024, bien que son rythme de construction soit supérieur à la moyenne cantonale. Il s'agit du taux de vacance le plus bas des dix districts en 2023.
- Le taux de vacance est resté stable dans les districts de Morges et Nyon bien que la moyenne cantonale des constructions ait drastiquement baissé.
- Les districts de la Riviera Pays-d'Enhaut et de Lavaux-Oron sont les districts avec le plus faible gain en logement et le plus faible gain en population.
- Les districts de la Broye-Vully et Aigle ont connu une baisse significative de leur taux de vacance.
- En 2024, le taux de vacance dans

le district du Jura-Nord vaudois est identique à celui du district de Nyon (1,25%).

- En 2024, le taux de vacance du district de la Broye-Vully est passé pour la première fois sous la barre symbolique des 1,5%, traduisant le fait que la pénurie de logements touche aussi les régions éloignées de l'arc lémanique.
- Le parc de logements du district de Lausanne a moins augmenté que la moyenne cantonale (+3,09% pour le district de Lausanne, +3,52% pour le canton).
- Le Gros-de-Vaud présente la particularité d'avoir un taux de vacance en baisse, bien que la production de logements ait été supérieure à la croissance démographique. Ceci pourrait s'expliquer par une diminution du nombre de personnes par foyer.

2.3 Focus sur le marché de la réhabilitation/transformation

Le parc de logements peut augmenter de deux façons:

- Création de logements neufs dans des bâtiments neufs.
- Création de logements dans des projets de transformation (par exemple un local commercial est transformé en logements, un logement de 5 pièces est transformé en deux logements plus petits, etc.).

Par définition, la rénovation de logements n’ajoute pas de nouveaux logements sur le marché. La LAT visant à densifier les centres, il semble pertinent d’étudier la proportion de logements créés par transformation chaque année. Le tableau ci-dessous recense le nombre de logements créés par transformation au cours des quatre dernières années dans le canton de Vaud.

	2019	2020	2021	2022
nouveaux logements dans bâtiments neufs	4'733	6'483	3'863	4'138
logements créés par transformations	960	827	938	818
augmentation du nombre de logements	5'294	6'929	4'406	4'410
% de transformations dans augmentation	18%	12%	21%	19%

Données issues de (Bundesamt für Statistik, 2024)

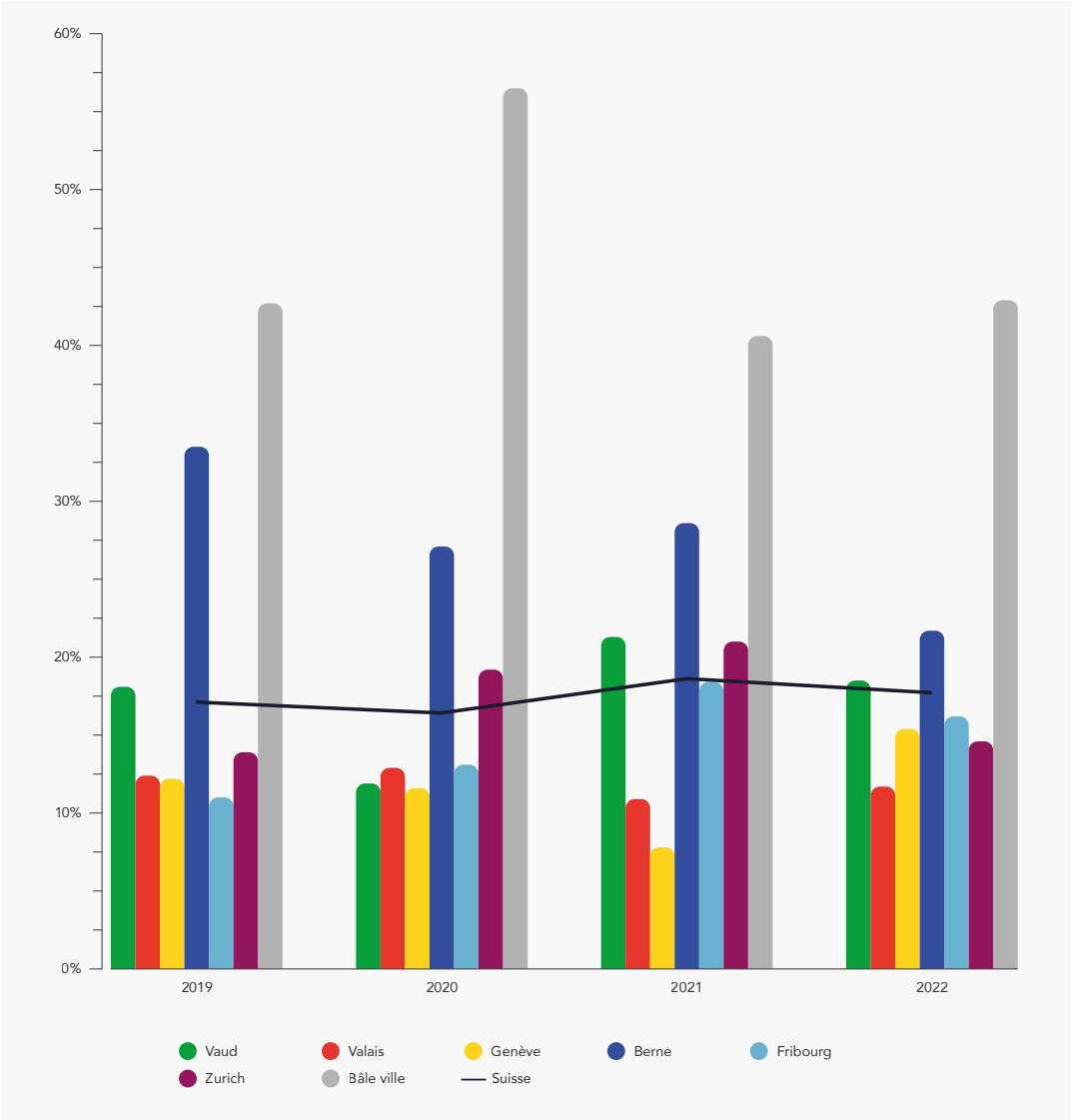
Ainsi sur les quatre dernières années, en moyenne 17% de nouveaux logements mis sur le marché sont issus de transformation.³Le canton (histogramme vert ci-dessous) est ainsi systématiquement parmi les trois ou quatre premiers cantons réalisant ce type de projets.

Seuls les cantons de Bâle Ville (histogramme gris), Berne (histogramme bleu foncé) font largement mieux.

Dans le cadre des réflexions engagées pour l’élaboration du nouveau plan directeur cantonal, l’accent est clairement mis sur les projets de transformation pour densifier les centres. Il semble dès lors opportun de considérer que ces projets ne pourront pas combler à eux seuls la pénurie de logements, en maintenant le cadre législatif actuel.

³ L’augmentation du nombre de logements n’est pas égale à la somme des logements neufs et des logements créés par transformation. Il faut y retrancher les logements qui ont été retirés du marché/démolis ainsi que les écarts revus chaque année lors de la mise à jour du registre fédéral.

Part de logements créés par transformation par rapport à l'augmentation totale de logements



Source: Bundesamt für Statistik, 2024

3. SONDAGE AUPRÈS DES MEMBRES DE L'ADIV ET DE LA SIA VAUD

En parallèle de l'étude statistique, l'ADIV a mené un sondage auprès de ses membres et auprès des architectes de la SIA VD. Le but de ce sondage, anonymisé, visait à cibler l'évolution des différentes étapes dans le processus de développement de projets de logements depuis le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de construire jusqu'à sa mise à l'enquête. Les délais de traitement des oppositions ne sont ainsi pas étudiés et se rajoutent aux délais de développement. Les résultats détaillés du sondage sont disponibles en annexe 1 et nous synthétisons ici les principaux enseignements.

1. Le délai de traitement des demandes d'autorisation de construire avant la mise à l'enquête a considérablement augmenté. 50% des personnes interrogées estiment que dorénavant, le **délai entre le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de construire auprès des autorités communales et la mise à l'enquête est supérieur à 6 mois.**
2. Selon 78,9% des personnes ayant répondu, les délais de procédure ont largement augmenté au niveau des administrations communales plutôt que cantonales.
3. La taille du projet a peu d'influence sur le délai de traitement administratif.

4. Les délais de procédure ont le plus évolué dans les communes urbaines (63,16% des sondés).
5. Les procédures de demandes d'autorisation de construire sont jugées trop complexes (63,16% des sondés).
6. Cette augmentation de la durée de la procédure a les conséquences pratiques suivantes:
 - Incertitude dans la planification des ressources (financières et de personnels).
 - Plus de ressources doivent être allouées aux phases de développement du fait de leur rallongement.
 - Besoin en trésorerie plus important car les projets mettent plus de temps.
 - Risque de procédure devenant prépondérant et commençant à être pris en compte par les instituts financiers lors des demandes de financement.
 - Les autorités peuvent être prises à défaut entre leur rôle de garant de la mise en place des politiques de développement territoriale et leur rôle d'élus.

4. SIMULATION DE L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS À L'HORIZON 2027

En nous basant sur des données et modèles statistiques élaborés par les différents services cantonaux, nous tentons, dans cette partie, d'estimer

le taux de logements vacants à court terme, en maintenant les pratiques actuelles.

