



# LAUSANNE DÉCHIFFRÉE

## COURRIER STATISTIQUE

9<sup>e</sup> ANNÉE N° 2 DÉCEMBRE 2013

www.stat-lausanne.vd.ch



© SCHL

1-4 PROFILS DES QUARTIERS D'HABITATION DE LAUSANNE ET DE SA RÉGION

## PROFILS DES QUARTIERS D'HABITATION DE LAUSANNE ET DE SA RÉGION

Fin 2011, le parc d'habitation lausannois comprend 8825 bâtiments et 73700 logements. Le bâtiment-type a quatre étages et huit logements, il date d'avant 1961 et reste souvent chauffé au mazout. Le logement de 3 pièces est le plus répandu avec une surface de 72 m<sup>2</sup> et un loyer moyen de 1213 francs. Pour autant, la réalité des quartiers lausannois est contrastée. A plus grande échelle, Lausanne Région compte 28200 bâtiments et 139800 logements et présente un taux de propriétaires plus élevé qu'à Lausanne.

Le parc immobilier lausannois comprend 8825 bâtiments à usage d'habitation en 2011; ce chiffre représente une progression de 11% par rapport à 2000. À l'échelle du canton, la part du parc lausannois a légèrement diminué et s'établit à 7% du parc vaudois (soit un cinquième des logements).

Ville: Mousquines/Bellevue (89%), Chailly/Rovéréaz (86%), Sauvabelin (86%) ainsi que dans les zones foraines (87%). Ce type de bâtiments se subdivise en maisons individuelles pour un quart du parc (25%) et en bâtiments d'habitation à plusieurs logements (44%). Les maisons individuelles sont majoritaires uniquement dans le quartier de Chailly/Rovéréaz (52%) et dans les zones foraines (72%).

### BÂTIMENTS LAUSANNOIS: UN QUART DE MAISONS INDIVIDUELLES...

La majeure partie des bâtiments à usage d'habitation sont des bâtiments qui servent uniquement à cet usage (69% à Lausanne). Cela est particulièrement marqué dans les quartiers au nord et à l'ouest de la

ville: Mousquines/Bellevue (89%), Chailly/Rovéréaz (86%), Sauvabelin (86%) ainsi que dans les zones foraines (87%). Ce type de bâtiments se subdivise en maisons individuelles pour un quart du parc (25%) et en bâtiments d'habitation à plusieurs logements (44%). Les maisons individuelles sont majoritaires uniquement dans le quartier de Chailly/Rovéréaz (52%) et dans les zones foraines (72%). Les bâtiments principalement d'habitation, comprenant également un usage annexe (par la présence de magasins ou d'ateliers, par exemple), représentent un autre quart (24%) du parc. Ils sont majoritaires uniquement dans le quartier du Centre (58%) et sont aussi

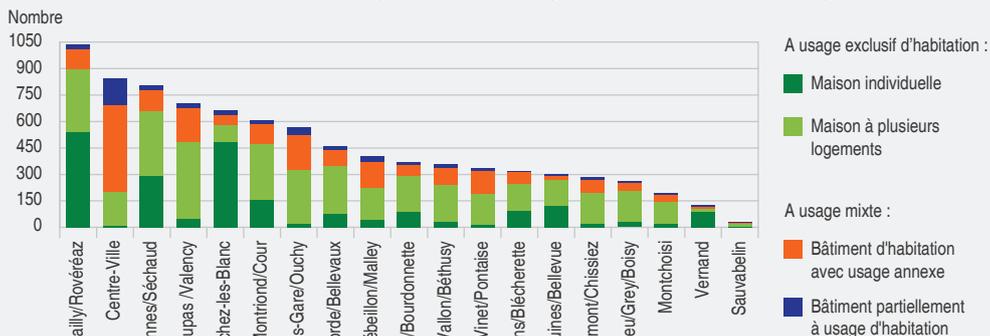
© Statistique Vaud  
Rue de la Paix 6 - CP - 1014 Lausanne  
Tél. 021 316 29 99 - Fax 021 316 29 50  
info.stats@vd.ch

