

LA DURÉE DE CONSTRUCTION S'ALLONGE

En 2022, près de 800 nouveaux bâtiments à usage d'habitation ont été construits, ce qui correspond à environ 3700 nouveaux logements. Entre 21 et 45 mois ont été nécessaires pour construire la moitié de ces nouveaux bâtiments. Au cours des cinq dernières années, le processus de construction s'est allongé de six mois. Cette augmentation est due principalement à l'allongement de la période entre la délivrance du permis de construire et le début des travaux, ainsi qu'à des chantiers plus longs. Autre évolution notable, l'activité de la construction se concentre toujours plus dans les agglomérations.

Fin 2022, le parc de logements vaudois compte 432 941 logements, dont 4823 logements supplémentaires par rapport à 2021 selon l'Office fédéral de la statistique (OFS). Cette évolution est principalement le résultat de nouvelles constructions, et dans une moindre mesure de transformations de bâtiments déjà existants et de démolitions. Afin d'approfondir la compréhension de l'évolution du parc de logements due aux nouvelles constructions, des données longitudinales issues des demandes de permis de construire de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) du Canton de Vaud sont exploitées ici pour la première fois. La suite de cet article se concentre uniquement sur les logements nouvellement construits selon ces données et les bâtiments dans lesquels ils sont situés.

DES DURÉES DE CONSTRUCTION PLUS LONGUES

En 2022, 778 nouveaux bâtiments à usage d'habitation ont été construits, ce qui correspond à 3674 nouveaux logements. Pour la moitié de ces bâtiments, plus de 32 mois se sont écoulés entre la demande de permis de construire et la fin des travaux, soit une durée médiane de plus de deux ans et demi [F1]. Une décennie plus tôt, la durée médiane de l'ensemble des étapes de construction s'élevait à 21 mois, soit moins de deux ans. A partir de 2018, la durée médiane tend à s'allonger. Entre les bâtiments terminés en 2018 et ceux terminés en 2022, la durée médiane a augmenté de six mois. Cette augmentation est due principalement à l'allongement de la période entre la délivrance du permis de construire et le début des travaux, ainsi qu'à des chantiers plus longs.

DES PERMIS DÉLIVRÉS RAPIDEMENT

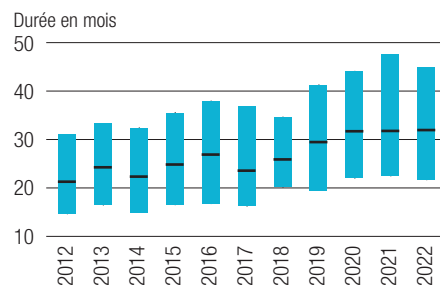
Le processus de construction se décompose en trois étapes: la période entre la demande de permis de construire¹ et la

délivrance du permis, la période entre la délivrance du permis et le début des travaux, et enfin, la période entre le début et la fin des travaux. La première étape est la plus courte et n'a que peu évolué en dix ans [F2]. En 2012, comme en 2017 et en 2022, la durée médiane de la période entre la demande de permis de construire et la délivrance du permis s'établit en dessous de deux mois. Pour la moitié des bâtiments, les permis de construire sont délivrés entre un et deux mois en 2012 et entre un et trois mois en 2022.

DES OUVERTURES DE CHANTIER PLUS TARDIVES

La période entre la délivrance du permis de construire et le début des travaux s'est allongée au cours des dix dernières années: la durée médiane est passée de trois mois en 2012 à cinq mois en 2017, puis à sept mois en 2022 [F2]. Pour la moitié des bâtiments construits en 2022, cette période a duré entre trois et neuf mois.

[F1] DURÉE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS TERMINÉS¹, VAUD, 2012-2022



Comment lire: ce graphique permet de visualiser la distribution de la durée de l'ensemble des étapes de construction. Les barres représentent les durées regroupant la moitié des valeurs, entre le 1^{er} quartile (25% des constructions ont une durée inférieure) et le 3^e quartile (75% des constructions ont une durée inférieure). La ligne à l'intérieur de la barre représente la médiane: la moitié des bâtiments ont été construits en moins de temps et l'autre moitié en plus de temps.

¹ Selon l'année de fin de travaux.