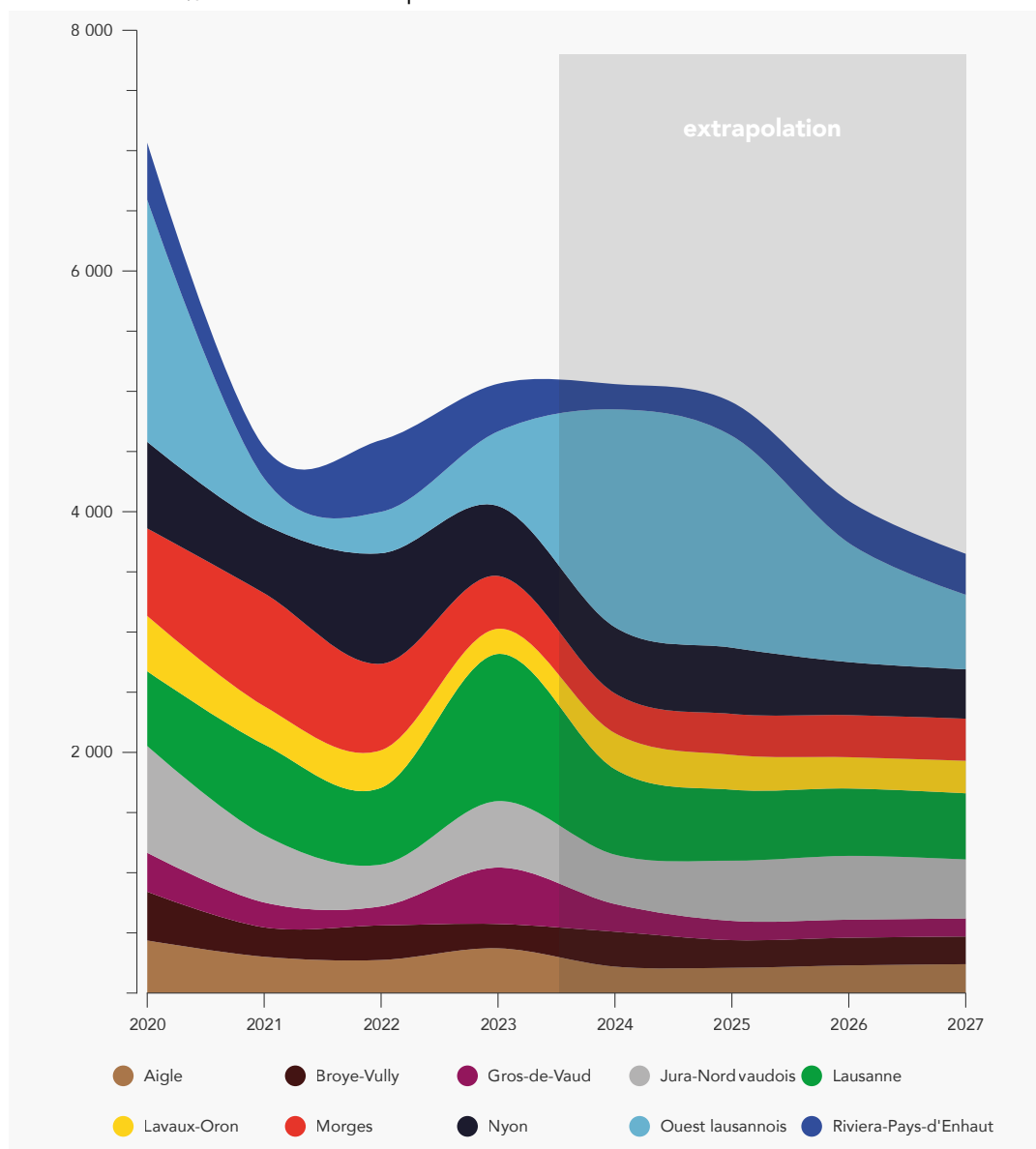
4.1 Estimation de l'offre de logements

Pour estimer l'offre en logements entre 2024 et 2027, nous nous basons sur l'étude réalisée par Statistique Vaud: « perspectives de logements à court terme » (Statistique Vaud, 2024).

Cette étude de statistique expérimentale vise à prévoir le nombre de nouveaux logements mis sur le marché (projets neufs et réhabilitations), sur la base des préavis

positifs émis par la CAMAC pour des projets de logements au cours des dix dernières années. Pour les années 2024 et 2025, Statistique Vaud se base sur les demandes qui lui ont déjà été transmises. L'estimation est donc relativement fiable. Pour les années suivantes, les données ont été extrapolées.

Gain en logements estimé par district entre 2020 et 2027



Tendances

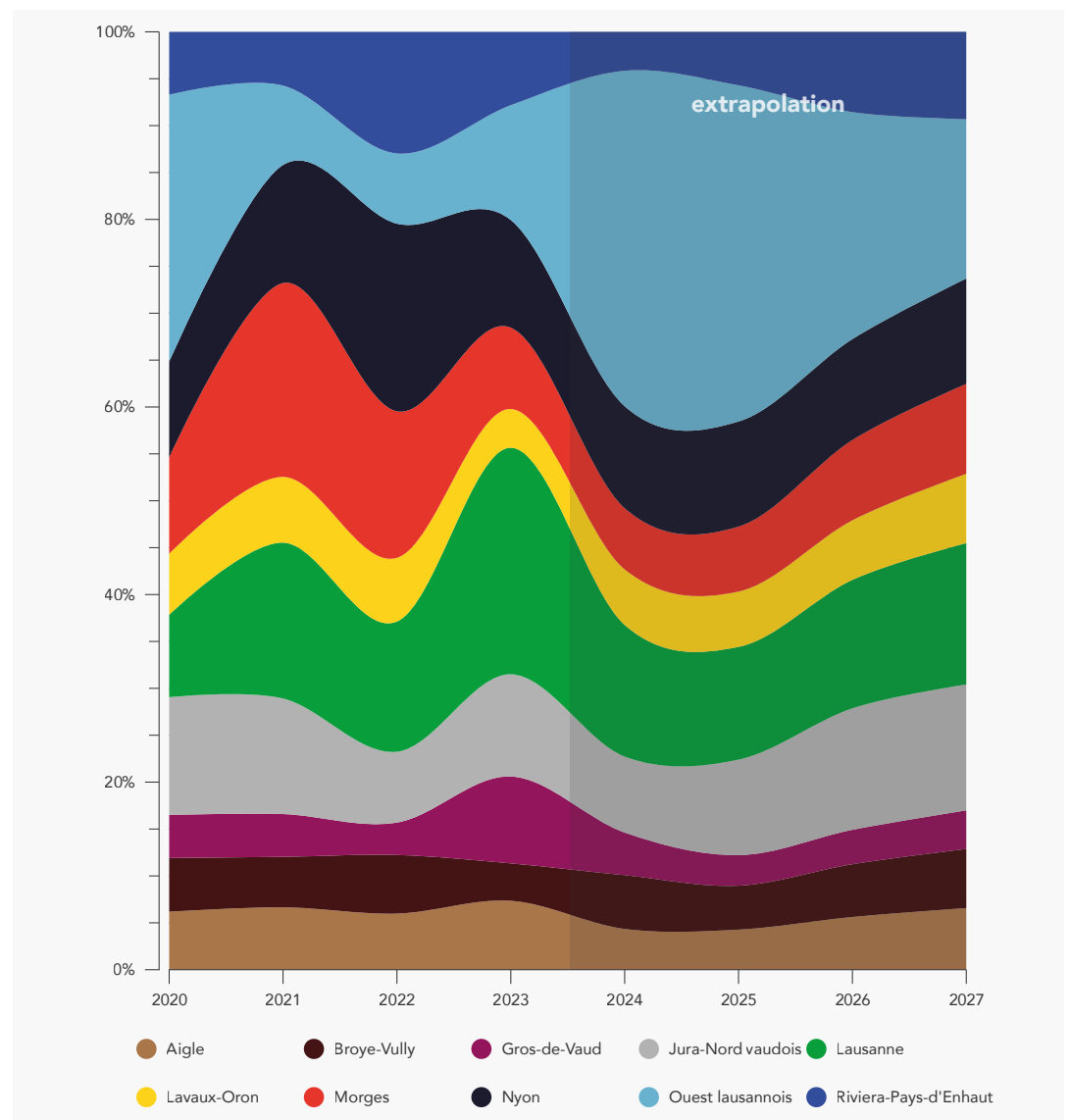
Concrètement, le nombre de préavis positifs pour des projets de logements a diminué drastiquement au cours des dix dernières années (cf point 1.3). Cette tendance est amenée à persister. Il en ressort une production de logements en diminution.

Le détail du gain en logements projeté par district, issu de l'étude "Perspectives de logements à court termes" (Statistique Vaud, 2024), est disponible en annexe 2 et nous représentons ces données à l'aide des graphiques suivants.

Sur la base de la simulation cantonale, nous remarquons que:

- La production de nouveaux logements va drastiquement diminuer à l'horizon 2027. Elle pourrait être quasiment divisée par deux par rapport à 2020.
- L'Ouest lausannois (bleu clair) concentre la grande majorité du gain en logements pour 2024, 2025 et 2026 avec respectivement 36%, 36% et 25% des nouveaux logements (bâtiments neufs et réhabilitations).
- Les districts présentent encore une fois de grandes disparités quant à leur production de logements.
- L'estimation de la production de nouveaux logements dans le district de Lausanne (vert) ne dépasse jamais 20% de la production totale du canton. Ces perspectives sont préoccupantes au regard de l'importance de ce district dans le canton (en 2022, 22,4% des foyers et 20,51% de la population cantonale y résidait).

Pourcentage de gain en logements estimé par district entre 2020 et 2027



4.2 Estimation de la demande en logements

Rappel de l'influence du critère migratoire externe sur les scénarios démographiques

Avant d'expliciter les scénarios de perspectives démographiques, élaborés par le canton et détaillés à l'échelle des districts, il semble opportun de rappeler l'influence du critère migratoire dans ces scénarios.

Le tableau ci-dessous, issu du rapport thématique démographie (Statistique Vaud, 2023) montre les hypothèses retenues dans chacun des scénarios concernant le solde migratoire.

Sous-scénario		Années	Solde migratoire				
			International		Intercantonal		Total
			Suisses	Etrangers	Suisses	Etrangers	
Moyen	Immigration: -28%	2021	6'725	-650	-515	-560	5'000
		2025	7'263	-650	-488	-525	5'600
		2030	7'218	-650	-468	-500	5'600
		2040	6'200	-650	-460	-490	4'600
		2050	6'200	-650	-460	-490	4'600
Haut	Immigration: -16%	2021	7'347	-581	-455	-461	5'850
		2025	8'310	-544	-394	-372	7'000
		2030	8'473	-531	-363	-329	7'250
		2040	7'585	-525	-350	-310	6'400
		2050	7'585	-525	-350	-310	6'400
Bas		2021	5'953	-719	-575	-659	4'000
		2025	5'915	-756	-581	-678	3'900
		2030	5'762	-769	-572	-671	3'750
		2040	5'015	-775	-570	-670	3'000
		2050	5'015	-775	-570	-670	3'000
Observé		2010 - 2019	9'363	-759	-473	-572	7'559

Source: Statistique Vaud, 2023

En moyenne, le scénario haut considère une baisse de l'immigration internationale à hauteur de 16% par rapport aux années 2010 - 2019 alors que le scénario moyen considère une baisse de 28%.