Rédacteur responsable: Gilles Imhof  
Rédaction: Claudio Bologna (CB)  
Mise en page: Sandrine Mezenen  
Impression: IRL plus SA

 **Statistique Vaud**  
Département des finances et des relations extérieures



### BÂTIMENTS À USAGE D'HABITATION, SELON LE TYPE, QUARTIERS LAUSANNOIS, 2011



relativement nombreux dans les quartiers de Vinet/Pontaise (38%), Montoie/Bourdonnette (36%) et Sous-Gare/Ouchy (35%).

Enfin, le reste du parc (7%) est composé de bâtiments qui ne sont que partiellement à usage d'habitation (bâtiments administratifs, fabriques ou autres comportant des logements). Dans cette catégorie figurent aussi 165 bâtiments sans logements proprement dits<sup>1</sup>. Il s'agit en général d'hôtels, de bâtiments hospitaliers et de foyers.

### ...ENTRE 4 ET 5 ÉTAGES...

Les bâtiments lausannois à usage d'habitation ont en moyenne 4,4 étages (rez-de-chaussée compris) et comprennent 8,5 logements. Le bâtiment de trois niveaux est le plus présent (21% du parc). Pour autant, ce sont les bâtiments de 5 niveaux qui regroupent la plus grande part de logements (26%). Le tissu urbain varie selon les quartiers. Ainsi, les plus grands ensembles se situent, sur la base des valeurs moyennes, dans les quartiers de Vinet/Pontaise (5,3 niveaux et 13,0 logements par bâtiment), Sébeillon/Malley (5,3 niv. et 12,0 log.) et Centre (6 niv. et 9,8 log.). A l'opposé, les bâtiments les plus petits se trouvent plutôt au nord-est dans les quartiers de Chailly/Rovéréaz (3,3 niv. et 4,6 log.), Mousquines/Bellevue (3,5 niv. et 4,6 log.) et, sans surprise, dans les zones foraines (2,6 niveaux et 1,5 logement).

### ...VIEUX DE PLUS DE 50 ANS DEUX FOIS SUR TROIS...

Deux tiers des bâtiments à usage d'habitation ont été construits avant 1961 et un quart (24%) même avant 1919, notamment dans le quartier du Centre où ils sont majoritaires (51%) et dans le quartier Sous-Gare/Ouchy (44%).

Depuis les années soixante, l'extension des bâtiments s'est concentrée surtout dans les quartiers au nord, avec, par conséquent, une part relative de bâtiments construits après 1961 comprise entre 30% (Borde/Bellevaux) et 76% (Vernand). Au contraire, au sud et au centre, on retrouve les quartiers construits principalement avant 1961 pour lesquels cette part relative va de 12% (Montchoisi) à 17% (Montriond/Cour). Cinq quartiers, à eux seuls, représentent 60% des bâtiments construits après 1961 et 20% de l'ensemble du parc lausannois. Il s'agit de la zone foraine Vers-chez-les-Blanc (475 bâtiments construits après 1961), le quartier de Sallaz/Vennes/Séchaud (468), Chailly/Rovéréaz (450), ainsi que les quartiers de Bossons/Blécherette (186) et Borde/Bellevaux (139).

### ...CHAUFFÉS SOUVENT AU MAZOUT...

La plupart des bâtiments à usage d'habitation (85%) sont équipés d'un chauffage central pour un ou plusieurs bâtiments. A défaut, c'est souvent le raccordement à un chauffage distant<sup>2</sup> qui est mis en œuvre (11%). L'agent énergétique le plus employé est le mazout<sup>3</sup> (52% du parc), suivi du gaz (31%). L'électricité (2%), le bois (1%) et la pompe à chaleur (1%) sont rarement utilisés en tant qu'agents énergétiques principaux et l'emploi du charbon ou de capteurs solaires est même anecdotique (moins de 10 bâtiments).