Nouvelle exploitation de données

Statistique Vaud exploite pour la première fois des données longitudinales issues des demandes de permis de construire de la DGTL du Canton de Vaud afin de calculer la durée de construction des nouveaux bâtiments. Ces données se distinguent du Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL), issu lui aussi en partie des permis de construire de la DGTL, par l'apport d'informations relatives à la durée de construction des bâtiments. Si le RegBL renseigne sur la durée de construction d'un projet, il ne contient pas d'informations sur la durée de construction d'un bâtiment. C'est pourquoi notre choix s'est porté sur une nouvelle extraction des données de demandes de permis de construire.

De multiples facteurs pourraient expliquer ce phénomène. D'une part, le contexte économique a pu retarder la mise en place de chantiers. Le secteur de la construction souffre en effet d'un manque de personnel qui s'est intensifié ces dernières années. De plus, dès 2020, des retards de livraison, la pénurie de produits intermédiaires ainsi que de matériaux de construction limitent la production. D'autre part, bien que leur rôle ne puisse pas être évalué ici, les recours sont parfois évoqués pour expliquer les retards. En effet, en raison de leur effet suspensif, les recours peuvent repousser le début des travaux et donc rallonger la durée entre la délivrance du permis et le début des travaux.

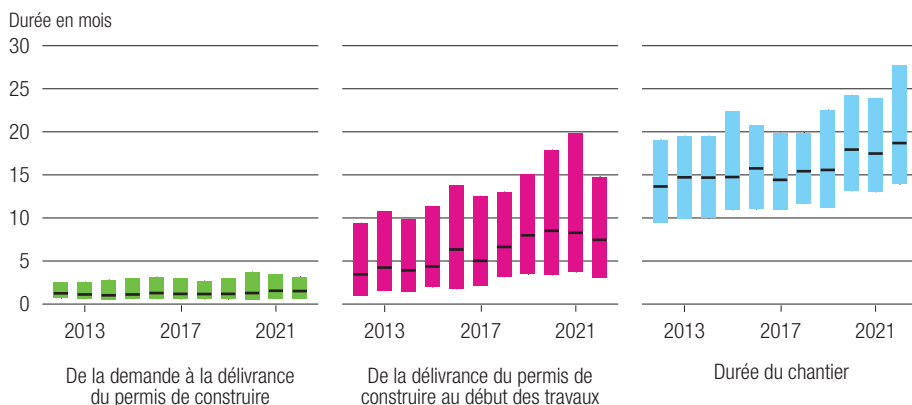
DES CHANTIERS PLUS LONGS

La phase de chantier, c'est-à-dire la période entre le début et la fin des travaux, se révèle l'étape la plus chronophage du processus de construction [F2]. S'élevant en moyenne à 15 mois entre 2012 et 2019, sa durée médiane a augmenté par la suite pour atteindre 18 mois entre 2020 et 2022. La durée du chantier varie d'ailleurs fortement d'un bâtiment à l'autre: les chantiers de la moitié des bâtiments terminés en 2022 ont duré entre 14 et 28 mois. La tendance à la hausse s'observe aussi bien pour les maisons individuelles que pour les immeubles à plusieurs logements. Comme pour l'étape entre la délivrance du permis de construire et le début du chantier, l'allongement de la durée du chantier pourrait s'expliquer par la pénurie de matériaux et le manque de main-d'œuvre auxquels fait face le secteur de la construction.

LA PART DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS DES MAISONS DIMINUE

Autre évolution notable, la part de logements nouvellement construits situés dans des maisons individuelles isolées ou mitoyennes diminue [F3]. En 2012, deux nouveaux logements sur dix étaient situés dans une maison individuelle, alors qu'en 2022, ce n'est le cas que d'un logement sur dix. Par ailleurs, en 2022, huit logements sur dix sont situés dans un immeuble à plusieurs logements, et un nouveau logement sur dix est situé dans un bâtiment destiné principalement à un usage autre que l'habitation. Cette tendance témoigne d'un processus de densification du bâti.