Nous remarquons ainsi clairement que:

- Le solde migratoire dû à des étrangers s'installant dans la Canton était en moyenne de 9'363 habitants entre 2010 et 2019.
- Aucun des scénarios développés ne considère qu'un tel solde migratoire ne va se reproduire.
- Le scénario haut prévoit au maximum une immigration d'étrangers de 8'473 habitants en 2030. En moyenne, ce scénario haut considère une baisse de l'immigration internationale à hauteur de 16% par rapport aux années 2010-2019
- En moyenne, le scénario moyen considère une baisse de l'immigration internationale à hauteur de 28% par rapport aux années 2010-2019.

Suite à ces estimations de l'évolution démographique, les services cantonaux ont mis à jour, en novembre 2023, les perspectives de besoin en logements à l'horizon 2040 (Statistique Vaud, 2023). Trois scénarios de besoin en logements (haut, bas, moyen) basés sur différentes hypothèses démographiques ont ainsi été explicités en prenant comme point

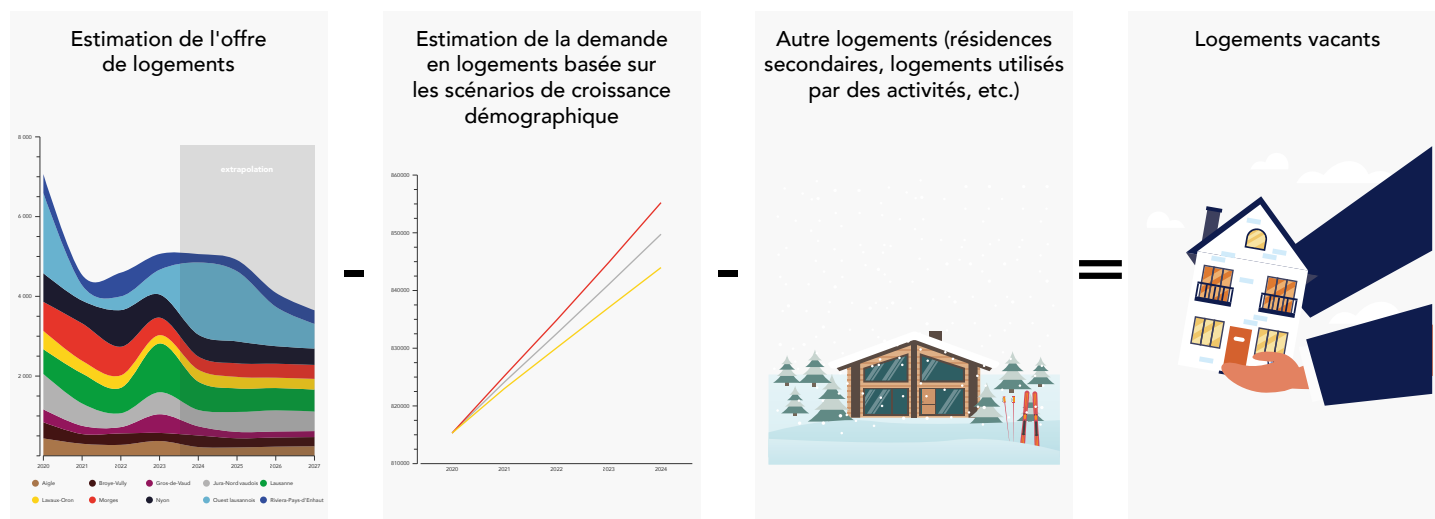
de départ l'année 2022 et 370'400 logements privés (ou ménages) occupés par la population résidente du canton. Le détail des scénarios est disponible en annexe 3. Nous utilisons les données de cette étude pour définir le nombre de foyers privés (logements principaux) dont aura besoin la population vaudoise à l'horizon 2027.

4.3 Estimation du taux de vacance à l'horizon 2027

Méthodologie

Afin d'estimer la nature du parc de logements à l'horizon 2027, nous employons la même méthodologie de calcul que l'administration cantonale. A l'offre de logements définie au point 4.1, nous soustrayons la demande en logements définie au point 4.2 (scénarii moyens ou haut). Nous prendrons soin de retirer chaque année du parc de logements total, la part d'autres

logements (résidences secondaires, logements occupés par des activités, etc.). Nous prenons ainsi l'hypothèse conservatrice que le nombre de ces autres logements ne va pas augmenter et restera le même qu'en 2023. La résultante de ce calcul donnera le nombre de logements vacants chaque année.



Echelle cantonale

Le tableau suivant rassemble le résultat de ces projections à l'échelle cantonale:

Canton	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Offres								
Nombre de logements total	423'160	428'118	432'941	438'063	443'113	448'023	452'113	455'773
Gain en logements	7'066	4'537	4'595	5'063	5'050	4'910	4'090	3'660
Logements vacants	5'705	4'719	4'230	4'202				
Autres logements	56'527	57'010	58'311	57'515	57'515	57'515	57'515	57'515
Taux de vacance	1.35%	1.10%	0.98%	0.96%				
Demande								
Foyers principaux scénario haut	360'928	366'389	370'400	376'346	381'379	386'567	391'806	397'089
Foyers principaux scénario bas	360'928	366'389	370'400	374'687	379'082	383'563	388'045	392'522
Taux de vacance estimé								
<i>Si scénario haut</i>								
Logements vacants					4'219	3'941	2'792	1'169
Taux de vacance si scénario haut					0,95%	0,88%*	0,62%	0,26%
<i>Si scénario moyen</i>								
Logements vacants					6'516	6'945	6'553	5'736
Taux de vacance si scénario moyen					1,47%	1,55%	1,45%	1,26%

*NB: au moment où nous rédigeons cette étude, "L'enquête annuelle conduite par Statistique Vaud auprès des communes vaudoises recense 3'932 logements vacants au 1^{er} juin 2025." (Statistique Vaud, 15 juillet 2025). Ceci correspond à un taux de vacance recensé par Statistique Vaud de 0,89% pour l'année 2025. La projection réalisée dans cette étude anticipait un taux de vacance de 0,88%, confortant ainsi notre modèle.

Sans changement des pratiques de planification, la pénurie de logements à court terme va persister quel que soit la croissance démographique future (scénario moyen ou haut).

Les ralentissements des phases de développement et de construction, actuels et futurs, en sont la cause.

Nous remarquons ainsi clairement:

Scénario haut

Le taux de vacance va diminuer drastiquement et pourrait atteindre 0.26% en 2027. Ceci est dû en premier lieu à la forte diminution de la production de logements à court terme. A titre de comparaison le taux de vacance dans le district de l'Ouest lausannois en 2022 était de 0,47%. Sans changement de paradigmes, le manque de logements devrait se faire sentir de façon dramatique en 2026 et 2027 lorsque l'Ouest lausannois ne jouera plus son rôle moteur dans la construction dans le canton (cf. partie 5).

Scénario moyen

Le scénario moyen est purement illustratif pour l'année 2024, car le recensement de la population se situe au niveau du scénario haut. Il sert toutefois à illustrer que même dans le cas d'un ralentissement drastique de l'immigration, permettant de passer du scénario haut au scénario moyen, le fort ralentissement attendu de la construction mènera inévitablement le taux de logements vacants en dessous du 1,5% dès 2026. Le taux de vacance simulé pour le scénario moyen en 2027 est de 1,26%, soit moins que le taux de vacance de 2020.

**Sans changement
des pratiques
de planification,
la pénurie de
logements à
court terme va
persister quel que
soit la croissance
démographique
future.**

Détails par district

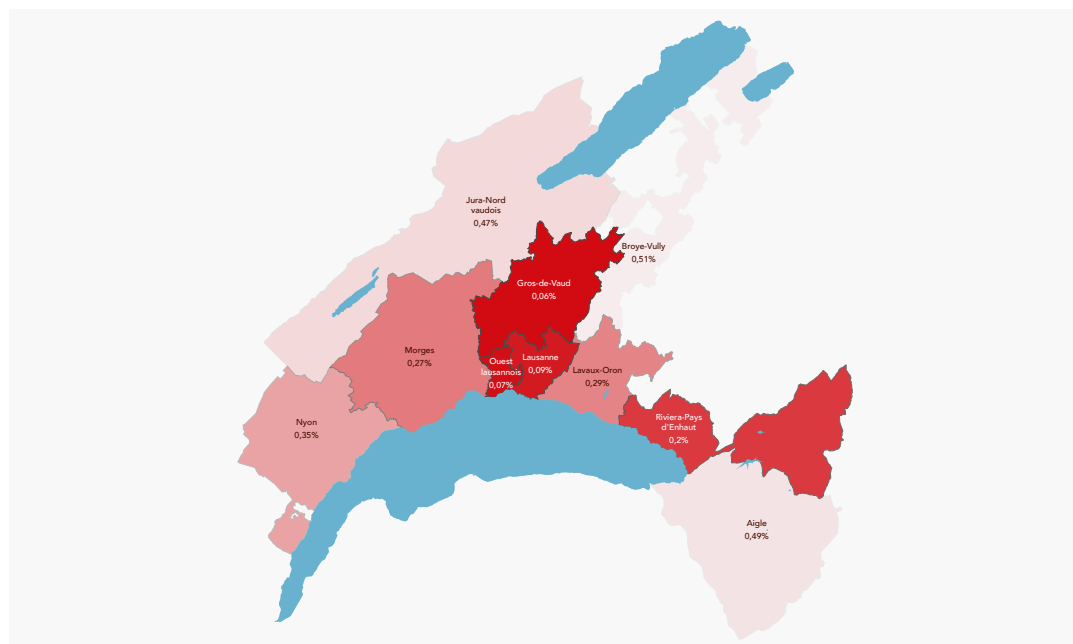
Pour estimer l'évolution du parc de logements dans chacun des dix districts, nous utilisons la même méthodologie qu'à l'échelle cantonale. Toutefois les perspectives de besoins en logements à l'horizon 2040 ne détaillent pas la répartition des nouveaux foyers dans les dix districts. Nous prenons donc comme hypothèse de répartir les nouveaux ménages à travers les dix districts proportionnellement au gain en logements de chaque district chaque

année. A titre d'exemple l'Ouest lausannois recevra 36% des nouveaux foyers en 2025 car la production de logement du district est estimée à 36%⁴. Les détails des calculs sont disponibles en annexe 4.