Les statistiques ne permettent pas de rendre compte de l'étendue de l'utilisation des agents énergétiques secondaires comme, par exemple, l'énergie solaire qui est plutôt utilisée dans des solutions mixtes mazout/solaire ou gaz/solaire. Quoiqu'il en soit, la prépondérance du mazout diminue en proportion depuis 30 ans. En effet, 61% des bâtiments construits

### PARC À USAGE D'HABITATION, 2011

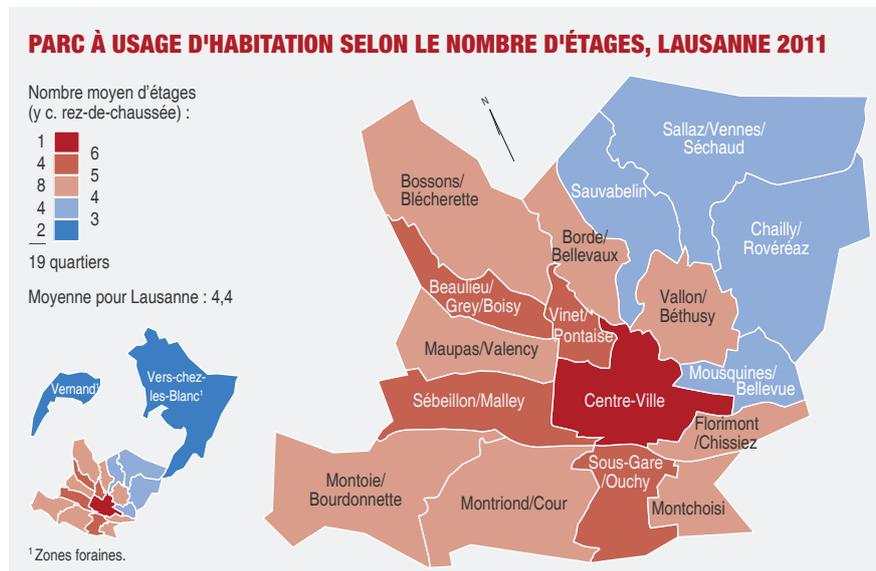
Type de bâtiment	Nombre de bâtiments	
	Lausanne	Lausanne Région
<b>Total</b>	<b>8 825</b>	<b>27 918</b>
A usage exclusif d'habitation	6 124	22 546
Maison individuelle	2 201	13 143
Maison à plusieurs logements	3 923	9 403
Bâtiment d'habitation avec usage annexe	2 073	4 131
Bâtiment partiellement à usage d'habitation	628	1 241

avant 1980 utilisent le mazout, contre seulement 10% des bâtiments construits après 1980, et même moins de 2% des bâtiments construits depuis 2006. Le vecteur d'énergie principal pour le parc de bâtiments construits après 1980 est devenu le gaz naturel (61%), tandis que la pompe à chaleur est passée d'un statut presque inexistant (0,5%) à un dixième du parc construit depuis 2006 (de 2% à 17% pour les maisons individuelles).