[F2] DURÉE DES ÉTAPES DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS SELON L'ANNÉE DE FIN DE TRAVAUX, VAUD

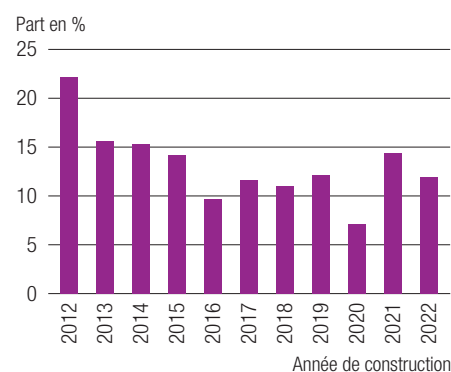


Source: DGTL.

ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION CONCENTRÉE DANS LES AGGLOMÉRATIONS

Autre indicateur de la densification du bâti, l'activité de la construction se concentre de plus en plus dans les agglomérations au sens du plan directeur cantonal (voir encadré en page 4). En 2022, 72% des nouveaux logements construits sont situés dans une agglomération, contre 48% dix ans auparavant [F4]. La même tendance s'observe pour les logements en chantier et les logements dont le

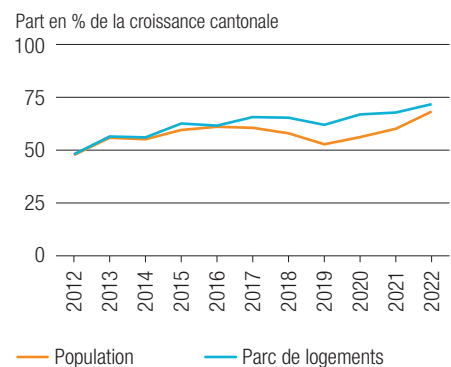
[F3] NOUVEAUX LOGEMENTS DANS DES MAISONS¹, VAUD



¹ Maisons individuelles isolées ou mitoyennes.

Source: DGTL.

[F4] CROISSANCE DANS LES AGGLOMÉRATIONS, VAUD



Sources: DGTL et OFS, STATPOP.

permis a été délivré. En dix ans, la part de nouveaux logements dont le chantier a débuté au sein d'une agglomération est passée de 58 % à 71 %. En 2022, les communes des agglomérations ont délivré des permis de construire pour 74 % des nouveaux logements prévus, contre 56 % en 2012. La densification des logements en zone urbaine se reflète partiellement dans la croissance démographique. Depuis 2013, les agglomérations absorbent plus de la moitié de la croissance de la population (68 % en 2022).

PLUS DE LOGEMENTS TERMINÉS DANS LES COMMUNES URBAINES

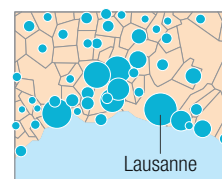
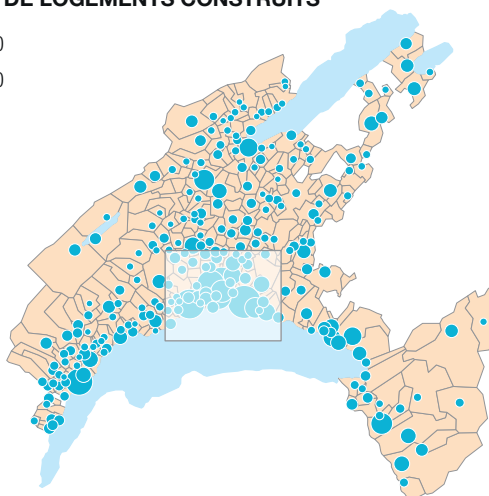
La concentration de nouveaux logements dans les agglomérations s'observe particulièrement dans les communes urbaines de Lausanne, Morges, Crissier, Nyon, Bussigny et Chavannes-près-Renens. Dans chacune de ces six communes, au moins 500 nouveaux logements ont été construits pendant la période 2020-2022 [F5 en haut]. La ville de Lausanne se démarque avec plus de 1000 logements nouvellement construits. Morges a également connu une activité de la construction intense avec plus de 900 nouveaux logements. En revanche, 53 communes, majoritairement situées hors agglomération, n'ont vu aucun nouveau logement se construire pendant la même période.