Les tableaux suivants synthétisent l'estimation du taux de vacances à moyen terme, pour chacun des dix districts. Les cases en rouge mettent en avant les districts dans lesquels les taux de vacance sont inférieurs à la moyenne cantonale.

Scénario haut	2020	2027
	taux de vacance	taux de vacance
Aigle	2,28%	0,49%
Broye-Vully	2,13%	0,51%
Gros-de-Vaud	1,20%	0,06%
Jura-Nord vaudois	1,63%	0,47%
Lausanne	0,82%	0,09%
Lavaux-Oron	1,39%	0,29%
Morges	1,05%	0,27%
Nyon	1,30%	0,35%
Ouest lausannois	1,49%	0,07%
Riviera-Pays d'Enhaut	1,29%	0,20%
Canton	1,35%	0,26%

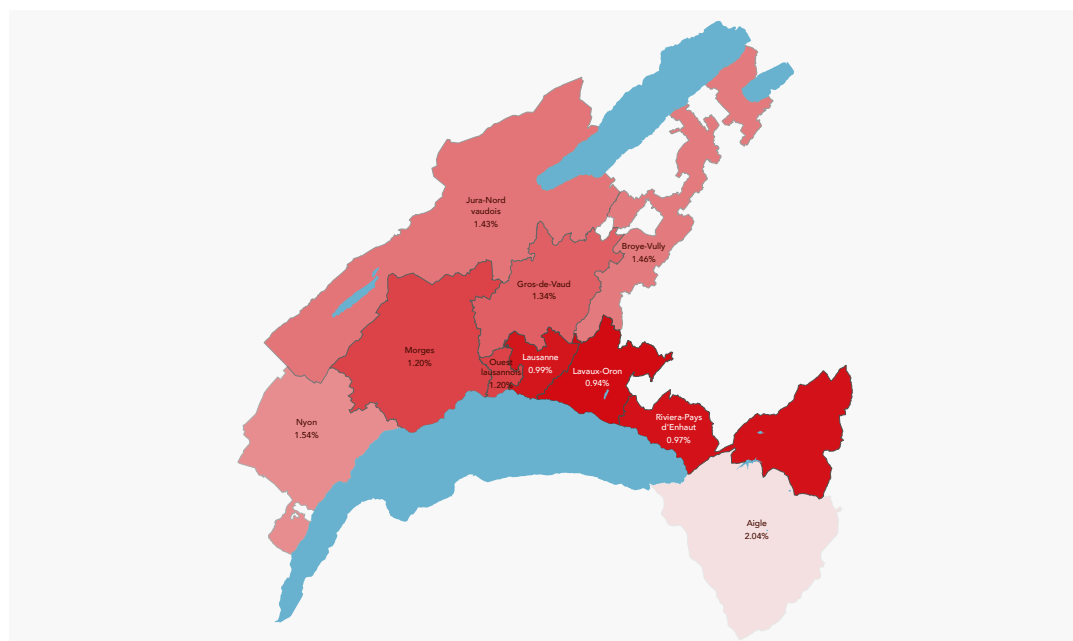
Taux de vacances projetés en 2027 dans le scénario haut



⁴ La répartition des nouveaux foyers entre 2024 et 2027 selon la proportion des foyers existants en 2022 à travers les dix districts rend des résultats incohérents, raison pour laquelle elle n'a pas été retenue. En effet, cette simulation impliquerait que bien que l'Ouest lausannois produise certaines années 35% des nouveaux logements du canton, il n'accueillerait que 11% de nouveaux venus.

Scénario moyen	2020	2027
	taux de vacance	taux de vacance
Aigle	2,28%	2,04%
Broye-Vully	2,13%	1,46%
Gros-de-Vaud	1,20%	1,34%
Jura-Nord vaudois	1,63%	1,43%
Lausanne	0,82%	0,99%
Lavaux-Oron	1,39%	0,94%
Morges	1,05%	1,20%
Nyon	1,30%	1,54%
Ouest lausannois	1,49%	1,20%
Riviera-Pays d'Enhaut	1,29%	0,97%
Canton	1,35%	1,26%

Taux de vacance projetés en 2027 dans le scénario moyen



Quel que soit le scénario démographique envisagé nous remarquons que:

- Le district de la Riviera Pays-d'Enhaut pourrait à terme voir son taux de vacance drastiquement baisser et passer sous la moyenne cantonale. Ceci semble dû au fait que les perspectives de mise sur le marché de nouveaux logements dans ce district sont extrêmement basses. Cela reflète le fait que la majorité des PACOM du district (cf 1.1) n'a pas encore passé l'enquête publique.
- Le district de l'Ouest lausannois va continuer d'attirer la majorité des nouveaux habitants grâce aux projets de constructions à venir (2023-2024)

et du fait que les autres districts ne construisent pas en suffisance. Toutefois le district ne peut à lui seul accueillir une part importante des nouveaux habitants (30% en 2024) et un report de population sur les autres districts devra indubitablement se produire.

- Le faible taux de renouvellement du parc de logements du district de Lausanne aura de graves conséquences. En effet, quel que soit le scénario démographique choisi, en l'absence d'un rebond des activités de développement et de construction, la pénurie de logements va atteindre des niveaux dramatiques.

4.4 Estimation des conséquences sur l'économie cantonale

Selon l'étude menée au point 4.3, le taux de logements vacants à l'échelle cantonale pourrait atteindre 0,26% en 2027, sans changement des pratiques.

Pour atteindre le taux d'équilibre de 1,5% de logements vacants il manquerait ainsi 5'500 logements supplémentaires en 2027.

Ces 5'500 logements manquants à l'horizon 2027 représentent une année complète de construction et une perte d'investissement dans la construction de l'ordre de 2 milliards de francs.

A titre illustratif, la simulation du scénario moyen prévoit un taux de vacance de 1,26% à l'horizon 2027. Il manquerait ainsi 1'100 logements pour atteindre le taux d'équilibre, même en considérant le scénario démographique

moyen, qui rappelons le, considère une baisse de l'immigration de l'ordre de 30% par rapport aux années 2001-2020 (Statistique Vaud, 2023) (page 4).

5. CONCLUSION ET REMARQUES DE L'ADIV

Le canton de Vaud a connu ces dernières années une croissance démographique, fruit de son attractivité économique. La nouvelle population s'est répartie de façon inégale sur le territoire, au gré du degré d'avancement des plans d'aménagement communaux et d'un ralentissement drastique des procédures administratives en matière de construction (partie 1.1). De ces conditions est né le paradoxe que le district de l'Ouest lausannois, ayant le cadre réglementaire le plus abouti, a concentré l'essentiel des nouvelles constructions et des nouveaux habitants (partie 2). Dans le même temps, les districts ayant les cadres réglementaires les moins avancés, ont vu leur population croître dans une moindre mesure.

La mise en application de la première révision de la LAT, au niveau des communes, que ce soit lors de la mise en place de leur PACOM ou de la délivrance de permis de construire, continue de se faire de façon inégale sur le territoire, volontairement ou non,

si bien que le citoyen vaudois vivant dans une commune exemplaire voit les pressions sur les infrastructures publiques et de transports s'accroître par les attermoissements d'autres communes plus attentistes.

Sans un sursaut des différentes administrations cantonales et communales, les tensions déjà palpables dans l'Ouest lausannois vont se répandre dans d'autres districts, dues à un manque de nouveaux logements (partie 5). Le ralentissement des phases de développement et l'allongement des durées de procédure sont les causes essentielles du manque de logements et des tensions sociales y afférentes, bien plus que la croissance démographique. La présente étude démontre que, quel que soit la croissance démographique suivie à court terme (scénario haut ou moyen prévoyant une baisse de 30% de l'immigration), sans changement drastique du cadre réglementaire et de son application, la pénurie de logements persistera très longtemps.

L'Ouest lausannois va-t-il continuer d'être la locomotive du développement de logements?

Le district a concentré, au cours des cinq dernières années, une croissance de la construction et de la population, bien au-delà des scénarios cantonaux. Ce paradigme pourrait changer.

Les huit communes du district de l'Ouest lausannois ont finalisé en 2021 la mise en place du plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDI-OL). Suite à l'adoption de ce document de planification supérieure, six des huit communes constituant le district sont dorénavant engagées

dans la modification de leur PACOM (deux avaient déjà anticipé le PDI-OL pour modifier leur PACOM, détails en annexe 5).

L'Ouest lausannois pourrait ainsi entrer dans une phase de ralentissement de son développement immobilier et pourrait ne plus jouer à court terme, son rôle de locomotive dans le développement de logements pour les nouveaux habitants du canton.

Riviera Pays-d'Enhaut et Lavaux-Oron – des retards qui pourraient finir par se ressentir

Ces deux districts présentent les taux de PACOM les moins aboutis des dix districts. Ceci a permis, volontairement ou non, de limiter l'afflux de nouveaux habitants en comparaison avec la moyenne cantonale et avec les scénarios démographiques.

Cette situation pourrait changer radicalement à court terme. L'Ouest lausannois, entrant dans une phase de ralentissement de son développement (PDI-OL), pourrait ne plus accueillir une grande partie des nouveaux habitants au-delà de 2025. La nouvelle population, quel que soit le scénario démographique emprunté (moyen ou haut), devra immanquablement se

répartir dans les autres districts. Le retard accumulé dans la mise en place des PACOM de ces deux districts va limiter à court terme la production de nouveaux logements. Le taux de logements vacants pourrait ainsi diminuer fortement, prémices des tensions déjà présentes dans l'Ouest lausannois.

En ce sens le statut de Montreux, troisième ville du canton par sa population et sans visibilité sur son développement territorial et donc sur sa capacité d'accueil, est très préoccupant, au-delà de la ville de Montreux seule, pour tout le district et le canton.

Un mot d'espoir

Les administrations cantonales et communales disposent de tous les outils nécessaires pour piloter le développement territorial de façon égalitaire. Les données utilisées dans cette étude montrent qu'une lecture fine à l'échelle des districts est possible

et, si elle est réalisée suffisamment tôt, peut permettre de corriger les inégalités qui se creusent à l'échelle du canton en termes de développement. Nous détaillons dans la partie suivante un ensemble de recommandations.

6. RECOMMANDATIONS ET BONNES PRATIQUES

1. Mieux communiquer sur la croissance démographique et ses enjeux

Les scénarios démographiques et les enjeux du vieillissement de la population sont peu connus du grand public et mériteraient d'être expliqués de façon concrète et didactique.