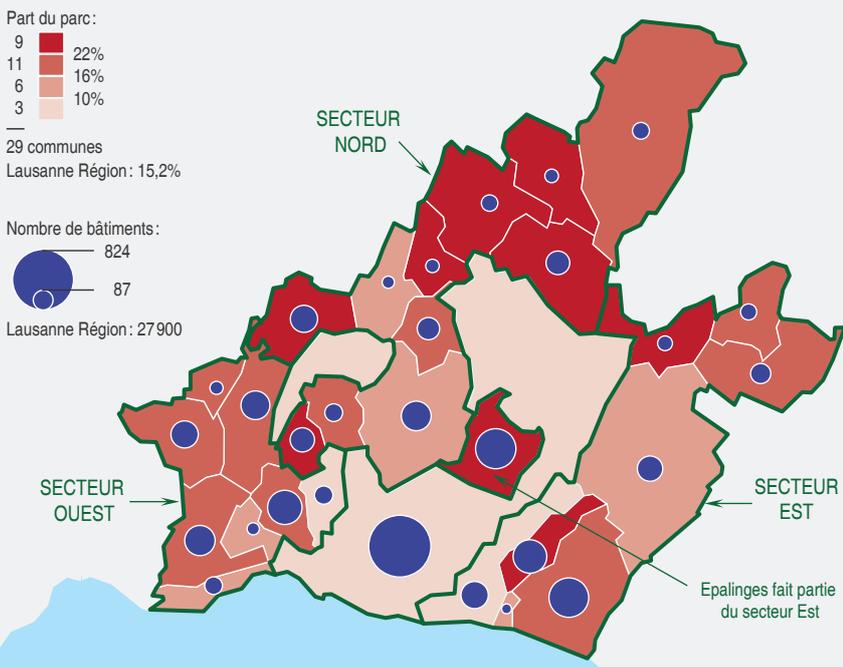
Les quartiers dont le parc est plus ancien sont les plus dépendants du mazout. Il s'agit de Vinet/Pontaise (71%) et des quartiers au sud-est de la Ville, notamment Montchoisi (78%) et Florimont/Chissiez (76%). Seul le quartier de Vallon/Béthusy échappe à la règle avec une forte proportion de bâtiments employant la chaleur à distance (50%). Le gaz naturel, par contre, est très présent dans les zones foraines (50%) et dans le quartier de Mousquines/Bellevue (36%). C'est aussi dans les zones foraines que d'autres agents énergétiques, rarement employés ailleurs, obtiennent une certaine visibilité. C'est le cas de l'électricité (8%), du bois (7%) et des pompes à chaleur (5%).

### ...ABRITANT SURTOUT DES 3 PIÈCES

Le parc lausannois de bâtiments à usage d'habitation comprend près de 73 700 logements. Les maisons individuelles (2200) représentent 3% du total. Les logements ont en moyenne 2,8 pièces et une surface de 72 m<sup>2</sup>. De fait, les logements les plus répandus sont ceux de 3 pièces (23 800), pour une surface moyenne de 73 m<sup>2</sup>, suivis des 2 pièces (20 150) dont la surface moyenne est de 53 m<sup>2</sup>. Si un quart des logements sont de plus grande taille (4 pièces et plus), la part importante de studios et autres logements d'une pièce (15%) atteste du rôle de pôle de formation et de centre d'agglomération de la Ville. Cette proportion est très élevée dans les quartiers du Centre (25%) et



**PARC À USAGE D'HABITATION CONSTRUIT APRÈS 1995, LAUSANNE RÉGION, 2011**



Vinet/Pontaise (23%). Les cinq pièces et plus sont par contre davantage présents dans les zones foraines (67%) et dans les quartiers de Mousquines/Bellevue (42%) et Beaulieu/Grey/Boisy (40%).

**LAUSANNE RÉGION, ENTRE URBAIN ET RURAL...**

Les 29 communes de Lausanne Région<sup>4</sup>, fortes d'un parc de bâtiments à usage d'habitation de près de 27900 objets à fin 2011, sont les premières spectatrices et actrices de l'étalement urbain dans la région lausannoise. Ces bâtiments se répartissent de la manière suivante: 31% au centre (Lausanne), 28% dans le secteur Est, 23% dans le secteur Ouest et 18% dans le secteur Nord. Lausanne et le secteur Ouest présentent des profils nettement plus urbains. Lausanne compte ainsi, en moyenne à fin 2011, 15 résidents permanents par bâtiment (contre 11 pour le secteur Ouest), soit trois fois plus que dans les secteurs Nord (5 personnes) et Est (6 personnes).

**...MAJORITÉ DE MAISONS INDIVIDUELLES...**

La part des bâtiments comprenant plusieurs logements est prépondérante à Lausanne (69%) et dans les communes de Chavannes-près-Renens (69%) et de Prilly (65%), toutes deux comprises dans le secteur Ouest (47%). Pully (61%) peut aussi être mentionnée, mais il s'agit de la seule exception du secteur Est (37%) tandis que, dans le secteur Nord (32%), aucune commune ne dépasse 50%.