PLUS DE CHANTIERS OUVERTS DANS LES COMMUNES URBAINES

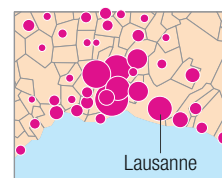
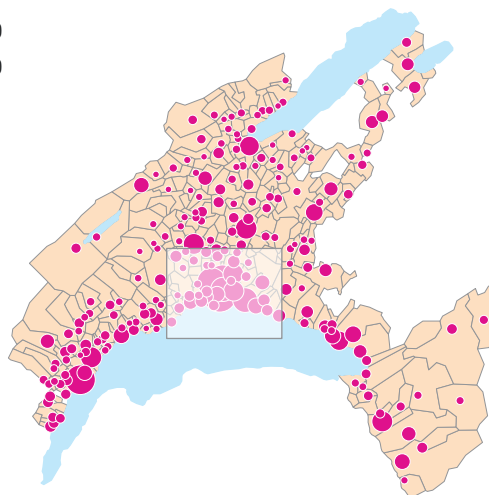
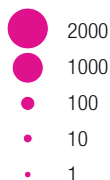
Des chantiers pour plus de 500 logements ont débuté entre 2020 et 2022 dans chacune des communes de Lausanne, Crissier, Renens, Nyon, Bussigny et Chavannes-près-Renens [F5 au milieu]. Chavannes-près-Renens est en tête avec des chantiers pour près de 1000 logements. A noter que les logements dont le chantier a débuté entre 2020 et 2022 peuvent également être autorisés ou terminés pendant la même période, puisque l'ensemble des étapes de la construction peut durer moins de trois ans [F1]. Ces logements peuvent donc également être comptabilisés dans le nombre de logements autorisés et le nombre de logements terminés. Dans 81 communes cependant, aucun chantier menant à la création de nouveaux logements n'a débuté entre 2020 et 2022.

[F5] NOUVEAUX LOGEMENTS ENTRE 2020 ET 2022¹, PAR COMMUNE, VAUD

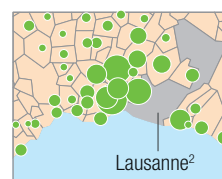
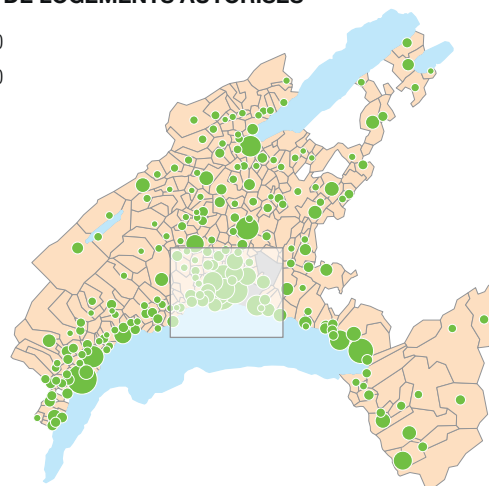
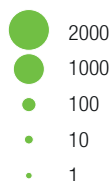
NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS



NOMBRE DE LOGEMENTS DONT LE CHANTIER A DÉBUTÉ



NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS



¹ La durée totale de toutes les étapes de la construction peut durer moins de trois ans [F1]. Dès lors un logement peut être comptabilisé une fois en tant que logement terminé [carte du haut], une fois en tant que logement dont le chantier a débuté [carte du milieu] et une fois en tant que logement avec un permis délivré [carte du bas].

² Les données relatives aux permis délivrés sont incomplètes pour la ville de Lausanne.

Source : DGTL.

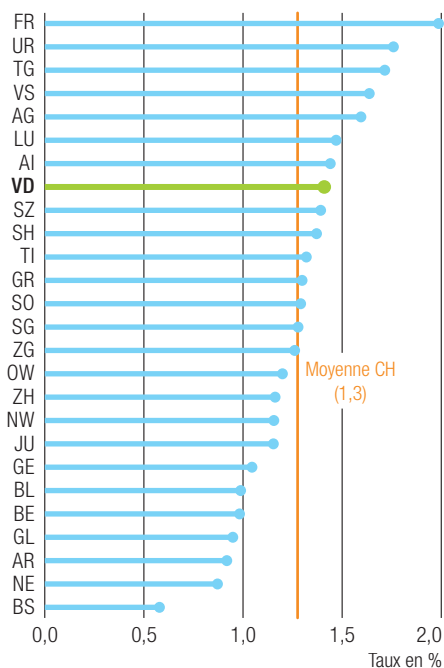
PLUS DE PERMIS DÉLIVRÉS DANS LES COMMUNES URBAINES