2. Monitorer le développement territorial à l'échelle des districts ou des projets d'agglomération

La lecture du seul taux de logements vacants à l'échelle du canton ne suffit pas pour piloter le développement du territoire. Une analyse fine annuelle à l'échelle des dix districts, des taux d'avancement des documents de planification, du nombre de logements créés et du nombre de nouveaux habitants permettrait de piloter au mieux le développement du territoire.

3. Encadrer et aider les communes pour accélérer les procédures, notamment en cas de pénurie de logements.

Tout comme la LPPPL prévoit des mesures favorisant la construction de logements à loyer abordable en cas de pénurie de logements, pourquoi ne pas introduire des procédures simplifiées pour des projets de logements dans les districts subissant une pénurie de logements? De la même manière, les communes pourraient être obligées d'affecter leur territoire en cas de pénurie de logement pour éviter de reporter la pression sur les autres communes du canton.

4. Simplifier la démarche de demande d'autorisation de construire

Les procédures sont devenues trop complexes, que ce soit pour les développeurs immobiliers, les architectes et les communes dont le temps nécessaire pour étudier les dossiers a explosé (cf sondage ADIV).

5. Renforcer les outils législatifs en faveur des projets de transformations et de densification, remarques sur la LAT

Les projets de transformations engendrent souvent des oppositions, car ils sont souvent situés en zone urbaine. Ils représentent aussi moins de 20% des nouveaux logements créés chaque année. La mise en place d'outils législatifs spécifiques pour ces projets urbains, limitant les droits d'oppositions et les durées de procédures, semblent ainsi nécessaire pour garantir leur développement.

6. Cadrer le droit d'opposition et de recours/initiative

Si les droits d'opposition sont un pilier de la démocratie helvétique, ils ont des conséquences alarmantes dans un contexte de pénurie de logements, spécifiquement quand les intérêts individuels prennent le pas sur le bien commun. Une fois qu'un plan d'aménagement local a été voté et est entré en force, pourquoi dès lors ne pas restreindre le droit d'initiative pendant 15 ans pour garantir le cadre légal voté et ayant suivi tout le processus démocratique?

7. Bonnes pratiques

Les développeurs immobiliers sont responsables en premier lieu de la qualité des projets qu'ils portent. Dans le contexte actuel de raréfaction du foncier, de dynamiques sociales fébriles et de nécessité de bâtir des projets écologiquement et énergétiquement efficaces, la

qualité des projets proposés s'est encore élevée et reste un impératif absolu. Cette qualité se traduit à travers une communication ouverte et engagée avec les différentes parties prenantes du projet, une intégration dans le bâti existant et un vrai partenariat constructif avec les autorités communales et cantonales.

7. BIBLIOGRAPHIE

- Alain Turatti, Directeur DGTL (2025, Mars). Echange entre MM. Ischer et Turatti. (Robert Ischer, Intervieweur)
- Bundesamt für Statistik. (2024, 08 27). Augmentation annuelle de logements liée à la construction par type de travaux selon les cantons. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/bautaetigkeit.assetdetail.32106391.html>
- Commune de St-Sulpice. (2021). Préavis n°01/21 : Plan Directeur Intercommunal de l'Ouest lausannois.
- Direction générale du territoire et du logement (DGTL). (2024). Rapport annuel de Gestion. <https://publication.vd.ch/rapports-dactivites/rapport-annuel-de-gestion/rapport-annuel-de-gestion-2023/departement-des-institutions-du-territoire-et-du-sport-dits/direction-generale-du-territoire-et-du-logement-dgtl>
- Etat de Vaud. (2022, 11 08). Asile et réfugiés ukrainiens. <https://www.vd.ch/actualites/actualite/news/16303i-asile-et-refugies-ukrainiens>
- Etat de Vaud. (2024). Logements, par district, Vaud, 2000, depuis 2010. Bâtiments et logements: <https://www.vd.ch/etat-droit-finances/statistique/statistiques-par-domaine/09-construction-et-logement/batiments-et-logements>
- Etat de Vaud. (2025, Avril 4). Population résidante permanente par origine, district et commune, Vaud, depuis 2017. Etat et structure de la population: <https://mstrpub.vd.ch/MicroStrategy/servlet/mstrWeb>
- Statistique Vaud. (2024). Perspectives de logements à court terme.
- Statistique Vaud. (2023). Perspectives de ménages privés et de logements pour le Canton de Vaud à l'horizon 2050.
- Statistique Vaud. (2024). Ménages privés par district, Vaud, 1970-2023.
- Statistique Vaud. (2024). Perspectives 2021-2040 : résultats régionaux. <https://www.vd.ch/etat-droit-finances/statistique/statistiques-par-domaine/01-population/perspectives-demographiques>

8. ANNEXES

8.1 Sondage réalisé par l'ADIV, auprès de ses membres et auprès des membres architectes de la SIA VD.

Document annexe.

8.2 Gain en logements par district entre 2020 et 2027

Gain de logements par district, Vaud, 2020-2027

Districts	Observations				Projections			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aigle	437	302	275	372	220	210	230	240
Broye-Vully	405	244	287	202	290	230	230	230
Gros-de-Vaud	324	207	159	469	230	160	150	150
Jura-Nord vaudois	887	559	347	552	410	500	530	490
Lausanne	621	754	638	1 223	710	590	560	550
Lavaux-Oron	460	318	312	209	300	290	260	270
Morges	727	938	718	439	330	340	350	350
Nyon	719	571	919	581	550	550	440	410
Ouest lausannois	2 012	384	344	620	1 810	1 760	990	620
Riviera-Pays-d'Enhaut	474	260	596	396	210	280	350	340
Canton de Vaud	7 066	4 537	4 595	5 063	5 050	4 920	4 090	3 660

Sources: Direction générale du territoire et du logement, Statistique Vaud, novembre 2024

8.3 Besoin en logements à l'horizon 2050, scénari haut, moyen et bas

B3. Logements occupés par nombre de pièces et scénario démographique (taux projetés), Vaud, 2012-2050

scénario moyen								
logement	2012 ¹	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
1 pièce	20'400	25'200	25'800	27'000	28'300	29'500	30'600	31'600
2 pièces	53'700	65'300	67'500	71'400	75'400	79'100	82'600	86'000
3 pièces	92'100	107'600	111'600	118'300	124'700	130'500	136'100	141'400
4 pièces	76'200	89'000	92'400	97'800	102'900	107'400	111'700	115'800
5 pièces	44'400	50'000	51'900	54'900	57'800	60'400	62'800	65'200
6 pièces	31'500	33'300	34'600	36'600	38'600	40'400	42'100	43'700
total	318'300	370'400	383'700	406'200	427'600	447'200	465'900	483'600

scénario haut								
logement	2012 ¹	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
1 pièce	20'400	25'200	26'000	27'600	29'200	30'800	32'300	33'900
2 pièces	53'700	65'300	68'000	72'700	77'500	82'200	86'800	91'600
3 pièces	92'100	107'600	112'400	120'400	128'400	135'900	143'400	150'900
4 pièces	76'200	89'000	93'100	99'600	106'000	112'000	118'000	124'000
5 pièces	44'400	50'000	52'300	55'900	59'500	62'900	66'300	69'700
6 pièces	31'500	33'300	34'800	37'300	39'700	42'000	44'300	46'700
total	318'300	370'400	386'600	413'500	440'100	465'600	491'100	516'700

scénario bas								
logement	2012 ¹	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
1 pièce	20'400	25'200	25'500	26'300	27'200	28'100	28'900	29'500
2 pièces	53'700	65'300	66'900	70'000	73'000	75'800	78'400	80'500
3 pièces	92'100	107'600	110'700	116'000	120'900	125'000	128'700	131'900
4 pièces	76'200	89'000	91'600	95'900	99'600	102'600	105'300	107'600
5 pièces	44'400	50'000	51'500	53'900	56'000	57'800	59'300	60'600
6 pièces	31'500	33'300	34'300	36'000	37'500	38'700	39'800	40'700
total	318'300	370'400	380'500	398'200	414'200	428'100	440'400	450'900

¹ Estimations obtenues par l'algorithme de projection, d'où certains écarts avec STATPOP

Sources : STATVD, Perspectives de ménages et de logements 2023-2050

Ces scénarios cantonaux sont explicités tous les cinq ans. Pour estimer le nombre de ménages principaux année par année entre 2022 et 2027, nous procédons à une régression linéaire (coefficient de détermination R² = 0,9994). Les besoins en logements pour les scénarios haut et moyen, représentant le mieux la tendance démographique actuelle sont :

DEMANDE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
foyers principaux scénario haut	360 928	366 389	370 400	376 346	381 379	386 567	391 806	397 089
foyers principaux scénario moyen	360 928	366 389	370 400	374 687	379 082	383 563	388 045	392 522

Données issues de : (Statistique Vaud, 2023) et (Statistique Vaud)

8.4 Calculs détaillés du taux de vacance projeté par district à l’horizon 2027

Répartition des foyers dans les districts entre 2024 et 2027

Les besoins en logements à l’horizon 2050 nous renseignent sur le besoin hypothétique en logements à l’échelle du canton. Nous devons maintenant répartir les besoins en nouveaux logements dans les dix districts.

Scénario moyen

Pour le scénario moyen, nous partons du principe que la nouvelle population s’installera dans les districts suivant les mêmes projections que les constructions. Ainsi, nous estimons la production de logements entre 2024 et 2027 en utilisant les données de l’annexe 2. Le tableau suivant reprend les données de l’annexe 2 en indiquant la part de nouveaux logements attendus par district par rapport au canton. Ces pourcentages servent ainsi à répartir la nouvelle population dans les districts chaque année entre 2023 et 2027.

Clé de répartition des nouveaux ménages projetés - scénario moyen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aigle				7%	4%	4%	6%	7%
Broye-Vully				4%	6%	5%	6%	6%
Gros-de-Vaud				9%	5%	3%	4%	4%
Jura-Nord vaudois				11%	8%	10%	13%	13%
Lausanne				24%	14%	12%	14%	15%
Lavaux-Oron				4%	6%	6%	6%	7%
Morges				9%	7%	7%	9%	10%
Nyon				11%	11%	11%	11%	11%
Ouest lausannois				12%	36%	36%	24%	17%
Riviera-Pays-d'Enhaut				8%	4%	6%	9%	9%

Scénario haut

Dans le cas du scénario haut, la forte chute projetée de la construction ne permet pas d’absorber la population dans l’Ouest lausannois. Nous répartissons donc les nouveaux foyers sur d’autres districts selon le tableau suivant. Les changements par rapport au scénario moyen apparaissent en gris dans le tableau.