Dans quasiment toutes les autres communes de Lausanne Région, la part des maisons individuelles est en proportion deux ou trois fois, plus élevée qu'à Lausanne (25%), notamment à Jouxteins-Mézery (83%) et Froideville (76%) dans le secteur Nord (64%), et à Belmont-sur-Lausanne (74%) et Epalinges (74%) dans le secteur Est (59%).

**...MOINS D'ÉTAGES AU NORD ET À L'EST...**

Lausanne se distingue en termes de logements par bâtiment, avec en moyenne trois logements de plus que le secteur Ouest (8,8 contre 5,4), six de plus que le secteur Est (2,9) et sept de plus que le secteur Nord (2,1). De même, concernant le nombre d'étages (rez-de-chaussée compris), Lausanne a, en moyenne, un étage de plus que le sec-

teur Ouest (4,3 contre 3,1) et presque deux étages de plus que les secteurs Est (2,7) et Nord (2,4).

A l'exception de Saint-Sulpice, le tissu urbain est plus développé dans les communes se situant à la fois à proximité du lac et de Lausanne, surtout en direction de Morges. Chavannes-près-Renens est, d'ailleurs, la commune la plus « haute », avec 4,8 étages en moyenne et 12,0 logements par bâtiment. Autour des zones foraines et au nord de la Ville, les maisons individuelles sont nettement prépondérantes et reflètent une urbanisation moins dense.

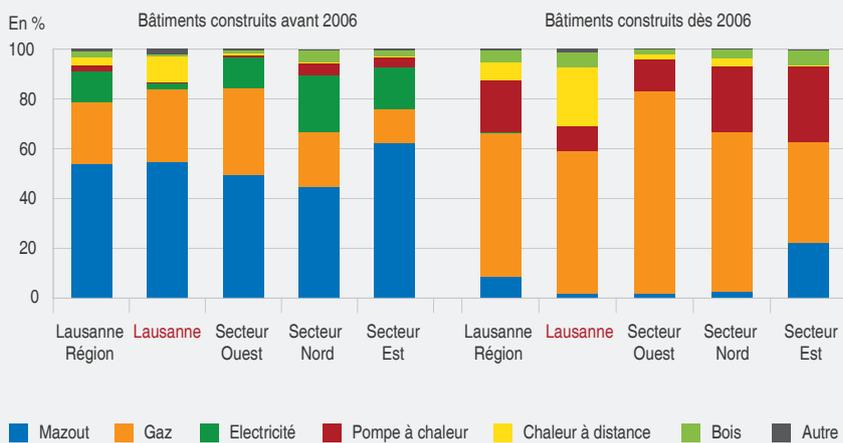
**...NETTEMENT PLUS RÉCENTS AU NORD...**

Dans l'ensemble, le parc lausannois est le plus ancien de Lausanne Région. La Ville détient la plus grande part d'anciens immeubles, notamment en raison de son héritage historique: presque la moitié (48%) datent d'avant 1946, soit au moins deux fois plus que dans les secteurs Est (24%), Ouest (23%) et Nord (19%). En outre, Lausanne détient la plus petite part de bâtiments récents (11%), construits après 1990, soit au moins deux fois moins que dans les secteurs Nord (25%), Est (22%) et Ouest (20%). Un tiers du parc a même été construit après 1995 à Belmont-sur-Lausanne et Montpreveyres.