Entre 2020 et 2022, six communes² (Echallens, Crissier, Prilly, Chavannes-près-Renens, Nyon et Montreux) ont délivré chacune des permis de construire pour plus de 500 nouveaux logements [F5 en bas]. Parmi ces communes, seule Echallens, chef-lieu du district du Gros-de-Vaud et localité d'importance régionale, n'appartient pas à une agglomération. Pendant cette période, 83 communes n'ont délivré aucun permis et 73 d'entre elles n'avaient également reçu aucune demande de permis de construire.

LE PARC DE LOGEMENTS VAUDOIS CROÎT PLUS QUE LA MOYENNE NATIONALE

Entre 2012 et 2022, le parc de logements dans le canton de Vaud a connu une croissance moyenne de 1,4% par an,

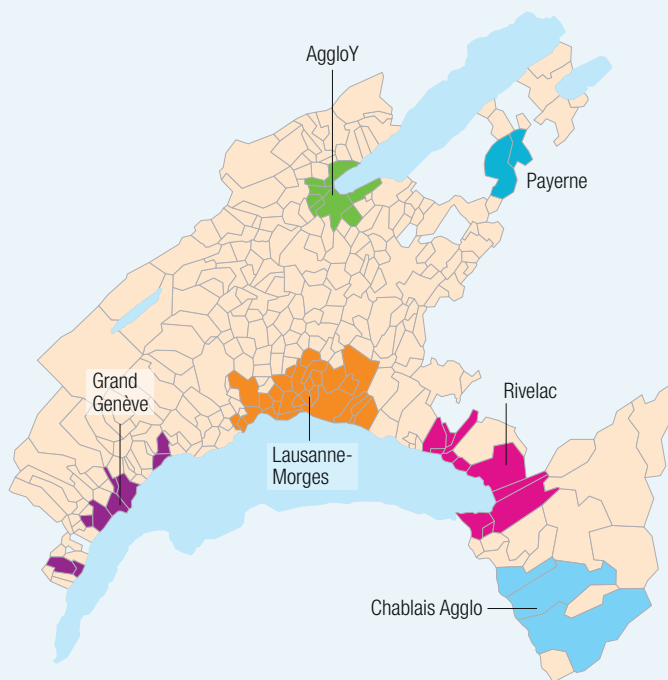
[F6] CROISSANCE ANNUELLE DU PARC DE LOGEMENTS PAR CANTON, ENTRE 2012 ET 2022



Source: OFS, StatBL.

Agglomérations

La notion d'agglomération retenue ici se base sur le plan directeur cantonal (PDCn) et comprend les agglomérations de Lausanne-Morges, AggloY, Chablais Agglo, Rivelac et Grand Genève, ainsi que Payerne et Corcelles-près-Payerne, constituant le seul centre cantonal hors d'une agglomération. Bien que le PdCn définisse une agglomération à un niveau infracommunal, une commune est considérée ici comme appartenant à une agglomération si au moins une partie de son territoire a été identifiée comme agglomération ou centre cantonal.



Source: PDCn, adaptation StatVD.

dépassant ainsi la moyenne nationale (1,3%) [F6]. Les cantons voisins de Fribourg et du Valais, avec lesquels le canton de Vaud enregistre pendant cette période plus de départs que d'arrivées, ont connu une croissance encore plus rapide de leur parc de logements. En revanche, la croissance a été plus modérée dans les cantons de Genève et de Neuchâtel, qui comptent davantage de départs vers le canton de Vaud que d'arrivées.

¹ Afin de s'aligner sur les livraisons de données de StatVD à l'OFS, la date de demande de permis de construire retenue ici correspond à la date de préavis positif de la centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC).

² Les données relatives aux permis délivrés sont incomplètes pour la ville de Lausanne.

Source des données: DGTL, Demandes de permis de construire (calculs StatVD). OFS, Statistique des bâtiments et logements (StatBL), Statistique de la population et des ménages (STATPOP).



NUMERUS est gratuit et disponible dès sa diffusion en format numérique. Pour recevoir votre prochain NUMERUS directement par e-mail, vous pouvez vous inscrire ici: vd.ch/numerus.