Clé de répartition des nouveaux ménages projetés - scénario haut	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aigle				7%	4%	4%	8%	9%
Broye-Vully				4%	6%	5%	6%	6%
Gros-de-Vaud				9%	5%	3%	4%	4%
Jura-Nord vaudois				11%	8%	10%	12%	14%
Lausanne				24%	14%	12%	14%	16%
Lavaux-Oron				4%	6%	6%	6%	7%
Morges				9%	7%	7%	9%	10%
Nyon				11%	11%	11%	12%	12%
Ouest lausannois				12%	36%	36%	20%	12%
Riviera-Pays-d'Enhaut				8%	4%	6%	9%	10%

AIGLE	OFFRE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Nombre de logements total	32 257	32 569	32 869	33 288	33 508	33 718	33 948	34 188
	gain en logements	437	302	275	372	220	210	230	240
	logement vacants	736	527	516	604				
	donc autres logements			11 557	11 451	11 451	11 451	11 451	11 451
	taux de vacance	2.28%	1.62%	1.57%	1.81%				
	DEMANDE								
	foyers principaux scénario haut	20 059	20 511	20 796	21 233	21 452	21 674	22 093	22 568
	foyers principaux scénario moyen	20 059	20 511	20 796	21 111	21 302	21 494	21 746	22 039
	TAUX DE VACANCE ESTIME								
BROYE VULLY	Si scénario haut								
	logement vacant					605	593	404	169
	taux de vacances					1.80%	1.76%	1.19%	0.49%
	Si scénario moyen								
	logement vacant					754	773	751	698
	taux de vacance					2.25%	2.29%	2.21%	2.04%
	OFFRE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Nombre de logements total	22 640	22 914	23 256	23 460	23 750	23 980	24 210	24 440
	gain en logements	405	244	287	202	290	230	230	230
	logement vacants	482	422	352	307				
GROS DE VAUD	donc autres logements			3 291	3 303	3 303	3 303	3 303	3 303
	taux de vacance	2.13%	1.84%	1.51%	1.31%				
	DEMANDE								
	foyers principaux scénario haut	18 945	19 301	19 613	19 850	20 139	20 382	20 696	21 013
	foyers principaux scénario moyen	18 945	19 301	19 613	19 784	20 036	20 246	20 498	20 779
	TAUX DE VACANCE ESTIME								
	Si scénario haut								
	logement vacant					308	295	211	124
	taux de vacances					1.30%	1.23%	0.87%	0.51%
	Si scénario moyen								
	logement vacant					411	431	409	358
	taux de vacance					1.73%	1.80%	1.69%	1.46%
	OFFRE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Nombre de logements total	20 316	20 522	20 672	21 230	21 460	21 620	21 770	21 920
	gain en logements	324	207	159	469	230	160	150	150
	logement vacants	244	231	185	143				
	donc autres logements			1 384	1 433	1 433	1 433	1 433	1 433
	taux de vacance	1.20%	1.13%	0.89%	0.67%				
	DEMANDE								
	foyers principaux scénario haut	18 788	18 969	19 103	19 654	19 883	20 052	20 261	20 473
	foyers principaux scénario moyen	18 788	18 969	19 103	19 500	19 700	19 846	20 010	20 194
	TAUX DE VACANCE ESTIME								
	Si scénario haut								
	logement vacant					144	135	76	14
	taux de vacances					0.67%	0.62%	0.35%	0.06%
	Si scénario moyen								
	logement vacant					327	341	326	293
	taux de vacance					1.52%	1.58%	1.50%	1.34%

JURA NORD VAUDOIS OFFRE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nombre de logements total	47 938	48 553	48 947	49 558	49 968	50 468	50 998	51 488
gain en logements	887	559	347	552	410	500	530	490
logement vacants	782	679	593	617				
donc autres logements			6 006	5 945	5 945	5 945	5 945	5 945
taux de vacance	1.63%	1.40%	1.21%	1.25%				

DEMANDE

foyers principaux scénario haut	41 294	41 974	42 348	42 996	43 405	43 932	44 561	45 300
foyers principaux scénario moyen	41 294	41 974	42 348	42 815	43 172	43 628	44 208	44 808

TAUX DE VACANCE ESTIME

Si scénario haut								
logement vacant					618	591	493	243
taux de vacances					1.24%	1.17%	0.97%	0.47%

Si scénario moyen

logement vacant					851	896	845	736
taux de vacance					1.70%	1.77%	1.66%	1.43%

LAUSANNE

OFFRE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nombre de logements total	92 083	92 885	93 729	94 932	95 642	96 232	96 792	97 342
gain en logements	621	754	638	1 223	710	590	560	550
logement vacants	753	518	575	590				
donc autres logements			10 351	10 103	10 103	10 103	10 103	10 103
taux de vacance	0.82%	0.56%	0.61%	0.62%				

DEMANDE

foyers principaux scénario haut	81 252	82 057	82 803	84 239	84 947	85 569	86 302	87 148
foyers principaux scénario moyen	81 252	82 057	82 803	83 839	84 457	84 994	85 607	86 280

TAUX DE VACANCE ESTIME

Si scénario haut								
logement vacant					592	560	387	92
taux de vacances					0.62%	0.58%	0.40%	0.09%

Si scénario moyen

logement vacant					1 083	1 135	1 082	959
taux de vacance					1.13%	1.18%	1.12%	0.99%

LAVAUZ ORON

OFFRE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nombre de logements total	31 578	31 988	32 227	32 415	32 715	33 005	33 265	33 535
gain en logements	460	318	312	209	300	290	260	270
logement vacants	440	325	296	267				
donc autres logements			3 468	3 440	3 440	3 440	3 440	3 440
taux de vacance	1.39%	1.02%	0.92%	0.82%				

DEMANDE

foyers principaux scénario haut	27 832	28 225	28 463	28 708	29 007	29 313	29 628	29 997
foyers principaux scénario moyen	27 832	28 225	28 463	28 640	28 901	29 165	29 450	29 780

TAUX DE VACANCE ESTIME

Si scénario haut								
logement vacant					268	252	198	98
taux de vacances					0.82%	0.76%	0.59%	0.29%

Si scénario moyen

logement vacant					374	400	375	315
taux de vacance					1.14%	1.21%	1.13%	0.94%

MORGES

OFFRE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nombre de logements total	40 098	41 100	41 698	42 077	42 407	42 747	43 097	43 447
gain en logements	727	938	718	439	330	340	350	350
logement vacants	423	396	348	436				
donc autres logements			4 013	3 788	3 788	3 788	3 788	3 788
taux de vacance	1.05%	0.96%	0.83%	1.04%				

DEMANDE

foyers principaux scénario haut	36 017	36 787	37 337	37 853	38 181	38 540	39 011	39 540
foyers principaux scénario moyen	36 017	36 787	37 337	37 709	37 996	38 306	38 689	39 117

TAUX DE VACANCE ESTIME

Si scénario haut								
logement vacant					437	419	297	119
taux de vacances					1.03%	0.98%	0.69%	0.27%
Si scénario moyen								
logement vacant					623	653	619	541
taux de vacance					1.47%	1.53%	1.44%	1.25%

NYON

OFFRE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nombre de logements total	47 614	48 190	49 203	49 736	50 286	50 836	51 276	51 686
gain en logements	719	571	919	581	550	550	440	410
logement vacants	621	538	599	620				
donc autres logements			5 058	4 888	4 888	4 888	4 888	4 888
taux de vacance	1.30%	1.12%	1.22%	1.25%				

DEMANDE

foyers principaux scénario haut	42 252	42 825	43 546	44 228	44 776	45 356	45 985	46 619
foyers principaux scénario moyen	42 252	42 825	43 546	44 038	44 517	45 018	45 500	46 001

TAUX DE VACANCE ESTIME

Si scénario haut								
logement vacant					622	592	403	179
taux de vacances					1.24%	1.16%	0.79%	0.35%
Si scénario moyen								
logement vacant					882	931	889	797
taux de vacance					1.75%	1.83%	1.73%	1.54%

OUEST LAUSANNOIS

OFFRE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nombre de logements total	39 652	40 141	40 436	41 067	42 877	44 637	45 627	46 247
gain en logements	2 012	384	344	620	1 810	1 760	990	620
logement vacants	590	509	185	192				
donc autres logements			4 449	4 345	4 345	4 345	4 345	4 345
taux de vacance	1.49%	1.27%	0.46%	0.47%				

DEMANDE

foyers principaux scénario haut	34 822	35 558	35 802	36 530	38 334	40 190	41 238	41 872
foyers principaux scénario moyen	34 822	35 558	35 802	36 327	37 902	39 505	40 590	41 348

TAUX DE VACANCE ESTIME

Si scénario haut								
logement vacant					198	102	44	30
taux de vacances					0.46%	0.23%	0.10%	0.07%
Si scénario moyen								
logement vacant					630	787	692	554
taux de vacance					1.47%	1.76%	1.52%	1.20%

RIVIERA PAYS
D'ENHAUT

OFFRE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nombre de logements total	48 984	49 256	49 904	50 300	50 510	50 790	51 140	51 480
gain en logements	474	260	596	396	210	280	350	340
logement vacants	634	574	581	426				
donc autres logements			8 740	8 826	8 826	8 826	8 826	8 826
taux de vacance	1.29%	1.17%	1.16%	0.85%				

DEMANDE

foyers principaux scénario haut	39 667	40 182	40 583	41 048	41 257	41 553	42 024	42 552
foyers principaux scénario moyen	39 667	40 182	40 583	40 918	41 101	41 356	41 740	42 155

TAUX DE VACANCE ESTIME

Si scénario haut								
logement vacant					427	411	290	102
taux de vacances					0.84%	0.81%	0.57%	0.20%
Si scénario moyen								
logement vacant					583	608	574	499
taux de vacance					1.15%	1.20%	1.12%	0.97%