**...LE GAZ SE GÉNÉRALISE...**

Contrairement à Lausanne, le raccordement à un chauffage à distance est plus rarement disponible dans les autres secteurs de Lausanne Région (moins de 1% du parc), car les distances causant la déperdition de chaleur s'allongent et les bénéficiaires finaux ne sont pas suffisamment nombreux. Il en découle un recours accru au chauffage central pour un

**AGENT ÉNERGÉTIQUE PRINCIPAL DE CHAUFFAGE, LAUSANNE RÉGION, 2011**

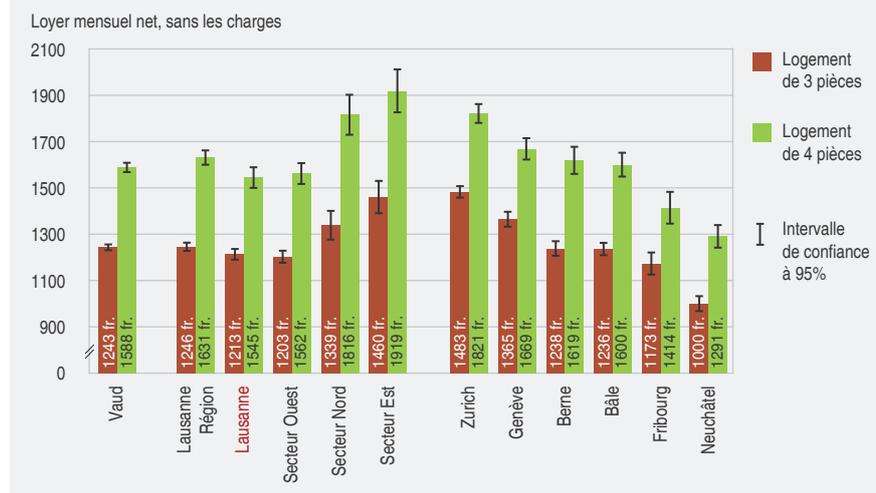


ou plusieurs bâtiments (entre 91 % et 94 % du parc, contre 85 % à Lausanne). L'agent énergétique principal utilisé dans tous les secteurs de Lausanne Région reste généralement le mazout (52 %). Le gaz est le deuxième agent énergétique employé, notamment dans le secteur Ouest (37 %). Enfin, l'électricité, en tant que troisième agent énergétique utilisé (12 %),

et les logements dans les autres types de bâtiments qui sont nettement moins spacieux (3,0 pièces et 74 m<sup>2</sup> en moyenne). La part des maisons individuelles dans Lausanne Région (10 %) varie fortement selon les secteurs: de 9 % dans le secteur Ouest (contre 3 % à Lausanne) à 32 % dans le secteur Nord (10 fois plus qu'à Lausanne).

paient l'ensemble des locataires dont certains vivent depuis longtemps dans leur logement et bénéficient alors d'une rente de situation. Dans le secteur Ouest, le loyer (1203 fr.) est équivalent; par contre, il est supérieur dans le secteur Nord (1339 fr.) et le secteur Est (1460 fr.). A titre de comparaison, il est sensiblement plus élevé à Genève (1365 fr.) et Zurich (1483 fr.), alors qu'il est du même ordre à Berne (1238 fr.) et Bâle (1236 fr.).

### LOYER MOYEN EN FRANCS, SELON LA TAILLE DU LOGEMENT, 2011



concerne essentiellement les maisons individuelles construites entre 1970 et 1990 (une sur quatre à Lausanne et près d'une sur deux dans les autres secteurs); depuis, elle n'est quasiment plus utilisée. Les 1700 bâtiments construits depuis 2006 ne représentent que 6 % du parc mais illustrent parfaitement les changements radicaux mis en œuvre en matière d'énergie principale de chauffage: le mazout, mis à part dans le secteur Est (avec 22 % du parc), n'est plus que la cinquième ressource utilisée (avec en moyenne moins de 3 % du parc), loin derrière la large diffusion du gaz (de 40 % à 81 % selon les secteurs) et de la pompe à chaleur (de 10 % à 30 % selon les secteurs).