Scénario haut	2020		2027		augm. foyer (%)	2020	2027
	Foyers principaux	% cantonale	Foyers principaux	% cantonale		taux de vacance	taux de vacance
Aigle	20'059	5,6%	22'568	5,7%	13%	2,28%	0,49%
Broye-Vully	18'945	5,2%	21'013	5,3%	11%	2,13%	0,51%
Gros-de-Vaud	18'788	5,2%	20'473	5,2%	9%	1,20%	0,06%
Jura-Nord vaudois	41'294	11,4%	45'300	11,4%	10%	1,63%	0,47%
Lausanne	81'252	22,5%	87'148	21,9%	7%	0,82%	0,09%
Lavaux-Oron	27'832	7,7%	29'997	7,6%	8%	1,39%	0,29%
Morges	36'017	10,0%	39'540	10,0%	10%	1,05%	0,27%
Nyon	42'252	11,7%	46'619	11,7%	10%	1,30%	0,35%
Ouest lausannois	34'822	9,6%	41'872	10,5%	20%	1,49%	0,07%
Riviera-Pays d'Enhaut	39'667	11,0%	42'552	10,7%	7%	1,29%	0,20%
Canton	360'928		397'089		10%	1,35%	0,26%

Scénario moyen	2020		2027		augm. foyer (%)	2020	2027
	Foyers principaux	% cantonale	Foyers principaux	% cantonale		taux de vacance	taux de vacance
Aigle	20'059	5,6%	22'039	5,6%	10%	2,28%	2,04%
Broye-Vully	18'945	5,2%	20'779	5,2%	10%	2,13%	1,46%
Gros-de-Vaud	18'788	5,2%	20'194	5,1%	7%	1,20%	1,34%
Jura-Nord vaudois	41'294	11,4%	44'808	11,3%	9%	1,63%	1,43%
Lausanne	81'252	22,5%	86'280	21,7%	6%	0,82%	0,99%
Lavaux-Oron	27'832	7,7%	29'780	7,5%	7%	1,39%	0,94%
Morges	36'017	10,0%	39'117	9,9%	9%	1,05%	1,20%
Nyon	42'252	11,7%	460'001	11,6%	9%	1,30%	1,54%
Ouest lausannois	34'822	9,6%	41'348	10,4%	19%	1,49%	1,20%
Riviera-Pays d'Enhaut	39'667	11,0%	42'155	10,6%	6%	1,29%	0,97%
Canton	360'928		392'522		9%	1,35%	1,26%

8.5 Avancement des PACOM du district de l'Ouest lausannois

Etat des PACOM de l'Ouest lausannois en 2021

	Date de légalisation du PACom (anciennement PGA)
BUSSIGNY	1986
CHAVANNES-PRÈS-RENENS	1989
CRISSIER	1985
ECUBLENS	1999 (révision en cours)
PRILLY	2020 (Conforme au PDi-OL)
RENENS	1947 (révision en cours)
ST-SULPICE	2011
VILLARS-SAINTE-CROIX	2011

Source : (Commune de St-Sulpice, 2021)

Etat d'avancement des PACOM de l'Ouest lausannois au 01.04.2025

Commune	Statut du PACOM au 01.04.2025
Bussigny	Mars 2025 : lancement de la démarche participative
Chavannes-près-Renens	11.05.2023 : approbation du préavis par le conseil communal pour modifier le PACOM
Crissier	Aucune information
Ecublens	Octobre 2020 : approbation du préavis par le conseil communal pour modifier le PACOM. 2022 : démarche participative en cours
Prilly	PACOM révisé et en force
Renens	2025 : PACOM approuvé par le conseil communal en attente de l'approbation du canton
Saint-Sulpice	Mars 2021 : approbation du préavis par le conseil communal pour modifier le PACOM
Villars-Sainte-Croix	Mars 2024 : approbation du préavis par le conseil communal pour modifier le PACOM



Association des
développeurs
immobiliers vaudois

ROUTE DU LAC 2
1094 PAUDEX
+41 58 796 38 27
INFO@ADIV.CH
WWW.ADIV.CH



OBSERVATOIRE DU DEVELOPPEMENT IMMOBILIER VAUDOIS

ANNEXE 1

AOÛT 2025



Observatoire du Développement Immobilier Vaudois

1. Quelle profession exercez-vous :

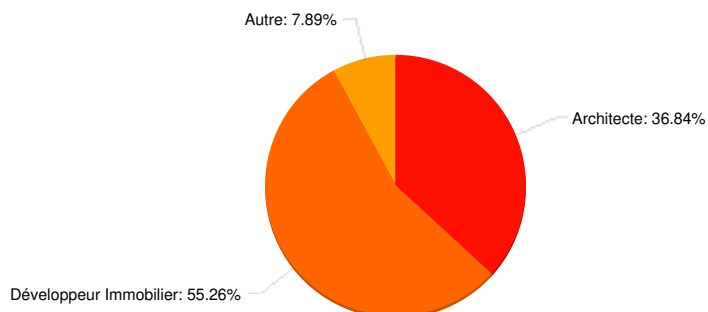
*

Nombre de participants : 38

14 (36.8%): Architecte

21 (55.3%): Développeur
Immobilier

3 (7.9%): Autre



2. Question 1a:

Au cours des 5 dernières années, comment jugez-vous l'évolution de la durée entre le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de construire auprès d'une commune et sa mise à l'enquête (période 1 sur le schéma plus haut) : *

Nombre de participants : 38

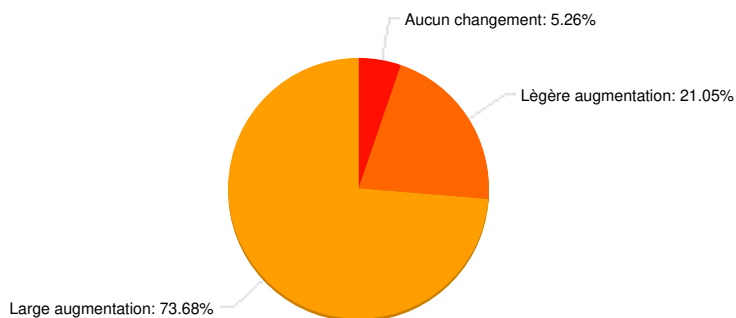
2 (5.3%): Aucun
changement

8 (21.1%): Légère
augmentation

- (0.0%): Légère diminution

28 (73.7%): Large
augmentation

- (0.0%): Large diminution



3. Question 1b:

En moyenne sur l'ensemble des projets de logements que vous menez, à combien de temps estimez-vous la durée entre le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de construire auprès d'une commune et sa mise à l'enquête (période 1 sur le schéma plus haut) : *

Nombre de participants : 38

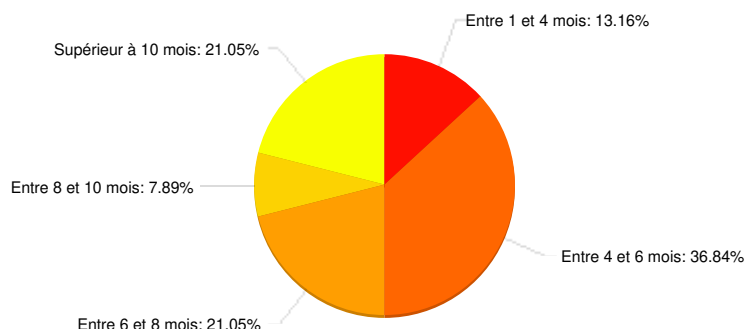
5 (13.2%): Entre 1 et 4 mois

14 (36.8%): Entre 4 et 6 mois

8 (21.1%): Entre 6 et 8 mois

3 (7.9%): Entre 8 et 10 mois

8 (21.1%): Supérieur à 10 mois



4. Question 2a:

Au cours des 5 dernières années, comment jugez-vous l'évolution de la durée entre la transmission d'un dossier de demande d'autorisation de construire aux services cantonaux (au moment de la mise à l'enquête) et la délivrance de la synthèse CAMAC (période 2 sur le schéma plus haut) : *

Nombre de participants : 38

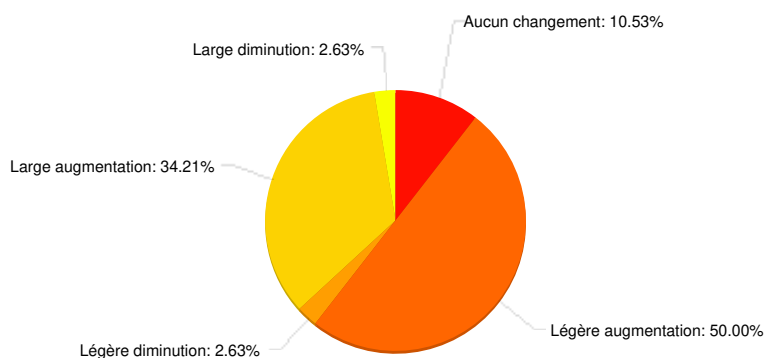
4 (10.5%): Aucun changement

19 (50.0%): Légère augmentation

1 (2.6%): Légère diminution

13 (34.2%): Large augmentation

1 (2.6%): Large diminution



5. Question 2b:

En moyenne sur l'ensemble des projets de logements que vous menez, à combien de temps estimez-vous la durée entre la transmission d'un dossier de demande d'autorisation de construire aux services cantonaux (au moment de la mise à l'enquête) et la délivrance de la synthèse CAMAC (période 2 sur le schéma plus haut) : *

Nombre de participants : 38

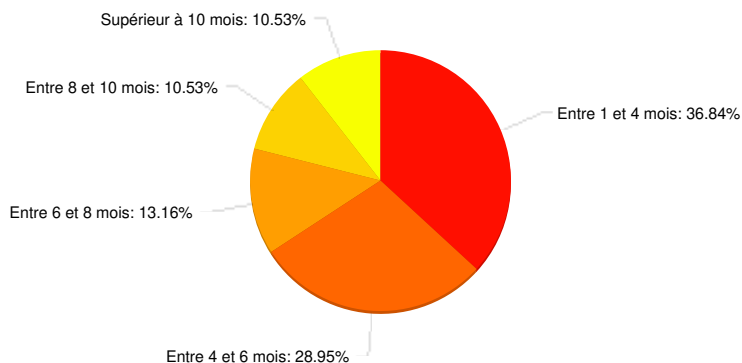
14 (36.8%): Entre 1 et 4 mois

11 (28.9%): Entre 4 et 6 mois

5 (13.2%): Entre 6 et 8 mois

4 (10.5%): Entre 8 et 10 mois

4 (10.5%): Supérieur à 10 mois



6. Question 3:

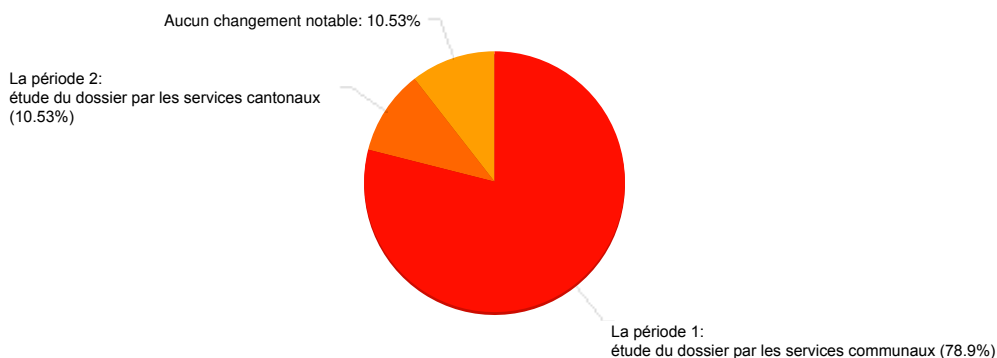
Parmi les périodes 1 et 2, laquelle a selon vous le plus évolué ces 5 dernières années : *

Nombre de participants : 38

30 (78.9%): La période 1 : étude du dossier par les services communaux

4 (10.5%): La période 2 : étude du dossier par les services cantonaux

4 (10.5%): Aucun changement notable



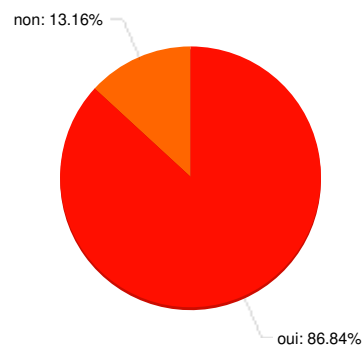
7. Question 4:

Au cours des 5 dernières années, avez-vous remarqué une différence dans l'évolution des délais pour obtenir une autorisation de construire pour un projet de logements situé dans une zone urbaine ou une zone rurale : *

Nombre de participants : 38

33 (86.8%): **oui**

5 (13.2%): **non**



8. Question 5:

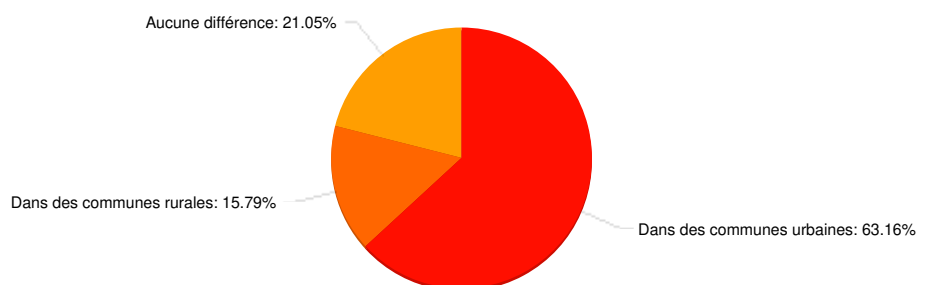
Si vous avez répondu "oui" à la question 4, où les délais nécessaires pour obtenir une autorisation de construire pour un projet de logements ont-t-ils le plus évolué : *

Nombre de participants : 38

24 (63.2%): **Dans des communes urbaines**

6 (15.8%): **Dans des communes rurales**

8 (21.1%): **Aucune différence**



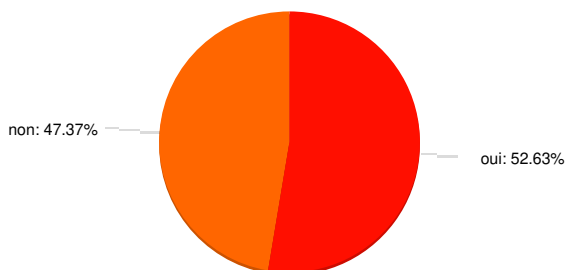
9. Question 6:

Au cours des 5 dernières années, avez-vous remarqué une différence dans l'évolution des délais pour obtenir une autorisation de construire pour un projet de logements en fonction de la taille du projet : *

Nombre de participants : 38

20 (52.6%): oui

18 (47.4%): non



10. Question 7:

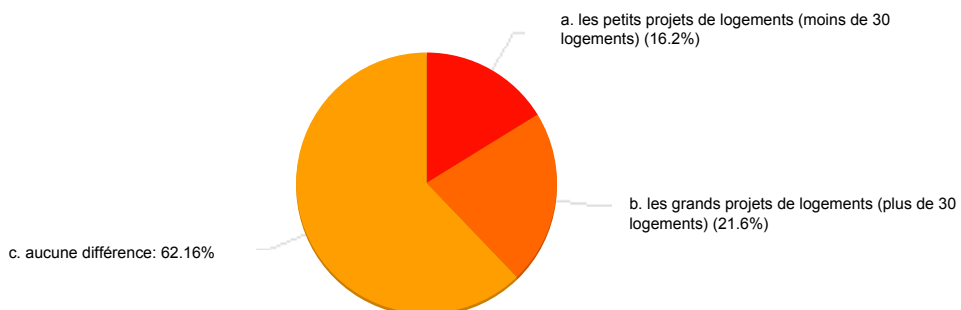
Si vous avez répondu "oui" à la question 6, quel type de projets de logements a vu son temps nécessaire pour obtenir une autorisation de construire évoluer le plus : *

Nombre de participants : 37

6 (16.2%): a. Les petits projets de logements (moins de 30 logements)

8 (21.6%): b. Les grands projets de logements (plus de 30 logements)

23 (62.2%): c. Aucune différence



11. Question 8:

L'évolution du temps nécessaire pour obtenir une autorisation de construire sur les 5 dernières années a-t-elle une influence sur le fonctionnement de votre bureau (embauche, organisation et planification, besoin en trésorerie, qualité des dossiers...) : *

Nombre de participants : 37

Synthèse des réponses :

- Le rallongement des procédures :
 - a une influence sur l'organisation, la planification et nécessite des besoins en trésorerie plus importants (rallongement du temps du projet)
 - engendre de grandes difficultés à planifier les ressources dues aux incertitudes des délais (manque de lisibilité sur les emplois au-delà de 6 à 12 mois)
 - augmente le risque de perte/changement de collaborateurs entre l'étude, le dépôt du dossier et la mise à l'enquête. C'est donc une perte de savoir sur les dossiers et donc de qualité
 - favorise des achats de terrains de plus en plus conditionnés. S'il s'agit d'un achat sans conditions, la vente à terme voit son échéance rallongée à plus de 6 mois.
- La qualité du projet peut diminuer en raison de la coupure temporelle trop importante entre la phase projet et la phase réalisation
- En moyenne 3 dossiers sur 4 sont retardés pour cause de procédures d'enquête
- La qualité des dossiers remis reste bonne, mais un dossier demande aujourd'hui deux fois plus de temps qu'avant (longs échanges avec les autorités, demandes parfois excessives au stade d'une demande de permis, manque de prise de position des services au préalable, etc).
- Les phases SIA ne sont plus en adéquation avec la procédure actuelle. Les honoraires sont à revoir à la hausse pour cette phase de demande d'autorisation.
- Pas d'influence observée. Les projets sont mis en attente et nous nous concentrons sur d'autres projets.
- Aujourd'hui le risque de procédure est le risque principal d'un projet immobilier. Il concentre tous les aspects des autres catégories de risques : planning, financier, commercial, qualité.
- Les négociations avec les partenaires financiers sont plus difficiles, notamment lors d'achats non conditionnés, au sujet des amortissements exceptionnels

12. Question 9:

Êtes-vous d'accord ou non avec l'affirmation suivante : « les procédures de demande d'autorisation de construire, sont trop compliquées/complexes » : *

Nombre de participants : 38

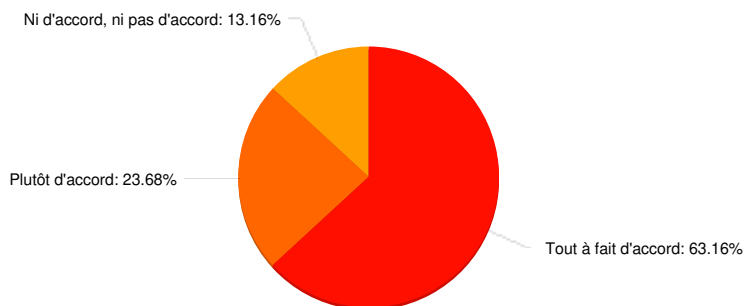
24 (63.2%): Tout à fait d'accord

9 (23.7%): Plutôt d'accord

5 (13.2%): Ni d'accord, ni pas d'accord

- (0.0%): Pas vraiment d'accord

- (0.0%): Pas du tout d'accord



13. Question 10 :

Souhaitez-vous ajouter quelque chose en particulier en lien avec le sujet du sondage ?

Nombre de participants : 18

Synthèse des réponses :

- La mise en application de la LAT instaure un dimensionnement des zones à bâtir, présupposant que l'entier des surfaces constructibles allait être développé. La réalité montre que la construction de terrains constructibles s'avère plus complexe et questionne la taille du dimensionnement d'origine, créant une pénurie de logements.
- Le processus de mise à l'enquête est devenu trop complexe avec trop de règlements administratifs, de formulaires et de normes, conduisant à une augmentation des coûts de revient et donc des prix de vente et de location.
- Il y a un manque de transparence sur l'évolution des traitements des dossiers de demandes d'autorisation de construire (quel service a répondu et à quel moment etc). Les cantons de Fribourg et Genève ont une plus grande transparence, notamment via la consultation de l'avancement du dossier via une plateforme en ligne.
- La complexité de la démarche est normale vu les exigences légales. Si les planificateurs sont coutumiers de la situation, les maîtres d'ouvrage ont plus de mal à cerner les enjeux de cette phase de projet.
- Le rallongement des phases de développement de projets, avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire, engendre une augmentation budgétaire des phases d'étude, portée par la MO.
- Les communes sont de plus en plus prudentes pour prendre des décisions sur les dossiers de demandes d'autorisation de construire. Elles s'entourent en ce sens de prestataires externes, rallongeant les procédures.