### ...PETITS LOGEMENTS AU CENTRE, GRANDS À L'EST

Lausanne Région compte près de 139 800 logements fin 2011 dont presque la moitié (47 %) en dehors de Lausanne. La part des 1 à 2 pièces est beaucoup plus forte à Lausanne (plus de 40 %) que dans les secteurs Nord et Est (moins de 20 %). Parallèlement, les 5 pièces et plus dépassent les 30 % dans ces secteurs, contre moins de 10 % à Lausanne. Les logements ont en moyenne 3,2 pièces et 83 m<sup>2</sup>; néanmoins, il faut considérer séparément les maisons individuelles (5,2 pièces et 148 m<sup>2</sup> en moyenne)

Les maisons individuelles sont plus grandes, en moyenne, dans le secteur Est (5,4 pièces et 168 m<sup>2</sup>), avec 15 m<sup>2</sup> de plus qu'à Lausanne ou dans le secteur Nord. Dans le secteur Ouest, elles sont encore plus petites, avec 25 m<sup>2</sup> et une demi pièce de moins qu'à Lausanne et dans le secteur Nord.

Pour les autres types de bâtiments, les plus grands logements sont dans le secteur Est et dans le secteur Nord (3,5 pièces pour 94 m<sup>2</sup>), à Jouxens-Mézery (125 m<sup>2</sup>) et Servion (110 m<sup>2</sup>), par exemple. Le secteur Ouest et Lausanne accusent en moyenne une demi pièce et 20 m<sup>2</sup> de moins; ainsi, Renens, dans le Secteur Ouest, possède les plus petits logements, avec une moyenne de 2,8 pièces et 66 m<sup>2</sup>.

### LOYERS PLUS ÉLEVÉS AU NORD ET À L'EST

Le logement le plus répandu dans Lausanne Région reste le 3 pièces (43 100 objets et 31 % du parc). On le retrouve dans des proportions allant du quart au tiers du parc selon les secteurs; il mesure 73 m<sup>2</sup> en moyenne à Lausanne et dans le secteur Ouest, contre 80 m<sup>2</sup> dans les deux autres secteurs. Selon l'enquête du Relevé structurel de 2011 de l'OFS (cf. encadré), on peut estimer à 1213 francs le loyer mensuel net moyen, sans les charges, pour un trois pièces à Lausanne. Le niveau du loyer moyen est bien inférieur à ce qui figure dans les offres actuelles car il s'agit de ce que

### PROPRIÉTAIRES MOINS NOMBREUX À LAUSANNE

Le Relevé structurel révèle également que 17 % des ménages de Lausanne Région sont propriétaires de leur logement. Cette part s'élève jusqu'à 49 % pour le secteur Nord (contre 7 % à Lausanne), en raison notamment de la grande proportion de maisons individuelles. Ce taux varie fortement aussi en fonction du nombre de pièces; ainsi, dans Lausanne Région, le taux n'est que de 9 % pour les logements de 3 pièces mais monte jusqu'à 76 % pour les 6 pièces et plus. La part des ménages propriétaires de leur logement n'est pas significativement différente entre Lausanne et Genève (6 %) mais elle est, par contre, plus élevée à Zurich (8 %) et surtout à Bâle (13 %) et à Berne (13 %). | CB

<sup>1</sup> En raison de leur particularité, ils ne seront pas pris en compte par la suite.

<sup>2</sup> A noter que dans les cas de chauffage à distance (11 %), l'agent énergétique consommé n'est pas référencé.

<sup>3</sup> La statistique sur l'emploi du mazout en tant qu'agent énergétique principal est surévaluée car les changements de système de chauffage ne sont pas tous pris en compte.

<sup>4</sup> Lausanne Région est une association de communes regroupant 29 membres, dont le but est de contribuer au développement harmonieux de la région lausannoise.

Source des données: OFS, Registre des bâtiments et logements (STATBL), Relevé structurel

### LE RELEVÉ STRUCTUREL

Le Relevé structurel est la principale enquête par échantillonnage depuis le remplacement du Recensement fédéral en 2010.

Quelque 36 000 personnes sont interrogées chaque année dans le canton de Vaud. Il s'agit de personnes en ménage privé, faisant partie de la population résidente permanente et âgées d'au moins 15 ans.

Les résultats correspondent à des estimations qui comportent une marge d'erreur par rapport à la réalité, c'est pourquoi ils sont assortis d'intervalles de confiance à 95 %.